



Ändring av detaljplaner för Telehusen, del av kv Kullsta m fl



Ett av Telehusen, Centralgatan 91

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ⇒ Planbeskrivning
- ⇒ Genomförandebeskrivning
- ⇒ Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, i skriften har plankartan förminskats
- Fastighetsförteckning

I denna skrift ingår de handlingar som är förprickade med en pil. Övriga handlingar kan beställas från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor, Nynäshamn 2004-06-02.

BAKGRUND

Telehusen byggdes som arbetarbostäder till Telegrafverkets verkstäder runt år 1920. Stiftelsen Nynäshamnsbostäder övertog dessa år 1990 och förband sig då att på grund av byggnadernas kulturhistoriska värde, inte utan kommunens medgivande förändra fastigheternas exteriör. Byggnaderna är i behov av omfattande renovering. Dessutom behöver man genomföra en modernisering eftersom godtagbara hygienutrymmen saknas i flertalet lägenheter. Samtidigt har flertalet av de nuvarande hyresgästerna visat intresse av att köpa sina bostäder och själva stå för renovering. Nynäshamnsbostäder har därför för avsikt att sälja Telehusen till hyresgästerna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samband med att Nynäshamnsbostäder säljer Telehusen vill kommunen säkerställa Telehusens värde som kulturhistorisk bebyggelse i staden. Därför införs skyddsbestämmelser för byggnaderna på de aktuella fastigheterna, enligt Plan- och Bygglagen(PBL) §3:12. Enligt denna paragraf kan kommunen genom att införa skyddsbestämmelser för särskilt skyddsvärda byggnader, undvika att dessa förvanskas. Här ingår även att bevara värdefulla delar av trädgårdarna. I samband med detta har parkeringssituationen utretts på de aktuella fastigheterna. Gränsen mellan fastigheten Kullsta 3 och garageområdet ner mot stationen vid Nynäs Gård har studerats, i avsikt att förenkla en eventuell framtida bebyggelse i detta läge.

PLANDATA



Lägesbestämning Planområdet återfinns längs Centralgatan i Kullsta och i korsningen Villagatan-Hacktorpsvägen i norra delen av Nynäshamn

Areal Planområdets areal är totalt ca 2 ha.

Markägoförhållanden De aktuella fastigheterna ägs idag av Nynäshamnsbostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTLIGA PLANER

Några riksintressen finns inte i det aktuella området. I "Fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad" som beräknas antas av kommunfullmäktige under 2004, står, under "Stadsbyggnadsprinciper" angående trädgårdar till alla lägenheter att "I de allra flesta fall innebär detta en egen trädgårdsplätt och i de tätare områdena att trädgården är gemensam. Det innebär i dessa fall att krav ska ställas på hur de gröna ytorna behandlas, så att helhetsintrycket blir bra och att vistelseytorna för de boende har trädgårdskaraktär och inte domineras av parkeringar." Under rubriken "Husutformning" står följande: Vid både ombyggnader och nybyggnader ska hänsyn tas till det historiska sammanhanget och de värden som finns i befintliga hus och miljöer.

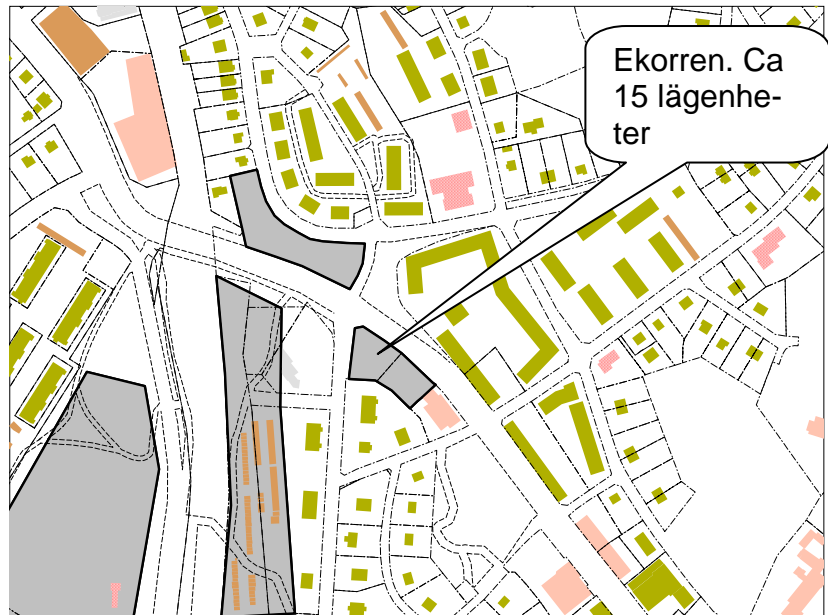
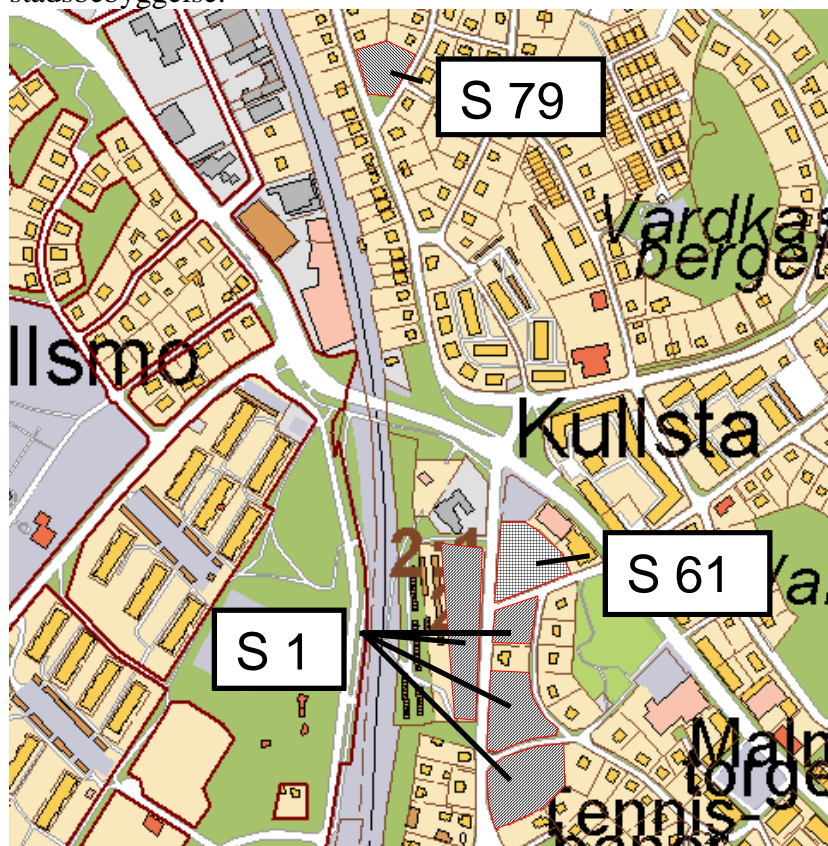


Bild ur fördjupad översiktsplan för Nynäshamn

Angående områden gränsande till de aktuella fastigheterna kan man läsa att fastigheterna Ekorren S:1 och Ekorren 8 (som gränsar till Ekorren 10) bör utredas om de är lämpliga för bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner



Gällande planer för de aktuella fastigheterna

Aktuella planer är (för fastigheterna Elefanten 1 och 2, Kullsta 3, Mården 1 samt Mården 3 och 4) S 1, fastställd den 29 januari 1915, (för fastigheten Ekorren 10) S 61, fastställd den 27 februari 1948, samt (för fastigheten Klykan 2) S 79, fastställd den 18 september 1953.

Samhällsbyggnadsprogram, andra program

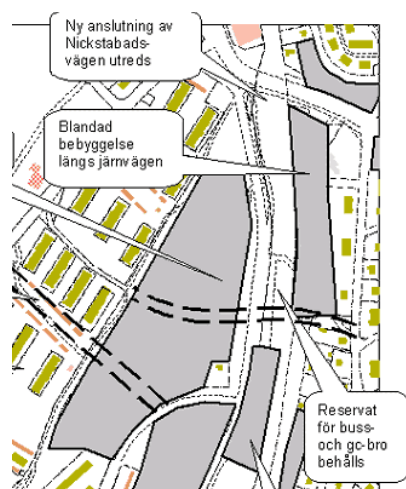


Bild ur Fördjupad översiktsplan för Nynäshamn

I "Samhällsbyggnadsprogram 2003-2011" i områdesbeskrivning över Nickstahöjden/Nickstadalen står att "Stationsområdet ska få närbebyggelse för ökad trygghet. En blandning av upplåtelseformer och av bostäder/verksamheter eftersträvas." Detta kan komma att påverka de direkta omgivningarna bakom Telehusen på fastigheten Kullsta 3. En utbyggnad av järnvägen till dubbelspår med nya gångvägar till station Nynäs Gård och eventuell bro Kullsta-Nickstahöjden kan också komma att påverka området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Det bedöms att behov inte finns för en MKB i detta fall, eftersom tillägget till aktuella planer inte kommer att medföra några förändringar som påverkar miljön i negativ riktning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige har vid sammanträde 2003-05-07, §66 medgivit att Nynäshamnsbostäder AB får sälja fastigheterna Kullsta 3, Mården 1, 3 och 4, Elefanten 1 och 2, Ekorren 10 och Klykan 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Karaktäristik



Kv Mården 3, Centralgatan 62

Husen är flerbostadshus med flera ingångar, både på fram och baksidan. Det finns i huvudsak två typer av byggnader, samtliga ritade av arkitekt Viktor Holmgren.

De äldsta husen är uppförda under 1910-talet i nationalromantisk stil. Det finns tre varianter som alla är representerade i kvarteret Ekorren. De har alla brutet tak. Lägenheterna en trappa upp har takkupor längs husets långsidor. Fönstren har två eller tre lufter, varje luft delad i sex rutor med genomgående spröjs. Det finns också mindre fönster med fyra rutor. De större av dessa äldre hus har fyra förstukvistar, placerade på husets långsidor. Varje förstukvist betjänar två lägenheter.

De nyare husen, uppförda i början av 1920-talet, har två hela våningar och en vindsvåning. Husen har sadeltak, med en takkupa mot gården. Förstukvistarna ligger mot gatan. På gårdssidan finns balkonger med samma läge och utseende som förstukvistarna. Där finns också entrén till husets enda trapphus. Via trappan når man de lägenheter som ligger mitt i huset och de två vindslägenheterna, totalt sex stycken. Gavellägenheterna har ingång via förstukvistarna mot gatan. Fönstren har två eller tre lufter med vardera tre rutor med genomgående spröjs. Fönstren i takkuporna är lägre, de har tre lufter med två rutor i varje.

Husens tak är klädda med lertegel eller röda betongpannor. På de nyare husen finns en speciell profilering av takfoten som går över hörn. Vindskivorna är vita.

Fasaderna har en ljus beige, på några hus ockrafärgad puts. Husen med brutet tak har mörkröd panel på gavelspetsarna, de har också takkupor inramade av mörkröd målad panel. Vindskivor, foder runt fönster, och stuprör är vita. Ytterdörrarna är i flera fall panelade med snedstående panel och har ett litet fönster med fyra rutor.

Förstukvistarna har rödmålad panel på gavelspetsen och vita hornstolpar och vindskivor. Räckena är rödmålade och har i flera fall figursågade brädor med vit överligger.

Trädgårdarna präglas av stora tallar och björkar som portmotiv vid infarterna. Staketen har genomgående varit i trä, med vertikala spjälor.



Förstukvist med två entréer



Takfot över hörn

Skyddsbestämmelser

Husens exteriör får inte förvanskas. Det betyder bland annat att:

- Inga tillbyggnader eller utvändiga ombyggnader får göras.
- Man får inte riva byggnad eller del av byggnad.

Fönster och dörrar skall ligga i väggliv och behålla sin nuvarande kulör, material och spröjsning.

- Fasad som idag är putsad skall putsas i befintlig kulör. Panel skall vara målad i befintliga kulörer och med traditionella färger.
- Takfot som går över hörn på de nyare husen (Klykan 2, mittenhuset - Centralgatan 87-89 - på Kullsta 3, Elefanten 2, 3) skall bevaras.
- Vid omläggning av tak skall lertegel användas.
- Förstukvistar och balkonger får inte byggas in eller glasas in

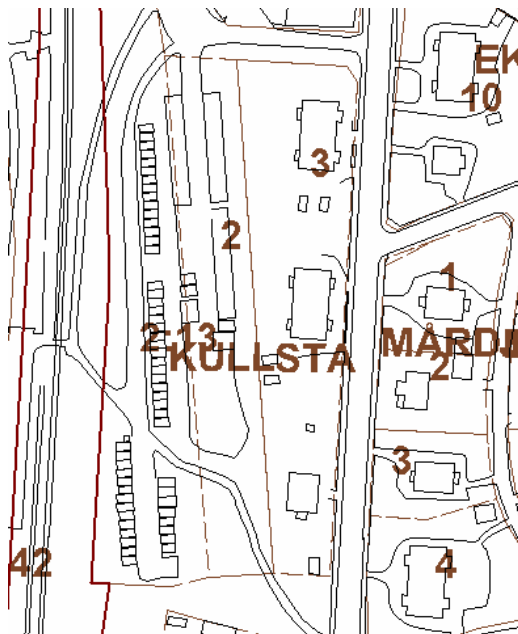
Trädgårdarnas karaktär skall bevaras. Det innebär att:

- Marklov krävs för ändring av markens höjd.
- Marklov krävs för fällning av björk och tall med stamdiameter över 35 cm mätt 1 m över marken.
- Nytt eller utbytt staket ska vara av trä med vertikala spjälor

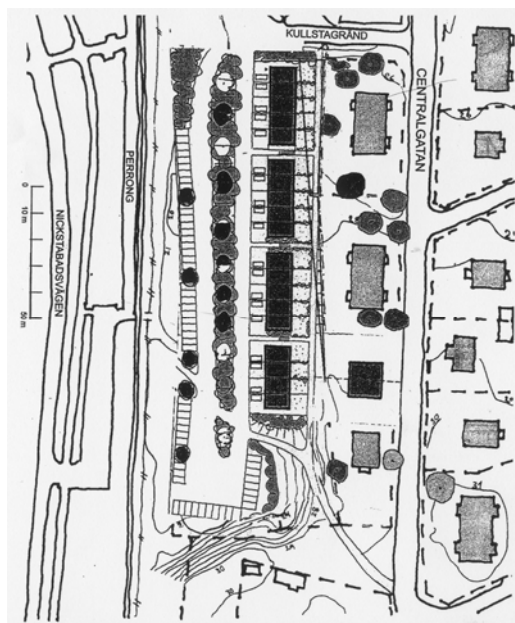
Förgårdsmark skall vara bilfri, vilket betyder att parkering får ske på de delar av fastigheterna som inte vetter mot gatan.

Eventuell framtida bebyggelse på Kullsta 2 och Nynäshamn 2:13.

I direkt anslutning till planområdet ligger pendeltågstationen Nynäs Gård. Därifrån sträcker sig en gångväg snett över fastigheterna Nynäshamn 2:13 och Kullsta 2. Idag är dessa fastigheter bebyggda med garage, men ingår i det område kring stationen som samhällsbyggnadsprogrammet bedömer ska få "närbebyggelse för ökad trygghet". Ett förslag har tagits fram, där man bland annat redovisar hur radhusbebyggelse skulle kunna utformas i området.



Befintlig bebyggelse mellan kvarteret Kullsta 3 och Nynäs Gårds station



Förslag till ny radhusbebyggelse vid Nynäs Gårds station

En eventuell utbyggnad av Nynäsbanan till dubbelspår, skulle leda till att denna markyta minskas med åtminstone en spårbredd och en perrong. Det bedöms därför inte aktuellt att i nuläget bebygga dessa fastigheter med bostäder. En mindre del av Kullsta 3 - det nordvästra hörnet – kommer att få beteckningen "G₁". Detta för att man ska kunna föra över denna del till Kullsta 2, och därigenom åstadkomma en mer ändamålsenlig användning av marken, om man i framtiden väljer att bebygga denna fastighet med bostäder.

Administrativa frågor Se genomförandebeskrivningen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Kommunantikvarie Maria Landin och landskapsarkitekt Jesper Fornander

REVIDERING

Nynäshamns kommun Maj 2004

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Sylwan
Planarkitekt

Annsöfi Edberg
Planarkitekt

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Samråd beräknas ske i juni. Detaljplanen beräknas bli antagen i september och vinna laga kraft i oktober.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år och gäller endast bestämmelserna i ändringen, och alltså inte den underliggande planen.
Avtal	Ett avtal kommer att upprättas där fastighetsägaren avsäger sig eventuella anspråk på ersättning med anledning av planbestämmelserna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Erforderlig fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering inom Kullsta 3.
--------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Nynäshamnsbostäder AB bekostar planarbetet och fastighetsbildning mm.
-------------	---

Nynäshamns kommun 2004-04-30

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Anders Biberg
Exploateringschef

Annsofi Edberg
Planarkitekt