

Detaljplan för del av Nynäshamn 2:1 m fl Nickstadalen etapp 1



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ⇒ Planbeskrivning
- ⇒ Genomförandebeskrivning
 - Program för hela Nickstadalen
- ⇒ Grundkarta, se plankarta
- ⇒ Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- ⇒ Illustration
 - Samrådsredogörelse (vid utställningen)
 - Fastighetsförteckning

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

Grundkartan är granskad och kompletterad av kommunens kart- och mätavdelning.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, i Nynäshamn, februari 2005

BAKGRUND

Nickstadalen är ett centralt beläget område i Nynäshamn. I dalgången finns idag båtuppläggningsplatser, bad- och campinganläggning, järnvägsmuseum, industribyggnader, möteslokaler samt några enskilda bostäder.

För att bättre kunna integrera området Nickstadalen i staden har kommunfullmäktige beslutat, enligt fördjupning av översiktsplan, att delar av dalgången ska planläggas för bostäder och arbetsplatser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att enligt upprättat planprogram bygga småskalig bostadsbebyggelse i Nickstadalen bl a där nuvarande båtuppläggningsplatser ligger. Den nya bebyggelsen planeras ske etappvis.

Nu aktuellt planområde omfattar förutom ny bostadsbebyggelse även de tre bebyggda småhustomterna som ligger i dalgångens södra del. Detaljplaneförslaget gör det även möjligt att utvidga befintlig parkeringsplats söder om småhusbebyggelsen.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att planen uppfyller kap.3 och 4 i miljöbalken inklusive miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Nickstadalen. Området begränsas i norr av skogsdunge bevuxen med lövskog, i öster av Nickstabadvägen, i söder av parkeringsplats till bad- och campingplatsen och i väster av släntfot till brant sluttning upp mot väster.

Areal

Planområdets areal är ca 1.6 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av kommunen. Området som omfattar de tre enskilda småhusen är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupning av översiktsplan för Nynäshamn, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-15, uttalas att Nickstaområdet ska integreras med staden genom ny bebyggelse och ny gatusträckning samt bibehållit reservat för bussbro över järnvägen. Utbyggnaderna ska göras så att småhuskaraktären förstärks. En blandning av upplåtelseformer och av bostäder/verksamheter ska eftersträvas.

Förutsättningar för ny bebyggelse är att detaljplan upprättas för området. Nya bebyggelseområden ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Förutsättningar för en utveckling av camping vid Nicksta bör vidmakthållas.

Detaljplaner

Planområdet är, förutom den föreslagna utvidgningen av parkeringsplats i planområdets södra del, inte tidigare detaljplanlagt. Planområdet gränsar i söder mot detaljplan, Dp 760, fastställd 1997-06-27 och i väster mot detaljplan, Dp 197, fastställd 1979-12-04. Området omfattas inte av fastighetsplan.

Program för planområdet

Ett planprogram för hela Nickstadalen har utarbetats och tillhör planhandlingen. Nu aktuell detaljplan berör endast en mindre del av planprogrammet för Nickstadalens sydvästra del. Planprogrammet ska arbetas om för övriga delen av dalgången.

Miljökonsekvensbeskrivning

En exploatering med bostäder bedöms ha en mindre påverkan på miljön, dvs inte en *sådan betydande påverkan* att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Kommunala beslut i övrigt

Ett avtal har upprättats mellan Nynäshamns kommun och Skanska Mark & Exploatering AB avseende markbyte som bl a omfattar nu aktuellt område för flerbostadshus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- *Mark och vegetation*

Vegetationen i dalbotten, bestående av äldre lövträd, kommer till stor del att behöva tas bort inom de områden som avses omvandlas och bebyggas. Enstaka solitärträd av god kvalitet ska om möjligt bevaras. Vegetationen i bergslutningen i väster ansas, och särskilt då i brynet mot dalstråket.

Med en låg och småskalig ny bebyggelse och ett vackert skogsbryn kommer dalgången, med den nya bebyggelsen, att tydligt teckna sig mot slutningen. Alléplantering längs Nickstabadsvägen förstärker gaturummet och dalens riktning.

- *Geotekniska förhållanden*
- *Förorenad mark*

De geotekniska förhållandena bedöms vara gynnsamma. Erforderliga geotekniska undersökningar görs i bygglovskedet.

I syfte att klarlägga eventuell förekomst av markföroreningar på kommunens mark inom programområde för Nickstadalen har en översiktlig markundersökning gjorts våren 2003 av NCC Teknik, se rapport 01 2003-05-14.

Södra båtuppläggningsområdet som utgör den större delen av nu aktuellt planområde, i sydvästra delen av dalen, innehåller endast ytliga föroreningar av mindre dignitet, vilka avses schaktas bort när utbyggnad sker. I en kompletterande markundersökning våren 2005 ska närmare studeras hur massorna kan hanteras. Massorna kan komma att återanvändas om så bedöms lämpligt.

Under 2004 har NCC Teknics undersökningar fortgått och i samband med dessa har spridningen av trikloretylen från källan på Agessa fastigheten undersökts. Den visar att trikloretylen har spritts via grundvattnet till nu aktuellt planområde för flerbostadshus.

Grundvattenundersökning har utförts av NCC Teknik 2004 och de bedömer att den uppmätta halten trikloretylen inte utgör någon risk vid framtida bostadsexploatering av fastigheten. Bedömningen grundar sig på följande:

- Föroreningarna har påträffats ca 20 m under markytan och i den nedre delen av grundvattenzonen vilket innebär att spridningsrisken vertikalt uppåt och in i framtida byggnader bedöms vara försumbar.
- Inget dricksvattenuttag kommer att ske inom planerad ny fastighet för flerbostadshus.
- Enligt naturvårdsverket bedöms den uppmätta halten endast som "måttligt allvarlig".

- *Radon*

Indikation på förekomst av markradon finns inte inom

planområdet. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ha grundläggning i radonskyddat utförande.

- *Fornlämningar och byggnadsminnen* Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

- *Bostäder* Inom planområdet finns tre fastigheter bebyggda med småhus och tillhörande komplementbyggnader. Byggrätten för dessa fastigheter regleras till totalt 250 m² per fastighet.

Den nya planerade bebyggelsen ska utgöras av flera tvåvånings flerbostadshus, typ BoKlok med relativt låg exploateringsgrad. Bilplatser och förrådsbyggnader ska också anordnas inom kvartersmarken.

Byggherren bör aktivt medverka till att egna trädgårdstäppor alternativt gemensam trädgård anordnas, inom kvartersmark för flerbostadshus, för att förstärka karaktären av trädgårdsstad.

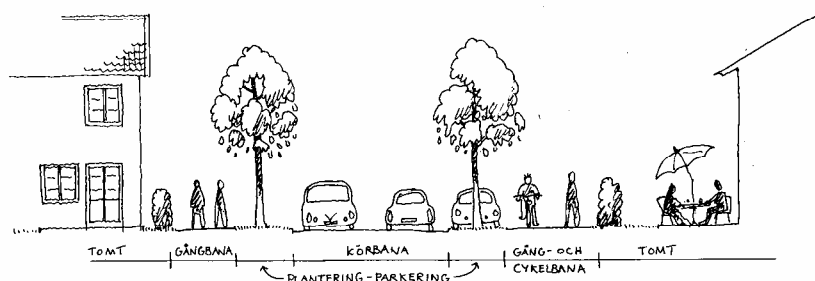
- *Offentlig service* Närmaste förskola är Staven och Backlura i Nickstaområdet. Närmaste grundskola är Viaskolan och Gröndalsskolan ca 800 meter från området.
- *Kommersiell service* Butiker, post, bank, apotek m m finns i Nynäshamns centrum. Avståndet dit är 1000 meter. ICA Kvantum ligger invid Nynäsvägen 1000 meter från området.
- *Tillgänglighet* Inom planområdet medges inte högre bebyggelse än två våningar varför hisskrav inte kan införas som planbestämmelse enligt gällande lagstiftning. I exploateringsavtalet säkerställs därför att husen är förberedda för framtida installation av hiss.

Parkeringsplats får enligt planbestämmelse inte anordnas inom gårdsplan för flerbostadshus. Mindre avvikelse får göras från denna planbestämmelse. För funktionshindrade fordon får lämplig parkeringsplats anordnas inom gårdsplan, i samråd med kommunens bygglovavdelning. Biluppställning för boende får ske inom område avsatt för taktäckta bilplatser.

Lutningsförhållandena är gynnsamma ur tillgänglighets-synpunkt.

- *Byggnadskultur och gestaltning* Stadsbyggnadsprinciper ur fördjupning av översiktsplan för Nynäshamns stad, anger att gång- och biltrafik ska följa ett stråk – gatan med separering mellan trafiklagen i form av trottoar/cykelbana då det behövs. Bilarnas hastighet måste anpassas till gående och cyklande. Hastigheten bör inte

överstiga 30 km/timmen. Gatorna ska ha en sektion som möjliggör eventuella behov av trafikseparering, trädplantering och parkering längs gatan där det är lämpligt. Se illustration av föreslagen gatusektion.



Hus ska byggas längs gatan. Husens entréer ska i allmänhet veta mot gatan. Detta är dock inte helt genomförbart inom nu aktuellt planområde för ny bebyggelse. Tomterna bör avgränsas med häckar, särskilt mot gata, för att uppnå önskad karaktär av trädgårdsstad.



För att bibehålla karaktären av låg trädgårdsstad i den trånga dalgången som Nickstadalen utgör bedöms högre bebyggelse som olämpligt inom nu aktuellt planområde.

Friytor

- *Lek och rekreation* Inom område för flerbostadshus ska ytor för utevistelse och lek finnas. I Nickstahöjden finns en bollplan. I övrigt finns stora möjligheter till rekreation i omgivande promenad- och strövområden.

Planområdet ligger i direkt anslutning till havsbad. Området ligger nära strövområden i sydväst, Näsängarna och "Södra Nynäs Gård". Gång- och cykelväg finns utmed vattnet längs Nickstaviken, söderut mot Estö, med vackra utsikter. I Gröndalsviken ligger en småbåtshamn.

- *Naturmiljö* Närheten till Nickstabadet är en stor tillgång för planområdet. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

- *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* Nickstabadsvägen kommer delvis att byggas om. Den kommer att planläggas vid senare detaljplaneläggning. Då Nickstabadsvägen inom och i anslutning till planområdet är ganska lång och rak (mer än 150 meter) föreslås hastighetsdämpande åtgärder sättas in. Korsningarna strax norr om planområdet kan utnyttjas till detta och avsmalningar kan komma att göras på vissa platser. I planen avsätts ett smalt område på 4 meter längs Nickstabadsvägen för lokalgata, för att möjliggöra del av önskvärd gatusektion.

- *Kollektivtrafik* Järnvägen, strax öster om planområdet, trafikeras med pendeltåg. Avståndet till Nynäs Gårds station är 600 meter. Ett flertal busslinjer trafikerar Nynäsvägen ca 800 meter från planområdet. Avstånd mellan planerad bostadsbebyggelse och pendeltågspår är ca 100 meter.

- *Parkering, angöring och utfart* Kommunens parkeringsnorm för boende och besökande tillsammans är 12 bilplatser per 1000 m² våningsyta. Besöksparkering bör medges längs Nickstabadsvägen.

Där så är möjligt ska träd sparas inom delar av parkeringsyta för campingplats.

- *Tillgänglighet, utryckningsfordon* Räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning ska säkerställas enligt Södertörns brandförsvarsförbunds PM15.

Störningar

Det har bedömts att det inte finns någon risk för att miljö-kvalitetsnormerna överskrids.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp* Vatten – och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar finns utbyggda längs Nickstabadsvägen. Den föreslagna bebyggelsen inom nu aktuellt planområde kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Senare etapper måste anslutas till delvis ombyggda ledningar. Befintlig dagvattenledning behöver preliminärt förlängas norrut för anslutning av samma område.

- *Värme* Befintliga fjärrvärmeledningar har kapacitet att ansluta föreslagen ny bebyggelse.
- *EI* Inom planområdet har område för transformatorstation lagts in.

- *Avfall*

Miljöstation finns 900 meter från planområdet belägen i anslutning till bensinstation strax öster om Nynäs Gårds station.

Eventuellt kan en ny miljöstation komma att samordnas med Nickstahöjden strax norr om Svedviksvägen längs Nickstabadsvägen. Denna miljöstation kan komma att planläggas i en senare etapp.

**Nynäshamns
kommun**

2005-01-27

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Inger Schmiedhofer
Planingenjör

Nils Sylwan
Planarkitekt
Ansvar för detaljplaneringen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Samråd har skett kring årsskiftet 2004 – 2005. Planen planeras behandlas i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i februari 2005 och ställas ut för granskning under mars 2005. Detaljplanen beräknas bli antagen i juni 2005. Genomförandet beräknas preliminärt ske hösten/vintern 2005.
Genomförandetid	En genomförandetid om 5 år har bedömts som tillräcklig då genomförandet är nära förestående.
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	<p>Exploatören Skanska Mark & Exploatering AB ansvarar för planens genomförande inom kvarteretsmark för flerbostadshus.</p> <p>Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande inom mark utlagt för fristående bostäder och kommunen för område utlagt för parkering.</p> <p>Kommunen ansvarar för åtgärder inom område utlagt för lokalgata. Kommunen är huvudman för allmän plats.</p>
Avtal, exploateringsavtal	Ett markbytesavtal har upprättats i juni 2003 mellan Nynäshamns kommun och Skanska Mark & Exploatering AB. Enligt avtalet ska kommunen bekosta och handlägga upprättandet av den formella detaljplanen. Bolaget ska på egen bekostnad till kommunen redovisa erforderligt underlag för detaljplanen. Ett exploateringsavtal ska upprättas i syfte att reglera genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	<p>Ny fastighet för område för flerbostadshus ska bildas. Kommunen ansöker om avstyckning och exploatören bekostar lantmäteriförrättning. Eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder som föranledes av detaljplanen avses ske genom bildande av gemensamhetsanläggning för tillfart och fastighetsreglering för markbyte. Kostnadsansvaret klarläggs under den fortsatta planprocessen.</p> <p>Ägaren till fastigheten Nynäshamn 2:50 har i planprogramsamrådet framfört önskemål om att få byta bort ett område längs fastighetens södra del mot ett mindre område längs fastighetens norra del. Kommunen avser att ta upp diskussioner med ägaren till fastigheten Nynäshamn 2:50 för att genomföra föreslaget</p>
---------------------------	---

markbyte.

**Gemensamhets-
anläggning**

Område för gemensam tillfart till fastigheterna Nynäshamn 2:50, Nynäshamn 2:51 samt förslagen ny fastighet omfattande område för flerbostadshus avses inrättas. Denna gemensamhetsanläggning bedöms kunna komma till stånd på frivillig grund.

**Fastighetsbildnings-
kostnad**

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och exploatören bekostar erforderliga fastighetsåtgärder för exploateringsgenomförande.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi

Enligt ett markbytesavtal upprättat 2003 och ett ändringsavtal upprättat 2004 avses planarbetet ske i samverkan mellan Nynäshamn kommun och Skanska Mark och Exploatering AB. Enligt ovan nämnda avtal ska kommunen bekosta och handha upprättandet av den formella detaljplanen. Bolaget ska på egen bekostnad till kommunen redovisa erforderligt underlag för detaljplanläggning.

Inlösen ersättning

Eventuella erforderliga inlösenåtgärder klarläggs under den fortsatta planprocessen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- *VA-anläggningar* Kommunen utför och bekostar VA-ledningar fram till respektive fastighets förbindelsepunkt. VA-anslutningsavgift debiteras fastigheterna enligt den VA- taxa som gäller vid tiden för utbyggnad.
- *El- och telenät* Utbyggnaden genomföres av Telia och Nynäshamns Energi AB. Kostnaden påföres exploatör respektive abonnent i form av taxa.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

2005-01-27

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Biberg
Exploateringschef

Nils Sylwan
Planarkitekt

Inger Schmiedhofer
Planingenjör