



# Detaljplan för bostäder vid Sandskogsvägen, del av Nynäshamn 2:133



## DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID SANDSKOGSVÄGEN, DEL AV NYNÄSHAMN 2:133

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

- ⇒ Planbeskrivning
- ⇒ Genomförandebeskrivning
- ⇒ Plankarta med bestämmelser
- ⇒ Samrådsredogörelse från samrådsskedet
- ⇒ Utlåtande från utställningsskedet
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse från programskedet
- Program

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

Plankartan är ett utdrag ur kommunens baskarta som är granskad och kompletterad av kart- och mätavdelningen.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor, Nynäshamn 2004-11-30. Innan utställningen äger rum ska fastighetsförteckningen revideras.

#### BAKGRUND

Behovet av att kunna tillhandahålla småhustomter i Nynäshamns tätort är stort. Ett par lägen inom Sandhamnsområdet har efter inventering bedömts som tänkbara, däribland det obebyggda området söder om kvarteret Skogsfrun.

Programsamråd ägde rum i december 2004. Kommunstyrelsen gav därefter Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planhandlingar som ställdes ut för plansamråd. Efter plansamrådet har samrådsredogörelse upprättats, och utställningshandlingar arbetats fram.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga 8 småhus inom planområdet.

Planen beskriver de nuvarande förutsättningarna och vilka konsekvenser en utbyggnad skulle få för miljön. Idag är området planlagt som parkmark och utgör naturmark. Det domineras av stora tallar och har rejäla nivåskillnader med bergknallar och mellan dem lägre områden där sly delvis tagit överhanden. I den norra delen ligger en stor bergknalle som Sandskogsvägen svänger runt. Söder om berget går en kil med planare mark in från Sandskogsvägen mot nordväst och Sandhamnsvägen. Sydväst om denna yta finns ytterligare en höjd, som sträcker

sig in mot angränsande befintligt bostadsområde vid Durkvägen. Då området är utbyggt kommer 7 småhus att ligga grupperade kring en återvändsgata med infart från Sandskogsvägen.



*Bussvändplatsen vid Sandskogsvägen*

Ytterligare ett hus tillkommer mot Sandhamnsvägen. Denna tomt ligger på den nuvarande bussvändplatsen, och fanns inte med i planområdet under programskedet. Eftersom bussvändplatsen inte längre behövs, kan den istället användas för bostadsändamål. Totalt kommer därför 8 småhus att kunna byggas. De höga bergspartierna i området kommer att finnas kvar som allmän naturmark.

**FÖRENLIGHET MED 3, 4  
OCH 5 KAP. MILJÖ-  
BALKEN**

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas.

**PLANDATA  
LÄGESBESTÄMNING**

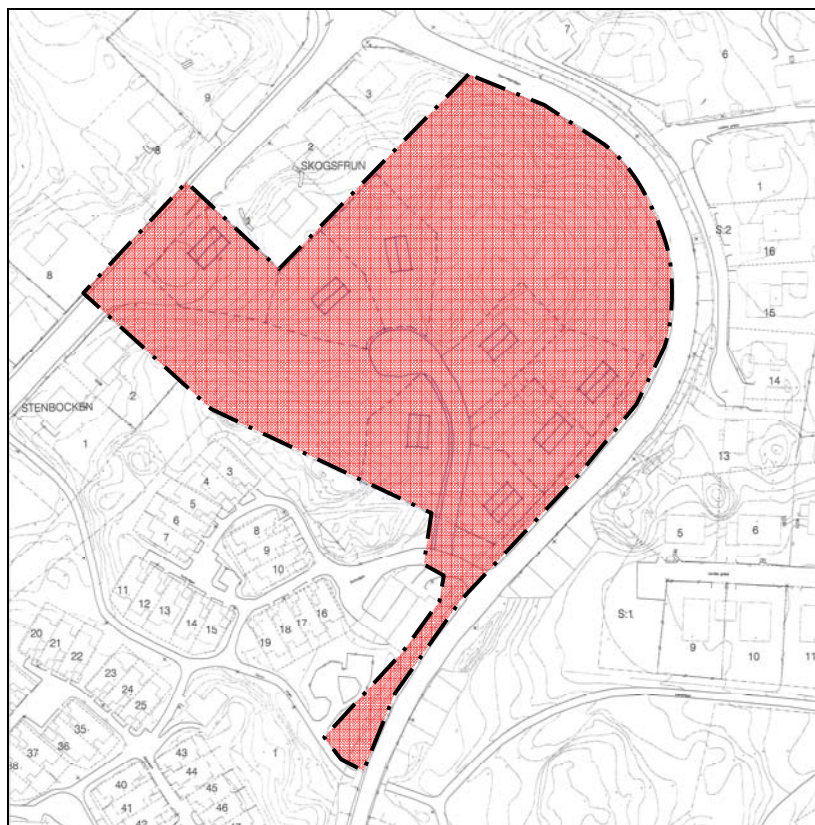
Planområdet är beläget mellan Sandskogsvägen, kvarteret Briggen och kvarteret Skogsfrun i södra delen av Nynäshamn.

**Areal**

Planområdet är ungefär 0,8 hektar stort.

**Markägoförhållanden**

Marken inom planområdets ägs av Nynäshamns kommun och en mindre del utgörs av samfällad mark för kv Briggen. En fastighetsreglering kommer att ske, där enskilda tomter styckas av.



*Planområdet sträcker sig från Sandhamnsvägen till Sandskogsvägen*

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad, antagen 2004-09-15, står området nämnt som möjlig yta för 5-8 småhustomter. Där anges också att man bör anknyta till trädgårdsstadsidén vid exploatering.

I kommunens samhällsbyggnadsprogram 2002-2010, beräknas byggstart för området under 2005. Cirka 90 sökande står i kommunens småhuskö.

Enligt Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998, eftersträvas förtätning i Nynäshamn där så är möjligt, för att förstärka underlaget för kommunikationer och service.

- *Översiktliga planer*                      Området berörs inte av några riksintressen.
- *Riksintressen*                              För området gäller stadsplan S199, fastställd den 2 april 1982. Den aktuella ytan är utlagd som parkmark i planen. S199 täcker även området runt aktuellt planområde.
- *Detaljplaner*                                I programmet står på sidan 6 under rubrik "Befolkning" om åldersfördelning i de kringliggande radhusområdena. Det bör förtydligas att det i radhusområdet närmast planområdet bor övervägande äldre personer. Längre upp i Sandhamn dominerar däremot andelen yngre.

- *Program för planområdet* Kommunstyrelsen beslutade 2005-02-16, § 43, att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att detaljplanlägga området enligt program och ställningstagande i samrådsredogörelsen för del av Nynäshamn 2:133, småhustomter vid Sandskogsvägen.

## MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur. PBL 5:18 listar olika typer av exploateringar som i princip kräver miljöbedömning, men där den aktuella projektet ändå inte bedöms medföra krav på miljöbedömning

Endast om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser göras.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna exploateringen enligt nämnda kriterier och enligt PBL 5:18 inte utgör en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver utföras.

De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Ett av målen för den hållbara samhällsutvecklingen är att man ska samlokalisera bostäder med skolor och arbetsplatser. Denna förtätning kan ses som ett led i strävan mot det målet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

- *Markbeskaffenhet* Marken består av berg i dagen med ett tunt jordlager i de lägre delarna.
- *Fornlämningar och byggnadsminnen* Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

- *Mark och vegetation*

Terrängen är mycket kuperad, med berg i dagen på många ställen. Dessa bör man så långt som möjligt behålla, liksom de typiska högresta tallarna. För att minimera byggnadernas påverkan på den befintliga naturtypen, bör man välja hustyper som har så liten byggnadsyta som möjligt. Detta regleras i planbestämmelserna.



*Resliga tallar*

- *Radon*

Det finns risk att berget innehåller radon. Byggnader skall därför uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna gränsvärdena.

### **Bebyggelseområden**

- *Bostäder*

I området finns radhusbebyggelse och villor. I radhusområdet alldeles söder om planområdet, är medelåldern hög. Längre upp i Sandhamn bor däremot många barnfamiljer. Där finns få pensionärer. I villorna är de boende mer spridda i ålder. Den fördjupade översiktsplanen anger att området bör utökas med villor och flerbostadshus.

- *Offentlig service*

I närområdet finns en F-3 skola och en barnstuga. Närmaste skola för högre stadier är Svandammsskolan som ligger mindre än en km bort.

- *Kommersiell service*

Vid Hamnviksvägen (cirka 600m) finns en servicebutik och pizzeria, och längst upp i Sandhamn (700m) ligger en pizzeria.

- *Tillgänglighet*

Eftersom området är kuperat, är det angeläget att studera de nya byggnadernas placering i terrängen, för att undvika onödiga nivåskillnader bland annat i anslutning till entréer.



*Kuperad terräng*

- *Byggnadskultur och gestaltning*

Stadsbyggnadsprinciper ur fördjupad översiktsplan för Nynäs hamns stad, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-15 anger att tillägg som görs i form av nya byggnader, ska upplevas som tillskott till staden. Man bör sträva efter en sammanhållen miljö, där husen passar in i sin omgivning, men inte nödvändigtvis är "kopior" av sina grannar.

*Berget som vetter mot Hembygdsgården sparas som naturmark*



Det aktuella området gränsar till flera byggnadsstilar, från spridda tidsåldrar. Eftersom den norra delen av området förblir naturmark, kommer man inte att uppleva något tydligt samband med den äldre bebyggelsen kring hembygdsgården. Däremot ansluter de nya tomterna till kvarteren längs Sandhamnsvägen och kvarteret Briggen. Vid Sandhamnsvägen får den nya tomten bestämmelser som följer omgivande bebyggelse. I området längs den nya gatan anpassas bestämmelserna efter tomternas storlek och utformning.

Genom att i första hand välja att bygga i två plan eller i suteräng, kan man lättare anpassa byggnaderna till den befintliga topografin, och få större fri yta på varje tomt. Byggnadsarean regleras i planbestämmelserna, i detta syfte.

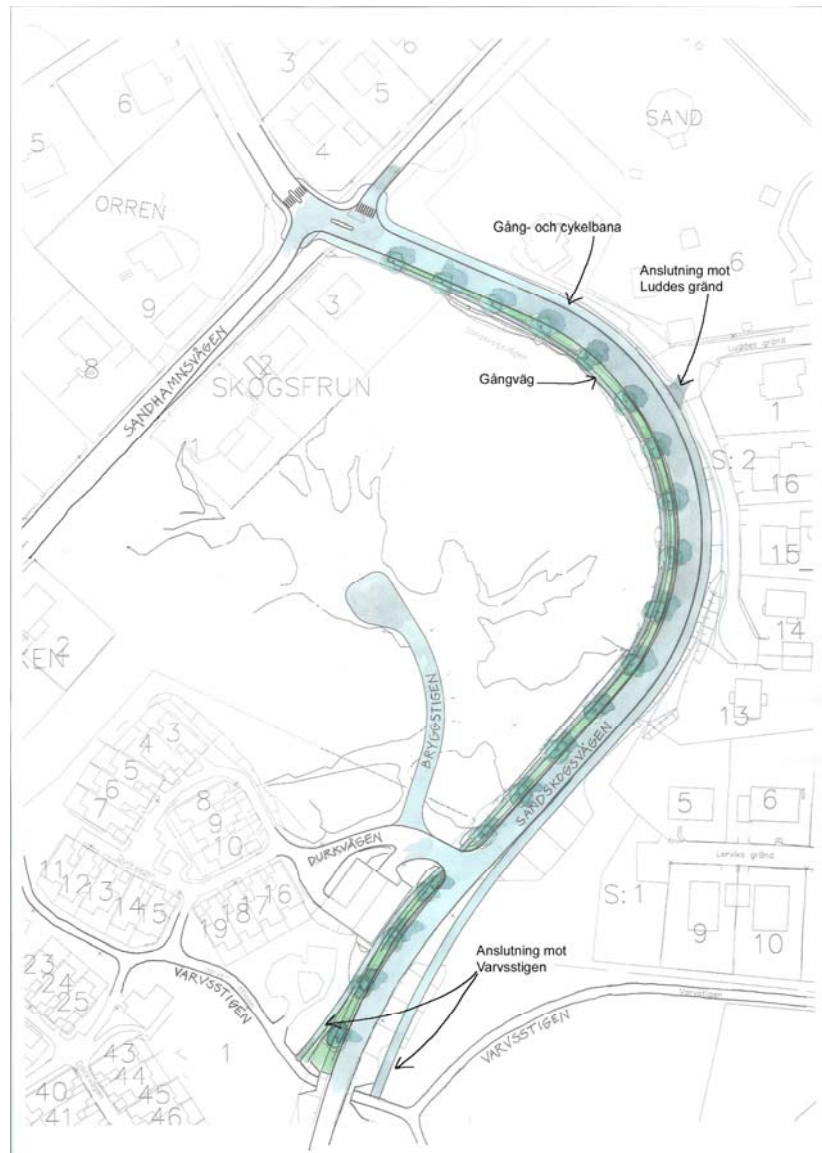
#### **Friytor**

- *Lek och rekreation* Eftersom en stor del av naturmarken bevaras, kommer lekytor att finnas tillgängliga även efter utbyggnad av området.

#### **Gator och trafik**

- *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* En cirka 6 m bred lokalgata som får namnet Bryggstigen anläggs som återvändsgata med en vändplats i slutet av gatan. Bryggstigen nås via Durkvägen.

Nya gång och cykelbanor anläggs längs nedre delen av Sandskogsvägen.



Idag används Sandskogsvägen av gående trots att både gång- och cykelväg saknas. En ny gångväg kommer att anläggas längs Sandskogsvägen från korsningen vid Sandhamnsvägen längs innerkurvan och fram till Varvsstigen. Längs gångvägen planteras träd. I ytterkurvan förbi Hembygdsgården och Luddes gränd tillkommer en gång- och cykelbana. Det finns tankar om att så småningom förlänga detta nya gatukoncept längs hela Sandskogsvägens sträckning.

- Kollektivtrafik** Lokalbuss trafikerar Sandskogsvägen och Sandhamnsvägen. Till närmaste pendeltågstation är det ungefär 800 meter. En del landsortsbussar går också upp till Sandhamn längs Sandskogsvägen.
- Parkering, angöring och utfart** Varje tomt ska ha utrymme för två bilar. Bryggstigen kommer att vara så bred att man kan parkera längs dess ena sida.



## Störningar

- *Buller*

En beräkning av trafikbuller enligt en förenklad metod har genomförts, med trafikmängder uppmätta i november 2005. Den visar att man då man placerar byggnader 6 m in på de blivande tomterna närmast Sandskogsvägen, får värdet 55 dB(A) med hastighet 50 km/h på Sandskogsvägen. Detta är det maximala värdet enligt riktlinjer i gällande riksdagsbeslut. Om man istället väljer hastighet 30 km/h, som införs som försök i juni 2006, blir ljudnivån 51 dB(A), alltså något lägre. För att få en så god ljudmiljö som möjligt utomhus på dessa tomter, föreslås att bostadshusen placeras så att större delen av tomten ligger på den tysta sidan av husen. Uteplats och andra bullerkänsliga ytor/rum bör veta mot denna sida. En planbestämmelse införs också för maximal ljudnivå inomhus.

## Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp*

Anslutning av VA och dagvattenledningar kommer att ske till kommunens nät. VA-ledningar kommer att dras i Bryggstigen och vidare i den nya gångvägen för att anslutas till befintligt nät i Sandhamnsvägen.

- *Värme*

För närvarande beräknas ingen utbyggnad av fjärrvärmenätet till området. Vattenburen värme är att föredra. Då kan man lätt byta typ av uppvärmning vid behov.

- *El*

Anslutning kommer att ske till befintlig transformatorstation.

- *Avfall*

På ca 500 meters avstånd från området finns en miljöstation belägen vid bensinstationen i korsningen Hamnviksvägen-Sandskogsvägen.

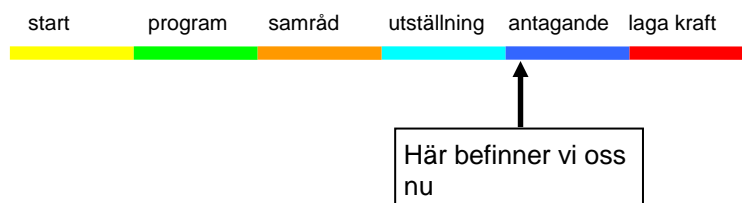
Sophanteringen skall lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

## Administrativa frågor

Det nya kvarteret får namnet Jakten, och återvändsgatan kallas Bryggstigen. Övriga administrativa frågor, se genomförandebeskrivningen.

## Tidplan

### Planprocessens skeden



**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMAN**

Lars Nilsson, ingenjör, VA-förvaltningen, Mats Lennartsson,  
Kommunstyrelseförvaltningen.

**NYNÄSHAMNS  
KOMMUN**

2006-07-31

**MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Nils Sylwan  
Planarkitekt  
Ansvarig för detaljplanering

Annsofi Edberg  
Planarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING SANDSKOGSVÄGEN

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Utställning beräknas äga rum under maj-juni 2006. Detaljplanen kan sedan bli antagen i kommunfullmäktige under andra halvåret 2006.
- Utbyggnad av kvartersgata, VA-ledningar, gångväg och GC-bana kommer att genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft.
- Genomförandetid** En genomförandetid om 5 år har bedömts som tillräcklig.
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap** Kommunen genom kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploatering, är ansvarig för detaljplanens genomförande inom allmän platsmark. Mark- och exploatering ansvarar också för utbyggnad av kvartersgatan, samt gångväg, trädplantering och GC-bana längs Sandskogsvägen från korsningen Sandhamnsvägen – Sandskogsvägen, samt åtgärder föranledda av den nya GC-banan, fram till anslutning mot Varvsstigen, enligt illustration i planbeskrivningen. Kommunen genom Mark- och exploatering kommer också att utföra nödvändiga förbättringar längs Sandhamnsvägen, så att den befintliga gångbanan kompletteras med gångbana med likvärdig standard framför den nya fastigheten.
- Tomterna kommer att erbjudas kommunens tomt- och småhuskö.
- Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken/ parkmarken. Den tilltänkta kvartersgatan ska efter utbyggnad förvaltas av den samfällighetsförening som avses bildas för detta ändamål. Kommunen genom kommunstyrelseförvaltningen, mark- och exploatering, ansvarar för utbyggnad av erforderliga VA-ledningar och dagvattenledningar, som därefter kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet.
- Avtal** Avtal kommer att arbetas fram där man klargör skötselansvar och ersättning för den gemensamma utfarten mellan samfällighetsföreningen Briggen och den nya samfällighetsföreningen.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning, ledningsrätt**

Genom avstyckning ska åtta nya fastigheter bildas inom området.

Nödvärdigt utrymme för kommunala VA-ledningar i kvartersgatan och inom u-område i kvarteret Briggen avses upplåtas med ledningsrätt.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och svarar för kostnaderna.

Genom fastighetsreglering överförs ett mindre område tillhörigt samfällighetsföreningen Briggen till kommunens fastighet. Detta område är avsett för gångvägens anslutning till Varvsstigen.

**Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning förutsätts bildas för kvartersgatan som ansluter till infarten vid Durkvägen. Sju av de avstyckade fastigheterna förutsätts ingå i gemensamhetsanläggningen och förvaltas av en ny samfällighetsförening. En mindre del av den nya kvartersgatan kommer att passera över mark som ägs av samfällighetsföreningen Briggen och avses upplåtas för gemensamhetsanläggningen. Den nya samfällighetsföreningen skall delta i kostnaderna för driften av den del av utfartsvägen som ska användas gemensamt med fastigheterna i kvarteret Briggen.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och svarar för kostnaderna

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunen, MEX, svarar för och bekostar detaljplanen

**Inlösen ersättning**

Överenskommelse avses träffas med samfällighetsföreningen Briggen om ersättning för marköverföring mm enligt ovan. Sådan överenskommelse ska träffas senast i samband med lantmäteriförrättningen.

**TEKNISKA FRÅGOR****Tekniska utredningar**

- *VA-anläggningar* Kommunen utför och bekostar VA-ledningar fram till respektive fastighets förbindelsepunkt. VA-anslutningsavgiften kommer att ingå i tomtpriiset. Nya VA-ledningar kommer att dras i den nya kvartersgatan och vidare i den nya gångvägen längs Sandskogsvägen för att anslutas till befintligt nät i korsningen Sandskogsvägen – Sandhamnsvägen.
- *El- och telenät* Utbyggnad av telenät respektive elnät genomförs av TeliaSone-  
ra AB och Nynäshamn Energi AB. Kostnaden påförs abonnent i

form av taxa.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN** Mats Lennartsson, kommunstyrelseförvaltningen, Sören Kågedal, lantmätare.

**NYNÄSHAMNS KOMMUN** 2006-04-28

**kommunstyrelseförvaltningen och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Anders Biberg  
Exploateringschef

Nils Sylwan  
Planarkitekt  
Verksamhetsansvarig  
detaljplaner

Annsöfi Edberg  
Planarkitekt