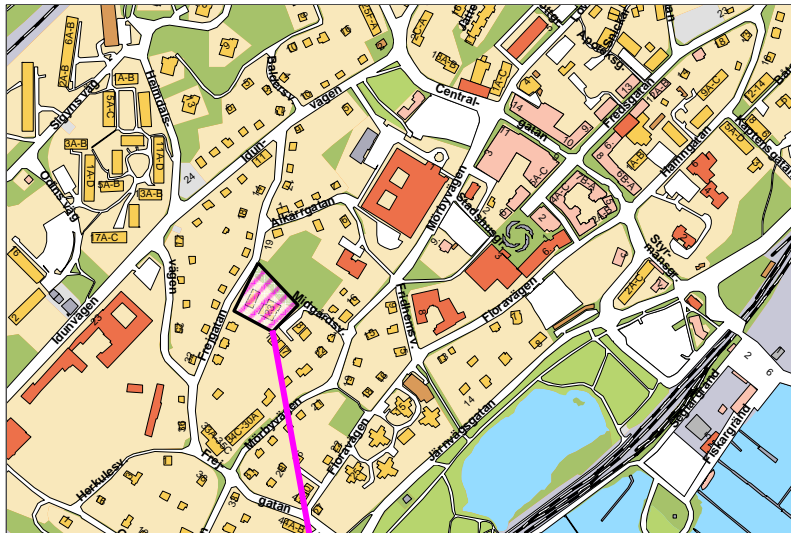




# Detaljplan för MÖRBY 15, bostäder

Nynäshamns kommun, Stockholms län



# DETALJPLAN FÖR MÖRBY 15, BOSTÄDER

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- ⇒ Planbeskrivning
- ⇒ Genomförandebeskrivning
  - Program
  - Samrådsredogörelse del 1
  - Samrådsredogörelse del 2
- ⇒ Utlåtande
- ⇒ Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- ⇒ Illustrationskarta och perspektiv
  - Fastighetsförteckning

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

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta som är granskad och kompletterad av kart- och mätavdelningen. Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor, Nynäshamn 2005-09-23, reviderad 2006-08-02.

### BAKGRUND

Liljestrand Fastigheter AB har ansökt om att få ändra detaljplanen för Mörby 15 för att möjliggöra byggandet av bostäder.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Markanvändningen enligt gällande plan är småindustri. Planområdet/fastigheten är idag bebyggt med en större och en mindre industribyggnad. Tidvis har en omfattande verksamhet bedrivits inom fastigheten. En gångförbindelse med mycket låg standard finns utmed fastighetsgränsen på parkmark mellan Midgårdsvägen och Frejgatan.

Syftet är att tillskapa ca 23 lägenheter i ett central läge i staden. Förslaget innebär att två punkthus kan byggas på tomten. Den befintliga gångstigen utmed kvarteret omlokaliseras till tomtmark för att medge en höjning av standarden till en godtagbar nivå. Den allmänna gångförbindelsen säkras i planen.

En del av allmän platsmarken/parkmark, föreslås ingå i exploateringen för att ge något större utrymme åt husen och, bli därigenom, medge att gångvägen läggs på kvartersmark.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

## PLANDATA



Planområdet

### Lägesbestämning

Läget är centralt i Nynäshamns stad vid Frejgatan, avståndet till centrum är ca 400 meter. Planområdet omfattar i första hand Mörby 15 men även del av angränsande allmän platsmark/park i nordost. Den ianspråktagna parkmarken utgörs dels av en mindre parkering, dels av en kraftig bergsslänt vid vars fot idag en gångstig löper.

Avgränsningen av planområdet motiveras dels av aktuell fastighetsgräns, dels av ett visst utökad markbehov för att åstadkomma en bättre gångförbindelse mellan Midgårdsvägen och Frejgatan.

### Areal

Planområdets areal är ca 0,5 ha.

### Markägoförhållanden

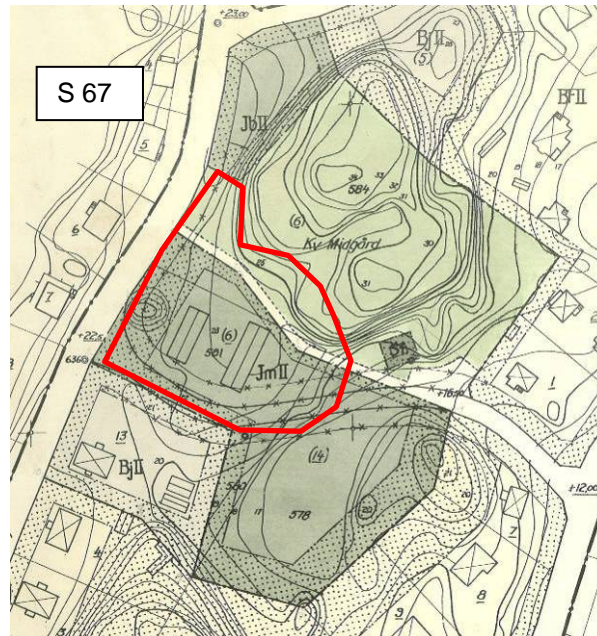
Mörby 15 ägs av exploatören Liljestrand Fastigheter AB. Kommunen äger angränsande parkmark. I övrigt se fastighetsförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

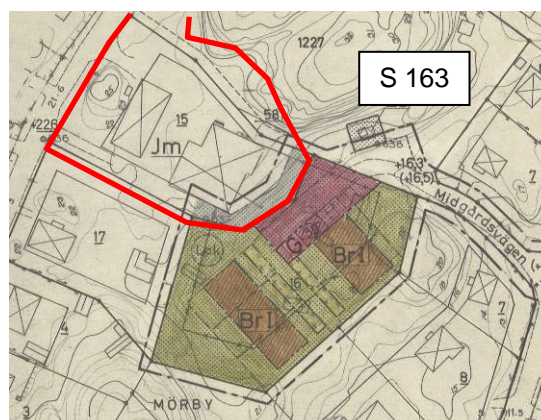
- *Översiktliga planer* I programmet redovisas riktlinjer för framtidens boende, formulerade i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-15. Av dessa är bl a följande riktlinjer viktiga i aktuellt projekt.
  - I stadens centrala lägen bör lägenheter för äldre och ungdomar tillskapas.
  - Tillgänglighetsaspekterna skall ägnas stor omsorg vid all förändring av bebyggelsen.
  - En blandning av flerbostadshus, radhus och småhus ska eftersträvas.
  - Bygg i goda kollektivtrafiklägen.
  - Tillgång till skola och förskola ska finnas.
  - Korta avstånd till dagligvaruhandel ska eftersträvas.

Planområdet är inte uttryckligen utpekade för omvandling i översiktsplanen. I planen konstateras dock att även icke utpekade delområden kommer att utsättas för förändringar och att omvandlingar skall ses som positiva om de följer de principer och riktlinjer som uttrycks i planen.

- *Detaljplaner*



För området gäller detaljplan S 67, fastställd 1949-11-25. Planen anger småindustri, Jm för området. Vissa ändringar i kringliggande planer har gjorts, framför allt i den södra delen av Jm-området genom att den har ersatts av S 163, fastställd 1972-04-24. Detta område är bebyggt enligt plan med kedjehus. De röda markeringarna visar en preliminär avgränsning av planområdet. Exploateringen tar, som visas på kartan, i anspråk en del allmän plats, dvs en del av berget.



*Detaljplan S 163 för kedjehus*

- *Samhällsbyggnadsprogram*

Den föreslagna exploateringen finns inte med i samhällsbyggnadsprogrammet.



- *Program för planområdet*

Kommunstyrelsen beslöt 2005-08-24, § 178, att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett planprogram för Mörby 15 och samråda kring detta. Programsamråd har skett under hösten 2005.

## 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL 5:18, är av sådan ringa omfattning i ett centralt läge i Nynäshamns stad att den inte utgör en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver utföras.

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

I ett hållbarhetsperspektiv är exploateringen positiv eftersom den är centralt belägen med närhet till kollektivtrafik och service m m, vilket ger förutsättningar för minskat bilberoende, social integration och folkhälsa.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

- *Mark och vegetation*

Marken inom planområdet är till största delen plan men med en mindre, trädbevuxen bergknalle mot Frejgatan och en relativt kraftig bergsslänt i nordost mot ett bergsparti. Sydost om planområdet sluttar marken brant ner mot Midgårdsvägen. Vegetation inom planområdet finns främst mot berget i öster. Den är relativt gles och består av tallar och lövträd. Större träd kommer att mätas in och hänsyn till dessa kommer att tas i fortsatt projekteringsarbete.

- *Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon*

Berg i dagen finns inom planområdet. Geoteknisk undersökning, liksom radonundersökning kommer att genomföras i samband med detaljprojektering.

- *Förorenad mark*

Undersökning av marken kommer att ske i samband med geoteknisk undersökning.

- *Fornlämningar och byggnadsminnen*

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

## Bebyggelseområde

Två punkthus föreslås på tomten, ett lägre hus i tre våningar plus indragen vindsvåning och ett högre hus i fem våningar plus indragen vindsvåning.

*Illustrationen visar husens lägen och hur tomten är tänkt att disponeras med parkering, sophus, gångväg och lekplats m m*



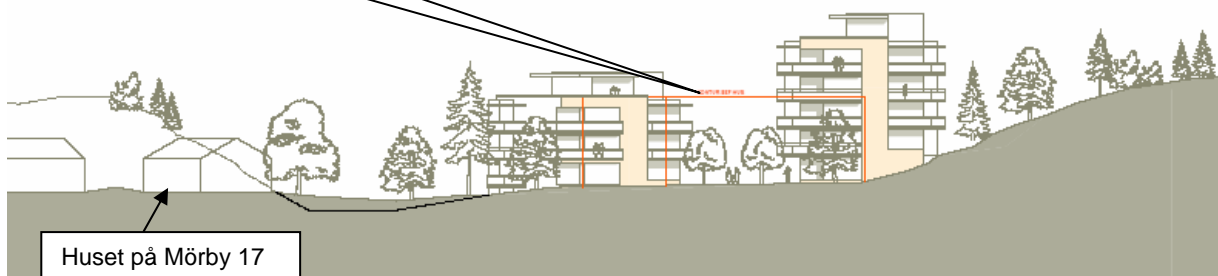
Bostadshusen innehåller preliminärt ca 23 lägenheter. Storkarna varierar mellan två och fem rum och kök. Illustrationer finns i huvudsak på illustrationskartan.



*Utsikten från berget*

Husens höjd har avvägts med hänsyn till befintlig miljö; det lägre huset med hänsyn till villabebyggelsen i söder och sydväst; det högre huset med stöd av det kraftiga bergspartiet i nordost. Husens höjd och placering innebär inga oacceptabla skuggningar av granntomter. Jämfört med befintliga industribyggnader skapar de nya husen en större luftighet på tomten.

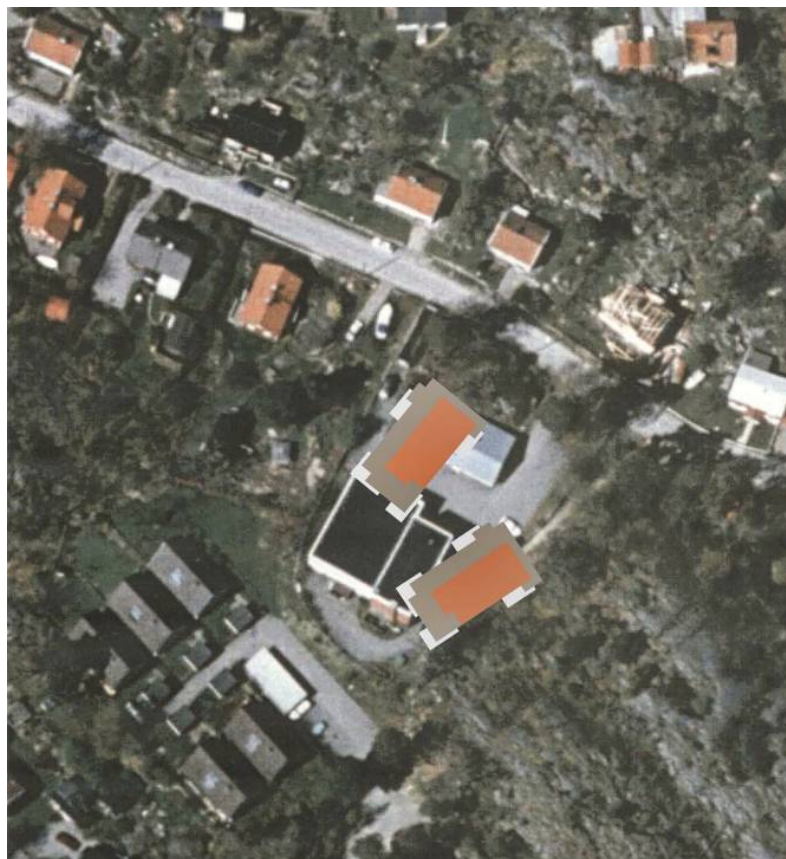
Den röda linjen visar de befintliga industrihusens konturer



Läget på det södra punkthuset har flyttats något norrut bort från

Mörby 17. På plankartan har det översta planet på detta punkthus reglerats så att det blir tydligt indraget gentemot Mörby 17. En planbestämmelse med krav på plank mot Mörby 17 har också införts.

*På flygbilden har de nya husvolymerna lagts in så att man tydligt ser hur de placeras i förhållande till befintlig bebyggelse*



- *Offentlig service* Planområdet är centralt beläget. Inom 500 meter finns både Svandammsskolan och Gröndalsskolan. Närmsta förskola finns på Alkärrsgatan ca 100 meter från planområdet. Inom 500 meter finns även vårdcentralen vid Idunvägen.
- *Kommersiell service* Planområdet ligger ca 400 meter från stadens centrum. Här finns post, bank, apotek samt ett stort utbud av butiker och annan service. Här ligger även kommunens nämndhus.
- *Tillgänglighet* Bägge bostadshusen förses med hiss till samtliga lägenheter. Markförhållandena inom tomten gör att tillgängligheten till entréerna är god.

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

Byggnadernas formspråk och färg avspeglar dagens byggnadskultur på samma sätt som övriga byggnader, från olika tidsperioder, längs Frejgatan och Midgårdsvägen gör. Färgsättning, materialval m m ska dock studeras närmare i det fortsatta detaljplanarbetet och i bygglovskedet för att ta hänsyn till platsens betingelser.





*Från Frejagatan, det högre huset skymtar till vänster i bilden*

*Från Midgårdsvägen med 70-talshus i förgrunden. Bilden är från samrådet med den färgsättning som då föreslogs. Färgsättningen styrs inte av planen som den är utformad. Vilket innebär att färgsättningen avgörs i bygglovs-skedet. Färg m m kan också regleras i exploateringsavtalet om det är önskvärt. Några tydliga synpunkter på färgsättningen har inte uppfattats.*



*En liknande bild fanns med i samrådshandlingen, Mörby 17 i förgrunden. Här har bl a färgen ändrats från den tidigare mycket ljusa. Det högre punkthuset skymtar till höger bakom det främre, lägre, som är tre våningar plus en indragen takvåning. Det nedersta våningsplanet skymts av en liten bergknalle. Ett plank kommer avgränsa Mörby 17 mot planområdet.*

### **Friytor**

- **Lek och rekreation** Utrymme för en mindre lekplats för de boende finns inom tomt.



- *Naturmiljö* I direkt anslutning till tomten ligger ett parkområde i form av ett bergsparti. Föreslagen omläggning av befintlig gångväg kommer att ge en bättre tillgänglighet till bergets övre del. Vissa träd inom tomtmarken ska sparas och hänsyn ska tas till befintliga berghällar m m, vilket ska regleras i exploateringsavtal.

### **Gator och trafik**

- *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* Tomten nås via Frejgatan. Frejgatan är en villagata med relativt liten trafik. Viss genomfartstrafik förekommer. Gatuutrymmet är 8-9 meter. Gångbanor saknas.

Föreslagen bebyggelse innebär ett trafiktillskott om ca 50-100 bilrörelser per dygn. Områdets centrala läge innebär att bilbehov och därmed bilrörelser sannolikt kommer att vara mindre än normalt. Fortfarande, även med beräknat trafiktillskott, kommer trafikmängden på Frejgatan att vara låg och i sig inte medföra oacceptabla störningar eller risker. De nya bostäderna motiverar i sig därför inte några åtgärder på gatunätet.

Enligt ett nyligen fattat kommunalt beslut har en hastighetsbegränsning till 30 kmt på Frejgatan införts. Övriga frågor kring Frejgatans standard såsom farthinder och trottoar kommer att regleras i exploateringsavtal.

En spontant upptrampad, mycket brant, gångstig förbinder idag Midgårdsvägen och Frejgatan. För att kunna åstadkomma en gångförbindelse med godtagbar standard, vad gäller framför allt lutningen, föreslås en omläggning till ett sydvästligare läge, centralt genom tomten. Därigenom kan en ur handikappsynpunkt godtagbar lutning åstadkommas. Bl a därför har tomten utvidgats åt sydost för att ge plats för gångvägen mellan punkt-husen. Rätten till gångpassage säkras med x-område i planen.

- *Kollektivtrafik* Närmsta busstrafik finns i Idunvägen och Järnvägsgatan på 300 respektive 500 meters avstånd från planområdet. Till pendeltågsstationen är avståndet ca 800 meter.
- *Parkering, angöring och utfart* Bostädernas parkeringsbehov skall tillgodoses inom tomten. Kommunens parkeringsnorm är 1,1 platser/lägenhet. Detta innebär ett behov om ca 26 platser. För att kunna tillgodose behovet utvidgas tomten över allmän platsmark som idag inrymmer en mindre parkering. Del av parkeringen ligger med direktanslutning till Frejgatan medan huvuddelen ligger i anslutning till infarten på tomten. Cykelparkering anordnas i anslutning till bostädernas entréer.

### **Störningar**

Omgivande lokalgator har liten trafik, låg tillåten hastighet och ingen tung genomfartstrafik. Bostäderna kommer därför inte att beröras av trafikbuller över riktvärden.

### **Teknisk försörjning**

- *Vatten och avlopp* Kommunal avloppsledning och vatten finns i Frejgatan.

Föreslagen exploatering innebär mindre del hårdgjorda mark- ytor och takytor än vad som finns idag inom planområdet. Dagvatten avses primärt tas om hand genom fördröjning/in- filtration i mark kombinerat med anslutning till dagvattennätet i Frejgatan. Frågan kommer att utredas vidare under fortsatt projektering.

- *Värme* Bostäderna kommer att förses med ett vattenburet värmesystem baserat på fjärrvärme, bergvärme eller el. Frågan kommer att utredas vidare under fortsatt projektering.

- *El* En befintlig transformatorstation finns vid Midgårdsvägens vändplan. Befintliga ledningar genom planområdet kommer att läggas om i samband med utbyggnaden.

- *Avfall* Vid Alkärrsplan, på ca 400 meters avstånd från området, finns en miljöstation som kan betjäna de boende.

Utrymmen i bostad och soprum utrustas för källsortering av sopor. Plats för sophus i anslutning till parkeringen vid Frejga- tan har markerats på plankartan. Sophanteringen skall lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### **MEDVERKANDE TJÄNS- TEMAN**

Detaljplanearbetet har letts av planarkitekt Nils Sylwan, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Underlaget till planen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB på uppdrag av byggherren, Liljestrand Fastigheter AB.

Samarbete har skett med byggherren, genom Björn Liljestrand och dennes konsult Brunenberg & Forshed Arkitekter AB ge- nom arkitekt SAR/MSA Lars Bergh.

#### **MEDDELANDE ENLIGT PLAN OCH BYGGLAGEN, PBL 5:27**

Efter utställningstiden sammanställer kommunen de synpunk- ter som under utställningstiden har framförts skriftligen och redovisar sina förslag med anledning av dem i ett *utlåtande*. Efter godkännande av planen i miljö- och samhällsbyggnads- nämnden skickas planhandlingen inklusive *utlåtandet* ut till de berörda i brev.

Syftet med detta är att ge information var ärendet befinner sig i processen. Detta är alltså inte en underrättelse till de som har rätt att överklaga planen. En sådan underrättelse kommer att

skickas ut efter det att planen antagits av kommunfullmäktige.

**Lista på de som ska ha meddelande enligt PBL 5:27**

- Mörby 17, Anita Rytterkull, Jan Nelding
- Idun 5, Eleonore Gottberg, Greger Knutas
- Mörby 4, Ann-Charlotte Carlsson, Robert Jalakas
- Mörby 3, Anders och Viveka Gurén
- Idun 6, Niclas Nyberg, Lillemor Kålbäck Nyberg
- Skrivelse från 60 boende i närheten av planområdet
- Sylvia och Bruno Lindqvist, Mörbyvägen
- Danielsson, Stefan, Frejgatan 28

**MEDDELANDE ENLIGT PLAN OCH BYGGLAGEN, PBL 5:30**

Senast dagen efter det att tillkännagivandet anslagits, skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgifter om hur ett överklagande går till skickas i brev enligt nedanstående förteckning:

- Mörby 17, Anita Rytterkull, Jan Nelding
- Idun 6, Niclas Nyberg, Lillemor Kålbäck Nyberg
- Skrivelse från 60 boende i närheten av planområdet. Av dessa ska sakägarna identifieras

**NYNÄSHAMNS KOMMUN**

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

2006-11-14

Nils Sylwan  
Verksamhetsansvarig detaljplaner



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	Detaljplanen beräknas bli antagen under hösten 2006.
<b>Genomförandetid</b>	En genomförandetid om 10 år har bedömts som tillräcklig då genomförandet är omedelbart förestående.
<b>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</b>	All mark inom planområdet utgörs av kvartersmark. Exploatören, Liljestrand Fastigheter AB, ansvarar för detaljplanens genomförande.
<b>Exploateringsavtal</b>	<p>Exploatören äger fastigheten Mörby 15, vilken utgör huvuddelen av marken inom planen. Ett mindre markområde måste dock köpas till ifrån kommunens fastighet Nynäshamn 2:1.</p> <p>Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och behandlas av kommunstyrelse och kommunfullmäktige parallellt med detaljplanen.</p> <p>I avtalet ska regleras frågor om markersättning, fastighetsbildning, utbyggnadsåtaganden, utformning av anläggningar på tomtmark, som bevarande av träd, naturformationer och ytbeläggning samt åtgärder på gatan m.m..</p> <p>Avsikten är att exploatören utöver bostadsbebyggelsen också ska bygga ut en gångväg genom området och upp mot angränsande bergsparti för allmänt utnyttjande. Gångvägen är tänkt att ersätta den gångstig som försvinner vid exploateringen.</p>

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning</b>	Ca 800 m <sup>2</sup> av kommunens fastighet Nynäshamn 2:1 ska genom fastighetsreglering föras till Mörby 15. Servitut för gångväg till förmån för den kommunala fastigheten ska samtidigt inrättas.
<b>Fastighetsbildningskostnad</b>	Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för exploaterings genomförande.

### EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi

Särskilt plankostnadsavtal finns upprättat mellan exploatören och kommunen.

### TEKNISKA FRÅGOR

- *VA-anläggningar* Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Kostnad för tillkommande bostadsbebyggelse regleras i enlighet med gällande taxa.

- *El- och telenät* Utbyggnaden genomföres av Telia och Nynäshamns Energi AB. Kostnaden påföres exploatör respektive abonnent i form av taxa. Befintliga elledningar genom planområdet kommer att läggas om i samband med exploateringen.

**MEDVERKANDE TJÄNS-  
TEMAN**

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har Ulla Christiansson, kommunstyrelseförvaltningen deltagit.

**NYNÄSHAMNS KOMMUN**

**Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen**

2006-11-14

Anders Biberg  
Exploateringschef

Nils Sylwan  
Verksamhetsansvarig detaljplaner