



Detaljplan för Marsta 3:5



DETALJPLAN FÖR MARSTA 3:5

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ⇒ Planbeskrivning
 - ⇒ Genomförandebeskrivning
 - ⇒ Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
 - ⇒ Grundkarta
 - ⇒ Utlåtande
- Planprogram 2005-10-05
 - Samrådshandling
 - Fastighetsförteckning

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

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta som är kompletterad av kart- och mätavdelningen.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn 2005-07-11 och reviderad 2006-08-31.

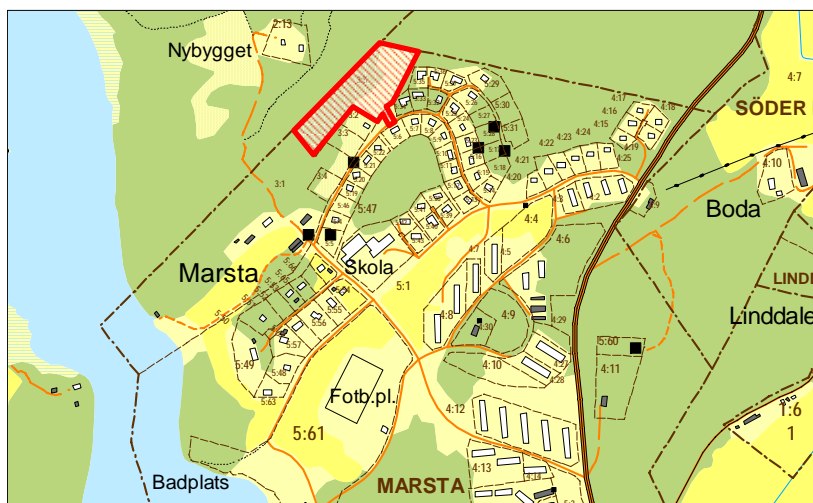
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att, enligt upprättat planprogram, bygga fristående villor på detta markområde. Totalt planeras 9 villatomter med en tomtstorlek på ca 1300-2000 kvm.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Täppvägen, dels i en sydostsluttning och dels på en höjdplatå ovanför Täppvägen.

Kartan visar planområdet i norra delen av Stora Vika



Areal

Planområdets areal är ca 1,7 ha.

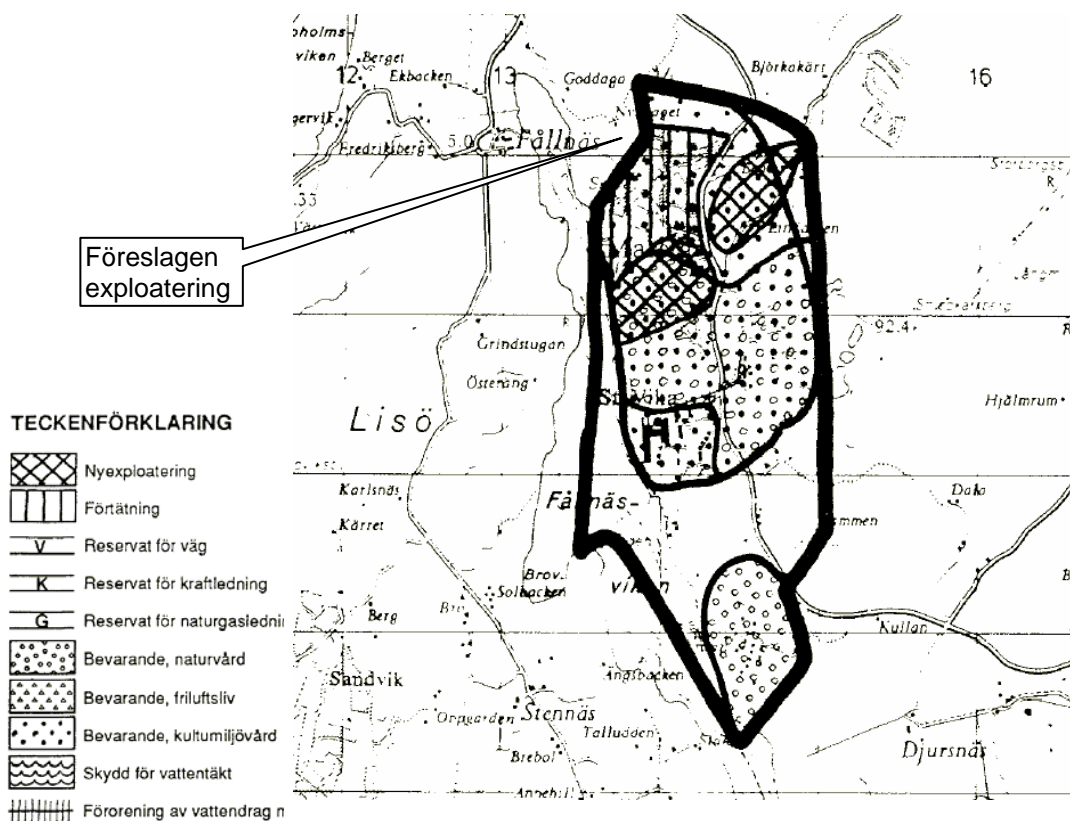
Markägoförhållanden

Marken inom planområdets ägs av Monica Linghede. Vägen genom området ansluts till Täppvägen över fastigheten Marsta 5:1 som ägs av AB Drömland och Ikast Miljö&Mark AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Enligt översiktsplan för Nynäshamns kommun antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998 anges som kommunens avvägning:

”En viss förtätning av tätorten är önskvärd men förutsätter antingen ökad lokal sysselsättning eller väsentligt förbättrade allmänna kommunikationer.”

**Detaljplaner**

Området omfattas inte av detaljplan men gränsar till detaljplan B 507 (f d byggnadsplan) fastställd 1949-02-05.

Samhällsbyggnadsprogram

I kommunens samhällsbyggnadsprogram för åren 2004-2012 anges att 10 lägenheter planeras i Stora Vika under perioden.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslöt 2005-10-05 att godkänna detaljplane-program och samrådsredogörelse för Marsta 3:5.

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.

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

Förvaltningen bedömer att den föreslagna exploateringen inte utgör en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver utföras. I programsamrådsredogörelsen framgår att länsstyrelsen gör samma bedömning:

”Behovsbedömningen är behandlad på ett bra sätt i programmet. Länsstyrelsen har utifrån hittills kända förutsättningar ingen annan uppfattning än kommunen, som gör bedömningen att förslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver utföras.”

Förvaltningen bedömer att planen uppfyller 3 och 4 kapitlen i miljöbalken inklusive miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet. Den föreslagna exploateringen är belägen i anslutning till Stora Vika samhälle med viss service och kollektivtrafik. Tillgängligheten till Stora Vika kommer att öka i samband med att motorvägen byggs mellan Västerhaninge och Nynäshamn. Vägen beräknas vara klar år 2008. Samhället Stora Vika är beläget ca 1 mil från Ösmo respektive Nynäshamn där pendeltåg finns mot Stockholms Central. Från samhället finns busslinjer mot Nynäshamn och Sorunda. Exploateringen kan av dessa skäl ses som ett rimligt led i en hållbar utveckling av Stora Vika samhälle och regionen.

Exploateringen uppfyller krav som rör hälsa, risk och trygghet genom att den utgör en mindre komplettering till Stora Vika samhälle där dessa krav bedöms vara väl uppfyllda.

Landskapsbildfrågor och frågor om kulturarvet (fornlämningar) berörs nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- *Mark och vegetation*

Området ligger i det nordvästra hörnet av Stora Vika och den planerade bebyggelsen blir en ny årsring i Stora Vikas utveckling. Från höjdpaltån har man en vidsträckt utsikt över Fällnäs-viken och Stora Vika.

Området består i sin nedre del av morän, tidigare bevuxen med

skog. Den övre delen består främst av berg främst bevuxen med tallar. Skogen ska i görligaste mån bevaras, planbestämmelser reglerar delvis detta.

- *Radon* Byggnader skall uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna.
- *Fornlämningar och byggnadsminnen* Längs markområdets gräns mot Marsta 5:1 i den nordöstra delen av fastigheten finns en fornlämning, RAÄ 710, som blivit rumsligt avgränsad vid en arkeologisk förundersökning 2003. Länsstyrelsen har tidigare meddelat att man godkänner en övertäckning med fyllnadsmassor så att detta område inte blir markskadat.

Bebyggelseområden

- *Bostäder* Inom området planeras 9 friliggande hus.
- *Arbetsplatser och övrig bebyggelse* Ej aktuellt inom planområdet.

Skolan i Stora Vika



- *Offentlig service* I Stora Vika finns daghem, låg- och mellanstadieskola på nära gångavstånd (ca 300 meter) från det planerade området. Högstadieskolor finns i Sorunda och Nynäshamn dit eleverna tar sig med linjebussar. En mindre livsmedelsbutik finns i samhället.
- *Kommersiell service* Ett större utbud på dagligvaror och övrig service finns i Nynäshamn och Ösmo.
- *Tillgänglighet* All byggnation utformas så att gällande normer för handikappanpassning ska gälla trots den delvis branta terrängen.
- *Byggnadskultur och gestaltning* Den planerade *tomtindelningen* redovisas på plankartan.

Grundtanken är att anpassa husens *placering och utformning* till terrängen. Detta innebär följande för de olika delarna av markområdet:

Tomt 1-2

På dessa tomter planeras suterränghus för att minimera markarbeten och utfyllnader.

Illustrationskarta.

Tomterna är numrerade enligt beskrivningen



Tomt 3-4

På dessa tomter finns en naturlig byggplats på plan mark i den nordvästra delen av respektive tomt. Tomterna planeras för tvåplanshus med platt tak, och möjlighet till takterrass.

Tomt 5-9

Tomterna på höjddalarna bebyggs så att husen smälter in i naturen. Husen placeras ca 8-15 meter från branten. Den skogsbevuxna kullen söder om skolan gör att husen endast kommer att skymta på bergskammen sett från den södra delen av Stora Vika. Tomterna planeras för tvåplanshus med platt tak och möjlighet till takterrass alternativt enplans atriumhus.

Byggytan för småhus och tillhörande komplementbyggnader får inte överstiga 250 kvm på respektive tomt.

Större träd längs tomtgränserna ska bevaras i största möjliga utsträckning.

Reglering av bebyggelsens placering sker genom bestämmelser på plankartan. Dessa är relativt lite styrande beroende på svårigheter att i den branta terrängen i detalj reglera lägen och tomtutformning genom bestämmelser. Det är dock mycket viktigt för exploateringen att en noggrann anpassning sker till terrängen och att tomterna utformas på ett bra sätt i det exponerade läget och i den delvis branta terrängen.

Avsikten är därför att genom exploateringsavtal kunna styra att utförandet får en hög kvalitet. Detta sker genom upprättande av en till avtalet hörande teknisk beskrivning som mer i detalj visar bl a tomtutformning med skärningar och utfyllnader m m.

Friytor

- *Lek och rekreation* I dalgången i samhället finns ytor med lekplatser och fotbollsplan samt. Dessutom finns båtklubb och badplats vid Fållnäsvisken.
- *Naturmiljö* I närområdet finns stora skogsområden.

Gator och trafik

- *Gatunät, gång-, och cykeltrafik* Området kommer att trafikförsörjas genom en tillfartsväg från Täppvägen. Vägen utformas så att ingreppen i naturen blir så små som möjligt.

Vägsträckningen redovisas på plankartan. Vägen görs smal så att hastigheten hålls nere. Vägbredden är 3 meter och breddas till 5 meter vid mötesplats i backen och vid den skarpa kurvan. Väg-lutningen är 8-12 %, förutom vid kurvan och mötesplatsen där vilplan med 5-6% lutning skapas. Längs markgränsen läggs fyllnadsmassor så att marknivån kommer att höjas med 1-2 meter. Detta gäller en sträcka på ca 40 meter fram till kurvan. Därmed kan väglutningen reduceras - samtidigt som det område som berörs av en fornlämning inte blir markskadat i enlighet med länsstyrelsens krav.

Vägen inom området ska vara tillgänglig för allmänheten som gångväg. Stigar leder vidare ut i det intilliggande skogsområdet.

- *Kollektivtrafik* Busslinjer till Nynäshamn respektive Sorunda/Västerhaninge passerar Stora Vika. Avståndet till närmaste busshållplats är ca 600 meter.

Störningar

- *Trafikbuller* Trafikbullret bedöms inte överstiga gällande gränsvärden och förvaltningen bedömer att den ytterligare trafik som uppstår har en liten omfattning.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp* Den nya villabebyggelsen ansluts till kommunens allmänna VA-anläggning. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas.
- *Värme* Nynäshamns kommun är sedan 1991 Eko-kommun. Kommunen värdesätter därför bl a initiativ som tar hänsyn till det ekologiska kretsloppet. Beträffande t ex uppvärmningssystem uppmuntaras alternativ till olje- och eluppvärmning.
- *El* Elförsörjning kommer att ske via det befintliga lokala nätet.
- *Avfall* På ca 600 meters avstånd från området finns en miljöstation som kan betjäna de boende. Avfallshanteringen avseende hushållsavfall sker genom hämtning vid gemensam plats för avfallskärl i närheten av Täppvägen.

Administrativa frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, genomförandetid mm tas upp i genomförandebeskrivningen.

Tidplan

Planprocessens skeden

start program- plan- plan-
 samråd samråd utställning antagande laga kraft



Här befinner vi oss nu

MEDVERKANDE

I arbetet med planen har Tore Lingham och Magnus Schön, NOD (naturorienterad design), deltagit.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

2006-10-11

Nils Sylwan
Verksamhetsansvarig detaljplaner

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Beräknad tidplan för detaljplanen: Utställning: höst 2006 Antagande: årsskifte 2006/2007
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden har valts med tanke på att all mark för bostadsbebyggelsen är i en ägares hand och att genomförandet är omedelbart förestående.
Huvudmannskap och ansvarsfördelning	<p>Någon allmän plats finns inte inom planen.</p> <p>All mark inom planområdet utgörs av kvartersmark. Ägaren till fastigheten Marsta 3:5,exploatören, ansvarar för all utbyggnad inom planområdet. Huvudman för lokalvägen och grönområdena inom planområdet blir en samfällighetsförening.</p> <p>Vägar och grönområden i anslutning till planområdet förvaltas av Marsta samfällighetsförening.</p> <p>Exploatören ska göra en framställning till Marsta samfällighetsförening om att få ansluta det nya området till Marsta ga:2.</p>
Exploateringsavtal	<p>Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska behandlas av kommunstyrelse och kommunfullmäktige parallellt med detaljplanen.</p> <p>I avtalet ska frågor om anslutning till det kommunala VA-nätet, lantmåteriförrättningar, utbyggnadsåtaganden och ersättningar m.m. regleras. Till avtalet ska höra en teknisk beskrivning enligt ovan som beskriver terränganpassningen av hus och tomter m m.</p>

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Planförslaget möjliggör 9 avstyckningar för friliggande bostadsbebyggelse från Marsta 3:5. Exploatören bekostar fastighetsbildningen.
Ledningsrätt	Exploatören ska upplåta ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar i lokalvägen.
Gemensamhetsanläggningar	Befintliga vägar och grönområden i Marsta utgör gemensamhetsanläggningen Marsta ga:2 som förvaltas av Marsta samfällighetsförening. Planområdet måste anslutas till Marsta ga:2 för att få tillgång till vägnätet i området. Om lokalvägen och grö-

områdena i planområdet ska ingå i Marsta ga:2 eller utgöra en egen gemensamhetsanläggning blir en förhandlingsfråga med Marsta samfällighetsförening och slutligen en beslutsfråga för lantmäteriet. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen.

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi

Särskilt plankostnadsavtal finns upprättat mellan exploatören och kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

• *VA-anläggningar*

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Marsta. Planområdet ska anslutas till dessa. VA-anläggningsavgift erläggs enligt taxa.

• *El- och telenät*

Utbyggnaden genomföres av Telia och Nynäshamns Energi AB. Kostnaden påföres respektive abonnent i form av taxa.

**MEDVERKANDE TJÄNS-
TEMAN**

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har exploateringsingenjör Ulla Christiansson, kommunstyrelseförvaltningen deltagit:

NYNÄSHAMNS KOMMUN 2006-07-10

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Biberger
Exploateringschef

Nils Sylwan
Verksamhetsansvarig detaljplaner