

**Detaljplan för
Nickstadalen etapp II, del av Nynäshamn 2:1 m fl
i Nynäshamn kommun, Stockholms län**



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning med gestaltungsprogram
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan och perspektiv
- Bullerutredning (*Nickstadalen, Nynäsbanan, Utredning av buller från tågtrafik, 2006-04-04*)
- Fördjupad bullerberäkning (*Nickstadalen etapp2, Dimensionering av bullerskydd, 2008-03-25*)

Grundkarta och fastighetsägarförteckning finns tillgängligt på kommunens miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Området förslås få en karaktär av trädgårdsstad med ca 50 bostäder i friliggande hus, parhus och kedjehus. Hushöjden är två våningar utom vid korsningen Svedviksvägen - Nickstabadsvägen där en tredje våning tillåts. Bebyggelsen får även inrymma mindre verksamhetsyta för icke störande verksamhet såsom exempelvis kontor. Förslaget innebär också att Svedviksvägen kan byggas om till en tydligare länk mellan Nickstadalen och Nickstahöjden.

BEHOVSBEDÖMNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Planen innebär att ett område för båtuppställning samt viss naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Gällande riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte komma att överskridas. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förslagets konsekvenser redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

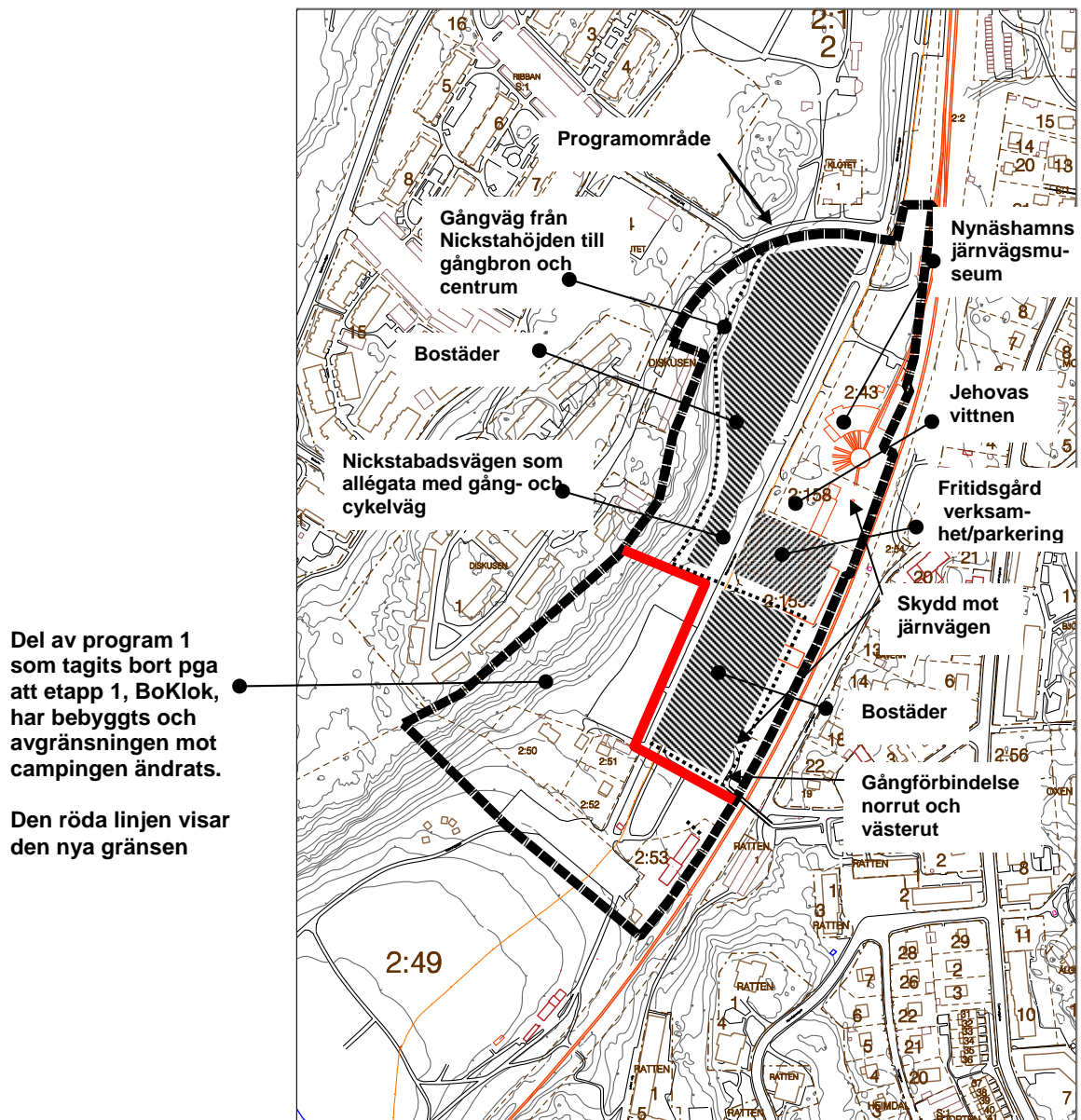
PLANDATA Läge och areal

Området är beläget i Nickstadalen i den västra delen av Nynäs- hamns stad.

Planområdet avgränsas i norr och väster av Svedviksvägen, i öster av Nickstabadsvägen och i söder av fastigheten Loket 1 med nyligen uppförd BoKlok-bebyggelse. Söder om planområdet i slutet av Nickstabadsvägen ligger Nicksta camping och Nickstabadet.

Planområdets areal är ca 3 ha.

Markägoförhållanden	Marken ägs i sin helhet av Nynäshamns kommun.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av något riksintresse.
Översiktsplaner	Översiktsplan för Nynäshamns kommun antogs av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarades i oktober 1998. Planområdet ingår i delområdet Nynäshamns centralort. För det aktuella planområdet finns inga särskilda intressen redovisade.
Fördjupad översiktsplan	I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-15, föreslås Nickstadalen kompletteras med bostäder och arbetsplatser. Med bland annat ny bebyggelse och bibehållet reservat för bussbro i den norra delen av dalen skall området bättre integreras med staden.
Gällande detaljplaner	Större delen av området är inte detaljplanlagt. Planområdet berör del av detaljplan S197, fastställd 1979-12-04 och Dp720, laga kraft 1991-09-27 Planområdet gränsar mot detaljplanen för BoKlokområdet, Dp 806, laga kraft 2005-07-11.
Program	Ett program för Nickstadalen var föremål för remiss och samråd under tiden den 26 april till den 11 juni 2004. Syftet med programmet var att utreda möjligheten till en utbyggnad av Nickstadalen med bostäder och verksamheter, där befintlig och tillkommande bebyggelse länkas samman till en sammanhängande stadsdel. Förutom området för denna detaljplan behandlade programmet även området mellan järnvägen och Nickstabadsvägen.
Samråd	Remiss och samråd genomfördes under tiden 2007-10-09 till 2007-11-05. Under samrådstiden har handlingarna varit utställda på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i nämndhuset samt på biblioteket i Nynäshamn. Samrådet annonserades också i Nynäshamnsposten 2007-10-12.



Programområdet

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2003-05-19 KS, § 128, att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till planprogram för planerad bostadsbebyggelse i Nickstadalen.

Kommunstyrelsen beslöt 2004-11-01, § 190, att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan i enlighet med programmets intentioner.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2007-10-02, § 175, att sända ut förslag till detaljplan på remiss- och samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖR- ÄNDRINGAR OCH KONSE- KVENSER

Natur

- *Mark och vegetation* Områdets karaktär präglas av den markanta dalgången i sydvästlig riktning. Dalbotten som till stor del används för båtuppläggning, är plan och sluttar svagt mot Nickstabadet i söder. I väster begränsas dalgången av en kraftig, skogbevuxen bergssluttning ovanför vilken bostadsområdet Nickstahöjden/Backlura ligger. Vegetationen i dalbotten består huvudsakligen av lövträd, främst björk och asp. I bergssluttningen i väster består den främst av barrträd framför allt tall med inslag av större lövträd. I släntfoten och brynet mot dalgången växer björk och asp. Här finns också enstaka större ekar.

Vegetationen inom planområdet kommer till stor del att behöva tas bort. Vegetationen i bergssluttningen och enstaka solitärträd av god kvalitet bevaras dock. Alléplanteringen längs Nickstabadsvägen förstärker gaturummet och dalens riktning.

- *Geoteknik, radon* En geoteknisk utredning för området har genomförts. Utredningen visar att större delen av området är uppfyllt till ca 1,5 meters djup med sand eller grus. De naturligt lagrade jordarna består av ca 0,5-3,5 meter torrskorpelera på finkornig friktionsjord. Inom ett mindre område i södra delen av planområdet består markytan av sediment av lera, silt och sand.

Markförhållandena innebär i huvudsak goda förutsättningar för grundläggning. All bebyggelse förutsätts utföras med erforderligt skydd mot eventuell radonförekomst.

- *Förorenad mark* Kommunen har genomfört markundersökningar i syfte att klarlägga eventuell förekomst av markföroreningar. Inom planområdet som består av båtuppläggningsplats och naturmark påträffades inga halter av markföroreningar över tillåtna gränsvärden. Efter det att all båtuppläggning är avslutad kommer kompletterande provtagning att ske.
- *Fornlämningar, kultur* Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

- *Bostäder* Planområdet har utvidgats i förhållande till programmets område vid Svedviksvägen.

Området förslås få en karaktär av trädgårdsstad med ca 50 bostäder i friliggande hus, parhus och kedjehus. Huvudbyggnaderna placeras i gatuliv alternativt med tre meters förgårdsmark. Entréerna placeras mot gatan. Den största tillåtna byggnadshöjden är två våningar utom vid korsningen Svedviksvägen/Nickstabadsvägen där en tredje våning tillåts. Samtliga hus får utformas med en största

takvinkel på 22°. Taken bekläds med takpannor alternativt slät plåt.

Bebyggelsen får även inrymma mindre verksamhetsyta för icke störande verksamhet såsom exempelvis kontor. Ett krav är dock att erforderlig parkering kan ordnas.

Upplåtelseformerna kan vara såväl hyresrätt som bostadsrätt eller enskilt ägande. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan.

Illustrationsplan



- **Järnvägsmuseet**

Öster om planområdet ligger järnvägsmuseet. Det är öppet för allmänheten en söndag per månad under vinterhalvåret och onsdag till söndag under sommarhalvåret. Verksamheten består i drift av ånglok och verksamhet i den koleldade smedjan. Dessutom värms fastigheten upp med kol nästan varje helg under vintern.

I smedjan pågår verksamhet c:a 10 ggr/år. Smedjan eldas med kol. Ångloket används 6-7 ggr/år. Det behövs då eldas under 24 timmar innan användning. Därutöver finns en kompressor för tryckluft som låter vid användning.

Kolet till verksamheten levereras med lastbil 1-2 gånger/år och lagras på tomten. Lossning och sällning av kolet dammar.

Gestaltningprogram

- *Trädgårdsstad*

Trädgårdsstaden karaktäriseras av tydliga offentliga rum där husens fasader tillsammans med plank och murar eller klippta häckar skapar gaturummet. Innanför ligger skyddade, privata trädgårdar. Entréerna har ett tydligt förhållande till gatan vilket bidrar till trygghet och trivsel.

- *Byggnadsutformning*

Bebyggelsen får en varierande skala mellan två till tre våningar i form av radhus, grändhus, kedjehus eller parhus. Förslaget omfattar ca 50 bostäder. Bebyggelsens karaktär föreslås variera för olika delar av planområdet. Gemensamt för hela området är att byggnaderna placeras direkt mot gatan eller med en smal förgårdsmark vilket bidrar till ett tydligt gaturum. Entréerna orienteras mot gatan. Husens utformning kan variera men fasad och tak får en samstämd färgskala.

Vid korsningen Nickstabadsvägen – Rumbagränd föreslås en tät och mer koncentrerad bebyggelse. Husen kan ha två till tre våningar och utformas som radhus eller mindre flerbostadshus.

Bebyggelsen längs Nickstabadsvägen ges en tät och stadig, sammanhållen men varierad utformning. Bebyggelsen består av radhus och grändhus i två våningar.

Utmed Rumbagränd och Tangostigen kan bebyggelsen placeras friare och föreslås utformas som radhus, parhus alternativt friliggande hus i två våningar. Byggnaderna anpassas till terrängen och längs Tangostigens västra sida byggs husen delvis i sutteräng.



Vy längs Nickstadsvägen söderut

- *Material*

Husen ska ha fasader i träpanel och tak i rött, grått eller svart taktegel alternativt takpannor. Putsade hus kan förekomma för variationens skull och har då tak i röd alternativt grå plåt. Maxlutning för taken är 22°.

- *Färgsättning*

Byggnader skall ha en individuell färgsättning i väl avstämd färgskala i ljusa traditionella kulörer.

- *Markplanering*

Tomterna markeras mot gata med huvudbyggnadens fasad och/eller plank och klippt häck. Där förgårdsmark förekommer har den ett djup på två till tre meter. Gränsen mellan tomter och lokala kvartersgångstråk ska markeras tydligt med staket, mur eller klippt häck.

Nivåskillnader mot gata ska undvikas och i förekommande fall utformas med stödmur eller motsvarande – ej slänt. Tomtmarken närmast gatan skall ha trädgårdskaraktär och inte domineras av parkeringar.

Boendeparkering löses i garage, carport eller parkeringsplats intill eller i varje enskilt bostadshus alternativt som kantstensparkering på bostadsgatorna.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till entréer, friytor och gång- och cykelvägar. Alla bostäder ska utfor-

mas så att god tillgänglighet för funktionshindrade säkerställs.

Offentlig service

Närmaste förskolor är Staven och Backlura i Nickstaområdet. Närmaste skola är Viaskolan och Gröndalsskolan ca 800 meter från området. En fritidsgård har nyligen inrättats i närområdet.

Kommersiell service

Butiker, post, bank, apotek, m m finns i Nynäshamns centrum. Avståndet dit är ca 1 km. ICA Kvantum ligger invid Nynäsvägen ca 700 meter från området.

Friytor

Området är välbeläget vad gäller tillgång till strövområden. I sydväst ligger Näsängarna och "Södra Nynäs Gård" och i söder ligger Nickstabadet. Utmed vattnet söderut mot Estö finns trevliga promenadvägar och i Nickstahöjden finns en bollplan.

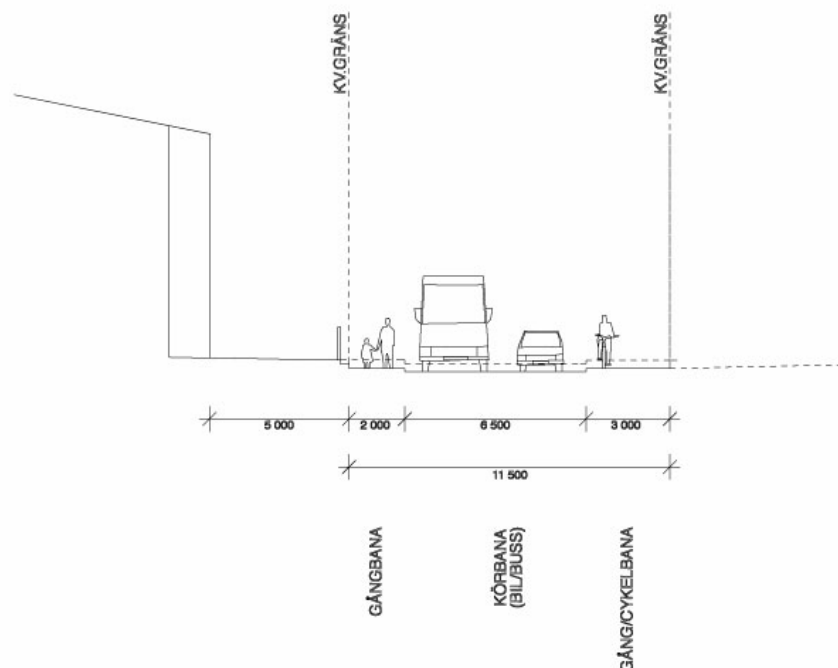
I kvarterens inre skapas trädgårdar och mindre lektytor. Genom det norra kvarteret säkerställs en gemensam gångförbindelse. Inom kvartersmark vid Tangostigen kan en kvarterslekplats anordnas.

Gator och trafik

- *Gator och gång- och cykelvägar* Gatustrukturen är utformad för att ge trygghet, säkerhet och trivsel.

Svedviksvägen föreslås få en något ändrad sträckning och utgör en viktig koppling mellan Nickstahöjden och Nickstadalen och vidare mot Nynäshamns centrum. Inom vägområdet finns utrymme för busstrafik samt gång- och cykelbana. Vägen får då heta Rumbagränd.

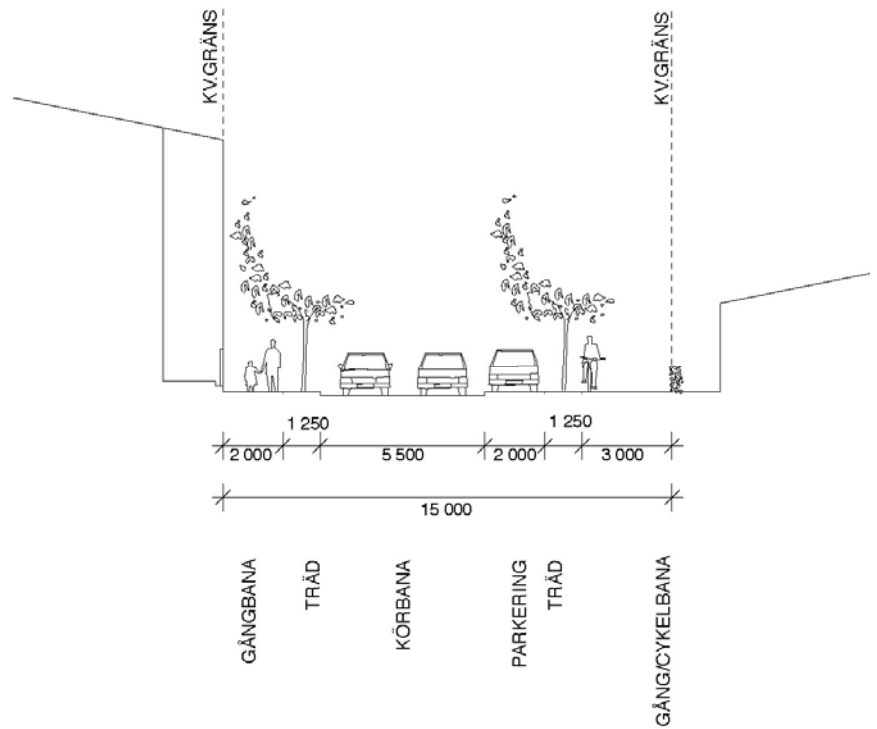
Idé till utformning av Rumbagränd, sektion.



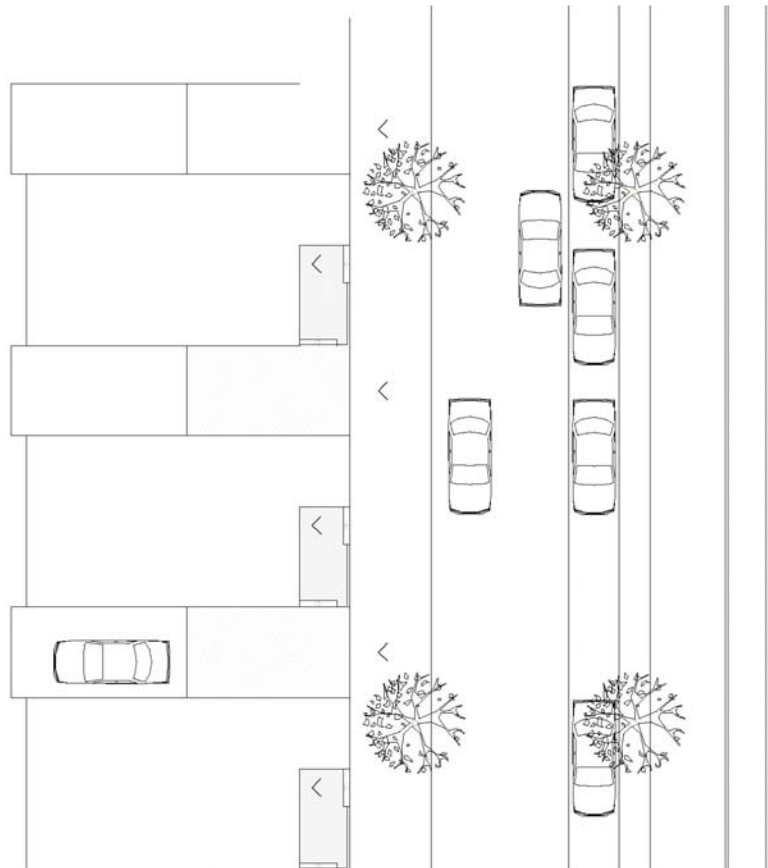
Nickstabadvägen är ett viktigt, uppsamlande huvudstråk i Nickstadalen. Gatan ska utformas för att ge god framkomlighet för fordon till campingen med åtgärder för att säkerställa att hastigheten

inte överstiger 30 km/h. Nickstabadsvägen ges en sektion om ca 15 meter. Utmed den östra sidan ordnas kantstensparkering och gång- och cykelbana. Utmed den västra sidan anläggs gångbana.

Idé till utformning av Nickstabadsvägen, sektion.

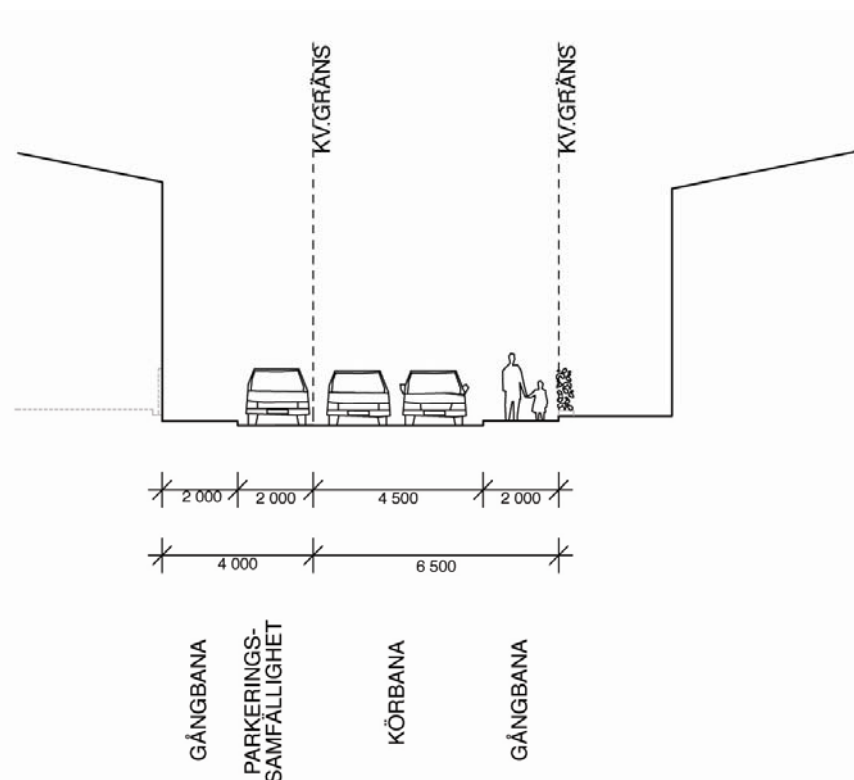


Ett förslag till utformning där alléträden står i en planteringsrad, vilket medger tätare och friare placering av träden ska studeras i kommande projektering



Tangostigen utformas med gångbana på ömse sidor. Utmed den västra sidan ordnas kantstensparkering för intilliggande bostäder inom kvartersmark. Som förlängning på gångbanan från Rumba-gränd anläggs en gångväg mot BoKlok-området i söder ungefär i samma läge som befintlig gångstig.

Idé till utformning av Tangostigen, sektion.



- **Parkering**

Boendeparkering ordnas i huvudsak inom kvartersmark. Utmed Tangostigens västra sida utökas kvartersmarken för att rymma boendeparkering utmed gatan. Besöksparkering sker i första hand utmed Nickstabadvägen och Salsavägen. Parkeringstal för bebyggelsen är 1,2 platser per lägenhet inklusive besöksparkering.

- **Kollektivtrafik**

Järnvägen trafikeras endast med pendeltåg. Avståndet till Nynäs Gårds station är ca 400 meter. Arbetet med att förlänga perrongen pågår och beräknas vara klart augusti 2008. En ny utgång kommer därefter att ersätta gångfällan.

Ett flertal busslinjer trafikerar Nynäsvägen ca 600 meter från området.

Störningar

- **Buller**

De nationella riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation tillåter högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats vid fasad. Inför arbetet med denna detaljplan har en bullerutredning avseende järnvägsbuller utförts av Ingmansson Technology AB. Den visar att bullernivåerna vid föreslagna bebyggelse väl understiger de nationella riktvärdena förutom vid det norra hörnet av planområdet. En fördjupad bullerberäkning (*Nicks-*

tadalen, etapp 2, Dimensionering av bullerskydd, av ÅF-Ingemansson, 2008-03-25) har tagits fram för hörnet Nickstabadsvägen-Rumbagränd. Denna visar att ekvivalentnivåerna väl understiger riktvärdet 55 dB(A). Avvikelsen från riktvärdet för maximalnivåer är mycket litet och berör endast detta hörn. Bullerberäkningen har utförts med förutsättning att det är långa tåg med motorn placerad på taket. Planområdet är mycket centralt beläget i Nynäshamn med mycket bra kollektivtrafikläge. Avsteget bedöms därför motiverat.

Järnvägmuseets verksamhet bedöms inte påverka bullernivåerna nämnvärt inom planområdet.

- *Luft* Järnvägmuseet har verksamhet med drift av äldre tåg med bland annat ångdrift. Denna verksamhet kan innebära viss störning i form av ljud och rök. Störning med rök och sot bedöms som relativt liten då förhärskande vindriktning är sydvästlig och järnvägmuseet ligger öster om planområdet.

Gällande miljö kvalitetsnormer avseende partiklar bedöms inte överskridas.

Möjligheten att finna lösningar för att minska dammbildningen vid lossning och sållning av kol vid järnvägmuseet bör studeras. Vidare bör möjligheten att komplettera skorstenen med partikelavskiljare studeras i syfte att minska dammspridningen till kringliggande fastigheter.

Teknisk försörjning

- *Vatten och spillvatten* Kommunens ledningar för vatten- och spillvatten behöver läggas om. Ledningarna placeras i Nickstabadsvägen. Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till ledningsnätet.
- *Dagvatten* Dagvatten ska enligt kommunens policy tas om hand lokalt så långt möjligt. Markförhållandena inom området innebär att ett fördröjningsmagasin kan ordnas för fördröjning och utjämning av dagvattenflöden inom del av området innan avledning sker till dagvattenledning i Nickstabadsvägen. För vissa delar krävs sannolikt ett dagvattennät med direkt avledning till kommunens ledning.
- *Värme* Bebyggelsen planeras att anslutas till det lokala fjärrvärmenätet.
- *El* Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät. Befintlig elnätstation vid BoKlokområdet bedöms även klara den nya exploaterings behov. Nätstationen avses flyttas något västerut i kvarteret. Ett område för transformator markeras i detaljplanen.
- *Avfall* Kärll för hushållsavfall anordnas på respektive tomt. Sophanteringens lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB.

Risk och säkerhet

För att minska risken för att barn ska skada sig på föremål eller dylikt inom museets upplagsytor i områdets norra del kommer ett stängsel eller staket att sättas upp längs den norra gränsen.

PLANHANTERING

Planen hanteras med normalt förfarande.

MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget har tagits fram i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Tony Andersson. Utformningsförslag och gestaltungsprogram har arbetats fram av Engstrand och Speck Arkitekter genom Olle Dahlkild och Måns Adamsson. Detaljplanen handläggs av Johanna Wulff.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

2008-01-15, reviderad 2008-03-27

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Landin

*Avdelningschef
Planering och
hållbar utveckling*

Johanna Wulff

Planarkitekt

REVIDERING

Efter utställning har *lek* förtydligats på plankartan. Egenskapsgräns och prickmark (marken får ej bebyggas) har lagts till. Vidare har bestämmelsen avseende buller justerat så att "fönster" ersatts med "fasad". Under rubriken "begränsningar av markens bebyggande" har "uthus" bytts till "komplementbyggnad". Planbeskrivning och karta har kompletterats med en sektion över Tangostigen. Texten i beskrivningarna har förtydligats avseende parkering och buller.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande med följande tidplan enligt följande tidplan: Samråd oktober Utställning februari 2008 Antagande juni 2008
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år efter den dag planen vinner laga kraft. Byggstart beräknas till sommaren 2008.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för samtliga anläggningar samt skötsel och underhåll inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.
Avtal	Kostnader för detaljplanens framtagande regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Ett exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Till exploateringsavtalet knyts en teknisk beskrivning som i viss mån kommer att styra utformning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhetsläggning	Nya fastigheter skall avstyckas från fastigheten Nynäshamn 2:1. Gemensamhetsanläggning för bostadsparkering utmed Tangostigen samt gångförbindelser och gemensamma friytor inom kvartersmark skall upprättas.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören. Åtgärder som föranleds av exploateringen bekostas av exploatören. I exploateringsavtalet regleras dessa frågor.

TEKNISKA FRÅGOR

- *Vatten och spillvatten* Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten upprättas av kommunens VA-enhet.
- *Dagvatten* Avledning av dagvatten till kommunens ledningsnät ska ske enligt överenskommelse med kommunens VA-enhet.

- *Värme* Anslutningspunkt för fjärrvärme upprättas av Nynäshamns Energi.
- *El* Befintlig nätstation flyttas något västerut till angivet område. Anslutningspunkt för el upprättas av Nynäshamns Energi.
- *Tele* I områdets östra och norra del finns befintliga teleledningar. Den ledning som ligger diagonalt över planområdets norra del avses flyttas eller säkras med ledningsrätt.
- *Avfall* Sophanteringen löses i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Nynäshamns kommun, Mark- och exploatering genom Ulla Christiansson.

NYNÄSHAMNS KOMMUN 2008-03-27

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Landin
*Avdelningschef
Planering och
hållbar utveckling*

Johanna Wulff
Planarkitekt