

1973-04-06

Dnr 11.0821-2040-72

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Oskarsberget m.m. i Nynäshamns kommun.

Planförslaget omfattar ett område c:a 1 km sydväst om Nynäshamns centrum (kvarteren Oskarsberget, Lustgården och Sjöfröken samt del av kvarteren Gulsippan och Sandhamn. Området avgränsas av Hamnviksvägen, Strandvägen och Sandhamnsvägen. För området gäller stadsplaner fastställda den 14 april 1944, 17 april 1953, 17 mars 1958, 23 maj 1958 och 2 februari 1967.

Befintlig bebyggelse utgöres av friliggande enfamiljshus delvis av äldre datum. Bland de äldre byggnaderna märkes inom kvarteret Oskarsberget byggnaden Oskarshöjd, som uppförts omkring år 1912 i jugendstil. Inom kvarteret Gulsippan märkes Sandhamnstugan från 1700-talet. På Oskarsbergets sluttning mot öster finns ett 20-tal jättegrytor.

I planförslaget har Sandhamnstugan, Oskarshöjd och sydöstra delen av Oskarsberget med jättegrytor redovisats såsom kulturresevat.

På västra delen av Oskarsberget föreslås rad- eller kedjehusbebyggelse med 13 st husenheter och ett gemensamt parkeringsområde. Förslaget avser i övrigt områden för friliggande bostadshus, huvudsakligen i anslutning till befintlig bebyggelse. Därav kommer tre tomtplatser på platsen för befintliga växthus öster och söder om Oskarshöjd.

Planförslaget har hållits utställt tiden 6 - 30 december 1971. Förslaget har antagits av kommunfullmäktige den 28 september 1972.

Arne Berlin, Gulsippan 2, har anhållit att tomten utökas med bergplatå öster därom. - Berörda område synes böra bibehållas såsom allmän plats (parkmark).

Gösta Thunqvist, Gulsippan 4, Hans Dahlberg, Gulsippan 8 och Allan Bäckman, Gulsippan 5, har anmärkt mot att viss bergshöjd (+25,0) inlagts i kvartersmark. Sakägarna har vidare ansett att viss illustrerad gångväg utmed samma berg bör utgå ur planförslaget. - Vid revidering har nämnda bergshöjd överförts till parkmark. Stadsarkitekten har i yttrande den 3 februari 1972 meddelat att den illustrerade gångvägen närmast bör betraktas såsom anvisning om en möjlig gångförbindelse i form av naturlig gångstig.

Agne Gustafsson, Lustgården 1, har ansett att Oskarsberget mellan Oskarshöjd och Strandvägen bör hållas fritt från bebyggelse. De tre föreslagna villorna vid växthusen bör därför utgå eller omlokaliseras liksom det föreslagna radhuset om 6 lägenheter närmast Klippgatan. Sakägaren har anmärkt mot Klippgatan som tillfartsväg och har vidare ansett att transformatorn nedanför Oskarsberget bör placeras på en mindre iögonfallande plats. - Stadsarkitekten har beträffande Klippgatan påpekat att gatan får en lutning av ca 100^o/100, en förbättring

jämfört med nu gällande plan och har vidare konstaterat att någon bättre lösning av tillfartsväg till bebyggelsen på Oskarsberget icke finnes. Den inom parkmark illustrerade transformatorn fixeras icke till sitt läge i stadsplanen - Angående den föreslagna bebyggelsen på Oskarsberget - se nedan.

Planförslaget har utan erinringar granskats av länsstyrelsens lantmäteri- och naturvårdsenheter, Nynäshamns Elektriska AB, Statens Järnvägar, Televerket, Vaxholms Försvarsområde, SL och vägförvaltningen, sistnämnda myndighet med visst påpekande angående genomförandet av Klippgatans anslutning till Sandhamnsvägen (vilplan erfordras).

Landsantikvarien har i samrådsyttrande den 21 september 1971 samt i yttrande i planärendet den 23 december 1971 anmärkt mot de tre föreslagna tomtplatserna för friliggande bostadshus närmast den äldre byggnaden Oskarshöjd. Landsantikvarien har vidare anmärkt mot lokaliseringen av den närmast sydväst om Oskarshöjd föreslagna radhuslängan, vilken jämte tillhörande väg torde trasa sönder terrängen. Radhuslängan torde - möjligen med någon beskärning - kunna flyttas västerut ned till Klippgatan varigenom man hade möjlighet att undvika allvarligare terrängingrepp och dessutom bevara huvudbyggnadens omgivning intakt.

Riksantikvarieämbetet har i yttrande den 16 februari 1972 anslutit sig till de synpunkter som landsantikvarien anfört.

Stadsarkitekten har i yttrande den 3 februari 1972 med anledning av landsantikvariens kritik påpekat att Oskarshöjd f.n. är i privat ägo och således icke tillgänglig för allmänheten. Några planer att överföra byggnaden i allmän ägo finns f.n. icke frånsett att kulturnämnden ansett det vara en angelägenhet för Nynäshamns kommun att förvärva området för att skapa ett friluftsområde för kommunens invånare. Även om så skulle bli fallet kan de tre föreslagna småhusomtomterna icke utgöra något allvarligt ingrepp i Oskarshöjds omgivning och ej heller spoliära kulturnämndens tanke att göra Oskarshöjd till ett allmänt friluftsområde. Byggnaderna har förlagts till sådana platser, där de inverkar minst menligt på miljön och utsikten vid Oskarshöjd. Det är här icke heller frågan om att tillåta ytterligare bebyggelse vid Oskarshöjd, eftersom planen i huvudsak innebär en väsentlig begränsning av den gällande byggnadsrätten i avsikt att skydda miljön i så stor utsträckning som kan anses rimligt och realistiskt. Ett slopande av de friliggande småhusen skulle kunna äventyra genomförandet även av den föreslagna rad- och kedjehusbebyggelsen vilket skulle innebära ett bortfall av 17 st småhusomtomter. Efterfrågan på bostäder med markkontakt är för närvarande stor medan däremot planberedskapen för denna hustyp är låg jämfört med planberedskapen för flerfamiljshus. Att flytta radhuslängan sydväst om Oskarshöjd västerut ned till Klippgatan skulle innebära att radhusen får ett betydligt skuggigare läge och att de blir besvärligare och dyrare att bygga på grund av markens lutning.

Planenhetens synpunkter:

För större delen av planområdet gäller stadsplan som fastställt den 17 april 1953. I denna har kvarteret Oskarsberget disponerats för friliggande bostadsbebyggelse i två våningar med vindsinredning. Enligt planbestämmelserna må också, där så prövas lämpligt, medges inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk. Enligt planen föreligger byggnadsrätt inom hela den bergsplatån å vilken byggnaden Oskarshöjd uppförts. Å tomt får uppföras endast en huvudbyggnad (max. 120 m²) och där så prövas lämpligt ett uthus eller annan gårdsbyggnad (max. 25 m²). Bestämmelser om tomts minimiareal saknas. Bedömningen av byggnadsrätten enligt planen blir därför beroende av vilken betydelse som skall tillmätas den illustrerade tomtindelningen. Här kan noteras att bergsplatån omkring Oskarshöjd i planen markerats såsom en tomt. I det ändringsförslag som ingivits för fastställelse har föreslagits en mycket betydande utökning av den punktprickade, från bebyggelse undantagna marken. Därigenom har säkerställts att platån omkring Oskarshöjd till större delen skall hållas fri från bebyggelse. Däremot är det tveksamt om planförslaget kan anses innebära en begränsning av den gällande byggnadsrätten. Om man hävdar den illustrerade tomtindelningen enligt 1953 års stadsplan föreligger ingen ytterligare byggnadsrätt inom den tomt å vilken Oskarshöjd uppförts.

Planenheten (Lena Leander och Erik Wretlind) har vid besiktning kunnat konstatera de betydande miljövärden som ges av byggnaden Oskarshöjd och är därför införstådd med de antikvariska myndigheternas och kulturnämndens ambition att förhindra åtgärder som kan försämra den befintliga miljön. Planenheten har i denna fråga kommit till uppfattningen att goda möjligheter bör föreligga att genomföra planförslaget med bevarande av miljövärdena. Frågan härom blir i hög grad beroende av nybebyggelsens utformning och terrängmässiga inpassning. I det känsliga läge varom här är fråga bör byggnadsnämnden emellertid kunna ställa mycket höga krav enligt 38 och 39 §§ byggnadsstadgan.

På skäl som ovan anförts vill planenheten icke motsätta sig att planförslaget fastställas. I beslut om fastställelse synes böra angivas att länsstyrelsen förutsätter att byggnadsnämnden enligt ovan vid genomförandet av den föreslagna nybebyggelsen omkring Oskarshöjd med stöd av 38 § och 39 § byggnadsstadgan kommer att hävda krav som kan motiveras av grannskapet till denna kulturbyggnad.


Erik Wretlind

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:
.....Siv Milton.....