

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Handläggare
Bitr länsarkitekt
T Fagerberg-SM
08/245500/2156, 2157

PM

11.0821-1671-75

1975-12-18

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Källs-
området, Nynäshamns kommun

Stadsarkitektkontoret har för fastställelseprövning över-
sant ett av kommunfullmäktige den 11 juni 1975 antaget för-
slag till ändring och utvidgning av stadsplan för Källs-
området. Planförslaget är upprättat i mars 1975 av stads-
arkitekten A Gustafsson och stadsplanekonsult M Adeberg.

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Nynäshamns tät-
ort. För delar av området gäller stadsplaner fastställda den
3 december 1948 (kvarteren Sandtorp och Rappsta), den 18
januari 1957 (kvarteret Rappsta), den 5 juni 1970 (Rappsta
industriområde) och den 29 april 1971 (stadsäga 1018 m.m.).
För del av området gäller avstyckningsplan för del av Säte-
riet Nynäs, godkänd av länsstyrelsen den 16 februari 1929.
För västra delen av området har särskilda utomplansbestämme-
lser gällt. Dessa har den 6 november 1975 upphävts genom sär-
skilt regeringsbeslut denna dag.

Enligt 1968 reviderat förslag till generalplan för norra de-
len av tätorten är området avsett för friliggande enbostads-
hus. Området ingår med samma ändamålsanvisning i s.k. dispo-
sitionsplan för Natviksområdet, godkänd efter revidering av
byggnadsnämnden i maj 1974.

Området är delvis exploaterat och planläggningen avser i denn
del bl.a. regering av gatumark och anslutningar till Nynäs-
vägen.

Den i övrigt tillkommande bostadsbebyggelsen berör mark som
ägs av kommunen och Nynäshamns Fastighets AB, mellan vilka
preliminär överenskommelse träffats om exploateringsavtal.

Bostadsområdet är i den västra delen avsett för självbyggeri
och planlagt så att parkeringsanläggning, gångvägar och lek-
plats förlagts på kvartersmark och avses bli bildade genom
anläggningsförrättning enligt anläggningslagen.

Planförslaget omfattar 53 villor i ett och två plan med möj-
lighet till souterrängvåning.

Förslaget har hållits utställt den 7 april - 2 maj 1975 till-
lika med separat förslag till upphävande av avstyckningsplan
för del av Nynäs Säteri. Under utställningstiden har erin-
ringar framförts av följande.

Est Sh 11:Pl:011 10.1972 10 000

94

Nynäshamns kyrkoråd, kompletterat med särskilt yttrande av arkitekt P Friberg, anser att bebyggelsen lagts alltför långt in i dalgången och att en planerad bollplan ligger för nära kyrkogården och måste anses störande för denna.

Kjell Jansson m.fl. fastighetsägare vid Rappstavägen har erinran mot Rappstavägens breddning, vilket skulle innebära att infarterna blir problematiska och mark måste lämnas för gatuändamål.

Hyresgästföreningens avdelning Nynäshamn genom ordförande M Larsson anser att enbostadshus betyder segregation, att den kommunala servicen - lekplatser osv - som erfordras, betyder ökade kostnader för samtliga boende i kommunen och istället bör belasta till området inflyttande samt att förläggningen av lekplats och bollplan intill kyrkogården är ytterst olämplig.

De Handikappades Riksförbund genom länskonsulenten A-L Nensén anser bl.a. att dispens för transport på föreslagna gångvägar måste gälla för handikappade som eventuellt bor inom området och såsom tillfälliga besökare.

Nynäshamns Miljövårdsråd och Nynäshamns Naturskyddsförening genom K Brattberg och R Bäckman tillstyrker förslaget om fortsatt utbyggnad söderut mot Natviken ej sker och ifrågasätter lämpligheten av de sex tomterna närmast kyrkogården, där speciell grundläggning kan erfordras.

Nynäshamns Villaägareförening genom Helge Ohlsson är positiva till förslaget och anför synpunkter på kostnadsfördelningar.

Göran Svensson, Strömstigen 2, Nynäshamn, erinrar mot att områdets utformning med gemensam parkeringsanläggning och förordar att den enskilde fastighetsägarens själv skall få avgöra om han vill uppföra garage eller inte intill sitt hus.

Landsantikvarien har i skrivelse meddelat att inventeringsobjekt nr 107 berörs av föreslagna gångvägen och förutsätter samråd med antikvarisk myndighet vid planens genomförande i detta avsnitt.

Fastighetsbildningsmyndigheten, Södertälje lantmäteridistrikt har ansett att planförslaget ej bör innehålla vägar för allmän gångtrafik inom kvartersmark med hänsyn till att ansvars- och underhållsfrågorna kommer att vila på fastighetsägarna.

Vägförvaltningen har i yttrande den 4 juni 1975 ansett att några fastigheter direkt mot Nynäsvägen om möjligt bör utgå. Angiven gång- och cykelväg parallellt med och väster om Nynäsvägen bör separeras från vägen genom skiljeremsa.

Stadsarkitektkontoret har bemött anmärkningarna, vilka i möjlig utsträckning redan tillgodosetts eller berör plangenomförandet. Planförslaget har dock ändrats så att X¹-områdena utgår. Denna ändring har under hand godkänts av markägarna.

Planenheten delar stadsarkitektkontorets bemötande av erinringarna. Vid besök på platsen av representanterna för länsstyrelsen ansågs den föreslagna bollplanen och bebyggelsen i södra planområdet med hänsyn till omfattning, nyttjande och läge inte menligt böra inverka på kyrkogården och dess närmiljö.

Naturvårdsenheten har granskat förslaget utan erinran, men förutsätter att eventuella bullerproblem från nuvarande infarten till Nynäshamn kan åtgärdas intill dess att den nya infarten är byggd.

Enligt trafikräkningar september 1974 är fordonsmängden drygt 6 000 fordon söderut och drygt 7 000 fordon norrut vid områdets gräns mot Nynäsvägen. Hastigheten är vid anslutningen till området 50 respektive 70 km/tim i motsvarande riktningar. Eventuella bullerdämpande åtgärder bör enligt planenhetens mening beaktas i samband med byggnadslovsgivningen.

Lantmäterienheten har anfört att: "Vid granskningen av fastighetsredovisningen i fastighetsförteckningen har observerats att de sydost om Källsmovägen belägna fastigheterna (kv Sandtorp m m) inte är medtagna. Normalt bör fastigheter med sådant läge i förhållande till ett område, som är föremål för planering, anses vara berörda. (Förteckning över ifrågasvarande fastigheter har tidigare lämnats till planenheten). Kvarteret Källsmo torde dock inte ändras genom planläggningen på sådant sätt att det är av egentlig betydelse för de inom kv Sandtorp belägna fastigheterna. I så fall kanske sistnämnda fastigheters ägare inte behöver underrättas om planförslaget.

Planförslaget innebär 53 nytillkommande villafastigheter, varav 13 avses få direkt anslutning till gata (Baltzars väg). Återstående 40 villafastigheter skall matas från Nynäsvägen genom en ca 100 m lång anslutningsgata som ansluter till ett för de 40 villorna gemensamt parkeringsområde. Åtkomst av villafastigheterna avses ske via interna gångvägar på kvarteretsmark. Gångvägarna skall utläggas 4 m breda och vara körbara med motorfordon, men i princip hållas bilfria. Längsta gångavstånd mellan parkering - bostad blir närmare 300 m. Inom kvarteretsmark har illustrerats lekplatser.

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen skall bildas för gångvägar, lekplatser och parkeringsanläggning inom kvarteretsmark.

Syftet med den gemensamma parkeringsanläggningen är att i största möjliga utsträckning skapa en bilfri miljö i bostadsområdet. Det kan dock på grund av att det i många fall blir långa avstånd mellan parkering och bostad ifrågasättas om biltrafiken kan hållas nere på den låga nivå som förutsatts i planen.

Det kan noteras att det i förevarande fall rör sig om ett ganska omfattande körbart gångvägnät som en samfällighetsförening skall handha. De 13 nytillkommande fastigheterna vid Baltzars väg kommer däremot att betjänas av allmän gata, so

det åligger kommunen att underhålla. Det uppstår härigenom en olikhet mellan tomtköpare i fråga om kostnadsansvaret för gatuhållningen. Olikhet uppstår också i fråga om kostnaderna för underhåll av lekplatser, som för fastigheterna vid Baltzars väg avses anläggas på parkmark. En viss kompensation torde dock kunna åstadkommas genom prissättningen på tomtmarken, eftersom den nu obebyggda tomtmarken helt ägs av kommunen och Nynäshamns Fastighets AB. Tomtköparna får för övrigt förmodas vara införstådda med förhållandet vid köptillfället.

Statsmakterna har bl.a. i samband med tillkomsten av lagen om gemensamhetsanläggningar, som föregick anläggningslagen uttalat sig emot en sådan tillämpning av lagen att kommunens ansvar för vägar och andra allmänna platser i större utsträckning flyttas över på fastighetsägarna (prop 1966:128, s 97 och 3:e lagutskottets utlåtande 1966:57, s 93). Statens planverk och lantmäteristyrelsen har i gemensam skrivelse i maj 1974 ang "storkvartersplaner" behandlat vissa frågor och problem rörande planering och genomförande av stadsplaner med omfattande kvartersinnehåll.

I förevarande fall är fråga om en stadsplan med bl.a. ett omfattande internt vägnät, vars skötsel skall handhas av en samfällighetsförening. Ett motiv för att man valt denna lösning torde vara att kommunikationsytorna skall kunna utföras på ett enklare och mindre ytkrävande sätt än om en lösning med utläggning av gatumark valts. Den valda lösningen har också samband med den i planen uttalade principen om minsta möjliga biltrafik inom bostadsområdet.

Omfattningen av de tänkta gemensamhetsanläggningar synes dock i förevarande fall inte vara större än som förekommer i många andra planer. Praxis synes variera i skilda delar av landet. Rättspraxis torde komma att ge vägledning i fråga om gränsdragningen mellan kommunernas och enskildas skyldigheter i fråga om underhåll och skötsel av gemensamma anläggningar.
 ""_"_"_

Några problem i och för sig att avgränsa och inrätta de tänkta gemensamhetsanläggningarna torde inte heller behöva uppkomma....."

Tillägg till planbestämmelserna rörande undantagande av X¹-område på plankarta och bestämmelsernas 3 § 1 mom har godkänts den 17 november 1975 av Nynäshamns fastighets AB.

Kommunstyrelsen har tillstyrkt att gatorna utläggs som kvartersmark och utgör kvartersanläggningar enligt anläggningslagen. Kommunfullmäktige har vid antagandet beslutat dels att de med X¹ betecknade områdena skall utgå, dels att begära upphävandet av avstyckningsplan för del av Säteriet Nynäs.

Kommunicering har skett under tiden 27 november - 15 december 1975. Nynäshamns kyrkoråd och Göran Svensson har därvid kommit in med synpunkter.

Göran Svensson vidhåller i tidigare skrivelse anförda synpunkter och ställer sig dessutom frågande till hur till länsstyrelsen inkomna yttranden skall kunna få någon verkan, eller om så fordras ändring i planförslaget, då arbeten och planering i området redan påbörjats i praktiskt utförande.

Någon ny omständighet som påverkar planens utformning har inte framförts. Föregripande av plangenomförandet innan planförslaget fastställts och vunnit laga kraft är olämpligt och innebär ett risktagande, som kan innebära krav på återställelse m.m. om planförslaget inte kommer att fastställas. Samråd enligt 20 § naturvårdslagen för arbetsföretaget synes i vart fall bära ske före igångsättning.

Nynäshamns kyrkoråd har antagit kyrkogårdsnämndens yttrande den 8 december 1975, vari åberopas tidigare yttrande att några villatomter och en planerad bollplan ligger för nära kyrkogården samt yrkande att stadsplanen omarbetas så att områdesgränsen flyttas norrut för undvikande av påträngande bebyggelse, liksom skett tidigare söder om kyrkogårdsgården. Något i sak nytt har inte framförts.

Med anledning av det anförda synes planförslaget bära fastställas med tidigare angivna undantag. Avstyckningsplan för del av Säteriet Nynäs bör samtidigt upphävas.


Tord Fagerberg