

# PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan S78 för fastigheten Trevnaden  
10 och 11. Torparegränd, Estö.  
Nynäshamns kommun



## LAGAKRAFTBEVIS

datum 7/11-13

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 2013-10-14

Miljö- o samhällsbyggnadsnämnden  
Nynäshamns kommun

*[Signature]*

## Ändring av S 78, ÄDP 848

Enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL 2010:900

# INNEHÅLL

<b>Syfte och inledning.....</b>	<b>3</b>
Handlingar.....	3
Planändringens syfte .....	3
Bakgrund.....	3
Planprocessen efter granskning.....	3
<b>Planområdet.....</b>	<b>4</b>
Planändringens avgränsning.....	4
Markägförhållanden.....	4
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Översiktligaplaner.....	5
Detaljplaner.....	5
<b>Miljöbedömning.....</b>	<b>6</b>
<b>Förutsättningar &amp; förändringar.....</b>	<b>7</b>
Bebyggelse.....	7
Tillgänglighet.....	7
Kommunikationer.....	7
Teknisk försörjning.....	8
<b>Plangenomförande.....</b>	<b>9</b>
Organisatoriska frågor.....	9
Ansvarsfördelning.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor.....	9
Tekniska frågor.....	9
<b>Medverkande.....</b>	<b>10</b>

# SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syften med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser av dess genomförande och hur den ska genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal eller andra överenskommelser.

Då planförslaget bedöms sakna intresse för allmänheten, är av mindre betydelse, är förenlig med översiktsplanen och inte antas medföra en betydande inverkan på miljön handläggs detaljplanen med ett enkeltförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

## Handlingar

Detaljplanen består av flera olika handlingar som ska läsas tillsammans. Förutom denna planbeskrivning ingår:

- Plankarta

Dessa handlingar finns tillgängliga hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun

### Läs hänvisning

Planhandlingarna till gällande detaljplan S78 ska läsas tillsammans med detta tillägg.

## Planändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplan S78 är att göra det möjligt att inreda för ett utökat antal lägenheter i befintlig byggnad. I byggnaden finns idag 4 lägenheter.

Ett genomförande av planändringen innebär samtidigt att detaljplanen anpassas så att den stämmer överens med befintliga förhållanden, gällande byggnadens placering på tomt, antal våningar och byggnadsarea.

## Bakgrund

Fastighetsägaren till Trevnaden 10 och 11 har lämnat in en ansökan om planändring i november 2012. Fastigheten ligger på Torparegränd 4 på Estö.

Plan- och bygglovsavdelningen har tillsammans med fastighetsägarna studerat möjligheterna för utökat antal lägenheter genom invändig ombyggnation. Med denna planändring anpassas även detaljplanen så att den överstämmer med nuvarande förhållanden.

## Planprocessen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har antagit detaljplanen den 19 september 2013 och den vann laga kraft den 14 oktober 2013. Detaljplanen kan genomföras.



Planen genomförs med enkelt planförfarande

# PLANOMRÅDET

## Planändringens avgränsning

Planområdet är beläget längs med Torparegränd på Estö och omfattar ca 1,5 hektar. På fastigheten finns ett flerbostadshus, uppfört 1986. Huset har två lägenheter i entréplan med sutteräng samt två lägenheter på plan ett som nås via trapphuset i mitten av huset. På 1990-talet skedde en avstyckning i detta trapphus till Trevnaden 10 och 11 som delar lägenheterna med två lägenheter på respektive sida.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdets ägs av de två sökande fastighetsägarna.

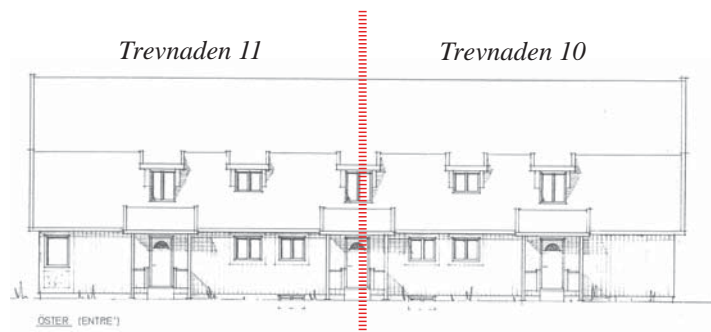


Bild 1. Konceptuell skiss för lägenhetsfördelning efter avstyckning till två fastigheter. resp fastighet innehåller två lägenheter

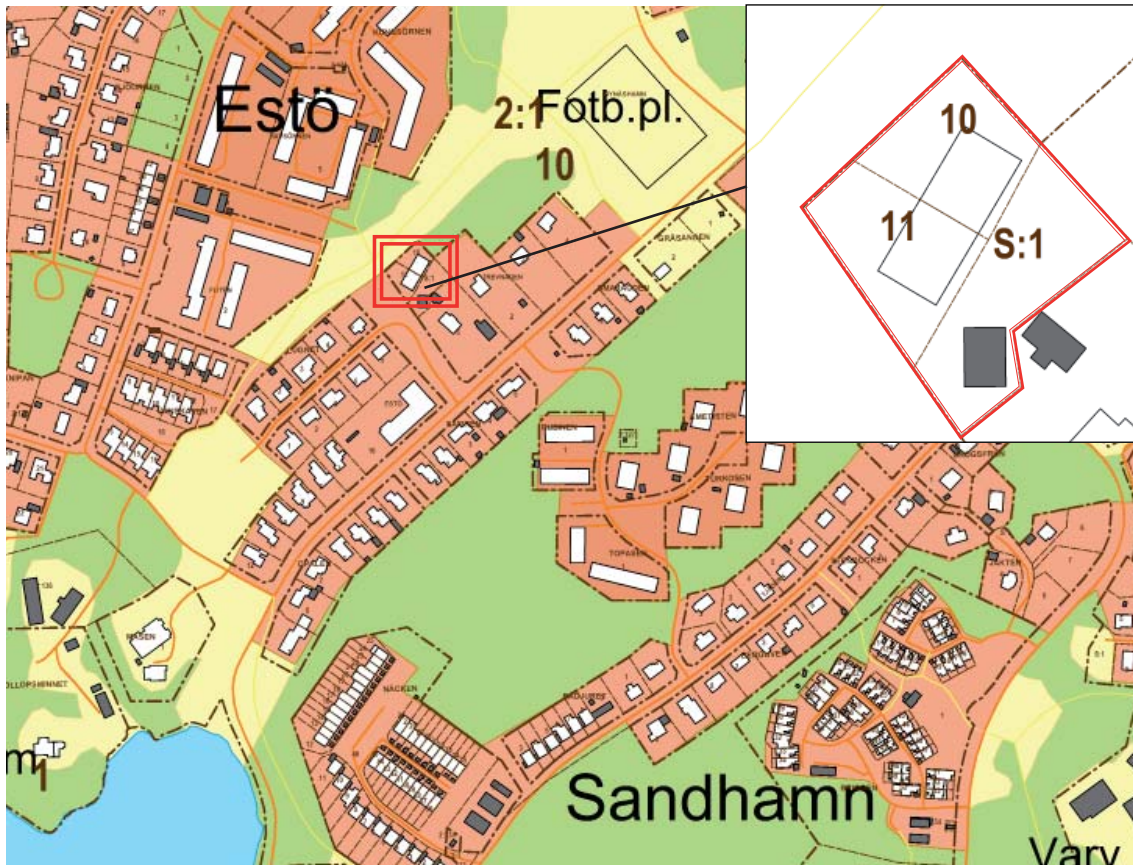


Bild 2. Översikt som visar var planområdet är beläget. Planområdet är markerad med röstreckad linje.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer

Översiktsplanen (ÖP) för Nynäshamns kommun, antagen oktober 2012 anger att utvecklingsmöjligheterna för Nynäshamns tätort är att skapa en tät bebyggelse och service i stationsnära läge och anpassa befintliga bostäder efter nya behov och förväntningar. Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nynäshamn, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-15, ska mindre kompletteringar och ändrad användning kunna prövas inom Estöområdet.

## Detaljplaner

För området gäller detaljplan S78, fastställd juli 1952.

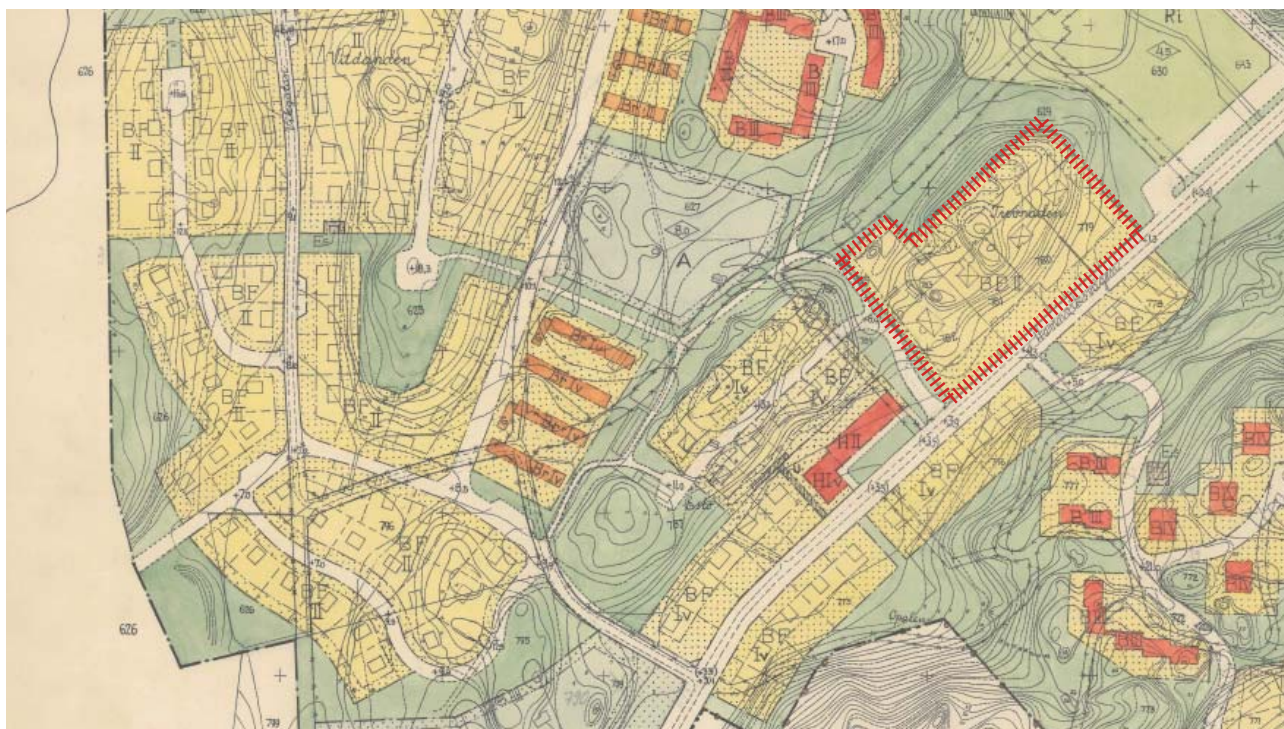


Bild 3. Utklipp från detaljplan S78 för Estö. Kvarter Trevnaden markerat.

# MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömningen är en process som sker parallellt med detaljplaneprocessen.

För att kunna bedöma om detaljplan ska miljöbedömas med en miljökonsekvensbeskrivning ska kommunen göra en behovsbedömning. Den bedömer miljöpåverkan som den föreslagna planeringen ger upphov till samt hur den påverkas av yttre faktorer.

## Påverkan

Detaljplaneförslaget är av mindre omfattning där förslaget bekräftar redan befintlig bebyggelse och markförhållanden. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken behöver därför inte göras.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Bebyggelse

Förutom tillskottet på lägenheter justeras även planstridiga bestämmelser. Enligt gällande bestämmelser är området avsett för bostadsändamål. Tomt får bebyggas med hus som uppförs fristående, storleken är begränsas till 120 m<sup>2</sup> byggnadsyta, 2 våningar och hushöjd 7.5 meter. Bostadsbyggnad får inte innehålla fler än 2 bostadslägenheter.

I dagsläget är byggnadsarean ca 150 m<sup>2</sup> per fastighet och utökas till 180 m<sup>2</sup> för tillhörande trapphus, veranda eller dyl. Huset är uppfört i 2 våningsplan med sutteräng (försett med ett bottenplan som räknas som ett våningsplan) och inrymmer idag 4 bostadslägenheter. Huset avses uppföras friliggande men är idag sammanbyggd i tomtgräns.

Möjligheten till utökad antal lägenheter blir dock förenad med vissa villkor så att nya bostadsdelar uppfyller krav på byggregler och tillgång till parkeringsplats.

## Tillgänglighet

### Tillgänglighet

Vid utarbetande av planändringen för tillskott av lägenheter ska krav på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktas. Kraven på tillgänglighet kommer att bejatas mer i detalj i kommande bygglovsprövning, enligt Byggnadsverketsförordning (BVF 12 §) samt 8 kap 9 § (PBL 2010:900).



Bild 4. Vy från Torparegränd.



Bild 5. Fasadutformning och sektion från norr.



Bild 6. Utevistelse intill huvudbyggnadens entrésida (S:1).

## Kommunikationer

### Parkering, angöring och utfart

Bilplatsbehovet ska tillgodoses inom fastigheterna. För utökat antal lägenheter krävs att man på ett bra sätt ordnar parkeringsplatser. Idag finns plats för sex parkeringsplatser för båda fastigheterna, två platser i befintliga garage, två snedställda intill garagebyggnad och två markparkeringar.

En förändring från (förslagsvis) 4 till 6 lägenheter innebär ett ökat krav på parkeringsplatser som ska dimensioneras efter kommunens parkeringsnorm 12 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (brutto total area) alternativt 1.2 platser per bostad.

Vid en schablonräkningen för ett tillskott av 2 lägenheter innebär det ett bilplatsbehov på 7,2 platser (avrundat till 8 platser), det vill säga två nya parkeringsplatser för två nya lägenheter. Befintlig parkeringsyta tillgodoser parkeringsbehovet med detta plantillägg genom ett tillägg av två ytterligare markparkeringar.

Det slutliga bilplatsbehovet ska beräknas enligt ovanstående riktlinjer och avgörs slutligen i bygglovskedet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunala VA-nätet. Anslutningspunkten finns idag vid Torparvägen och är registrerad att försörja de fyra befintliga bostadslägenheterna. Vid förändrat antal lägenheter föreslås befintlig anslutningspunkt att fortsätta användas.



Bild 7. Befintlig markparkering intill garage.

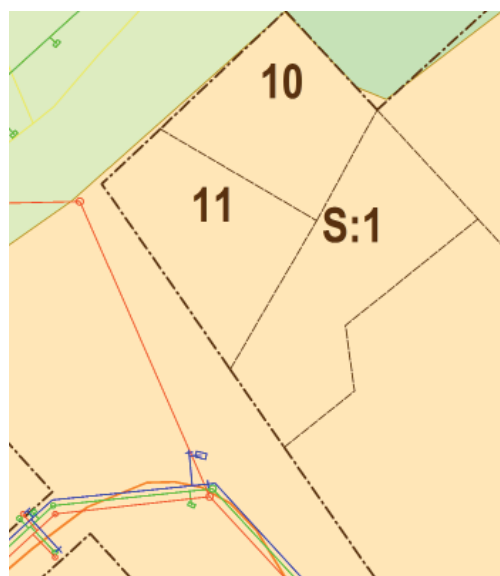


Bild 8. Fastigheten ansluter till befintlig VA ledning belägen i Torparegränd.



# PLANGENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

Planen innebär att endast tillkommande bostadslägenheter kan inredas om parkeringen är godtycklig, vilket fastighetsägaren ansvarar för. Övriga planbestämmelser är avsedda att endast bekräfta befintliga förhållanden.

Ändringen innebär mindre justeringar av gränser och planbestämmelser och bedöms kunna genomföras med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900 kap. 5, 7§.

### Tidplan

Detaljplanen upprättas genom s.k. enkelt planförfarande. Det innebär att granskning sker med länsstyrelsen, kända sakägare och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. Efter granskningen antar kommunfullmäktige planen.

För detaljplanen gäller följande tidplan:  
Maj-juni 2013 - granskning och underrättelse  
Augusti 2013 - Antagande och laga kraft.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen, som inte får ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

En genomförandetid om fem år bedöms som rimlig tid för att genomföra planen. Vidare bedöms en kort genomförandetid vara lämplig inom Nynäshamns tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål

## Ansvarsfördelning

Utbyggnad och förvaltning av kvartersmark  
Respektive fastighetsägare inom detaljplaneområdet svarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

Planen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder då planen avser befintliga förhållanden.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Trevnaden 10 och 11 och Nynäshamns kommun angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området.

### Ekonomiska konsekvenser för enskilde fastighetsägare

Berörda fastighetsägare står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

### VA-anläggning

Befintlig anslutningspunkt kommer fortsätta användas.

### Teknisk försörjning

Vid utökad antal lägenheter kan tillbyggnaderna anslutas till befintlig teknisk försörjning, befintliga nät behöver inte byggas ut.

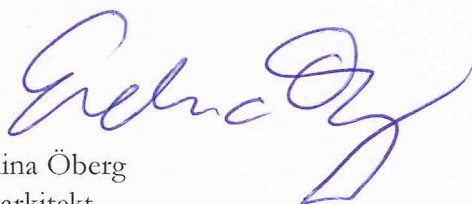
# MEDVERKANDE

Tjänstemän som har medverkat är:

Sofia Eneborg, planarkitekt, Lena Wallin, plan-  
tekniker och Anna Klingebratt, bygglovshan-  
dläggare.

## Nynäshamns kommun

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen  
2013-08-14



Evelina Öberg  
Planarkitekt