



Remissvar rörande detaljplan för Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1 2017-06-20



Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Västerby byväg 1, 137 94 NORRA SORUNDA
Tel 0708-92 17 50, kontakt@sorundanet.se

Vi finns i kommunfullmäktige sedan 2006, har en humanistisk grundsyn och värnar demokratin. Med en öppen och ödmjuk dialog vill vi utveckla hela vår kommun till den attraktiva platsen där alla vill växa upp, leva och bli gamla.

Läs mer om oss på www.sorundanet.se.





Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Nynäshamns kommun
149 81 Nynäshamn
miljo-och-samhallsbyggnadsnamnden@nynashamn.se

Västerby 2017-06-20

Remissvar rörande detaljplan Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1

Sorundanet Nynäshamns kommunparti inkommer med följande remissvar rörande rubricerad handling. Vi välkomnar ambitionen att utveckla orten Nynäshamn till en attraktiv småstad och att antalet lägenheter utökas.

Vi har valt att disponera yttrandet så att vi först tar upp övergripande synpunkter och därefter redogör vi för mer detaljerade synpunkter.

Övergripande synpunkter

Vi anser att detaljplanen för Älgen 18 är väl genomarbetad, men att det förekommer vissa frågetecken. Vi saknar uppgifter om upplåtelseform för lägenheterna; är det hyresrätter eller är det bostadsrätter?

Vi är frågande inför skrivningen;

"Till marköverlåtelse- och genomförandeaftalet föreslås att ett gestaltningsprogram tas fram. I ett gestaltningsprogram klargörs utformningsprinciper vilka ska fungera som gestaltningsunderlag för projektet fram till genomförande."

Om ett gestaltningsprogram ska tas fram först efter marköverlåtelsen, vad är det då för mening med att ha ett samråd i nuläget? Hur stora ändringar kommer det att bli efter gestaltningsprogrammet?

Detaljerade synpunkter

Dagvattenhantering

Vi uppfattar det som att dagvattenhanteringen inte är helt färdigutredd, eftersom det står i dagvattenutredningen att det blir exploatören i samarbete med konstruktören som ska ta fram den slutgiltiga lösningen.

Utsiktsplats

Enligt förslaget ska den så kallade "utsiktsplatsen" bevaras. Frågan är om det kommer att bli tillräckligt utrymme mellan bergväggen och husväggen (hus 2) för framtida åtgärder som kanske behöver utföras maskinellt, (minst 2 meter).

Vem är/blir fastighetsägare?

Det är oklart i texten på sid 27, vem som är/blir fastighetsägaren. När Nynäshamns kommun för över marken till exploatören, blir då denne fastighetsägaren? Eller är denne fortfarande endast exploatören och byggaren, eller är denne också byggherren? Det har att göra med vem som ska stå för drift och skötsel av park/allmänna funktioner, se nedan "Kvartersmark".

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Nynäshamns kommun äger fastigheterna Älgen 18 och Nynäshamn 2:1 som berörs av detaljplanen. Älgen 18 och en del av Nynäshamn 2:1 kommer föras över till exploatören (BTH Bostad AB). Bolaget, BTH Bostad AB, benämns som exploatören i nedan text.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

De allmänna platserna inom planområdet är uppdelat så att vissa har kommunalt huvudmannaskap och andra har enskilt huvudmannaskap. Uppdelningen av kommunalt och enskilt huvudmannaskap är lämpligt inom planområdet då det finns platser med anläggningar som betjänar allmänheten samt andra platser som mest används av de boende i området.

Den del av Höjdgatan som fortsätter upp i området mot Älgstigen bedöms betjäna en större allmänhet och har därav kommunalt huvudmannaskap. Den del av Höjdgatan som fortsätter upp till fastigheten Älgen 17 bedöms till största delen användas av de boende i direkt närhet och har därav enskilt huvudmannaskap.

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats, gata och park inom planområdet som har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen, avdelning för stadsmiljö, ansvarar för drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Älgen Ga:1 ansvarar för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av allmän plats; lokalgata, gång- och cykelväg samt nödvändiga åtgärder inom parkområdet. Exploatören bekostar projektering, utbyggnad och iordningställande av allmän plats

Kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark". (sid 27).

Detaljplaneförslaget följer ej andra planer

Vi konstaterar att detaljplanen ej följer "Grönstrukturplanen" och förslaget till den "Fördjupade Översiktsplanen" för Nynäshamns stad, som väntas antas under 2017. Om förutsättningarna för dessa planer ändras hela tiden kommer den aldrig bli föremål för godkännande i kommunfullmäktige. Förslaget till detaljplan innebär att gröna spridningsvägar försvinner och att man bygger högre än vad det är sagt i förslaget till den Fördjupade Översiktsplanen.

Spridningsvägar

I Naturvärdesinventering vid Höjdgatan, Nynäshamn, sid 12, läser vi;

"En viktig spridningsväg som behöver förstärkas går från centrum och norrut i tätorten (Nynäshamns kommun, 2016). Den består av många små grönområden och utgörs bland annat av uppvuxna trädgårdar och kvartersmark.

Det inventerade området vid Höjdgatan ingår i spridningsvägen från centrum och norrut som enligt kommunen behöver förstärkas".

Vi bedömer att föreslagen bebyggelse kommer att påverka spridningsvägarna negativt.

Antikvarisk undersökning

Efter att ha läst Älgen 18 Antikvarisk förundersökning, Stockholms Läns museum 2017-02-28, så anser vi att den föreslagna byggnationen kommer att negativt påverka den för området bevarade karaktären som är tidstypisk för kv Höjdgatan med omgivningar; (sid 16)

"Kulturhistoriskt värde Höjdgatan är en tidstypisk bostadsmiljö från 1940-talet där låga punkthus är inpassade i terrängen, och gårdsmiljön mellan husen är realistiskt naturefterhärmande enligt tidens mode. Ulla Bodorff är en av förgrundsgestalterna inom utvecklandet av 1940-talets bostadsgårdar, och gårdsmiljön ritad av henne är trädgårds- och arkitekturhistoriskt intressant i ett nationellt perspektiv. Husen är i utpräglad 1940-talsstil med flacka, valmade tak, asymmetriskt utskjutande väggpartier, slätputsade fasader i varma jordfärger och exklusiva material i portar och trapphus. Äldre ytskikt och byggnadsdelar har bytts ut men med avsikt att bevara bebyggelsens ursprungliga uttryck. Sammantaget har området en välbevarad helhetskaraktär".

Vi menar att kulturhistoriska värden är mycket viktiga att bevara, om man har ambitionen att utveckla orten Nynäshamn till en attraktiv småstad.

Skuggeffekter

Eftersom mätningen av skuggeffekter har utförts i maj/juni kommer effekterna av skuggning att öka under övriga elva månader på året. Vi föreslår att dessa effekter på nuvarande bebyggelse utreds ytterligare.

Buller

Vi bedömer att de bullerutredningar som gjorts i närområdet indikerar bullernivåer som tangerar tillåtna gränsvärden varför vi föreslår att en aktuell bullerutredning för den här detaljplanen genomförs.

Insamling och hantering av mat- och toalettavfall

Vi föreslår att byggnaderna förbereds för insamling och hantering av mat- och toalettavfall, vilket är en viktig åtgärd för en hållbar stadsutveckling. Fördelarna med att tillvarata matavfall och separera toalettavfall är en minskad miljöbelastning, en minskad vattenförbrukning och ökade möjligheter att producera biogas. Vi menar att det är viktigt att förbereda dagens byggnader för morgondagens krav och utmaningar; byggnaderna kommer i många fall stå kvar om hundra år. Att förbereda byggnader för insamling och hantering av mat- och toalettavfall kan göras på olika sätt och bedöms inte ha en avgörande inverkan på produktionskostnaden.

För Sorundanet Nynäshamns kommunparti
Hans-Ove Krafft