



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Apotekaren 24, Centralgatan/Lövlundsvägen.

Nynäshamns kommun



INNEHÅLL

Sammanfattning	3	Varumottagning.....	16
Syfte och inledning	4	Störningar	16
Planhandlingar.....	4	Buller.....	16
Planunderlag.....	4	Fasad mot centralgatan.....	16
Vad är en detaljplan?.....	4	Altaner ut mot centralgatan.....	16
Planprocessen.....	4	Fasad mot Lövlundsvägen.....	17
Bakgrund.....	4	Luft.....	17
Planens syfte och huvuddrag.....	4	Teknisk försörjning	17
Planområdet	5	Vatten, avlopp och dagvatten.....	17
Läge och areal.....	5	El, uppvärmning och avfall.....	17
Markägoförhållanden.....	5	Mark	17
Tidigare ställningstaganden	6	Natur och vegetation.....	17
Översiktsplan.....	6	Geotekniska förhållanden.....	17
Fördjupad översiktsplan.....	6	Förorenad mark.....	17
Detaljplaner.....	7	Radon.....	17
Riksintressen.....	7	Fornlämningar.....	18
Strandskydd.....	7	Miljö kvalitetsnormer vatten.....	18
Förutsättningar	8	Konsekvenser av planens genomförande	18
Bebyggelseområden.....	8	Miljöbedömning	20
Planförslag	10	Påverkan.....	20
Tillkommande bebyggelse.....	10	Motiverat ställningstagande.....	21
Stadsbild och gestaltning.....	10	Medverkande	22
Solstudie.....	10		
Verksamheter och service.....	13		
Tillgänglighet.....	13		
Brandskydd.....	13		
Friytor.....	13		
Gator och trafik	14		
Gatunät.....	14		
Gång- och cykeltrafik.....	14		
Kollektivtrafik.....	14		
Parkering.....	15		

SAMMANFATTNING

Exploatören har inkommit med en förfrågan om att få bygga på befintlig byggnad på fastigheten Apotekaren 24 med ytterligare två våningar. Förslaget har i planarbetet inneburit en påbyggnad med åtta radhusliknande lägenheter i två våningar. Förslaget till ny detaljplan medger att totalt sex våningar får uppföras på fastigheten där den översta måste vara indragen från fastighetsgränsen mot Centralgatan.

För det nuvarande förslaget har ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren träffats angående anordnande av parkeringsplatser. Åtta platser föreslås placeras på parkeringsdäcket vid Folkets hus inom kvarteret Valkyrian för att täcka behovet från åtta tillkommande lägenheter. 34 parkeringsplatser finns för den befintliga byggnaden. Även dessa löses idag genom avtal med kommunen. Om förslaget ändras och antalet lägenheter ändras ska alltid kommunens parkeringsnorm gälla.

Totalt medger planen cirka 1500 m² högre bruttoarea än gällande detaljplan tillåter. Totala bruttoarean i ett scenario där byggrätten utnyttjas maximalt är cirka 5200 m². Idag används bottenvåningen för handel, kontor och lager medan samtliga våningar ovanför används för bostadsändamål. Även inom förslaget till ny detaljplan är syftet att bottenvåningen används för handel, kontor och lager medan övriga våningar används för bostäder. Det innebär att den ökade byggrätten till fullo avser fler bostäder med undantag för viss förstoring av det befintliga trapphuset, utbyggnaden av ytterligare en hiss och byggnationen av ett nytt soprum.

SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet 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.

Planhandlingar

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

- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

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

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Bullerutredning, Trivector, rev. 2015-04-14
- Solstudier, Elding Oscarsson, 2018-09-21
- Radonmätning, Landauer Nordic, 2013-12-30

Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur marken får bebyggas och vad den ska användas till. Detaljplanen är en juridiskt bindande handling och styrs av Plan- och bygglagen. Allmänna intressen vägs mot enskilda för att nå en god helhetslösning och planen ligger sedan som grund för beslut om bygglov.

Planprocessen

Detaljplanen befinner sig i antagandeskedet. Detaljplanen ska godkännas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för att sedan antas

av kommunfullmäktige.

Detaljplanen har tidigare varit utsänd på samråd under sommaren 2018 och varit utställd igen för granskning november 2018 - januari 2019.

Under samrådet och utställningen har länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget haft möjlighet att lämna synpunkter. Efter utställningen har inkomna yttranden sammanställts i ett utlåtande. Endast mindre förtydliganden och redaktionella ändringar har gjorts efter utställning och förvaltningens bedömningen är därför att förslaget till detaljplan för Apotekaren 24 kan antas.

Bakgrund

I maj 2009 lämnade fastighetsägaren in en ansökan om planändring för fastigheten Apotekaren 24. I augusti 2010 fick miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten. På fastigheten finns idag en byggnad från slutet av 1960-talet. På bottenvåningen finns handelslokaler med entré från Centralgatan. Våning två till fyra innehåller bostäder med ingång från gaveln mot Lövlundsvägen. Genomförandet av aktuell detaljplan innebär att huset totalt får sex våningar.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att öka det tillåtna våningsantalet på fastigheten Apotekaren 24 från fyra våningar till sex våningar.



PLANOMRÅDET

Läge och areal

Planområdet ligger mitt i Nynäshamns centrum cirka 350 meter från Nynäshamns station, vid korsningen Centralgatan/Lövlundsvägen. Planområdet består av endast en fastighet, Apotekaren 24 som är cirka 2400 m² stor. På fastigheten finns ett flerbostadshus som sträcker sig längs med Centralgatan från korsningen med Lövlundsvägen. Byggnaden är sammanbyggd med en liknande byggnad på fastigheten Apotekaren 1. I norr gränsar planområdet till fastigheten Apotekaren 21 som ägs av Nynäshamns Ångbryggeri AB.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.



Planområdets lokalisering i centrala Nynäshamn



Planområdet markerat med rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Nynäshamns kommun, antagen oktober 2012 anger att bostäder ska lokaliseras i områden där grundläggande infrastruktur är utbyggd och där kommunalekonomiska konsekvenser blir mest gynnsamma.

I översiktsplanen står vissa riktlinjer för bostadsbyggande i kommunen. Till exempel:

- Bostadsbyggandet ska bidra till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.
- Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder avseende storlek, hustyp och upplåtelseform.
- Områden som planeras för bostäder bör så långt möjligt integreras med andra funktioner såsom arbetsplatser, service och kultur.
- Alla bostäder ska lokaliseras i områden där grundläggande infrastruktur i form av gator, kollektivtrafik, fjärrvärme, vatten och avlopp, redan finns eller kan tillkomma.
- De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering av nya bostäder.
- All ny bebyggelse lokaliseras inom 700 meter från en busshållplats eller inom 1 000 meter från pendeltågstation (fågelvägen).

Detaljplanen möjliggör en förtätning i centrum, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nynäshamns stad, antagen av kommunfullmäktige oktober 2017 så tillhör planområdet en av ortens mest centrala platser med möjligheter till förtätningar.

I den fördjupade översiktsplanen framgår att ”Stadskärnan utvecklas med fler viktiga funktioner, handel, service och bostäder. Stadskärnan ska fungera som stadens vardagsrum och ha en tydlig stadskarakter med kvartersskapande bebyggelse med lokaler mot gatan” Vidare står även ”byggnadshöjden bör hålla sig till fyra våningar med variation inom ett kvarter. Avsteg från byggnadshöjden ska motiveras.”

Fastigheten ligger nästan mitt i stadskärnan vilket innebär att byggnationen har en positiv påverkan på underlaget för handel och service i stadskärnan. De omkringsliggande fastigheterna är bebyggda med hus på fyra respektive två våningar. Den högre höjden ger en större variation av bebyggelsens karaktär längs Centralgatan i stadskärnan. Förslaget till ny detaljplan gör att variationen ökar ur flera aspekter; som exempelvis husets volym, utbudet av lägenheter i olika storlekar och ålder på byggnationen. Dessa faktorer med betoning på det service- och kollektivtrafknära läget gör att den högre byggnadshöjden kan motiveras.

Detaljplaner

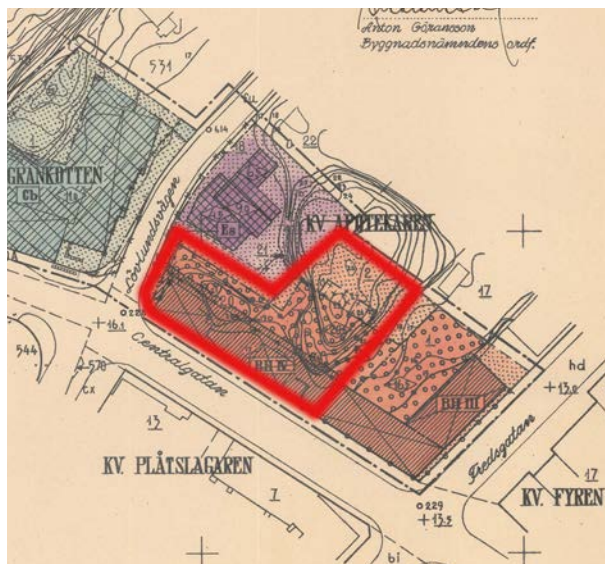
För fastigheten gäller detaljplan S 142, fastställd den 26 september 1968, som medger en byggnad i fyra våningar för bostads- och handelsändamål längs med Centralgatan. På byggnadens gårdssida medges att marken byggs över med ett däck för att möjliggöra större butiksytor i markplanet. I den norra delen är marken prickmarkerad för att bevara en befintlig bergknalle. En liten del av fastigheten Apotekaren 24 (en del av lastintaget på baksidan av huset) omfattas av Dp 791. Dp 791 gäller i den norra delen av kvarteret Apotekaren och vann laga kraft 2003-07-11. Detaljplanen medger cirka 118 nya lägenheter, delvis med lokaler i bottenvåningen men den del av planen som berör Apotekaren 24 har bestämmelsen H för Handel.

Riksintresse

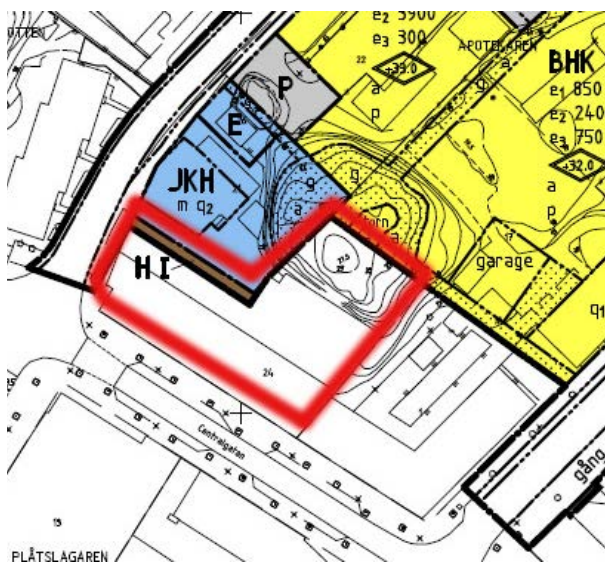
Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Bestämmelsen utgör inte hinder för utveckling av befintlig tätort, enligt samma lag.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.



Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan, S 142. Aktuellt planområdet markerat med rött.



Utdrag ur plankartan till Dp 791. Aktuellt planområdet markerat med rött.

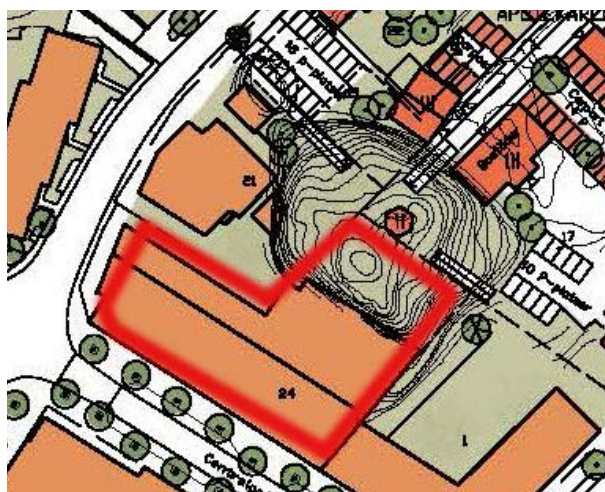


Illustration till Dp 791. Aktuellt planområdet markerat med rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR

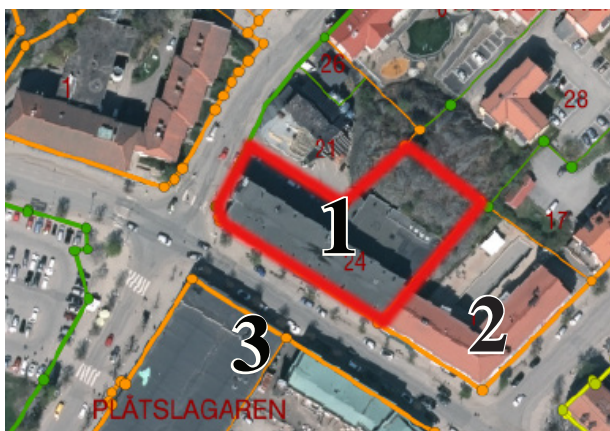
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I början av 1960-talet hade Nynäshamns centrum kvar karaktären av villastad. 1963-64 genomfördes en medveten koncentration av centrumfunktionerna till området Centralgatan-Fredsgatan genom att de flesta av de äldre husen revs och ersattes med nya byggnader i tidens anda. Det gula tegelhuset på Apotekaren 24 byggdes i slutet av 1960-talet (nr 1 i kartan nedan). I markplan finns handelslokaler som vetter mot Centralgatan. Våning 2-4 rymmer bostäder. På husets baksida finns en utbyggnad i ett plan med lagerytor och inlastning till butikerna. Huset är sammanbyggt med ett något äldre gult tegelhus längs med Centralgatan (nr 2 i kartan nedan). Söder om fastigheten, på andra

sidan Centralgatan, ligger Domushuset byggt på 60-talet (nr 3 i kartan nedan).

Byggnaden innehåller även idag en mataffär och Systembolaget. Bredvid Domushuset ligger det gamla EPA-huset från tidigt 60-tal (nr 4 i kartan nedan). Idag innehåller byggnaden bostäder i de över våningarna och butiker och café i bottenvåningen. Väster om planområdet, längs med Centralgatan ligger det gamla post- och telehuset byggt på 50-talet (nr 5 i kartan nedan). Huset innehåller idag bland annat apotek och ett gym. I vinkel med huset, längs med Lövlundsvägen finns ett flerbostadshus från 50-talet (nr 6 i kartan nedan).



Byggnader i närheten av planområdet



1. Byggnaden inom planområdet



2. Grannhuset till planområdet



3. Domushuset

Post- och telehuset och flerbostadshuset är q-märkta i plankartan till detaljplan DP 738, laga kraft 1994-11-25. I plankartan har bestämmelsen q förklaringen ”värdefull byggnad, ändring får inte förvanska dess karaktär”. Norr om Apotekaren 24 finns Nynäshamns ångbryggeri (nr 7 i kartan nedan). I Dp 791 som gäller norr om planområdet har Nynäshamns Ångbryggeri AB (Apotekare 21) bestämmelsen ”q2 - Byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL”. Paragrafen säger att ”byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas”.



Byggnader i närheten av planområdet



4. Det gamla EPA-huset



5. Det gamla Post- och telehuset



6. Bostäder längs Lövlundsvägen



7. Nynäshamns ångbryggeri

PLANFÖRSLAG

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en byggnad i sex våningar istället för dagens fyra våningar. Tanken är att detta sker genom en påbyggnad i två våningar på det befintliga huset på fastigheten. Husets förhållandevis stora djup medger att den översta våningen kan placeras indragen för att möjliggöra en terrassyta. De två översta våningarna gestaltas som en radhuslänga med totalt åtta lägenheter i två plan. Bruttoarean (BTA) för de tillkommande två våningarna blir cirka 1500 m². Befintlig byggnad innehåller ca 2150 m² bostäder och 1550 m² handel.

Påbyggnaden måste inte efterlikna befintlig byggnad utan kommer att tillföra ett nytt modernt uttryck till byggnaden och området. På håll kommer påbyggnaden att bli tydlig medan den på nära håll inte kommer märkas lika markant tack vare det övre planets indragna placeringen. Påbyggnaden bedöms inte medföra att kulturmiljön eller stadsbilden tar allvarlig skada, det ska framgå att påbyggnaden är ett tillägg och ett avtryck av sin tid samtidigt som byggnaden kommer att samspela med den befintliga bebyggelsen.

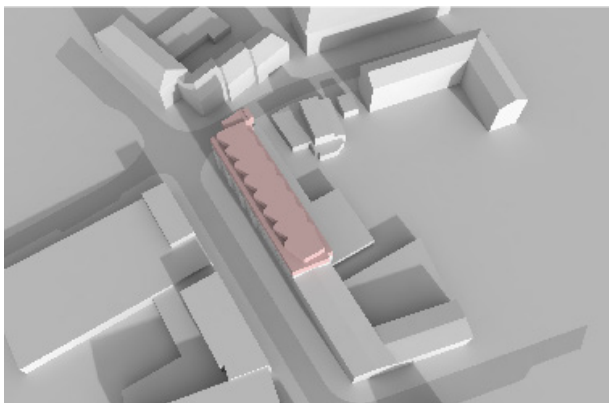
Vid påbyggnadsprojekt måste husets förutsättningar inventeras. Den befintliga byggnadens stomme, grundläggning och stabilitet måste klara den ytterligare last som en våningspåbyggnad innebär.

Stadsbild och gestaltning

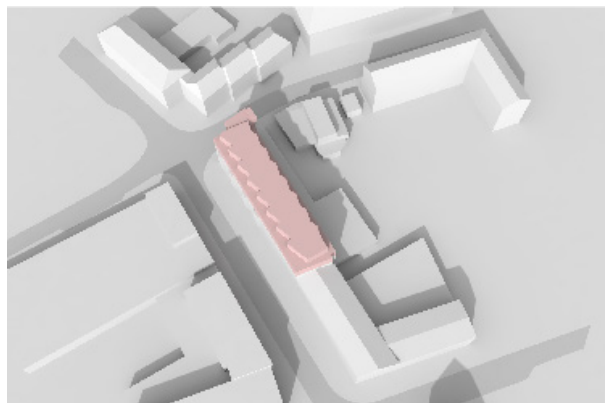
De tillkommande våningarna är tänkta att byggas likt radhus med åtta lägenheter där samtliga är i två våningar. Den översta våningen placeras indragen och med en veckad fasad som ger terrassytor. Fasadmateriell kommer inte regleras i planen men påbyggnaden är inte tänkt att efterlikna det befintliga huset utan göra ett eget avtryck.

Solstudie

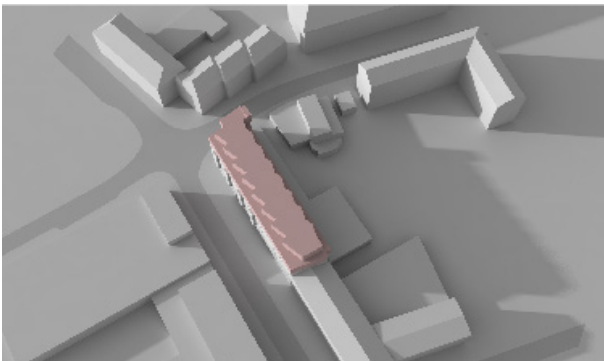
Solstudier har gjorts för den 20 mars, 21 juni, 22 september och 21 december. Den 22 september är höstdagjämning vilket innebär att skuggor och solljus den dagen är genomsnittligt omfattande i förhållande till hela året. Den 21 juni är sommarsolståndet vilket innebär att skuggor som finns vid den tidpunkten alltid kommer finnas under hela året. Den 21 december är vintersolståndet vilket innebär att skuggorna aldrig blir mer omfattande än så. Vid den 22 september skuggas delar av fasaderna på fastigheten Alkotten 1 på morgonen vid klockan 09. Till klockan 12 har skuggan förflyttat sig och skuggar främst lastintaget på husets nordöstra sida samt en mindre del av fastigheten Apotekaren 21. Ingen omkringliggande fastighet skuggas under någon längre tid och eftersom samtliga fasader som skuggas får sol vid andra tidpunkter bedöms påbyggnaden som godtagbar ur solljussynpunkt. Samtliga studerade solförhållanden finns i bilagan solstudie.



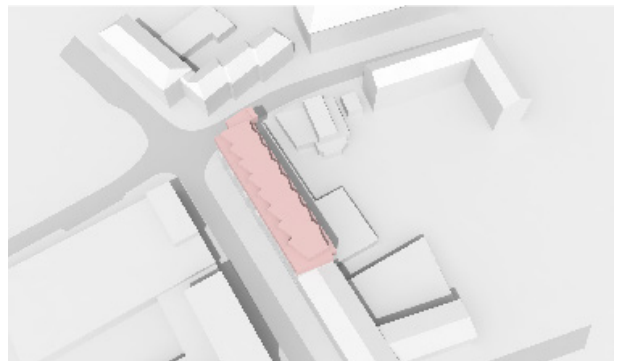
Solstudie, 22 september klockan 9.00



Solstudie, 22 september klockan 12.00



Solstudie, 22 september klockan 17.00



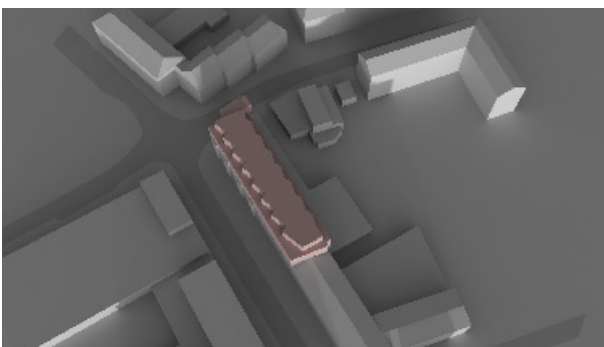
Solstudie, 21 juni klockan 12.00



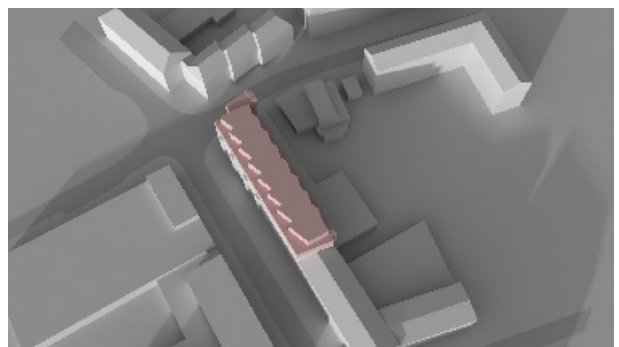
Solstudie, 21 juni klockan 9.00



Solstudie, 21 juni klockan 17.00



Solstudie, 21 december klockan 9.00



Solstudie, 21 december klockan 12.00



Solstudie, 21 december klockan 17.00



Volymskiss, vy från Alkärrsplan



Volymskiss, vy från Lövlundsvägen

Verksamheter och service

Planområdet ligger mitt i Nynäshamns centrum, vid Centralgatan som är en av centrums två huvudsakliga affärsgator. Byggnaden på Apotekaren 24 innehåller idag bostadslägenheter i de tre övre planen och sju affärslokaler i bottenvåningen. Idag innehåller de mäklarfirma, skobutik, optiker, snabbmatsrestaurang, heminredningsbutik och klädaffär. I nära anslutning till planområdet finns bland annat en dagligvaruhandel, sjukhus, caféer, klädaffärer, apotek, biograf, bibliotek och gym med mera.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planen för tillskott av lägenheter ska krav på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning beaktas. Kraven på tillgänglighet uppfylls bland annat genom att bredden på loftgången är varierande bred men som minst 1,2 meter. I motsatt ände av loftgången som hissen krävs en större bredd vilket möjliggör att vända med rullstol. Samtliga ingångar kan nås utan trappsteg och hiss finns till samtliga våningsplan utom våning fem där inga ingångar till lägenheter finns. Om exploatören väljer att bygga ingångar till lägenheter på våning fem måste även hissen stanna på våning fem vilket är möjligt i planförslaget.

Brandskydd

Enligt räddningstjänsten är husets höjd inget problem för deras höjdfordon. Det kan däremot komma att behövas stigarledningar. Stigarledningar används vid brandbekämpning i höghus och är ett rör som monteras i huset. Vid brandbekämpning ansluts vatten till röret i gatuplan och kan sedan tappas på varje våning utan att slangar behöver dras i trapphus. Byggnationen ska ske så att utrymning fungerar och att brand kan begränsas, till exempel genom brandcellsindelning. Inget brännbart ska finnas kvar mellan befintlig och ny byggnadskropp, tak/grund får inte spänna över flera brandceller. Taket på befintligt hus och grunden på det nya måste sektioneras upp.

Brandskyddsdokument/beskrivning ska upprättas vid nybyggnation och ändring av befintliga byggnader. Brandskyddsdocumentationen ska beskriva hur brandskyddet för byggnaden ska utformas.

Friytor

Inom planområdet finns ingen naturmark eller större grönytor. Området domineras av det befintliga flerbostadshuset och tillhörande lastgård på baksidan. På baksidan finns en cirka 10 meter hög berghäll med några enstaka träd och buskar. Cirka 100 meter från planområdet finns Kamelparken som är en av få allmänna anlagda parker inom centrala Nynäshamn. Parken har en lekplats som är ett omtyckt mål för stadens barnfamiljer. Parken har väl uppvuxen vegetation med bok, ek, lönn, hästkastanj och äldre fruktträd.



Volymskiss, vy från Fredsgatan

Gator och trafik

Gatunät

Nynäshamns centrum ligger koncentrerat kring korsningen Centralgatan/Fredsgatan. Delar av dessa gator är gångfartsområde. Sträckan med gångfartsområde på Centralgatan är cirka 200 meter och på Fredsgatan cirka 250 meter (se karta nedan). Utanför gångfartsområdet är den skyltade hastigheten 40 km/h i hela Nynäshamns stad förutom vid skolor, förskolor och andra viktiga målpunkter där hastigheten är begränsad till 30 km/h. På Centralgatan (delsträcka Lövlundsvägen/Fredsgatan) är vardagsmedeldygnstrafiken cirka 4 500 fordon (år 2011). På Centralgatan (delsträcka Lövlundsvägen/Idunvägen) är vardagsmedeldygnstrafiken cirka 2 300 fordon (år 2011). På Lövlundsvägen (delsträcka Centralgatan/Skolgatan) är fordonsflödet cirka 1500 fordon per dygn (år 2011).

Ingång till bostäderna och butikerna inom planområdet sker idag från Centralgatan. En ny entré anläggs mot Lövlundsvägen för att nå det översta våningsplanet. Från Lövlundsvägen når man husets baksida med lastkaj. Infarten delas med Apotekaren 21.

Planområdets centrala läge innebär att de boende kommer att ha ett mindre behov av transporter än den genomsnittliga kommuninvånaren. Berörda sträckor, Nynäshamns mest centrala gator är inte

transportleder för farligt gods. Den planerade bebyggelsen inom planområdet föranleder ingen ombyggnad av det omgivande gaturummet.

Gång- och cykeltrafik

Centralgatan och Fredsgatan är skyltade som gångfartsområde men upplevs inte alltid som att de är gångvänliga. Det finns dock breda trottoarer på båda sidor om körbanan. För cykeltrafik finns separata cykelvägar på delar av Centralgatan, i övrigt sker cykling i blandtrafik. Cykelparkering i centrum finns huvudsakligen kring Centralgatans korsning med Fredsgatan, vid Konsum på Mörbyvägen och kring Stadshusplatsen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Nynäshamns kommun består av bussar och pendeltåg. SL trafikerar större delen av kommunen med ett tiotal busslinjer. Närmaste busshållplats från planområdet är hållplatsen Alkärrsplan som ligger på Centralgatan, vid parkeringen på Alkärrsplan. Hållplatsen trafikerar av stadsbuss 854 mellan Sandhamn och Nickstahöjden. På Fredsgatan finns en busshållplats som trafikerar av samtliga landsortsbussar. Till järnvägsstationen Nynäshamns station, nere vid hamnen, är det ca 500 meter. Detaljplane förslaget innebär ingen förändring av bussarnas linjedragning eller hållplatsplacering.



Gator, gångfartsområde och busshållplatser vid planområdet

Parkering

Nynäshamns kommun har en antagen parkeringsnorm som anger vad som är skäligt antal parkeringsplatser för olika ändamål, exempelvis handel, bostäder och kontor. Parkeringsnormen styrs också av vilken typ av bostad det är, till exempel villa, radhus eller flerbostadshus. Detaljplanen medger en utökad byggrätt med cirka 1500 m² BTA vilket enligt parkeringsnormen innebär ett behov av 13,5 parkeringsplatser. En diskussion gällande parkeringsnormen har förts internt i kommunens styrgrupp som har beslutat om att i det aktuella planförslaget tillämpa normen 1 parkeringsplats per lägenhet istället. Ett parkeringsavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen för den tillkommande byggnationen som innebär att kommunen anordnar upp till 12 parkeringsplatser åt exploatören mot betalning. För den befintliga fastigheten finns avtalat med kommunen att totalt 34 parkeringsplatser tillhandahålls av kommunen. Antalet är färre än det krav dagens parkeringsnorm ställer som krav men antalet får antas uppfylla de kriterier som fanns när huset byggdes. I och med förslaget till detaljplan kommer alltså totalt 42 parkeringsplatser finnas för behovet från Apotekaren 24. Om ett helt nytt hus uppförs istället för det befintliga huset bör antalet parkeringsplatser uppfylla den då gällande parkeringsnormen.

Inom Apotekaren 24 ryms inte de tillkommande åtta parkeringsplatserna utan dessa kommer istället att ordnas av kommunen i enlighet med det parkeringsavtal som finns. Parkeringsavtalet för påbyggnaden reglerar att upp till 12 parkeringsplatser kan anordnas av kommunen. Om antalet lägenheter förändras bör även antalet parkeringsplatser som ska anordnas ändras, dock högst till 12 platser. Om förslaget ändras kraftigt, exempelvis att flertalet smålägenheter byggs istället för de nu tillänkta stora lägenheterna kan det bli aktuellt att följa kommunens parkeringsnorm eftersom beslutet att kräva 1 parkeringsplats per lägenhet är fattat efter det huvudsakliga förslaget om ett fåtal stora lägenheter (>100 m²).

Enligt Boverkets byggregler ska parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från entrén till ett bostadshus. Denna plats anordnas på den norra sidan fastigheten i anslutning till lastintaget till Apotekaren 24. För att få plats görs avsteg på bredden vilket dock kräver att det finns utrymme bredvid parkeringsplatsen för av- och påstigning. Detta finns det inom fastigheten Apotekaren 21 vars infart är kopplad till ett servitut med Apotekaren 24.

Varumottagning

I bottenvåningen på Apotekaren 24 finns idag verksamhetslokaler som mottar varuleveranser via lastintag på baksidan av huset. Infarten till lastintaget delas med Nynäshamns ångbryggeri AB, på Apotekaren 21. Till butikerna i Apotekaren 24 kommer cirka 2-3 leveranser per dag. Bryggeriet får inte så mycket leveranser till lastkajen förutom deras egen lastbil som lossar och lastar. I övrigt är det mesta budbilar som levererar småpaket till huvudentrén. Deras lastbil kör in 1-2 gånger per dag. Övriga leveranser sker cirka 5-10 gånger per vecka till bakgården och de sker uteslutande på dagtid mellan 08.00 och 16.00.

Störningar

Buller

Som bilaga till planhandlingarna finns en bullerutredning gjord av Trivector Traffic AB (april 2015). Syftet med bullerutredningen är att kartlägga trafikbuller vid Apotekaren 24.

Riksdagen har fastställt riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Riktvärdena har ändrats efter att denna detaljplaneprocess påbörjades, på grund av detta har detaljplanen utarbetats med de äldre riktvärdena i beaktande. Dessa är följande riktvärden:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Beräkningar av ljudnivåer har skett vid den södra fasaden som vetter mot Centralgatan samt vid den västra fasaden som vetter mot Lövlundsvägen. Beräkningarna har genomförts enligt ett äldre förslag vid de då planerade våningarna fem och sex. Det nya förslaget skiljer sig i huvudsak enbart genom att våning fem inte utformas som indragen från centralgatan. På grund av bedömningen att bullerkrav för inomhusmiljön med lätthet skulle klaras bedöms

bullernivåerna även med det nya förslaget vara under riktvärdena. Mot Centralgatan kommer fasaden vid det översta våningsplanet fortsatt att vara något indragen från vägen för att ge plats för altaner. Beräkningar av ljudnivåer har därför skett vid de tänkta fasaderna och mitt på de tänkta altanerna enligt det äldre förslaget. Denna förändring bedöms inte försämra förutsättningarna för att klara riktvärden för bullernivåer på våning sex förutsatt att samma krav gällande bullerdämpande balkongräcke ställs som bullerutredning föreslår.

Fasad mot Centralgatan

Nedan visas beräknade ljudnivåer vid fasad ut mot Centralgatan. Notera att dessa är beräknade för ett äldre förslag.

	Ekvivalent	Max
Vån 5	49 dBA	65 dBA
Vån 6	52 dBA	68 dBA
Riktvärde (vid fasad)	55 dBA	

Vid fasaden mot Centralgatan klaras riktvärdet på 55 dBA vid båda våningsplanen. Även riktvärdet på 70 dBA vid uteplats klaras närmast fasaden. För att klara riktvärden inomhus på 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och 45 dBA i maximal ljudnivå skulle det krävas att fasaden dämpar ljudet med endast 20 dBA (vån fem) respektive 23 dBA (vån sex). Detta klaras genom att omsorg ges kring utformningen av till exempel mellanvägg och fönster samt att ventiler mot vägarna utrustas med ljudfällor. Vid ljudnivåer precis kring riktvärdet är det dock en relativt stor andel av boende som upplever sig som starkt störda. Med större ljuddämpning än kravet kan man ge de boende en riktigt god ljudmiljö inomhus.

Altaner ut mot Centralgatan

Nedan visas beräknade ljudnivåer mitt på de tidigare föreslagna altanerna ut mot Centralgatan enligt det äldre förslaget.

	Ekvivalent	Max
Vån 5	53 dBA	70 dBA
Vån 6	57/(54*) dBA	73/(70*) dBA
Riktvärde (uteplats)	55 dBA	70 dBA

* Om ett räcke anläggs som är bullerskyddande minst 0,4 meter upp.

Vid beräkning av buller mitt på uteplatsen framgår att man skulle klara riktvärdena på våning fem men överskrida dem på våning sex. Om balkongräcken utformas ljuddämpande klaras riktvärdena enligt bullerutredningen.

Fasad mot Lövlundsvägen

Nedan visas beräknade ljudnivåer vid fasad ut mot Lövlundsvägen.

	Ekvivalent	Max
Vån 5	55 dBA	72 dBA
Vån 6	55 dBA	72 dBA
Riktvärde (vid fasad)	55 dBA	

Under förutsättning att inga balkonger anläggs mot Lövlundsvägen, eller att de dras in en bit från fasaden så som mot Centralgatan, klaras riktvärdet även mot denna gata.

Om befintligt hus rivs och ersätts med ett nytt ska fasader utformas bullerdämpande i den grad att de klarar riktvärdena. Befintligt hus förutsätts klara de eventuella riktvärden som fanns vid dess byggnation. Ingen försämring för det befintliga huset sker till följd av det nya förslaget till detaljplan.

Störningar kan uppkomma under byggtiden, Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) gäller.

Luft

De trafikmängder som alstras som följd av plangenomförandet bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkt för vatten, avlopp och dagvatten finns i Centralgatan. Tillkommande lägenheter kopplas till befintliga ledningar i huset.

El, uppvärmning och avfall

El- och teleledningar finns inom den allmänna gatumarken. Apotekaren 24 är ansluten till fjärrvärmenätet, de tillkommande lägenheterna kommer också ansluts till fjärrvärmenätet. Avfall hämtas av SRV återvinning AB. Ett nytt soprum kommer byggas vid infarten till lastintaget längs med Lövlundsvägen. Idag finns närmaste återvinningsstation vid Alkärrsplan, cirka 100 meter från planområdet.

Mark

Natur och vegetation

Planområdet består till största del av ett befintligt flerbostadshus med handelslokaler i bottenvåningen. I norra delen finns en cirka 10 meter hög berghäll med några enstaka träd och buskar. I planförslaget bevaras berghällen genom att marken prickmarkeras (byggnad får inte uppföras). På baksidan av fastigheten finns en infart som delas med fastigheten Apotekaren 21. Från infarten nås två separata lastkajer tillhörande Apotekaren 21 och 24.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet av urberg och sandig morän.

Förorenad mark

Det finns inga misstankar om förorenad mark inom planområdet.

Radon

2013 gjordes radonmätningar i fastigheten. Alla mätningar visade på radonhalter under 40 Bq/m³. Socialstyrelsens riktvärde för olägenhet för människors hälsa för radongashalt i bostäder

och arbetsplatser är 200 Bq/kubikmeter luft.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Sedan år 2000 finns ett EU-direktiv, ramdirektivet för vatten, som anger vad EU-länderna minst ska klara vad gäller vattenkvalitet och tillgång på vatten. Vatten som redan är bra ska bevara sin kvalitet - inga vatten får försämrats. En vattenförekomst är, enligt Vattendirektivet, den minsta storheten för beskrivning och bedömning av vatten. Med recipient menas det vatten som tar emot dagvatten (eller renat avloppsvatten).

Dagvattnet från planområdet ansluts till kommunens dagvattenledningsnät som i detta fall mynnar i vattnet utanför Nynäshamn hamn. Recipienten kallas där "Vattenförekomst Nynäshamn" och Vattenmyndigheten har förklarat den som "kraftigt modifierad vattenförekomst" på grund av sjöfart och hamnanläggning. Miljö kvalitetsnormen, MKN, det vill säga statusen på vattnet är bedömt och klassat av vattendelegationerna 2009 till "Måttlig ekologisk potential" på grund av övergödning och kemisk status "God kemisk ytvattenstatus" om man undantar kvicksilver. Enligt kommunens dagvattenpolicy är recipienten klassad som mindre känslig.

Detaljplanens genomförande medför inte att andelen hårdgjorda ytor inom området ökar, mängden dagvatten som behöver omhändertas kommer därför inte att öka. Dagvattnet från planområdet utgörs till största del av takdagvatten och anses inte förorenat. Dagvattnets föroreningshalt klassas därför som låg enligt kommunens dagvattenpolicy och det krävs ingen rening av dagvattnet när det förs till en recipient som är klassad som mindre känslig. Om balkonger och uteplatser till de nya lägenheterna förses med växtlighet kan mängden dagvatten snarare minska i och med detaljplanens genomförande. Detaljplanens genomförande bedöms

inte medföra någon negativ effekt på vattenförekomsten Nynäshamn.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör ett hus i sex våningar på fastigheten Apotekaren 24 till skillnad från dagens fyra våningar. Tanken är att detta görs som en påbyggnad av det befintliga huset. Husets förhållandevis stora djup medger att det nya översta våningsplanet kan placeras något indraget för att möjliggöra en terrass. Detta medför att samtliga lägenheter får en terrass mot Centralgatan och motsatt sida som är vänd mot lastkajen blir en loftgång för ingångarna. Tillbyggnaden gestaltas som en radhuslänga med totalt åtta etagelägenheter.

Detaljplanen innebär inte att någon orörd mark kommer att hårdgöras eller tas i anspråk för bebyggelse. Förhållandena på marknivå är nästintill oförändrade efter detaljplanens genomförande. Undantagen är att en mindre yta av trottoaren mot Lövlundsvägen som tas i anspråk för entré, ett nytt soprum byggs i anslutning till fastigheten vid lastintaget samt att en parkeringsplats vid lastintaget vid behov reserveras för funktionshindrade. Samtliga förändringar sker inom den egna fastigheten. Påbyggnaden bedöms inte medföra att kulturmiljön eller stadsbilden tar allvarlig skada, det ska framgå att påbyggnaden är ett tillägg och ett avtryck av sin tid samtidigt som byggnaden samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Apotekaren 24 delar infarten till lastintaget med Apotekaren 21. Detaljplanens genomförande innebär att en del av lastintaget tas i anspråk för ett soprum. Detta soprum placeras i norra kanten av fastigheten mot Lövlundsvägen. Trots detta kvarstår en bredd om cirka 4,3 meter för bilar och lastbilar att passera till lastkajerna för Apotekaren 24 och Apotekaren 21. I dagslägen finns parkeringsplatser längs fasaden till Apotekaren 24 vid lastintaget vilket innebär att tillskottet av soprummet inte innebär någon avsevärd påverkan på infartens nyttjandebara bredd. Även med gällande detaljplan finns

möjlighet att uppföra byggnad på denna yta.

Den tänkta byggnation medför ett behov av ytterligare åtta parkeringsplatser för de åtta lägenheterna. Om förslaget avsevärt ändras eller ett annat antal lägenheter ska byggas på fastigheten ska alltid kommunens parkeringsnorm tillämpas.

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömningen är en process som sker parallellt med detaljplanprocessen.

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

Planområdets lokalisering bedöms som god för de ändamål som planen möjliggör, bostäder och handel. Området ligger centralt och befintlig infrastruktur och tekniska system kan utnyttjas. Planen möjliggör en ökning av antalet våningar på en befintlig byggnad som används till bostäder och handel. Detaljplanen innebär därmed att ingen orörd mark kommer att hårdgöras eller tas i anspråk för bebyggelse. Förhållandena på marknivå är oförändrade efter detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns en cirka 10 meter hög berghäll med några enstaka träd och buskar. Detaljplanen kommer inte att påverka berghällen som prickmarkeras i plankartan. Inga orörda grönområden tas i anspråk vid detaljplanens genomförande.

Planen kommer i stor utsträckning främja både social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling. Planen medger handel, små- och stora lägenheter i ett och samma hus vilket bidrar till en levande och blandad stad. Den kommunala ekonomin påverkas positivt då befintlig infrastruktur och service används samtidigt som nybyggnation bidrar med både skattepengar och köpkraft. Förtätning av staden gör att de som flyttar in lätt kan åka kollektivt, gå och cykla vilket minskar bilberoendet. Planområdets centrala läge innebär gångavstånd till handel och service.

Detaljplanen kommer innebära en påverkan på stadsbilden eftersom antalet våningar tillåts öka från fyra till sex. Byggnaden ligger i centrala Nynäshamn i en omgivning där de flesta hus är tre till fyra våningar. På grund av sitt centrala läge och möjligheterna att bidra till en hållbar stadsmiljö anses den relativt höga

byggnadshöjden vara acceptabel. Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av denna exploatering eftersom området ligger mitt i staden och redan är i anspråkstaget.

Enligt bullerutredningen klaras riktvärdena vid såväl fasader som uteplatser mot Centralgatan förutsatt att balkongräcken vid våning 5 och 6 utformas som ljuddämpade nertill. Mot Lövlundsvägen klaras också samtliga riktvärden om inga uteplatser anläggs eller om de i så fall dras in en bit från vägen på samma sätt som mot Centralgatan. Krav på bullerdämpande räcken gäller för hela huset på uteplatser. Detta bedöms innebära att ljudnivåerna är under riktvärdena både inomhus och på uteplatser.

Exploateringen bedöms inte påverka omkringliggande bostadsområden negativt. Den framtagna solstudien visar att vissa omkringliggande fasader skuggas delvis under morgonen. Mitt på dagen ligger skuggan mot nordost från fastigheten och skuggar främst lastintaget samt delar av Apotekaren 21. Ingen närliggande fasad skuggas under en större del av dagen och de fasader på bostadshus som delvis skuggas kommer fortsatt få solljus under andra delar av dagen. Skuggningen bedöms inte medföra någon betydande försämrad boendemiljö.

Utbyggnaden förväntas inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet. Föreslagen utbyggnad inom planområdet kommer inte medföra någon betydande ökning av trafiken i området. Därmed heller ingen mätbar ökning av kvävedioxidhalten och partikelhalten. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten.

Motiverat ställningstagande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att detaljplanen medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

MEDVERKANDE

Kommunens tjänstepersoner på stadsbyggnadsavdelningen, VA-avdelningen och mark- och exploatering har medverkat i planarbetet.

Nynäshamns kommun

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen
2019-03-20

Andreas Winander Schönning

Andreas Winander
Schönning
Planarkitekt

Maria Landin
Maria Landin
Planchef