



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1
Flerbostadshus på Höjdgatan i centrala Nynäshamn.



Standardförfarande enligt PBL 2010:900

(i dess lydelse efter 1 januari 2015)

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	6
Planprocessen	6
Bakgrund	7
Planens syfte och huvuddrag	7
PLANOMRÅDET	8
Läge, areal och markägförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Kommunala beslut	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Bebyggelse	10
FÖRSLAG	12
Ny bebyggelse	12
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	23
Mark	24
Vatten	25
Sociala perspektiv	26
Störningar på platsen	26
Planbestämmelser	26
Konsekvenser	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	33
TEKNISKA FRÅGOR	34
EKONOMISKA FRÅGOR	35
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER	36
Fastighetskonsekvenskarta	37
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	38
BILAGA 1 – SOLSTUDIER	40
BILAGA 2 – FOTOMONTAGE	44
BILAGA 3 – GESTALTNINGSPROGRAM.....	48

SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär förtätning i ett område med blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus och villor från olika tidsepoker av 1900-talet. Syftet med detaljplanen är att uppföra cirka 70 lägenheter i varierande storlek i centrum- och kollektivtrafikhärläge. Området består av kuperad naturmark med bergsklippor och hållmarksvegetation samt en mindre gräsyta med en parkbänk i korsningen Skolgatan/Höjdgatan. I områdets norra del finns en berghäll med utsikt över Nynäshamns stad och havshorizonten.

Förslaget ökar utbudet av lägenheter i Nynäshamns stad och möjliggör för invånare som vill byta bostad från exempelvis enbostadshus till lägenhet att bo kvar i staden. I och med att förslaget ger ett tillskott av invånare så ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik och service vilket ger förutsättningar för ett minskat behov av transporter med bil. Flerbostadshus är bra ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom de möjliggör en effektiv användning av markresurser. Gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen ger området, vars bebyggelse redan idag präglas av olika karaktär, en ny årsring. De nya byggnaderna kommer att bli ytterligare ett landmärke för Nynäshamns stad.

Detaljplanen innebär att kommunalt ägd naturmark övergår till privat ägande med åtkomst för de boende inom den nya fastigheten. Förslaget innebär även ett förbättrat gångstråk längs Höjdgatan med belysning vilket ger ökad trygghet samt upprustning av mötesplatsen i korsningen Skolgatan/Höjdgatan som kommer att förbli allmän platsmark.

INLEDNING

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

Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt förväntas inte medföra en betydande inverkan på miljön. Detaljplanen kommer därför att handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015).

Planprocessen

Planhandlingar

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

- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Bergtekniskt PM, Tyréns 2016-06-15
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2016-12-23
- Antikvarisk förundersökning, Stockholms Länsmuseum 2017-02-28
- Dagvattenutredning, WSP 2017-03-15
- Trafikutredning, Tyréns 2017-03-29
- PM om växtbäddar, WSP 2017-04-11
- Geotekniskt PM, Bjerking, 2017-12-15

Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur marken får bebyggas och vad den ska användas till. Plankarta tillsammans med planbestämmelser är juridiskt bindande och styrs av Plan- och bygglagen. Allmänna intressen vägs mot enskilda för att nå en god helhetslösning. Detaljplanen är grunden för beslut om bygglov.

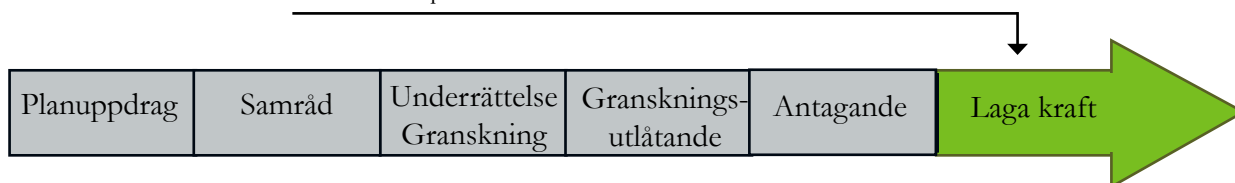
Standardförfarande

Planen har föregåtts av ett samrådskede och granskningsskede. Syftet med dessa är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Planen har varit på samråd maj - juni 2017. Efter samrådet har de synpunkter som kommit in sammanställts i en samrådsredogörelse och planförslaget justerats och kompletterats. Granskning har hållits i maj - juni 2018. Efter granskningen har handlingarna förtydligats och vissa redaktionella ändringar har gjorts.

Berörda intressenter har getts möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget i både samråd och granskning. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige den 14 mars 2019. Efter överklagan har detaljplanen fått laga kraft den 3 juli 2020.

I detta skede är processen





Hörnet mot korsningen Skolgatan/Höjdgatan



Höjdgatan, vy från Skolgatan.

Bakgrund

Bakgrund planuppdraget

Planuppdraget har initierats av ett ramavtal mellan Nynäshamns kommun och BTH Bostad som vill uppföra flerbostadshus inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav den 21 april 2016 miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheterna Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utveckla Nynäshamns tätort i en hållbar riktning och till ett på sikt klimatneutralt samhälle, med ny bostadsbebyggelse i centrum- och kollektivtrafiknära läge. Gruppbestäder tillåts med syftet att tillåta äldreboende.

Området består av en bergshöjd med naturmark och en mindre gräsyta med parkbänk i korsningen Skolgatan/Höjdgatan. Förtätning av området innebär effektiv hushållning med markresurser och tillför en ny årsring till närområdets redan blandade bebyggelsekaraktär. Förslaget kan bli ett nytt landmärke för Nynäshamns stad.

Förslaget ger förutsättningar för ett minskat behov av transporter med bil eftersom det stärker underlaget för befintlig kollektivtrafik och service genom att öka utbudet av bostäder



Utsikt över havshorisonten från planområdet.



Senvuxna träd finns inom planområdet.

PLANOMRÅDET

Läge, areal och markägoförhållanden

Läge

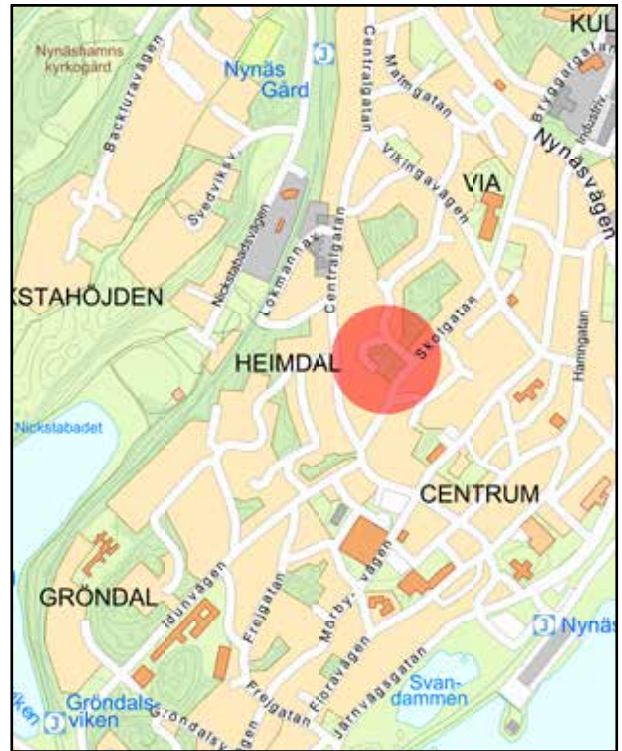
Planområdet ligger vid korsningen Skolgatan/Höjdgatan, i närhet till Nynäshamns centrum. Omkring området finns bostadsbebyggelse med villor och flerbostadshus. Öster om planområdet, på andra sidan Höjdgatan, finns ett naturområde med bergshöjder som har utsikt över staden.

Areal

Planområdets storlek är cirka 0,7 hektar stort.

Markägoförhållanden

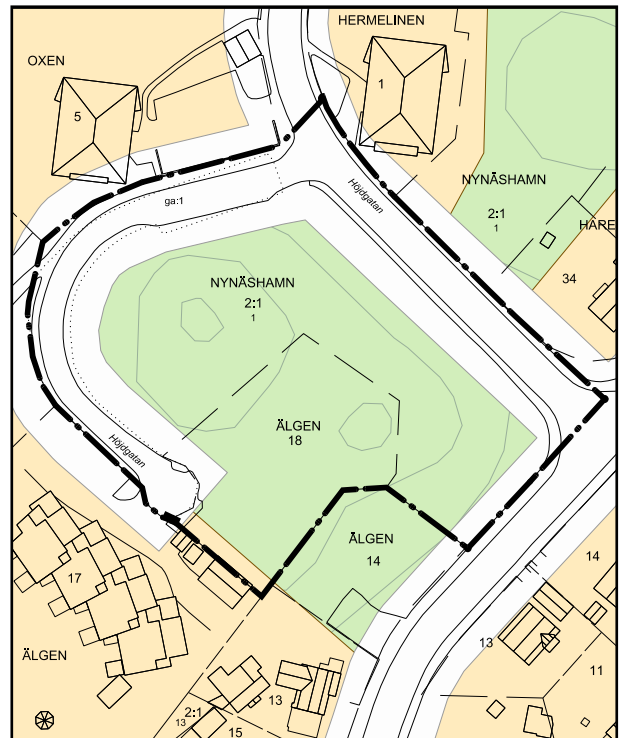
Fastigheterna Nynäshamn 2:1 och Älgen 18 ägs av Nynäshamns kommun.



Planområdet ligger centralt i Nynäshamns tätort.



Röd linje visar planområdet.



Planområdet och befintliga fastighetsgränser

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

På nationell nivå har Sverige åtagit sig att minska utsläppen av växthusgaser med 40% till 2020 (från 1990 års nivå) och att ha så kallade netto-nollutsläpp till 2045. Nynäshamns kommunfullmäktige har slagit fast att kommunens utsläpp ska minska med 25 % till 2020 (från 2006) och att kommunen ska vara fossilbränslefri till 2030. För att uppnå detta ska bättre möjligheter skapas för ett transportsystem där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras, samt att förnybar energi och energisnåla metoder används i befintliga och nyproducerade byggnader.

Översiktsplan

En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med god tillgång till kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur är förenligt med översiktsplanen (ÖP) antagen av kommunfullmäktige 17 oktober 2012.

Genom att tillföra flerbostadshus skapas en blandad bebyggelse i det befintliga närliggande bostadsområdet. Att kunna byta typ av boende efter behov under en livstid, från exempelvis enbostadshus till lägenhet, utan att behöva flytta från orten bidrar till social hållbarhet. Fler invånare i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. Resurser sparas genom att utnyttja befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också uppnås genom minskat transportbehov.

Planförslaget möjliggör förtätning i befintligt bostadsområde med närhet till kollektivtrafik, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Avståndet till pendeltågsstation är cirka 750 meter och till busstation cirka 200 meter.

Fördjupad översiktsplan

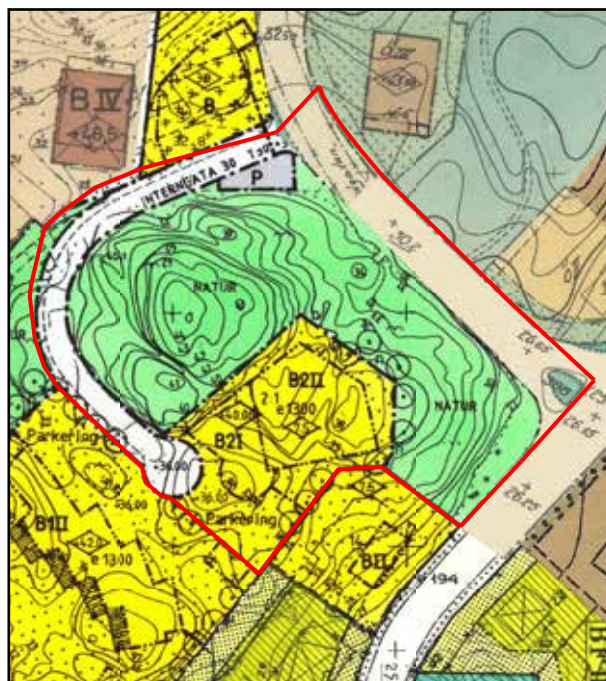
I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nynäshamns stad, *Småstaden vid havet*, som antogs av kommunfullmäktige under 2017,

är planområdet markerat som utvecklings- och förtätningsområde för bostäder och har markerats som värdefull grönstruktur. Planområdet ligger inom karaktärsområdet som kallas för Villastaden. Utveckling inom området ska bidra till att skapa en ökad variation av bostäder i stadens centrala delar. För området gäller att dagvatten ska tas om hand lokalt och att uppvärmning sker med fjärrvärme. En utveckling med flerbostadshus intill Skolgatan stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns en gällande detaljplan, Dp 709. Den anger att marken ska användas för bostäder, vårdbostäder, servicebostäder, natur, parkering, transformatorstation samt gata och gång- och cykelväg.

Den del av fastigheten Nynäshamn 2:1 som ligger inom planområdet kommer att gå över till fastigheten Älgen 18. Trottoarerna längs Höjdgatan kommer att förbli allmän platsmark. Området med gräs och parkbänk mot Skolgatan kommer att förbli allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till platsen.



Planmosaik över gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med rödlinje.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Höjdgatans gatunät har anpassats efter terrängen och är fristående punkthus omgivna av naturmark.

Bebyggelse

Befintlig markanvändning

Fastigheterna Älgen 18 och den del av Nynäshamn 2:1 som är belägen inom planområdet är sedan tidigare obebyggda och består av naturmark. Inom planområdet finns en mindre yta med anlagt gräs och en parkbänk som fungerar som en mindre kvarterspark. Gatuparkering förekommer i anslutning till planområdet.

Längs med Skolgatan söder om planområdet finns egnahemsvillor uppförda kring förra sekelskiftet samt under 1920 och 1930-talet. På Höjdgatan norr om planområdet finns flerbostadshus från 1940-talet.

Kulturhistoria

Stockholm Länsmuseum har tagit fram ett antikvariskt planeringsunderlag (2017-02-28) för planområdet. Skolgatan hör till en av de äldsta gatorna i staden och planlades i början 1900-talet. Skolgatan var därför en av de första gatorna att bebyggas och flera av villorna hör till de äldsta i staden. De äldsta villorna på gatan har höga socklar och mansard- eller sadeltak. Flera av dem har byggts om och renoverats men några har i viss omfattning bevarat karaktär med liggande faspanel, originalfönster och tidstypiska socklar.



Entréfasad med vinklat burspråk på Höjdgatan.



Villa uppförd före 1906. Delar av ursprunglig karaktär är bevarad med liggande faspanel, vita lister och hög sockel.



Villa med bevarat lunettfönster.



Höjdgatan, troligtvis 1950-tal. Bild från Nynäshamns kommuns bildarkiv.

Villorna från 1930-talet är rektangulära en- och enhalvvåningshus med branta sadeltak och socklar med källare. Ursprungligen har dekoren på villorna från 1920-talet varit riklig, med tidstypisk klassicism som träkolonner och lunettfönster. Entréerna ligger på gårdssidorna eller gavlarna och området har en typisk villastadskarakter.

Husen från 1930-talet ligger indragna på flacka tomter med låga staket medan de äldre villorna ligger på kuperade och större tomter med mycket grönska och stora träd. Nordväst om Skolgatan finns ett naturområde med bergsklippor som utgör fond för en del av villorna.

Flerbostadshuset på Höjdgatan är punkthus uppförda 1944 och ritade av arkitekt Albin Stark. Planen för husen är tidstypisk med gatunät som anpassats efter terrängen och hus som placerats in i landskapet. Bostadsbebyggelsen formar ett rum kring en central grönyta med samlad naturmark.

Gårdsmiljöerna ritades av landskapsarkitekt Ulla Bodorff som är en av förgrundsgestalterna inom utvecklandet av 1940-talets bostadsgårdar, gårdsmiljöerna är därför intressanta i ett nationellt kulturmiljöperspektiv. Stilen som användes utgick ifrån den befintliga naturmarken, träden och den bergiga terrängen. Marken som omarbetades skulle vara realistiskt naturefterhärmande. Gårdsytorna skulle vara i mänsklig skala och uppfylla de boendes sociala behov. På grönytan fanns tidigare en skulptur av skulptören Carl Eldh, idag är skulpturen utbytt men stensockeln finns kvar.

Punkthusen är uppförda i 3-4 våningar och har sprutputsade fasader. Färgsättningen är tidstypisk brunröda och ljust gula färger. Taken är flacka, valmade och täckta med tvåkupigt tegel. Entréfasaderna och gavlarna bryts upp av ett vinklat burspråk med balkonger som har fronter av sinuskorrigerad plåt. Entréerna är av material såsom marmor, granit, ljust trä och med enkla svarta stålräcken. Höjdgatan utgör en tidstypisk bostadsmiljö från 1940-talet med välbevarad helhetskaraktär.

FÖRSLAG



Fotomontage som visar föreslagen bebyggelse på Höjdgatan.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att idag planlagd mark för ändamålen servicebostäder, parkering och natur ändras till bostäder, gruppboende, parkering och park.

Tre nya punkthus för bostäder föreslås runt en gemensam bostadsgård med ett underliggande parkeringsgarage i två våningar. Bostadsgården föreslås ligga på ett planteringsbart bjälklag och att ansluta till omkringliggande terräng. Jordlagret på bjälklaget ska vara tillräckligt djupt för att buskar och småträd ska kunna etableras långsiktigt.

Befintlig gångväg på Höjdgatan är föreslagen att förbättras genom nya övergångar samt med belysning och uppdateras till dagens krav på mått och säkerhet. Bostädernas förgårdsmark föreslås få planteringar med gatuträd längs med gångvägen för att skapa ett trivsamt gaturum.

I korsningen Skolgatan/Höjdgatan finns planområdets lågpunkt med en mindre parkyta

som föreslås förbättras genom tillskott av nya planteringar, belysning och bänkar. Berghällen och naturen bakom platsen bevaras som fond. På Höjdgatans högsta punkt i norra hörnet av planområdet föreslås en ny mötesplats med sittplats, planteringar och växtbäddar.

Stadsbild och gestaltning

Bebyggelsen kommer att bli väl synlig i närområdet och från flera punkter i Nynäshamns tätort. För att studera byggnadernas påverkan på stadsbilden har fotomontage tagits fram från ett antal höjdpunkter runt om planområdet i tätorten, se Bilaga 2 Fotomontage.

De föreslagna husen har en placering som är indragen från gatan på samma sätt som de befintliga flerbostadshusen på Höjdgatan har ett avstånd mellan gata och hus. Syftet med placeringen är att ge plats för gröna förgårdar och därigenom bevara gatukaraktern. Byggnadshöjd, fasad- och materialval samt takutformning bryter medvetet med områdets karaktär för att ge ett samtida tillskott.



Illustrationer på fasader för föreslagen bebyggelse.



Illustration över förslaget sett från korsningen Höjdgatan/Skolgatan. Ny mötesplats i hörnet.

Takutformningen är samtida och har traditionella anspelningar med takkupor, det föreslagna fasadmaterialet trä återfinns på omkringliggande villor och i entréerna på Höjdgatans befintliga bostadshus. Fönstersättningen är klassisk med låg bröstning.

På förgårdsmarken tas Höjdgatans lutning upp genom terrasseringar, stödmurar och planteringar. Korta trappor krävs för att ta upp nivåskillnaderna, det finns också ett tillgänglighetsanpassat alternativ som istället för trappor är mark med svag lutning. Komplementbyggnader för exempelvis cykelparkering och sopkasuner får uppföras på förgårdsmark.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen intill planområdet består av fristående villor och äldre flerbostadshus. Planförslaget för ny bebyggelse består av tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 70 nya bostäder.

Ett tillägg med nya flerbostadshus ökar variationen av bostadstyper i området och tillför en ny årsring av bebyggelseutformning. Bebyggelsen är strategiskt belägen nära lokal och regional kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service samt med närhet till rekreativsmöjligheter vid havet genom Nickstabadet och strövområden i Nynäsgränd.

Markavtrycket av de nya bostadshusen och bostadsgården ovanpå parkeringsgaraget tillåts uppta en yta på cirka 1500 kvadratmeter. Byggnaderna föreslås vara 5-10 våningar och byggnadernas olika höjder följer det kuperade planområdet. Det lägsta huset med 5 våningar är placerat mot den låga villabebyggelsen på den lägsta punkten mot Skolgatan. De två högre husen med 10 och 9 våningar placeras mot den befintliga bergshöjden. De nya bostadshusens entréer vetter mot gatan för att aktivera gaturummet med rörelser som bidrar till ökad trygghet i området.



Illustration över förslaget sett från Höjdgatan.

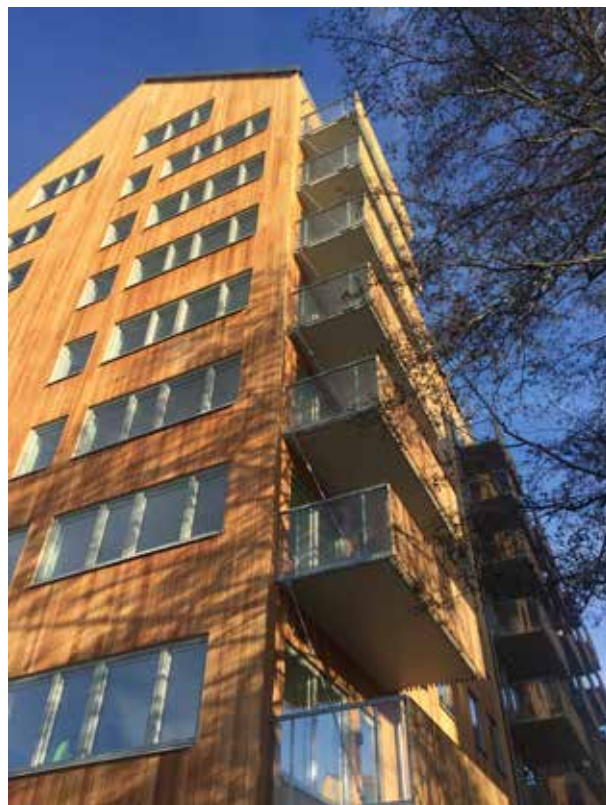


Illustration över förslaget sett från Centralgatan.

Mellan de nya bostadshusen förläggs en upphöjd bostadsgård som möjliggör lek, rekreation och tillgång till omkringliggande naturmark. Två uteplatser på naturmark är tillgängliga från bostadsgården, en av dem är placerade på en höjd på berghällen och har utsikt över Nynäshamn och havshorizonten.

Mellan de två östra husen på Höjdgatan finns en infart till garaget. Garagets fasad utgör bakgrund till förgårdsmarken och föreslås vara delvis bevuxen med grönska. Bostadsgården är tillgänglig från förgårdsmarken via hissar i bostadshusen och via en trappa med planteringar som kopplar ihop bostadsgården med Höjdgatan.

En genomförd solstudie, Bilaga 1, visar att det kuperade planområdet med växtlighet till viss del skuggar närområdet idag. Solstudien som beräknar skuggeffekten av den föreslagna bebyggelsen visar att skuggeffekterna kommer att öka, främst för villorna omkring korsningen Skolgatan/Höjdgatan på kvällstid under sommarmånaderna.



Referensbild på hus med träfasad.
Bällstaviken i Sundbyberg. Bildreferens sida 40.



Referensbild på fasad med grönska, materialet kallas för ”Butong”.
Medborgarplatsen i Stockholm. Bildreferens sida 40.



Illustration på trappan som kopplar ihop gata och gård, vy från Högjögatan.

När ny bebyggelse läggs till i ett befintligt bostadsområde är förändringar på närmiljön svårfrånkomlig. Planförslagets påverkan på närmiljöns ljusförhållanden bedöms som acceptabel eftersom den endast påverkas under en del av dagen och det därför inte kan ses som en permanent förändring.

Delar av bostadsgården kommer att bli beskuggad av husen under vissa delar av dagen. Sittplatser på gården ska därför placeras på bästa läge med hänsyn till solstudierna. Den växtlighet som väljs ska också tåla bostadsgårdens förutsättningar med viss skuggning.

Arbetsplatser och offentlig service

I centrala Nynäshamn, cirka 500 meter från planområdet finns flera arbetsplatser, handel och offentlig service i form av sjukhus och bibliotek. Många nynäshamnsbor pendlar även ut från staden till arbetsplatser på annan ort. Förskola och grundskola finns inom cirka 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i centrala Nynäshamn i form av bland annat livsmedelsbutik, bank, apotek, caféer och restauranger.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kraven på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på fastigheten i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Gator och trafik

Tyréns har gjort en trafikutredning (2017-02-29) för planförslaget som sammanfattas i det här kapitlet.

Gatunät

Planområdet är beläget cirka 500 meter norr om Nynäshamns centrum, intill Skolgatan som ansluter till Centralgatan. Centralgatan binder ihop tätorten från Nynäsgård i norr till hamnen och havet söderut.

Skolgatan är idag en kopplingsgata med



Referensbild på växter till bostadsgård.
Bildreferens sida 40.

gångbana på båda sidor men föreslås enligt kommunens gång- och cykelplan att i framtiden få en gång- och cykelbana på den norra sidan mot Höjdgatan. Kommunen planerar för att bygga en nord-sydlig cykelförbindelse i tätorten vilket idag saknas. På Höjdgatan föreslås cykling i blandtrafik tillsammans med bilar på gatan. Angöring till bostäder och garage föreslås från Höjdgatan via förgårdsmark.

Områdets centrala läge innebär att bilbehov och därmed bilrörelser sannolikt kommer att vara mindre än normalt för tätorten. Även med beräknat trafiktillskott, kommer trafikmängden på Höjdgatan och Skolgatan att vara låg och inte medföra oacceptabla störningar eller risker. De nya bostäderna motiverar därför inte några åtgärder på gatunätet.

Gångtrafik

Området är idag tillgängligt för gående längs Höjdgatan vilket är en gata som har en för området brant lutning. Inga övergångsställen finns i anslutning till planområdet. Att området bebyggs är positivt ur trygghetssynpunkt då det blir fler människor som rör sig i området under fler timmar på dygnet.



Referensbild cykelparkering. Bildreferens sida 40.

Idag finns smala gångbanor på ömse sidor av Höjdgatan. Gångbanorna upphör när Höjdgatan övergår i Älgstigen. Den del av Höjdgatan som fortsätter mot Älgstigen föreslås göras om till en bostadsgata med 2 meter gångbanor på ömse sidor och plantering med gatuträd på en av sidorna. Övergångar med sänkt trottoarkant föreslås vilket ökar säkerhet och tillgänglighet.

Västra delen av Höjdgatan är flackare och därifrån finns en gångväg ner till Centralgatan där närmaste busshållplats ligger.

Cykeltrafik och cykelparkering

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet som är större än 55 kvadratmeter och 1,25 cykelparkeringsplatser per lägenhet som är mindre än 55 kvadratmeter. Planförslaget uppnår parkeringsnormen.

Cykelparkeringar finns utomhus intill entréerna vid respektive bostadshus. På den gemensamma bostadsgården finns cykelparkeringar under tak.

I planförslagets norra byggnad föreslås ett cykelvårdsrum för de boende. Cykelvårdsrummet har direkt koppling till förgårdsmarken och till gatan för god tillgänglighet. Tryckluft anordnas både inomhus och utomhus och cykelställ ska vara av en sort som medger fastlåsning av cykelram och bakhjul. Syftet är att främja och förenkla för ett val av cykel som färdmedel.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan pendeltågsstationerna Nynäshamn och Nynäsgård, avståndet är cirka 750 meter till båda stationerna. Avståndet till närmaste busshållplats är cirka 200 meter. Hållplatsen trafikeras av lokalbuss som når många målpunkter inom tätorten. Vid pendeltågsstationerna finns cykelparkering och avgiftsfri infartsparkering för bil. Vid Nynäshamns station finns cirka 100 bilplatser och vid Nynäsgård 40 bilplatser.

Biltrafik och bilparkering

Bilen som färdmedel har negativ inverkan på såväl miljö som folkhälsa och är ur ett markanvändningsperspektiv ineffektiv. En bil står ofta parkerad en stor del av sin livstid istället för att användas.

I planförslaget sker parkering för bilar i marknivå och i garage i två plan, våningsplanen har separata infarter. Infart till den lägre garagevåningen sker via förgårdsmarken på Höjdgatan, och vid det norra hörnet på byggnaderna finns infarten till garagets övre våning. Infarterna är placerade i nivå med gatan. Laddstolpar för elfordon som cykel, permobil och bil anordnas i garaget. Parkering i garage är positivt för närmiljön eftersom bilarna inte tar upp plats på gatumark.

Tillhörande byggnaderna föreslås en bilpool och fem parkeringsplatser reserveras för ändamålet, två i parkeringsgaraget och tre på kvartersmark. En poolbil täcker behovet för 15 lägenheter. Genom att dela på bilar krävs mindre yta för



Illustrationsplan som visar markplanering och placering av föreslagen bebyggelse.



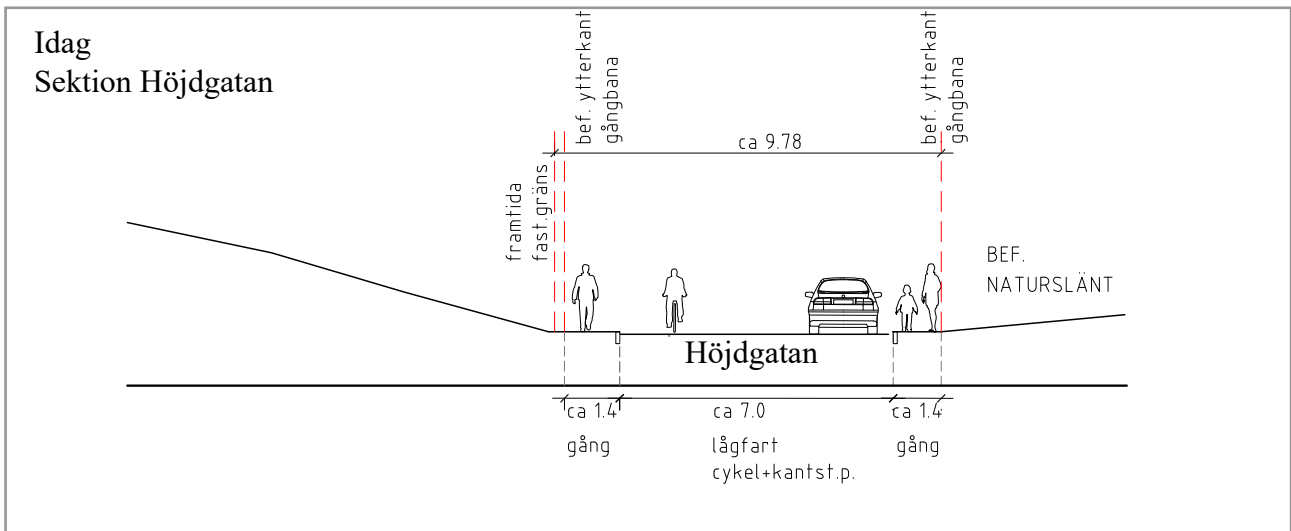
ILLUSTRATIONSPLAN

Älgen 18 & del av Nynäshamn 2:1

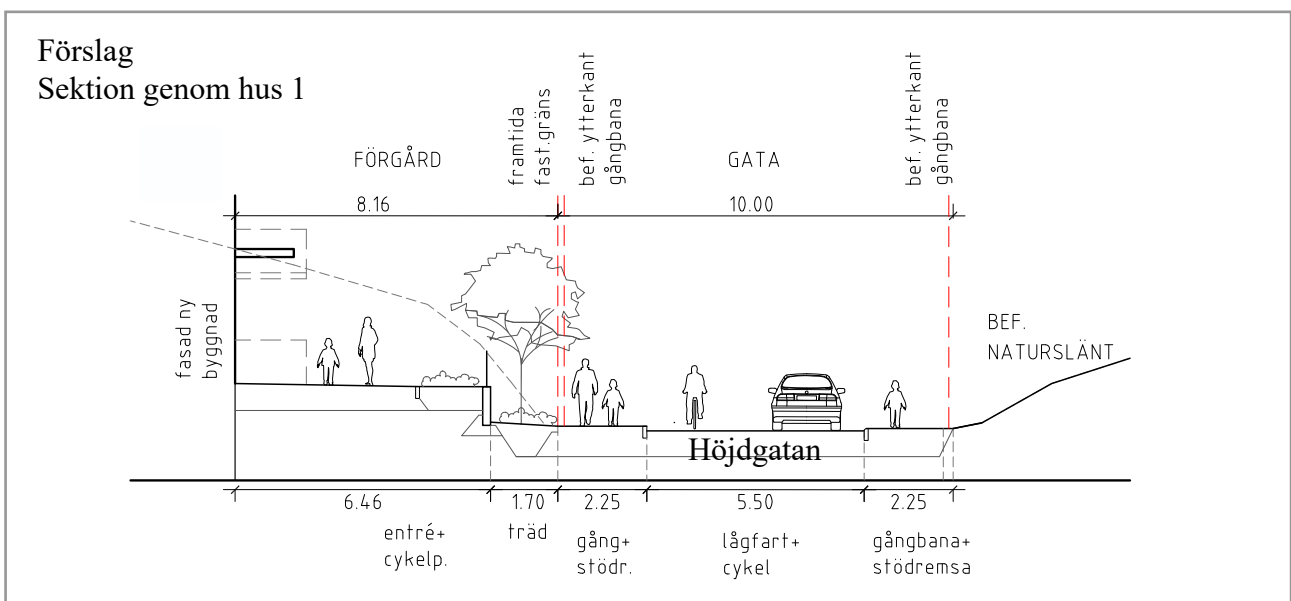
BTH Bostad

Lovely landskap, Lindberg Stenberg Arkitekter

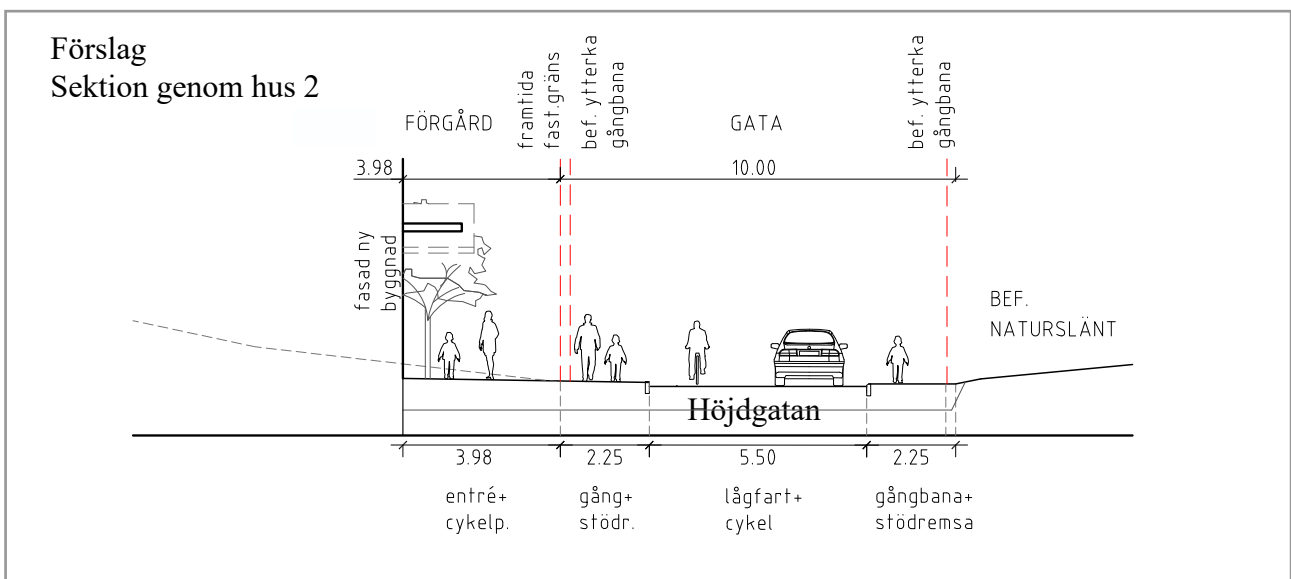
datum 171218, skala 1:330



Höjdgatan som den ser ut idag. Gatusektion, skala 1:200



Förslag på ny utformning av Höjdgatan. Gatusektion, skala 1:200



Förslag på ny utformning av Höjdgatan. Gatusektion, skala 1:200

parkering och bilar kan utnyttjas mer effektivt. Boende får kostnadsfritt medlemskap till poolbilar och betalar för faktiskt utnyttjande. Allmänheten föreslås ha avgiftsbelagd tillgång till poolbilar placerade på kvartersmark. Syftet med bilpoolen är att avlasta närområdet från parkeringsbehov och att erbjuda ett alternativ till att äga en egen bil. Bilpoolen syftar därför till att bli en förbättring för trafikmiljön i hela närområdet.

Enligt kommunens parkeringsnorm kan parkeringstalet för bil sänkas om det finns tillgång till bilpool, då krävs 7 parkeringsplatser per 1000 BTA (bruttoarea, summan av alla våningsplans yta). Om bilpool inte finns krävs 9 parkeringsplatser per 1000 BTA. Parkeringstalet innefattar besöksparkering.

Planförslaget är 5900 BTA, det motsvarar ett behov av 41 parkeringsplatser inklusive bilpoolplatser och besöksparkering vilket planförslaget uppnår. Grundtanken bakom flexibla parkeringstal är att boende efterfrågar rörlighet och inte per definition bilparkering. Med bilpool tillgodoses efterfrågan på rörlighet på fler sätt än genom eget ägande av bil.

Idag finns 8-9 platser för bilparkering längs med den del av Höjdgatan som fortsätter upp mot Älgstigen. För att säkerställa trafiksäkerheten i området behöver övergångar tillkomma på Höjdgatan, det resulterar i att gatumarken för parkering blir mindre. Enligt planförslaget ska också gatumarken med parkering övergå till att bli trottoar, det resulterar i att parkeringsplatserna längs Höjdgatan inte kommer att finnas kvar. Syftet är att enligt kommunens riktlinjer prioritera gångtrafik framför biltrafik och att öka säkerheten och förenkla för gående genom att öka antalet trottoarer. Genom att effektivisera den övriga parkeringen som finns i Höjdgatans närområde bedöms konsekvenserna av det minskade antalet parkeringsplatser att kunna hanteras.

Angöring

Längs den del av Höjdgatan som fortsätter upp mot Älgstigen föreslås parkeringsförbud. Det innebär att korttidsangöring är tillåten och att personer med parkeringstillstånd kan parkera under längre tid. Tillgänglig angöring ordnas

på gatumark och i kvarterets garage med direkt koppling till bostäder via hiss. Avfall samlas i kasuner placerade på förgårdsmarken, angöring är möjlig med kranbil från gatan för att hämta avfallet.

Besöksparkering ska ske i parkeringsgaraget som hör till de nya bostäderna. Ett förslag är att garaget kan fjärröppnas av de boende via ett telefonsystem som besökare ringer till.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Skolgatan. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det finns en risk att tryckstegring kommer att behövas inom planområdet ifall trycket i det kommunala ledningsnätet inte räcker för husens höjd.

Dagvatten

Sveriges riksdag har fastställt nationella miljö kvalitetsmål. Av dessa berör två dagvatten och är aktuella i detta planförslag; *Hav i balans samt levande kust och skärgård* och *Ingen övergödning*. Nynäshamns kommun har lokala miljömål, där ett mål berör dagvatten: *Dagvatten i tätorterna ska hanteras så att mängden som behöver avledas minskar samt att föroreningskällorna minimeras*.

Vattenförekomsten Nynäshamn är mottagare för dagvatten från det aktuella markområdet. Till 2027 ska vattenförekomsten Nynäshamn ha uppnått måttlig ekologisk status enligt VISS (Vatteninformationsystem Sveriges). Nynäshamns kommuns dagvattenpolicy ställer krav på rening av dagvattnet för det aktuella området vilket krävs för att uppnå statusen.

WSP har utfört en dagvattenutredning (2017-03-15) för planområdet. Planområdet är beläget på en lokal höjdpunkt och består huvudsakligen av berg i dagen med små möjligheter till infiltration av dagvatten. Dagvattnet från området rinner idag längs Höjdgatan mot Skolgatan och vidare i ledningsnätet mot mottagaren vattenförekomsten Nynäshamn.

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett ökat flöde från planområdet och ställer krav på rening av dagvattnet. För att fördröja dagvattenflöden

föreslås att växtbäddar/regnträdgårdar samt kompletterande magasin under förgårdsmarken anläggs. Med de åtgärderna innebär den föreslagna bebyggelsen ingen ökad belastning på dagvattenledningsnätet och planen bedöms inte heller påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Uppvärmning ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt och energianvändningen ska minimeras. I första hand ska förnybara energikällor användas. Direktverkande el bör undvikas.

El, tele, fiber

Elledningar att ansluta till finns i Centralgatan. Tele- och stadsnät finns i Skolgatan. Elförsörjningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfall

Avfall hämtas av SRV återvinning AB. Sopkasuner placeras vid Höjdgatan med max 50 meters avstånd från de tillkommande bostadshusen. Rundkörning med avfallsfordon är möjlig enligt planförslaget. Återvinningstation finns vid Alkärrsplan cirka 500 meter från planområdet.

Mark

Natur och vegetation

Området karaktäriseras av kala bergpartier i högre lägen och gles hållmarkstallskog i de lägre sänkorna och sluttningarna. Inom området finns värdefulla bergbranter, senvuxna tallar och ekar men inga rödlistade eller fridlysta arter.

En naturvärdesinventering har genomförts av Ekologigruppen (2016-12-22) som visade att området har naturvärdesklass 3. Det betyder att området har en biologisk mångfald och ett påtagligt naturvärde ur ett kommunalt perspektiv men inte ur ett regionalt eller nationellt perspektiv.

I planförslaget har åtgärder vidtagits för att värna om områdets natur utifrån de möjligheter som ges; bevarandvärda träd är utmarkerade och får fällas endast av säkerhetsskäl,



Referensbild på dagvattenhantering i växtbädd. Hjorthagen i Stockholm. Bildreferens sida 40.

naturmarken på berget och ner mot Skolgatan är markerad som prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas och att berghällar och träd ska bevaras. Ingen plansprängning av området görs, bebyggelsens placering syftar till att bevara omkringliggande naturmark i den utsträckning det är möjligt. Dock krävs stora markförändringar för bebyggelse av underjordiskt garage samt för husgrunder vilket är en påverkan på mark och vegetation.

Områdets lägsta punkt ligger i det södra hörnet och markhöjderna varierar mellan cirka +45 meter och cirka +27 meter.

Riksintresse

Riksintresse som berörs är högexploaterad kust och det rörliga friluftslivet. Inom dessa ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåten exploatering eller andra ingrepp i miljön. Viss bebyggelse kan tillkomma, främst i anslutning till befintliga orter, inom riksintresse områdena. Då planförslaget innebär en förtätning och utveckling av befintlig tätort bedöms inte riksintresset påverkas negativt av planförslaget.

Lek och rekreation

I omgivningen finns möjligheter till naturupplevelser med både vistelseytor och bad. Naturmark med starkt kuperade berghällar liknande planområdets finns på andra sidan Höjdgatan.

Cirka 1 kilometer bort från planområdet finns Nickstabadet och en fotbollsplan på Nickstahöjden. Nynäs Gård som ligger cirka 1 kilometer från planområdet har strövområden. Nynäshamns Tennisklubb ligger 600 meter från planområdet vid Vikingavägen och Nynäshamns gästhamn ligger 1 kilometer från planområdet.

På Höjdgatan finns en lekplats som enligt kommunens Grönstrukturplan bedöms ha ett begränsat värde. Vid Lokmannavägen cirka 400 meter från planområdet finns en lekplats med en fotbollsplan som bedöms som värdefull.

Fornlämningar/kulturminnen

Inom området finns inga kända fornlämningar men det finns ett nedlagt skyddsrum och två skyddsvärn.

Geoteknik, stabilitet och radon

Innan samrådsskedet genomfördes en geoteknisk undersökning (Tyrens 2016-06-15) som visade att berget består av sedimentär gnejs med fläckvisa granitiska och pegmatiska inslag samt att berget generellt är av god kvalitet för bebyggelse.

Ytterligare en geoteknisk utredning har genomförts efter samrådet (Bjerking 2017-12-15). Utredningen bedömer att det inte finns några hinder att bebygga tomten förutsatt att följande försiktighetsåtgärder vidtas:

att ta fram en planritning som redovisar; planerad schaktbotten för hela projektet, tillfälliga bergskärningar som kommer att krävas för byggskedet samt bergskärningar som kommer att finnas kvar som permanenta under bruksskedet för området,

att ta fram en plan på hur kvarvarande bergknallar ska säkras från lösa massor och block.

En plan för att ta bort risk för instängning i de gamla skyddsvärn som finns inom området ska också tas fram.

Plan för att vidta ovan nämnda försiktighetsåtgärder redovisas i bygglovskedet. Kommunen bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse.

Mätningar av markradon i närområdet har visat att marken är lågradonmark. Bedömning om huruvida extra åtgärder mot markradon behöver vidtas görs i byggskedet.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade mot kommunerna. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

Dagvatten från Älgen 18 ansluts till kommunens dagvattenledningsnät som ifrån detta planområde mynnar ut i Östersjön utanför Nynäshamn. Recipienten är en vattenförekomst inom vattenförvaltningen och heter Nynäshamn, till den finns miljö kvalitetsnormer knutna.

Tidigare var Nynäshamn klassad som ett kraftigt modifierat vatten, men sedan december 2016 har klassningen ändrats. Nynäshamn ska sedan ändringen uppnå måttlig ekologisk status till 2027.

Den kemiska statusen ska vara god, men med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar, samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det gäller för alla Sveriges vatten eftersom dessa ämnen finns i förhöjda halter.

Idag uppnår vattenförekomsten Nynäshamn måttlig ekologisk status, samt god kemisk status. Dagvattenåtgärder med fördröjning och rening är den enda åtgärden som listas i Vatteninformationssystem Sverige, VISS, för att upprätthålla nuvarande status i vattenförekomsten.

Eftersom naturmark omvandlas till bostäder kommer en viss ökning av föroreningar inklusive näringsämnen till recipienten att ske som en följd av planförslaget. Denna ökning bedöms inte vara så stor att någon enskild faktor försämras, eller att möjligheten att uppnå kvalitetskravet försämras. Genom att rena dagvatten inom planområdet innan det leds vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet minimeras påverkan på recipienten.

Sociala perspektiv

Detaljplanen leder till att kvarteret Älgen 18 och en del av Nynäshamns 2:1 kan bebyggas med flerbostadshus. Den största positiva konsekvensen för människor som vistas i området kommer att vara att tillskottet av de nya byggnaderna inom området ökar variationen av bebyggelse och att fler människor rör sig i området. Den föreslagna byggnationen med nya mötesplatser förbättrar möjligheterna för att vistas och mötas i närområdet och skapar därför sociala värden.

Höjd standard på gångvägar, entréer placerade mot gatan, ökad belysning och planteringar, tillkommande cykelväg samt upprustad mötesplats i korsningen Skolgatan/Höjdgatan ökar den upplevda tryggheten i området.

Störningar på platsen

Buller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader skriver regeringen att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Vid nybyggnation av bostäder får 55 decibel (härefter dBA) vara den genomsnittliga ljudnivån vid fasad.

På Skolgatan och Höjdgatan är det låga trafikflöden, på Centralgatan är trafikflödet högre men buller begränsas på grund av terrängen och avstånd till planområdet.

I framtagandet av detaljplan för Alkärrsplan (Dp 838) genomfördes en bullerutredning som visade att trafiken på Centralgatan var cirka 5000 trafikrörelser per dag och att bullret från gatan hade en genomsnittlig nivå på 65 dBA. Mätning av buller på cirka 30 meters höjd från gatan hade en genomsnittlig nivå på 55-58 dBA. Eftersom det aktuella planområdet på Höjdgatan inte ligger intill Centralgatan och det finns byggnader där emellan bedöms bullret ligga inom aktuella riktvärden.

I framtagandet av detaljplan för Drabantensplan (Dp 855) genomfördes en bullerutredning som visade att buller från Skolgatan har en genomsnittlig nivå på 55 dBA vilket är inom aktuella riktvärden. Utredningen visar även att maxbullervärden kan vara högre från gatan eftersom den trafikeras av bussar men att nivån kan klaras med god isolering. Buller från hamnverksamheten är lägre än 40 dBA genomsnittlig ljudnivå och påverkar inte ljudsituationen för de planerade bostäderna.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för betydande bullerstörningar från omgivningen.

Vibrationer

Planen bedöms inte vara utsatt för betydande markvibrationer från omgivningen.

Ljusstörningar

Planen bedöms inte ge upphov till ljusstörningar.

Luftkvalitet

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög.

Elektromagnetiska fält

Området bedöms inte vara påverkat av elektromagnetiska fält.

Planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att Höjdgatan ska ha kvar sin användning som kommunal gata från Skolgatan och längs med den föreslagna nya byggnationen. Bestämmelsen betyder gata med trafik mellan olika områden i en tätort och alla trafikslag tillåts, inklusive cykeltrafik.

Gångvägar på båda sidor om gatan planläggs som GÅNG, området är avsett för gångtrafik.

I korsningen Skolgatan/Höjdgatan planläggs ett område som PARK. Bestämmelsen används för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement som gång- och cykelvägar vilket möjliggör en framtida cykelbana på Skolgatan.

Kvartersmark

Kvartersmarken har huvudsakligen bestämmelsen B som tillåter bostäder och B₁ som tillåter gruppboende. Ett område har bestämmelsen P som tillåter parkering. Bestämmelsen P₁ tillåter parkering endast i underbyggt garage där inget annat anges på plankartan. Största byggnadsarea är 295 kvadratmeter.

På prickmark får byggnad inte uppföras. På korsmark får komplementbyggnader som cykeltak och avfallskasuner finnas, även stödmurar, trappor, ramper och får anläggas men området får inte användas för parkering. Ringmark tillåter att marken får underbebyggas med bjälklag i två plan och att planteringsbart bjälklag ska finnas. Ringmarken tillåter därför en bostadsgård med underliggande garage.

Egenskapsbestämmelsen n₁ reglerar att naturmarkens höjd och karaktär inte får ändras och att fällning av träd kräver marklov. n₂ reglerar att träd ska bevaras och är utmarkerat på bevarandevärda träd, träden får endast fällas av säkerhetsskäl och för det krävs marklov. n₃ reglerar att plantering med buskar och träd ska finnas.

Bestämmelsen gård reglerar att plantering med träd och buskar ska finnas och att lekplats får anordnas. Bestämmelsen reglerar även att gården ska sammanbyggas med bostadshusen för att möjliggöra enkel åtkomst till gården för de boende och för att garaget inte ska bli en separat byggnad.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska anordnas. Parkering ska anordnas inom fastigheten, i planförslaget görs detta i parkeringsgarage och på markparkeringsplatser på kvartersmark.

Den högsta totalhöjden regleras till tre olika höjder inom kvartersmarken. Den tillåtna totalhöjden är 69,5 meter, 61,5 meter respektive 49,5 meter över nollplan vilket motsvarar 10, 9 och 5 våningar. Högsta totalhöjd är i planområdets sydvästra del och lägst i sydöstra.

Den högsta tillåtna byggnadshöjden möjliggör att husen byggs med träkonstruktion.

Träkonstruktion har ett cirka 20 cm tjockare bjälklag per våning än vad betongkonstruktion har. Specificeringen om våningsantal i planbestämmelserna på detaljplanen syftar till att begränsa det maximala våningsantalet. Om husen byggs med betongkonstruktion är fler våningar än vad specificeringarna föreskriver inte tillåtet.

Egenskapsbestämmelsen f₁ tillåter att parkering får anordnas i bostadshusen, det möjliggör parkering under ett av husen samt infart till garaget.

Trappa som kopplar ihop gata och gård ska finnas. Utsiktsplats ska finnas. Parkering tillåts på del av kvartersmarken.

Takvinkeln ska ha en lutning på minst 6 grader. Tak ska vara av ljus plåt eller annat ljus material. Fasad ska vara av trä eller annat material i varm kulör. Huvudentréer ska placeras mot Höjdgatan. Skärmtak får finnas ovanför entréer.

Balkonger får stå ut 1,8 meter från fasaden och vara 3,6 meter breda. Inglasning av balkonger ska ske med enhetliga och profillösa glas. Balkonger på det översta våningsplanet i varje hus får inte glasas in. Balkongräcken ska vara minst 30 procent genomskinliga, och ska utföras i samma material och kulör som fasad eller tak.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Till marköverlåtelse- och genomförandeavtalet hör ett gestaltningsprogram, se bilaga 3. I gestaltningsprogrammet klargörs utformningsprinciper vilka ska fungera som gestaltningsunderlag för projektet fram till genomförande.

Av betydelse för planförslagets genomförande är utformningen av trappan för gående mellan gata och gård samt utformningen av mötet mellan byggnadsvolymer, fasader, förgård och gaturum. Intentionen med den utformning som visas i förslaget är att genom takkupor och takets avvikande branta taklutning mot Höjdgatan ta fram en byggnad som har en övergång mellan fasad och tak i flera steg och som öppnar sig ut mot gatan.

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen med resurser redovisas i denna planbeskrivning. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB), inte erfodras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av behovsbedömningen som tagits fram för planförslaget.

Störningar som planen ger upphov till

Planen ger upphov till en viss trafikökning. Dock ger den inte upphov till några behov av skyddsbestämmelser då störningen bedöms vara acceptabel. Efter samråd med Luftfartsverket och Swedavia är det konstaterat att föreslagna byggnadshöjder är förenliga med flygtrafiken i länet.

Hållbar utveckling

En följd av klimatförändringarna är att antalet dagar med värmeböljor med största sannolikhet kommer öka i Stockholmsregionen. Detta medför i sin tur ökade hälsorisker för sjuka och äldre. På innergård och vistelseytor ska träd och buskage kunna erbjuda skugga vid heta sommark dagar. Ökade nederbörds mängder bedöms hanteras inom föreslagna lokala dagvattenlösningar.

En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med tillgång till god kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur är i linje med översiktsplanen. Genom att tillföra nya flerbostadshus skapas en blandad bebyggelse med andra upplåtelseformer än de som dominerar i det befintliga närliggande bostadsområdet idag. Att kunna välja boendetyp utan att behöva flytta ökar den sociala hållbarheten.

Fler boende i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. Energi kan sparas genom att utnyttja befintliga bebyggelsestrukturer och infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov. Planförslaget medför att antalet boende ökar i

ett område med god tillgång till kollektivtrafik.

De boende ges goda förutsättningar att prioritera gång, cykel och kollektivtrafik framför biltrafik. Den föreslagna bilpoolen ger förutsättning för ett minskat behov av bilägande och cykelverkstaden uppmuntrar till att välja cykel som färdmedel.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur används, vilket är god hushållning med naturresurser. Att förtäta och att bygga flerbostadshus är positivt ur klimatsynpunkt eftersom det kräver mindre markyta per hushåll och för att det tenderar att minska energi- och transportbehov. Sammantaget beräknas inte utbyggnaden att bidra betydande till ökad klimatpåverkan.

Miljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3 och miljö kvalitetsnormerna enligt kap 5 i Miljöbalken och enligt PBL 2 kap 33 §.

Nationella mål som påverkas positivt är: *Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Ingen övergödning, Giftfri miljö och hav i balans samt levande kust och skärgård.*

De lokala miljömålsområdena som påverkas positivt är alla fyra som vi har i dagsläget: *Effektivare användning av energi och transporter, Hushållning med mark, Vatten och bebyggd miljö, Friska vatten, samt Giftfria och resurssnåla kretslopp.*

De prioriterade miljömålen inom länet är: *Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Ingen övergödning, Giftfri miljö, samt Ett riket växt och djurliv*

Området är idag naturmark och den ändrade markanvändningen förändrar förutsättningar för djur- och växtliv i området eftersom mark tas i anspråk. Naturmarken har ett naturvärde ur ett kommunalt perspektiv men inte i ett regionalt eller nationellt. De ekosystemtjänster området i dagsläget producerar bedöms kompenseras i tillräcklig grad av den grönska som anläggs och av dagvattenhanteringen.

De motstående allmänna intressen som avvägts är att bevara naturmarken jämfört med en exploatering enligt planförslaget. Fler bostäder centralt är angeläget för utveckling av tätorten. Platsen bedöms därför som lämplig för ändamålen.

Gällande miljö kvalitetsnormer avseende vatten, luft och buller bedöms inte komma att överskridas på grund av den verksamhet som medges av detaljplanen. En behovsbedömning har gjorts i samband med detaljplanen, där genomförandet av planprogrammet inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts av Ekologigruppen (2016-12-23) för att utreda huruvida det finns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att det inte finns några rödlistade arter inom området men att det finns områden med senvuxna träd vilka huvudsakligen undantas från bebyggelse enligt planförslaget.

Estetiska värden och stadsbild

Planförslaget innebär att gestaltningen av området förändras genom att ny bebyggelse tillkommer. Nya bostadshus, förbättrade gångförbindelser längs Höjdgatan och förbättrad parkyta på Skolgatan bidrar positivt till stadsbilden och närområdet.

De nya bostadshusen har ett högre antal våningsplan än omkringliggande bebyggelse och kommer att vara synliga från höjder runt om i staden. Övriga byggnader som skapar höjdmärken i stadens silhuett är Nynäshamns kyrka, Kommunhuset och flerbostadshusen på Heimdal och Vikingavägen. Se *Bilaga 2, Fotomontage*.

Ändamålsenlig struktur

Planförslaget innebär att en del av centrala Nynäshamn förtätas i anslutning till befintlig infrastruktur och nära kollektivtrafik och service. Planförslaget ger förbättrade och mer säkra gångförbindelser till Nynäshamns centrum.

Tillgänglighetsanpassning

Tillgängligheten till och inom planområdet kommer genom planförslaget att förbättras. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för

personer med funktionshinder, mellan gångstråk, förgårdsmark, entréer och innergårdar samt inne i bostaden. Planförslaget förbättrar tillgängligheten och tryggheten längs med Höjdgatan och Skolgatan med förbättrade gångbanor, belysning och övergångar med sänkt kant på gångbanan.

Planområdet är starkt kuperat och domineras av en bergshöjd. Området sluttar mot söder. Höjdgatan går inte att bygga om för att minska lutningen men förgårdsmarken kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Från Skolgatan upp till förgårdsmarken på Höjdgatan behövs bänkar och räcken för att äldre och personer med funktionshinder ska klara att angöra entréer via den branta lutningen.

Infrastruktur

Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar och gångstråk. Det finns möjlighet att koppla bebyggelse i planområdet till befintlig fjärrvärme, el och VA-ledningar. Dagvatten omhändertas lokalt. Ledningar behålls i befintliga lägen.

Sociala värden

Ny bebyggelse ökar antalet människor som rör sig på platsen vilket skapar en tryggare levnadsmiljö. Åtgärderna ökar Höjdgatans användbarhet för fotgängare i ett innerstadsläge och prioriterar gångtrafik vilket följer kommunens trafikstrategi.

En upprustning av mötesplatsen i korsningen Höjdgatan/Skolgatan främjar möten mellan boende i området. Bostadsentréer och en cykelverkstad för de boende är föreslagna att placeras ut mot gatan. Det ska säkerställa närvaro och rörelse av människor intill gångbanan och i närhet till mötesplatsen.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Planförslaget medför tryggare och säkrare gångvägar längs med Höjdgatan och ner till Skolgatan. Enligt kommunens riktlinjer för trafik och hållbara transporter ska all trafikplanering beakta barns bästa och utgå ifrån deras behov. Barns trafiksäkerhet på Skolgatan är särskilt viktig eftersom gatan leder till Viaskolan.

Hela planområdets befintliga naturmark är en

resurs som möjliggör lek. Den nya bebyggelsen minskar storleken på naturmarksytan. Den dominerande bergshällen i västra delen av planområdet som har naturvärden med senvuxna träd lämnas till stor del orörd av exploateringen vilket möjliggör viss tillgång till lekyta på berget, dock kommer marken att övergå i privat ägo. Eftersom planområdet är starkt kuperat behöver området fallsäkras där behov finns. Liknande naturmark finns på andra sidan Höjdgatan mellan flerbostadshusen och villorna på Skolgatan, tillgänglighet till detta område förändras inte i och med planförslaget.

Identitet

Det nya planförslaget innebär att området får en ny typ av byggnader vilket ger en ny årsring av bebyggelse. Planförslaget möjliggör byggnader med högre höjd än vad som idag finns i den direkta närheten. Förslaget kan tillskapa ett nytt landmärke för Nynäshamns tätort och för närområdet.

Integrering

Planförslaget innebär att lägenheter i flerbostadshus uppförs i ett område med både enbostadshus och flerbostadshus.

Trygghet

Med förtätning av ny bostadsbebyggelse finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet eftersom området kommer att bli mer befolkat och under dygnets mörkare timmar vara upplyst.

Hälsa, säkerhet och störningsskydd

Utredningar har gjorts kring geoteknik, dagvatten och trafik. Utifrån resultaten av utredningarna har planbestämmelser införts för att säkerställa hälso- och säkerhetsaspekterna inom planområdet. Vissa slutsatser bedöms ligga utanför detaljplanens ramar att reglera och styrs istället genom bygglovsprövning, kontroll och andra regler kring byggande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

2017

Kvartal 2	Samråd
-----------	--------

2018

Kvartal 2	Granskning
-----------	------------

Kvartal 1	Antagande
-----------	-----------

Kvartal 2	Laga kraft
-----------	------------

(förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

En kort genomförandetid bedöms 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.

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

Markgöförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Älgen 18 och

Nynäshamn 2:1 som helt eller delvis kommer att säljas. Älgen 18 och en del av Nynäshamn 2:1 kommer föras över till byggaktören BTH Bostad AB. Bolaget, BTH Bostad AB, benämns som byggaktören i nedan text.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning Allmän plats

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

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

Kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Byggaktören bekostar vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar (inklusive dagvattenlösningar) på kvartersmark inom planområdet. Det finns en risk att trycket som finns i det kommunala ledningsnätet inte räcker för föreslagen byggnadshöjd. Därför kan byggaktören behöva bekosta tryckstegring.

Kommunen ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Vid en ny anslutning till det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet

utgår en anslutningsavgift i enlighet med vid anslutningstidpunkten gällande VA- taxa.

El, tele etc

Ellevio AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Området är idag anslutet till fjärrvärmenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB. För en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet kontaktas Värmevärden AB.

Avtal

Kommunen och byggaktören

Ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal har upprättats mellan kommunen och byggaktören och antas av kommunfullmäktige före beslut om antagande av detaljplanen. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggaktören samt marköverlåtelsena.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet innehåller tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, byggaktörens åtaganden, marköverlåtelse/marköverföring mellan kommunen och byggaktören med mera.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut m.m. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsindelningen och officialrättigheter i Sverige. Lantmäteriet genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har en initiativ rätt att söka förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Kvartersmark

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Älgen 18 för bostadsmark (kvartersmark).

Lantmäteriet prövar åtgärden ovan enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Planförslaget innebär att en befintlig gemensamhetsanläggning, Älgen ga:1, upphör. Lantmäteriet utreder och beslutar om detta i en omprövningsförrättning.

Servitut och ledningsrätt

Planförslaget innebär inte någon inverkan på befintliga servitut eller ledningsrätter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggaktören ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken, fastighetsbildning inom kvartersmark samt anläggningsförrättning för gemensamhetsanläggning. Byggaktören ska betala ersättning till kommunen för marköverlåtelsen.

Omprövning/inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Byggaktören står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att lokalgatan byggs om med tillhörande trottoar. Se vidare avsnitt *Gator och trafik* under kapitel *Förslag*.

Ledningar

Vatten och avlopp

Inom och i anslutning till planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Befintliga ledningar behålls i nuvarande lägen och ny utbyggnad blir därmed inte nödvändig.

Drick- och spillvattenanslutning för fastigheten Älgen 18 kommer att ske till det allmänna ledningsnätet via ny förbindelsepunkt. Planförslaget innebär att ny förbindelsepunkt upprättas 0,5 m utanför fastighetsgräns till Älgen 18.

Dagvatten

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett ökat flöde från planområdet som kräver rening av dagvatten. Dagvattenflöden måste fördröjas och renas för att inte öka belastningen på dagvattenledningsnätet samt uppnå miljökvalitetsnormerna. Byggaktören ska visa och ansvarar för att sådana åtgärder kan uppfyllas.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken *Teknisk försörjning*.

El, tele, bredband

Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar för befintliga ledningar.

Fjärrvärme

Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar för befintliga ledningar.

Byggnation

Störningar under byggtid

Naturvårdsverkets allmänna råd gäller för både byggbuller och materialhantering och kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Brandskydd

Byggaktören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Sprinklers godkänns inte av kommunen om inte fastigheten anlägger eget vattenmagasin.

Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggaktören ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer få inkomster vid försäljning av kvartersmark. Inom planområdet äger kommunen fastigheten Älgen 18 och Nynäshamn 2:1 som helt eller delvis kan säljas. Priset är reglerat i ett markanvisningsavtal (ramavtal).

Kommunens avdelning för stadsmiljö svarar för drift- och underhållskostnader för allmän platsmark: parkmark, gångbana och lokalgata. Stadsmiljö kommer därmed att få ökade kostnader genom drift och underhåll av markområdet då det blir en standardförhöjning av området.

Kommunens avdelning för stadsmiljö får utökade drift- och underhållskostnader med anledning av att gemensamhetsanläggningen Älgen ga:1 upphör. När gemensamhetsanläggningen upphör tar kommunen över ansvaret även för den del av Höjdgatan som gemensamhetsanläggningen omfattat.

Planeekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan byggaktören och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Kostnader för allmän plats

Byggaktören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats: lokalgator, gång- och cykelväg och parkområden.

Med anledning av att gemensamhetsanläggningen Älgen ga:1 upphör, kan det bli aktuellt att ersättning ska betalas till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Ersättningen omfattar gemensamhetsanläggningens eventuella värden och tillgångar.

Eventuell ersättning med anledning av gemensamhetsanläggningens upphörande ska betalas av byggaktören.

Kostnader för kvartersmark

Byggaktören bekostar byggnationen inom kvartersmark.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning (VA, el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningshavarna.

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell och fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetsägare m.fl. redovisas i tabell nedan samt i fastighetskonsekvenskarta på sida 37. För mer information hänvisas till kapitel Fastighetsrättsliga frågor.

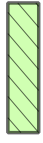
Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Anläggningsåtgärd
Älgen 17	-	-	Ja *
Älgen 18	Nej	Ja	Ja *
Nynäshamn 2:1	Ja	Nej	Ja *

* *Gemensambetsanläggning Älgen ga:1 upphör.*

Tabell 1. Konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare m. fl. Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutas slutligen av Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

FASTIGHETSOMRÅDEN



Del av fastigheten Nynäshamn 2:1, ska överföras som kvartersmark till fastigheten Älgen 18.

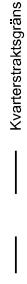


Ga:1
Gemensamhetsanläggning Älgen ga:1 som upphör.



Planområdesgräns

KARTANS BETECKNINGAR



Kvartersstraksgräns



Fastighetsgräns



Kvartersstraktnamn



Fastighetsbeteckning



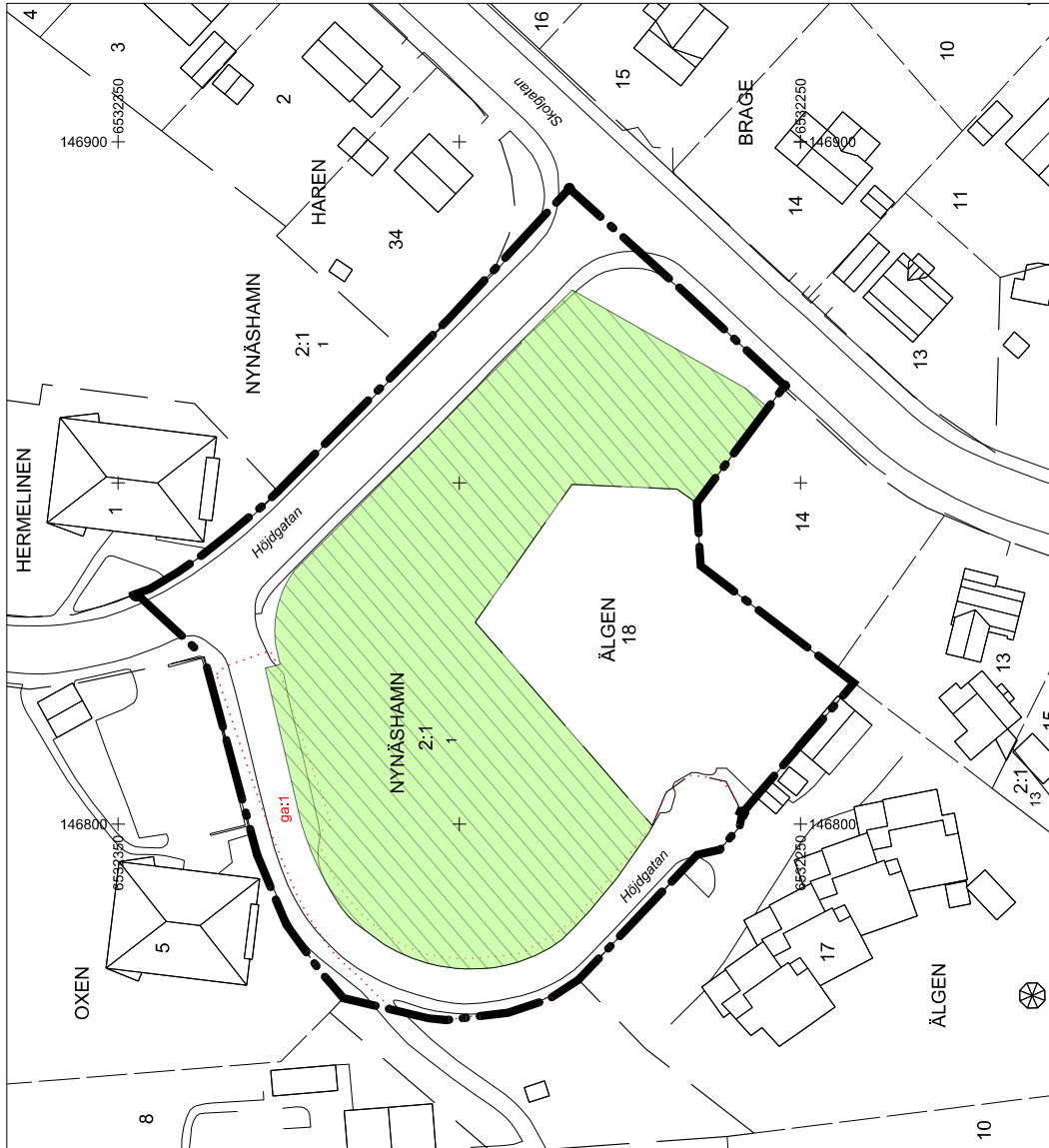
ga:1
Gemensamhetsanläggning



Byggnader



Vägar

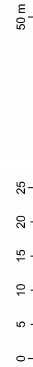


KARTA

Kartan framställd av Nynäshamns kommun 2017-04-10

KOORDINATSYSTEM SWEREF99 18 00

HÖJDSYSTEM RH 2000



GRANSKNING

Standardförfarande enligt PBL 2010:900
(i dess lydelse efter 1 januari 2015)

Fastighetskonsekvenskarta för Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1

Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad 1 december 2017

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Julia Boström
Planarkitekt

Lena Wallin
Plantekniker

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Handläggning

Planen avses antas av kommunfullmäktige tillsammans med marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Planen handläggs med standardförfarande.

Bildmaterial

Fotomontage, illustrationer, fasader, sektioner, situationsplan och solstudier har utarbetats av BTH Bostad, Lindberg Stenberg arkitekter, Lovely Landscape landskapsarkitekter och 3D House Visualizations and Multimedia.

Fotografier under rubriken *Bakgrund* är tagna av Julia Boström.

Fotografier under rubriken *Förutsättningar* är tagna av bebyggelseantikvarie Hanna Hjalmarsson på Stockholms Länsmuseum.

Källhänvisning för referensbilder;

Sida 18:

Träfasad, foto Lindberg Stenberg arkitekter. Butong, <https://butong.se/project/bjorns-vertical-garden/> Bild används med tillåtelse från Butong.

Sida 20:

Växter, foto Lovely Landscape landskapsarkitekter.

Sida 21:

Cykelparkering, Vestre Sinus. <https://www.flickr.com/photos/vestrefurniture/19151121651/in/album-72157632414694308/> Bild används med tillåtelse från Vestre.

Sida 26:

Växtbädd, foto Julia Boström.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av representanter från kommunala förvaltningar.

Följande tjänstepersoner har medverkat; Andreas Winander Schönning, planarkitekt, Julia Boström, planarkitekt, Caroline Thunström, mark- och exploateringsingenjör, Lena Wallin, plantekniker, Therese Lindgren, landskapsarkitekt, Sara Vall, kommunarkitekt, Erik Johansson, miljö- och klimatstrateg, Hanna Lilja, kommunekolog, Pernilla Höglund, projektledare VA, Birgitta Larsson, trafikingenjör, och Barbara Brass, stadsträdgårdsmästare.

Nynäshamns kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad december 2018

Andreas winander schönning 
Andreas Winander Schönning Alf Olsson
Planarkitekt Förvaltningschef

BILAGA 1 - SOLSTUDIER

Vårdagjämnning 21 mars

OMRÅDET IDAG OBS! Solstudien är en ungefärlig uppskattning. Befintlig växtlighet är uppskattad utifrån kartunderlag från Google maps streetview. Kartunderlag med inmärta träd saknas.



kl 18.00

kl 15.00

kl 12.00

kl 09.00

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE



kl 18.00

kl 15.00

kl 12.00

kl 09.00

Sommar solstånd 21 juni

OMRÅDET IDAG OBS! Solstudien är en ungefärlig uppskattning. Befintlig växtlighet är uppskattad utifrån underlag från Google maps streetview. Kartunderlag med inmärta träd saknas.



kl 09.00

kl 12.00

kl 15.00

kl 18.00

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE



kl 09.00

kl 12.00

kl 15.00

kl 18.00

Obs! Samtliga klockslag är i sommartid.

Höstdagjämning 23 september

OMRÅDET IDAG OBS! Solstudien är en ungefärlig uppskattning. Befintlig växtlighet är uppskattad utifrån Google maps streetview. Kartunderlag med inmätta träd saknas.



kl 09:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE



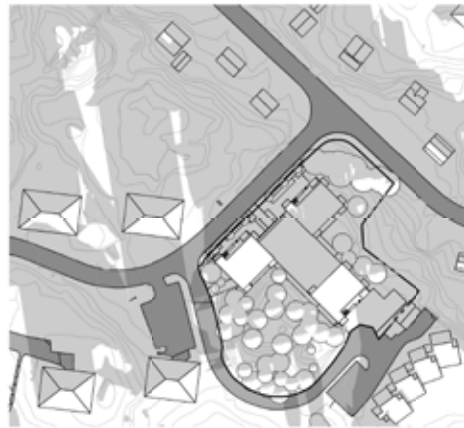
kl 09:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

OBS! Samtliga klockslag är i sommartid.

Vintersolstånd 21 december

OMRÅDET IDAG OBS! Solstudien är en ungefärlig uppskattning. Befintlig växtlighet är uppskattad utifrån underlag från Google maps streetview. Kartunderlag med inmätta träd saknas.



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00

BILAGA 2 – FOTOMONTAGE



Vy från Svedviksvägen.



Föreslagen bebyggelse

Vy från Frejgatan.



Vy från Heimdalsvägen.



Vy från Sjögatan, Trehörningen.

BILAGA 3 – GESTALTNINGSPROGRAM



Gestaltningssprogram

Detaljplan för Höjdgatan, Nynäshamn
Älgen 18 och del av Nynäshamn 2:1
Nynäshamns kommun

Framtaget i april 2018 av Nynäshamns kommun,
BTH Bostad, Lindberg Stenberg arkitekter och
Lovely Landskap landskapsarkitekter.

Bakgrund och syfte

Gestaltningssystemet beskriver sex grundläggande gestaltningssystem i syfte att säkerställa att den nya bebyggelsen längs med Höjdgatan uppnår god kvalitet. De nya bostäderna ska bidra till en god livsmiljö i Nynäshamns stad.

Dokumentet ska fungera som ett stöd vid utformning av såväl bebyggelse som yttre miljö. Ambitionen är att säkerställa kvalitet i alla skalor, från stadsbild och stadens siluett till den direkta närmiljön.

Dokumentet beskriver olika kvalitetskriterier med hänvisningar till referensprojekt och till gestaltningssystem som tagits fram under detaljplaneprocessen. Tydliga gestaltningssystem utgör ett ramverk för att säkerställa kvalitet men medger samtidigt utrymme för variation och flexibilitet över tid utan att övergripande kvaliteter förloras.

Gestaltningssystemet har tagits fram i syfte att avtala om betydande gestaltningssystem utöver de som detaljplanen styr. Gestaltningssystemet ska avtalas med exploatören genom att kopplas till marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Gestaltningssystemet är en bilaga till avtalet.

GESTALTNINGSPRINCIPER

- Takutformning
- Materialval fasad
- Balkongutformning
- Gaturum och utemiljö
- Koppling gata och gård
- Ljussättning

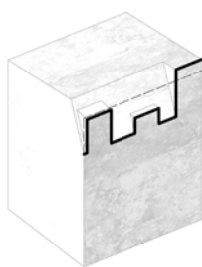
Takutformning

Takens utformning och material har betydelse för byggnadernas karaktär och deras påverkan på stadens silhuett. Bebyggelsen kommer att förändra såväl närområdets karaktär som Nynäshamns stads siluett. En takutformning som bryter med områdets karaktär ger ett samtida tillskott och bidrar med att skapa en ny årsring till området.

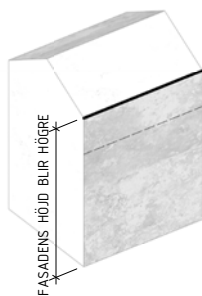
- Takens utformning ska vara lekfull och ha en förskjuten rörelse i takfoten för att skapa ett varierat uttryck.
- Taklutningen ska vara assymetrisk för att anpassa höjdskalan ner mot gatan och mot den lägre omgivande bebyggelsen.
- Tekniska installationer såsom fläktanordningar ska inrymmas under tak.
- Taken bör utföras med falsad bandplåt i ljus kulör för att ge ett lätt och ljusreflekterande uttryck och avslut på husen.



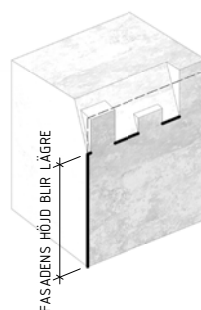
Rak takfot



Förskjuten takfot



Symmetrisk taklutning

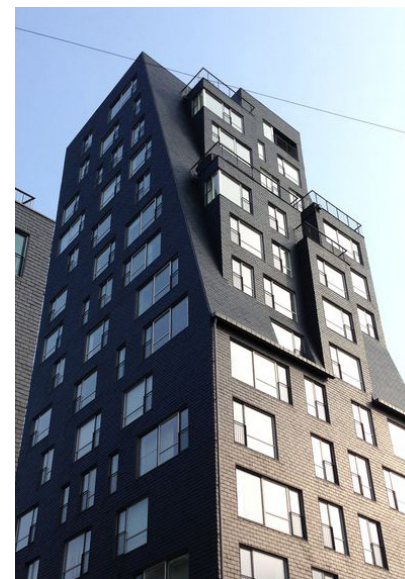


Assymetrisk taklutning

3



Urklipp från illustration över förslaget sett från korsningen Skolgatan/Höjdgatan.



Referensbyggnad för takutformning. Fyrtårnet Köpenhamn, Lundgaard och Tranberg arkitekter.

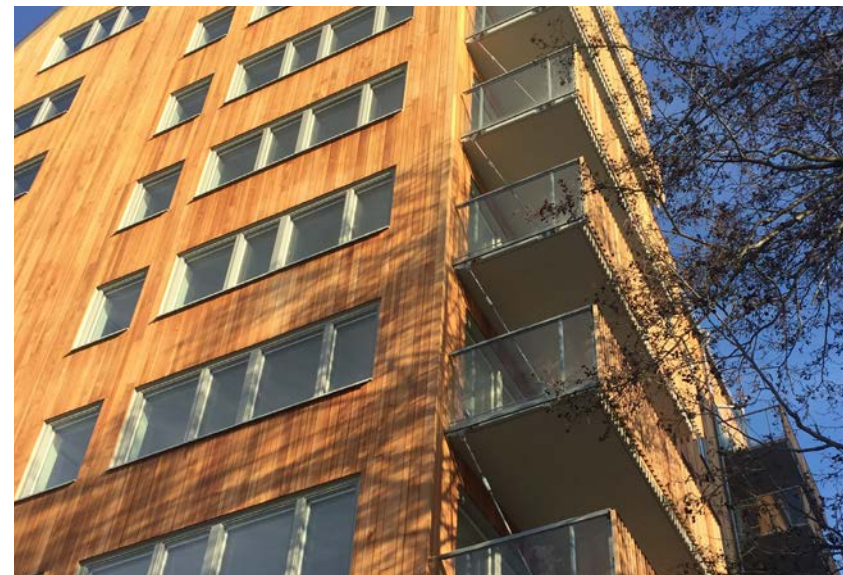


Exempel på takmaterial, aluzinkplåt.

Materialval fasad

Husens materialval påverkar samspelet med närmiljön och är därför av stor betydelse för hur byggnationen uppfattas.

- Materialvalen ska relatera till närområdets bebyggelse genom att använda material som återfinns i närområdet, exempelvis puts, trä, sten, men kan även kontrastera genom att introducera nya samtida material.
- Fasader ska utföras i varma toner samstämda med omgivande putsade hus.
- Moderna metoder för träbehandling ger möjlighet att klä högre byggnader med träfasad. För att anspela till den omgivande villabebyggelsen föreslås att fasader kläs i trä.



Byggnad med träfasad, Strandparken Sundbyberg.



Exempel på färgsättning fasad. Islandstorget Stockholm, Lindberg Stenberg arkitekter.

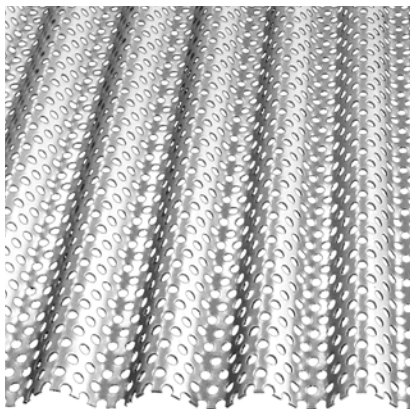


Putsade byggnader i varm färgton på Höjdgatan.

Balkongutformning

Utformning, placering och storlek på balkonger påverkar karaktären och upplevelsen av ett hus. Omsorgsfullt utformade balkongräcken kan bidra till helhetsupplevelsen av stadsrummet på ett positivt sätt. Vid utformning av balkonger ska hänsyn tas till dagsljusintag i lägenheterna och insyn för omkringliggande boende.

- Balkongerna ska utföras med plana undersidor i ljus färg såsom vitfärgad betong.
- Balkongräcken ska vara delvis genomsiktliga.
- Ett förslag på utformning av balkongräcken är att perforerad och sinuskorrugerad plåt i ljus färg sätts i ett ramverk av trä.
- Balkongerna kan kompletteras med enhetlig och profillös inglasning. Glaspaneler ska fästas i ovanliggande balkongplattans undersida samt vid balkongens golv för att dölja skenan som glaset sitter i.
- Kasettmarkis får finnas på översta våningen. Markiser ska vara enhetliga. De översta balkongerna får inte glasas in eftersom det inte finns en ovanliggande balkong som inglasning kan fästas på.

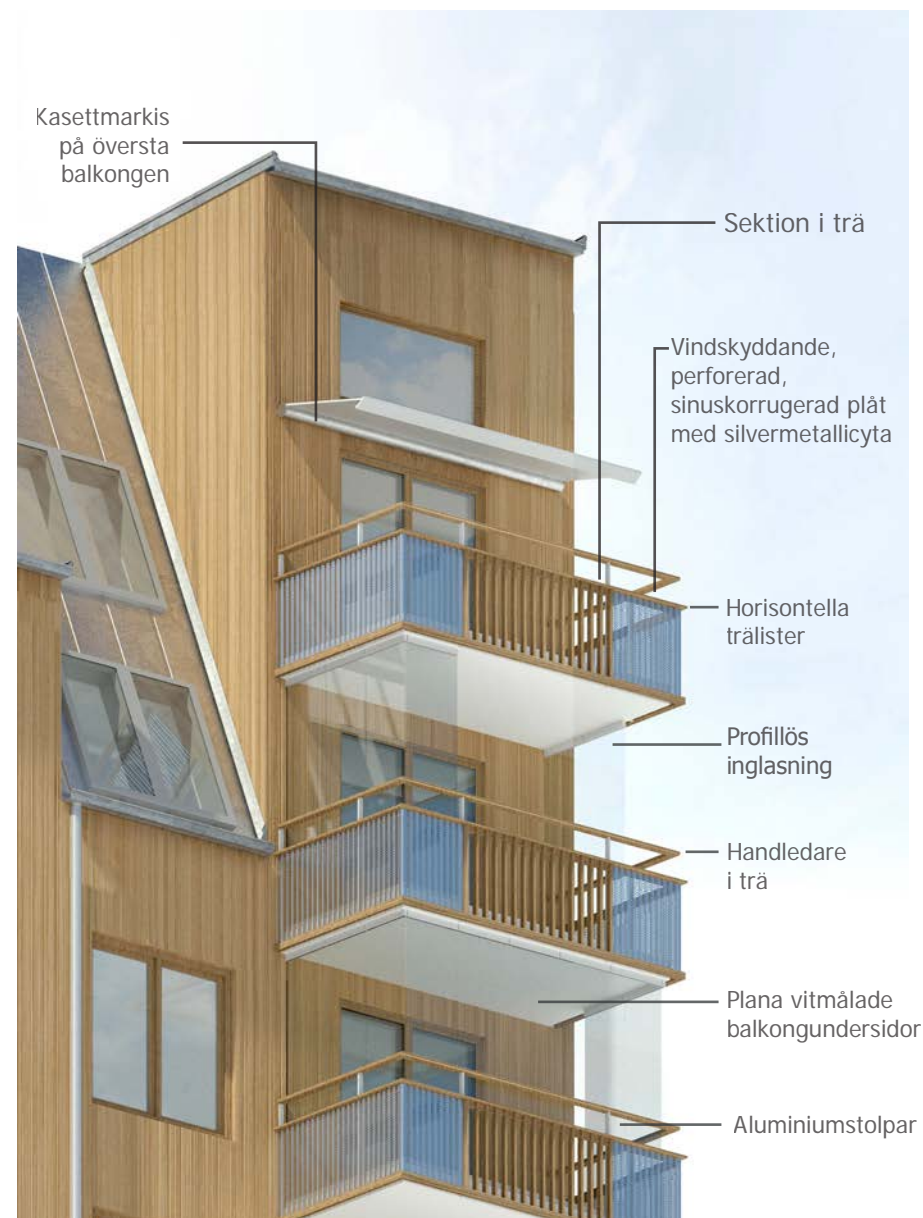


Exempel på material för balkongräcke, sinuskorrugerad plåt.



Balkongutformning på befintliga hus längs Höjdgatan.

5



Exempel på utformning av balkonger

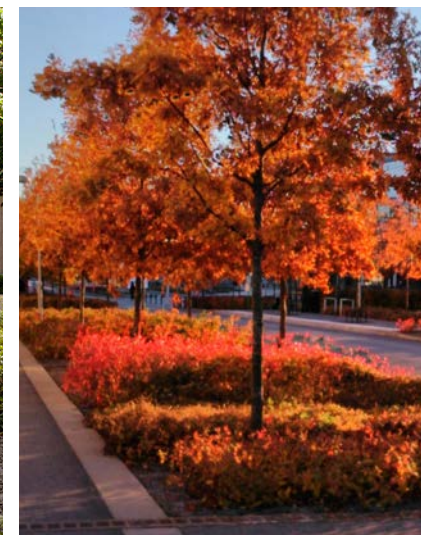
Gaturum och utemiljö

Väl gestaltade förgårdar och angränsande utemiljöer tillför karaktär och grönska inte bara till kvarterets boende, utan också till gatumiljön och närområdet. Utemiljön ska förutom att vara väl gestaltad och genomförd också tillföra biologiska mervärden och ytor för dagvattenfördröjning.

- Förgårdarna markerar övergång mellan gata och byggnad. De är halvoffentliga entréytor med låga planteringar, och byggs upp med murar och terrasser för att ta upp gatans slutning.
- Gatuträd ska finnas längs Höjdgatan för att ansluta till stadsdelens gröna karaktär. Träden planteras i en grönyta mellan gatans trottoar och terrasser som ska ha minsta bredd 1,7 m. Inhemsk träd ska väljas till exempel oxel, lönn, ronn.
- Platsen i korsningen Skolgatan/Höjdgatan blir ny entré till Höjdgatan och ska förses med sittplatser, belysning och lättskött plantering.
- Sittplatser ska finnas på Höjdgatans högsta punkt i norra hörnet av planområdet. Vid den högsta punkten ska en ek av väl tilltagen kvalitet planteras. Se även punkten om schakter. Kvalitet ska vara Skogsek, Quercus robur, frökälla Linköping eller Ulltuna, högstam 4x 20-25.
- Bjälklag på gård ska vara tillräckligt djupt för att buskar och småträd ska etableras väl, minst 700 mm växtjord i förhöjningar. Planteringslådor får inte användas.
- Entré och parkering utanför Hus 3 (se sida 9) ska ha träd och planteringar. Parkering utanför Hus 3 och längs Höjdgatan ska ha genomsläppligt slitlager.
- Schakter ska göras så att intilliggande hållmark och vegetation inte kommer till skada. Schakt ska göras så att trädgropar för alla träd enligt illustration har minst 1000 mm djup, kan dräneras och rymmer 15 m³ jord per träd.
- Byggnader ska inpassas väl i terrängen. Slanter ska minimeras och utföras planterade och naturligt. Inga stödmurar får uppföras utöver redovisade i illustrationsplan.
- Träd markerade med n₂ på detaljplanen är skyddsvärda på grund av sin höga ålder och ska bevaras. Träden får endast fällas av säkerhetsskäl och marklov krävs.



Referensbild på planteringar med dagvattenhantering. Hjorthagen, Stockholm.



Referensbilder på planteringar med dagvattenhantering.

Koppling gata och gård

Höjdskillnaden mellan bostadsgården och förgårdsmarken kräver ett väl gestaltat rum som både visuellt och i fysisk form möjliggör förbindelse mellan gatan och gården. Trappan utgör ett landskapsbildande element mellan de två byggnadsvolymer på Höjdgatan.

- Fasaden som trappan följer ska ge ett grönt intryck och ska vara växtbeklädd för att ge variation i material mellan de två bostadshusen och bidra till ett trivsamt gaturum.
- Utformningen av utemiljön ska genom materialval i planterade terrassereringar, trappor och stödmurar relatera till närmiljöns berghällar och värdefulla hållmarksvegetation.
- Möjligt material för trappfasaden är Butong som är ett byggelement som integrerar växtlighet. Trappfasadens gröna intryck ska förstärkas med klätterväxter planterade i terrasser vid fasadens fot.
- Terrasseringarna ska ha tillräcklig bredd och djup för att en frisk och hållbar växtlighet ska kunna utvecklas, minimum djup 600 mm. Terrasseringarna ska ha droppbevattning och vara dränerade.
- Växtlighet i förgård och vid trappfasaden kan vara gröna friska busksorter som klätterhortensia, oxbär, snöbär, aronia, getris kompletterat med perenner med skogskaraktär och gräs.
- Invid trappfasaden ska en del av kvarterets sophantering ordnas i underjordsbehållare.
- Cykelvårdsrum ska finnas i lokal med direkt ingång från Höjdgatan.



Illustration på förslaget och trappan som kopplar ihop gata och gård sett från Höjdgatan

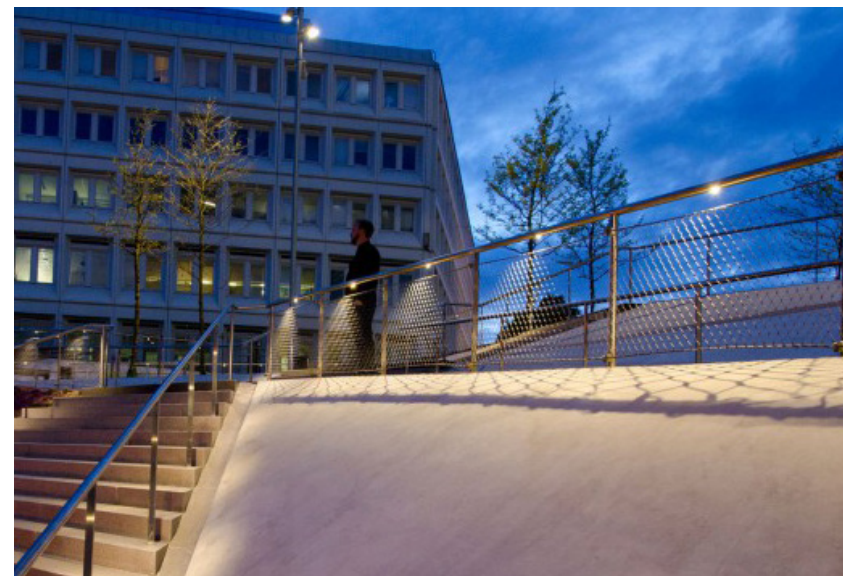


Referensbilder på växtbeklädd fasad, materialet kallas Butong. Björns trädgård Stockholm.

Ljussättning

Genomtänkt ljussättning skapar atmosfär, underlättar orientering och tillgänglighet samt ökar trygghetskänsla och säkerhet. Ljussättning kan användas för att accentuera enstaka träd eller bebyggelsen och på så sätt vara ett tillskott för både närmiljö och stadsbild.

- Ljussättning ska inte bidra till så kallad ljusförorening. Armaturer som ger omotiverat spilljus horisontellt eller uppåt ska undvikas.
- Sparsam belysning av naturobjekt och nedåtriktat svagt släpljus ska väljas vid belysning av till exempel bergskärning.
- Höjdgatans befintliga gatubelysning i form av höga gatuarmaturer på ena sidan av gatan kompletteras på kvartersmarken med väl upplysta förgårdar. Belysning ska placeras i murar, räcken och vid entréer för att ge stämningsskapande ljus till gatan.



Referensbild på ljussättning.



Referensbild på ljussättning. Povel Snickares gränd, Stockholm.



Referensbild på ljussättning.





Illustration över förslaget sett från korsningen Skolgatan/Höjdgatan.



Illustration över förslaget sett från norr på Höjdgatan.



Illustration över förslaget sett från Centralgatan.



Illustration över förslaget sett från nordöst på Höjdgatan.

Bildhänvisningar

Illustrationsplan och illustrationer på planförslaget är framtagna av Lindberg Stenberg arkitekter, Lovely Landskap landskapsarkitekter och 3D House Visualizations and Multimedia.

Sida 3, Takutformning

Illustration takutformning -Lindberg Stenberg arkitekter

Illustration planförslaget - Lindberg Stenberg arkitekter och 3D House Visualizations and Multimedia

Referens takutformning - Lindberg Stenberg arkitekter

Referens takmaterial - Lindberg Stenberg arkitekter

Sida 4, Materialval för fasad

Referens färgsättning fasad - Illustration Lindberg Stenberg arkitekter och 3D House Visualizations and Multimedia

Referens fasadmaterial - Strandparken, Sundbyberg. Foto Lindberg Stenberg arkitekter

Referens fasadfärg - Höjdgatan, Nynäshamn. Foto Nynäshamns kommun

Sida 5, Balkongutformning

Referens material balkongräcke - Lindberg Stenberg arkitekter

Referens balkongutformning - Höjdgatan, Nynäshamn. Foto Nynäshamns kommun

Illustration balkongutformning - Lindberg Stenberg arkitekter

Sida 6, Gaturum och utemiljö

Referens planteringar med dagvattenhantering:

Hjorthagen, Stockholm. Foto Nynäshamns kommun

Foto Lovely Landskap landskapsarkitekter

Foto Lovely Landskap landskapsarkitekter

Sida 7, Koppling gata och gård

Illustration trappa med planteringar - Lindberg Stenberg arkitekter och 3D House

Referens växtbeklädd fasad:

Björn Trädgård, Stockholm. Foton från <https://butong.se/project/bjorns-vertical-garden/> Bilder används med tillstånd från Butong.

Sida 8, Ljussättning

Referens ljussättning:

Foto Lovely Landskap landskapsarkitekter

Påvel Snickares gränd, Stockholm. Foto från <https://butong.se/project/bjorns-vertical-garden/> Bild används med tillstånd från Butong

Foto Lovely Landskap landskapsarkitekter



Nynäshamns
kommun
