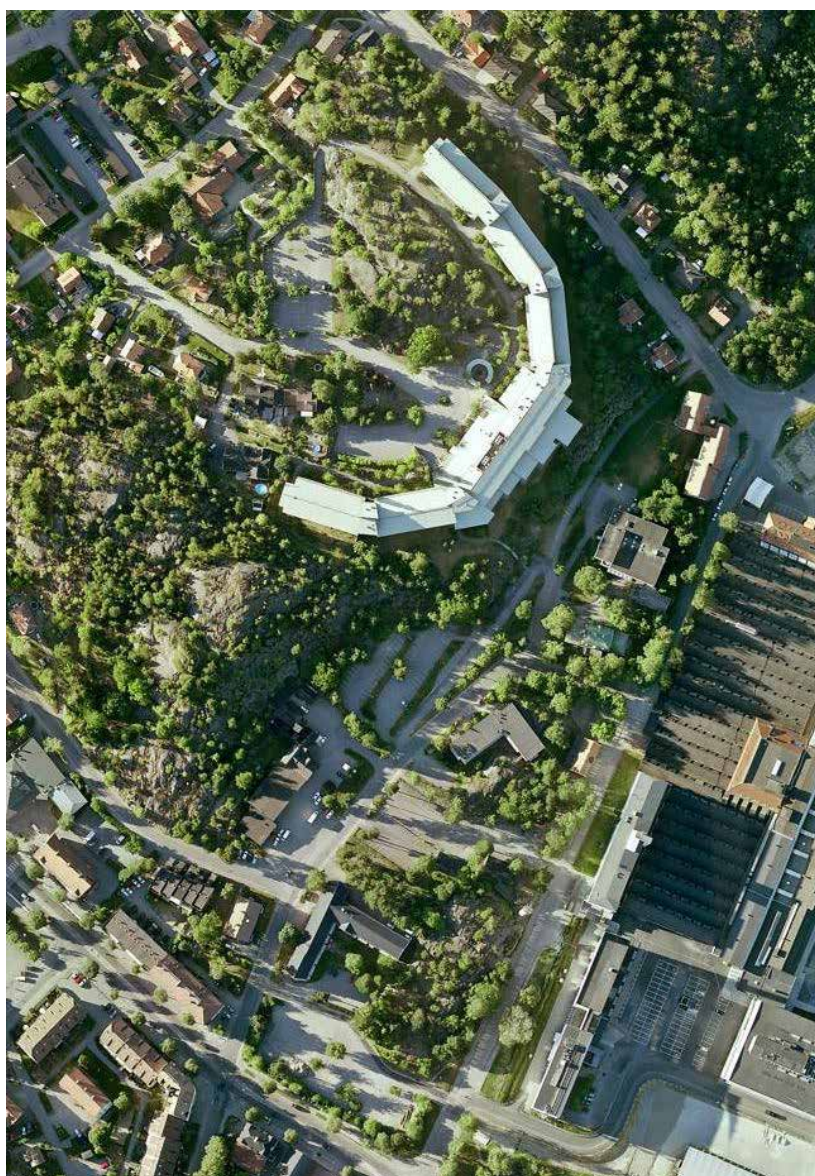


PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för delar av kvarteren
Telegrafan och Vaktberget
Nynäshamn, Nynäshamn kommun, Stockholms län



INNEHÅLL

SYFTE OCH INLEDNING	4
Handlingar	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Planprocessen efter samrådet	5
PLANOMRÅDET	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	8
Kommunala beslut i övrigt	10
MILJÖBEDÖMNING	11
Miljöpåverkan	11
Motiverat Ställningstagande	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Grundläggande principer	13
Stads- och landskapsbild	14
Kulturhistoriskt värde	14
Bebyggelse	16
Natur och rekreation	23
Kommunikationer	24
Tillgänglighet	26
Service	26
Markförhållanden	27
Teknisk försörjning	28
Störningar och risker	30
Lokala miljömål	32
Administrativa frågor	32
MEDVERKANDE	33

SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syften med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser av dess genomförande och hur den ska genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns. Denna detaljplan påbörjades före den 2 maj 2011 och är därmed upprättad i enlighet med den tidigare Plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10.

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till plankartan hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning, gestaltungsprogram, samrådsredogörelse, utlåtande, fastighetskonsekvenskarta och fastighetsförteckning.

Som underlag till planen finns bland annat framtaget:

- Inventering och kulturhistorisk bedömning, Vaktberget 5, kv. Vaktberget större (Nynäshamns kommun, Maria Landin 2010-11-04)
- Kulturhistorisk bedömning kv. Vaktberget/Telegrafan (Maria Landin 2013-11-07)
- PM Dagvattenkrav Telegrafan och Vaktberget (WSP 2014-08-20, reviderad 2014-12-15)
- Föroreningsberäkningar - Telegrafan och Vaktberget (WSP 2017-08-28)
- Kommunens krav på dagvattenhantering, Telegrafan och Vaktberget (Nynäshamns kommun, Malin Qviberg 2014-12-19)
- Trafik PM (Vectura 2012-01-11)
- Bullerutredning längs Industrivägen och busshållplats (WSP 2010-05-12)
- Utredning av trafikbuller (Structor Akustik AB 2016-06-23)
- Bullerutredning, vägtrafik och hamnverksamhet (Structor Akustik AB, reviderad 2017-06-29)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning vid Vaktberget 5 (ÅF 2012-01-11)
- Teknisk PM Geoteknik, Vaktberget 5 (ÅF 2011-12-30)

- Miljöteknisk markundersökning (Structor 2016-06-23)
- Översiktlig riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering (Structor 2016-09-15)
- Utredningsmaterial avseende risker (Nynäshamns kommun 2015-04-30)

Utöver dessa har utredningar från tidigare detaljplaner använts i bedömning av denna detaljplan:

- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan för Lamellen 1, Kalvö 1:13 m fl. Utbyggnad av reningsverket i nordvästra Nynäshamn (Tyréns 2014-04-01)
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan för Telegrafan 16 m fl, bostäder i Nynäshamn (WSP, februari 2010)
- Antikvarisk förundersökning, Televerkstaden, kv. Telegrafan, Nynäshamn (Nyréns Arkitektkontor, 2008-10-13)

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

Bakgrund

Planområdet utgör en del av Ericssons tidigare industriområde i den nordöstra delen av Nynäshamns stad. Ericsson lade ned sin verksamhet 2005. Kommunen har sedan nedläggningen arbetat för att omvandla industriområdet till ett bostadsområde med handel som ska stärka småstadens karaktär.

Ett planprogram för Telegrafområdet togs fram 2007. Därefter togs en detaljplan fram för den östra delen vilken planlades för handel och verksamheter. Från fastighetsägarna fanns det önskemål om att även utveckla den kvarvarande västra delen av Telegrafområdet med bostäder och verksamheter. Även för Vaktberget, området väster om Bryggargatan inkom fastighetsägarna med önskemål om att planlägga området för huvudsakligen bostäder. Ett planprogram för det området togs fram 2011. Därefter beslutade kommunen att låta ta fram en gemensam detaljplan för de båda områdena, Telegrafområdet och Vaktberget.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att området ska utvecklas till en stadsdel med egen identitet präglad av det industriella arvet. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas. Området ska utvecklas som en helhet i en mänsklig skala som är integrerad med resten av staden. Området ska ha tydliga offentliga stråk och naturliga mötesplatser och tillgängligheten till närliggande natur ska säkras. Området ska utformas så att det tydligt framgår vad som är privat och offentligt. Utformningen av den offentliga miljön ska bidra till att man förstår områdets historia som tidigare fabriksområde. Den nya bebyggelsen ska visa hänsyn till den befintliga omgivningen och dess historiska sammanhang. De för Nynäshamn kännetecknande bergknallarna ska bevaras och synliggöras i bebyggelsestrukturen.

Områdets industrihistoria ska tas tillvara genom att återanvända delar av den befintliga bebyggelsen, i anpassning av den tillkommande bebyggelsen samt i utformningen av den offentliga miljön. Syftet är vidare att medge en variation och flexibilitet över tid utan att övergripande stadsbyggnadskvaliteter går förlorade.

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs i huvudsak på tidigare bebyggd mark längs med Bryggargatan och Industrivägen. Ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras liksom den höga telemasten, vilken utgör ett landmärke i området. Den stora byggnaden Utsikten bibehålls och får en mer flexibel användning med bland annat bostäder. De stora kontorshusen längs Industrivägen planeras för ombyggnad till bostäder. Mitt i området möjliggörs vårdverksamhet och vårdboende. I ett antal byggnader samt i bostadshusens bottenvåningar finns möjlighet att ha verksamheter. Täthet och våningsantal kan variera men bebyggelsen ska i huvudsak placeras mot gatorna med en skala på cirka 4-5 våningar och på vissa platser högre och på andra lägre. Ett i dagsläget rimligt antagande är cirka 675 lägenheter.

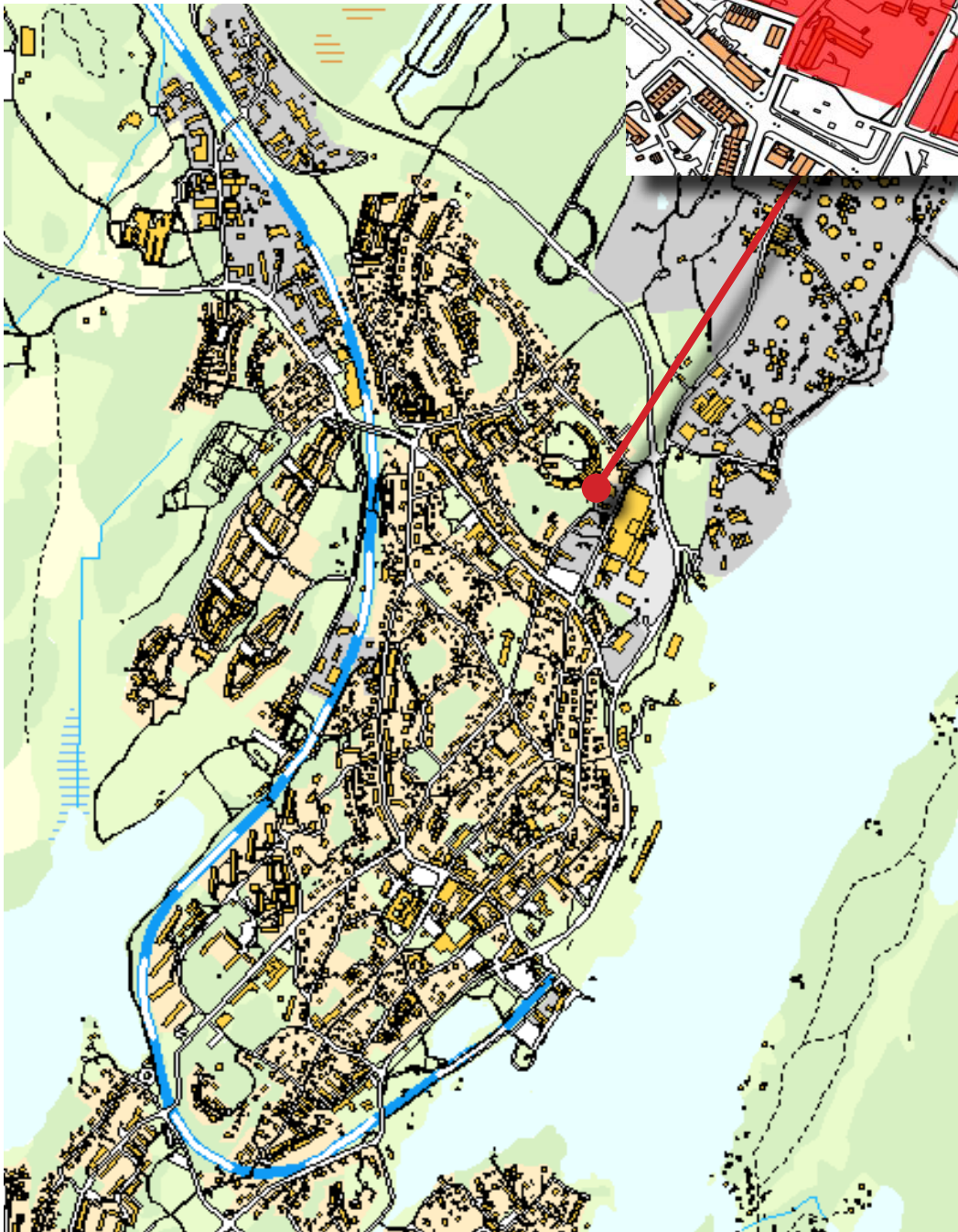
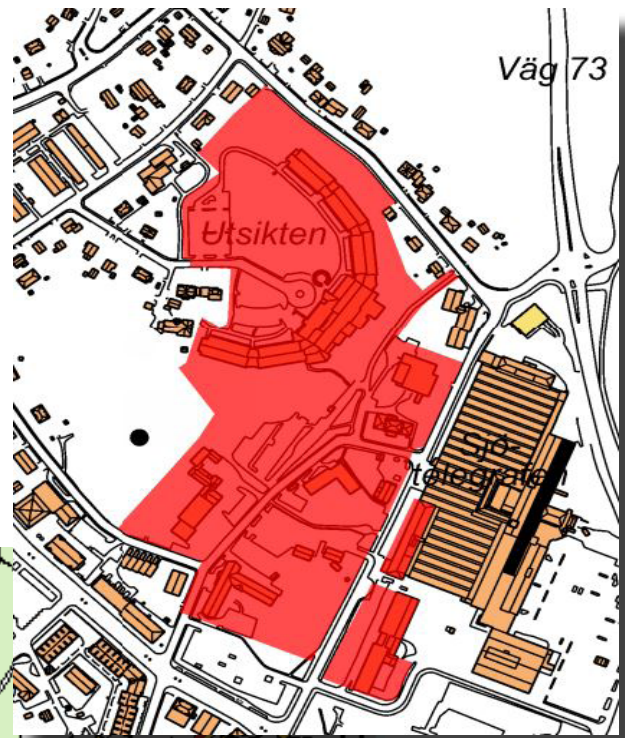
Planprocessen

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. I samrådsskedet finns möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådet sammanställs de synpunkter som kommit in, i en samrådsredogörelse. Planförslaget bearbetas och en utställningshandling tas fram och skickas ut till berörda. Återigen är det möjligt att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget. Efter utställningen redovisas inkomna synpunkter i ett utlåtande och antagandehandling tas fram. Dessa handlingar behandlas först i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och sedan i kommunstyrelsen. Detaljplanen skickas därefter till kommunfullmäktige för antagande. Om detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft. Därefter kan bygglov beviljas och området bebyggas.



PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Nynäshamns stad, väster om handelsområdet Sjötelegrafan, cirka 1 km från centrum. Planområdet avgränsas av Telegrafgatan i norr, Industrivägen och Sjötelegrafan i öster, Vaktbergsvägen, Bryggargatan och Telivägen i söder samt Utsiktsvägen och Telegrafberget i väster. Planområdet är ca 8 hektar stort.



Orienteringskarta över Nynäshamn med planområdet markerat rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Hela kustområdet i Nynäshamns kommun är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturminnesvärden. Området omfattas därmed av bestämmelserna i 1, 2, och 4 §§ 4 kapitlet Miljöbalken. Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och för högexploaterad kust enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Öster om planområdet ligger Väg 73 som är av riksintresse. Riksintressena utgör inte hinder för utveckling av befintlig tätort enligt samma lag.

Översiktliga planer

Översiktsplan för Nynäshamns kommun 2012

Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen i oktober 2012, anger att staden främst kan växa genom förtätning där stadens kulturmiljöer tas till vara. Planområdet ingår i en av tre utpekade tyngdpunkter (Stadshusplatsen, gästhamnen och Nynäsvägen) som föreslås stärkas. Sambanden mellan tyngdpunkterna behöver utvecklas så att staden upplevs som en tät kärna med blandad bebyggelse. Fler människor får på så sätt en möjlighet att bo centralt och kollektivnära vilket skapar mindre resbehov och ökad trygghet.

Fördjupad översiktsplan för Nynäshamns tätort 2004

I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns tätort (FÖP 2004), antagen av kommunfullmäktige i september 2004, föreslås att de södra delarna av Telegrafan och områdena öster om Raffinaderivägen som framtida utvecklingsområden. Området öster om infartsvägen och planområdet är reserverat för industri och arbetsplatser. Den fördjupade översiktsplanen redogör även för generella mål. Nybyggnationer ska göras så att småstadskaraktären förstärks. Tätheten i staden kan variera, nya hus ska hållas till högst tre till fyra våningar men i enstaka fall kan högre hus förekomma. Den nya bebyggelsen ska visa

hänsyn till den befintliga omgivningen och dess historiska sammanhang. Stadens olika delar ska integreras med varandra.

Fördjupning av översiktsplanen – Nynäshamns stad

Kommunfullmäktige antog 2017-09-20, § 143 ett förslag till en ny fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad. Följande strategier har tagits fram för Nynäshamns stad:

1. Inifrån och ut
2. Stärka
3. Variera
4. Koppla

Förslaget bygger på tidigare FÖP 2004 och beskriver att området vid Telegrafan och Vaktberget ska utvecklas för att skapa fler stadsmässiga miljöer i staden. Området har höga kulturmiljövärden och stor potential att utvecklas till en attraktiv stadsdel. De nya byggnaderna ska bidra till småstadskaraktären. Bebyggelsen bör hålla en höjd på cirka tre till fyra våningar och anpassas till omgivande bebyggelse och terräng. I enstaka fall kan högre våningstal vara lämpligt. Utformningen av bebyggelsen och den offentliga miljön ska bidra till förståelsen av platsens historia och Nynäshamns identitet som bruksort. Området bör innehålla tydliga mötesplatser för boende och besökare, och skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter.

Inom området finns natur som är kännetecknande för skärgårdsstaden Nynäshamn med toppiga berg i dagen och höga furor. Dessa värden ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras och accentueras. Det intilliggande Vaktberget är en av stadens brantare hållmarker med tallar och området har höga ekologiska och kulturella värden, samt förhållandevis högt socialt värde. I de här delarna av staden råder brist på kvartersparker och vid en utveckling av Telegrafanområdet bör en allmän kvarterspark skapas.

Grönstrukturplan

I arbete med ny översiktsplan för Nynäshamns stad arbetar även kommunen med en grönstrukturplan för Nynäshamns stad som ska visa hur stadens grönområden ska utvecklas. Förslaget är att alla ska ha tillgång till kvartersparker, stadsparker, tätortsnära natur eller större sammanhängande naturområden.

Dagvattenpolicy

Nynäshamns kommun har tagit fram en dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige och gäller från och med 2010-01-01. Den ska följas vid större ombyggnationer, nyexploatering och i vissa fall nuvarande dagvattenlösningar. Den visar vilka ansvarsområden och grundprinciper som ska gälla vad gäller dagvattenhanteringen.

Parkeringspolicy

Utgångspunkten är att Nynäshamns kommuns parkeringspolicy ska följas (Parkeringspolicy och parkeringsnorm för Nynäshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-11, § 77). Planområdet ligger inom zon 1 med god kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör att tillräckligt många parkeringsplatser går att till skapa inom planområdet med föreslagna underbyggnadsrätter och markparkering. Parkering för rörelsehindrade ska finnas nära bostadsentré.

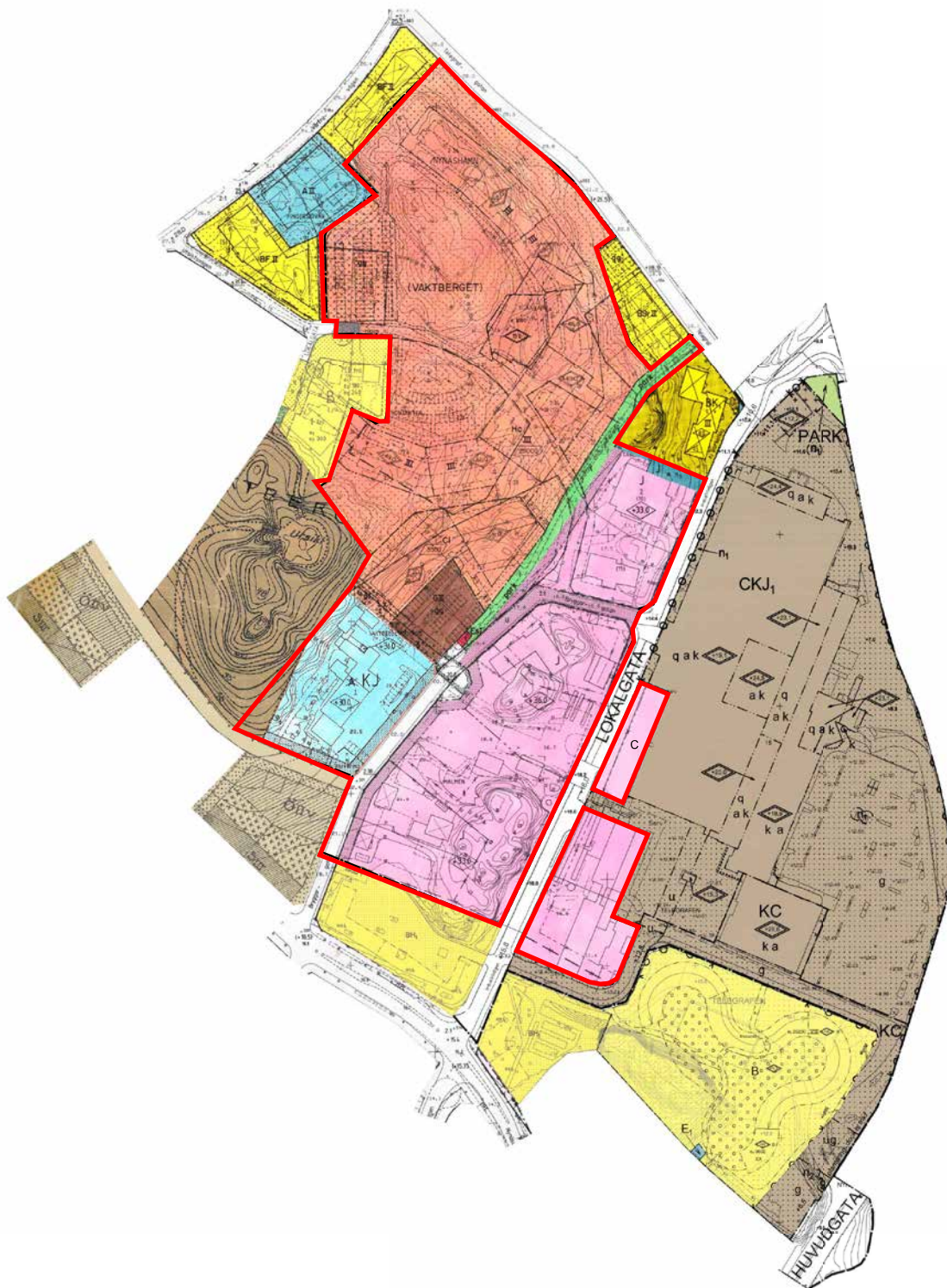
För flerbostadshus inom zon 1 ska 9 bilparkeringar per 1000 kvm BTA (bruttoarea) finnas. Parkeringstalet kan i vissa fall sänkas vid bilpool eller samnyttjande. För smålägenheter (boarea max 50 kvm) ska 7 bilparkeringar per 1000 kvm BTA finnas. För vårdbostäder och äldreboende ska 7-8 bilparkeringar per 1000 kvm BTA finnas. För sjukhus/vårdverksamhet ska 12-15 bilparkeringar per 1000 kvm BTA finnas. För kontor ska 10-14 bilparkeringar per 1000 kvm BTA finnas. För handel ska 15-25 bilparkeringar per 1000 kvm BTA finnas.

För flerbostadshus ska 2 cykelparkeringar per bostad finnas alternativt 20 per 1000 kvm BTA. För smålägenheter (boarea max 50 kvm) ska 1,25 cykelparkeringar per bostad finnas alternativt 50 per 1000 kvm BTA.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 210 fastställd 27 september 1985, S 212 fastställd 23 september 1985, ÄDp 804 som vann laga kraft 25 maj 2005, ÄDp 819 som vann laga kraft 17 mars 2008, DP 827, som vann laga kraft 31 december 2008 samt en mindre del av Dp 832 som vann laga kraft 12 december 2009. Området är huvudsakligen planlagt som industriområde.

För fastigheten Vaktberget 5 finns tomtindelnings bestämmelser, 0192K-I-6, fastställd 29 februari 1928.



Planmosaik med gällande detaljplaner, färgad linje visar planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Planprogram för del av Telegrafan (2007-04-27)

Ett planprogram för del av Telegrafan, ”Nynäshamns Business Park” (Nynäshamns kommun 2007-04-27) och samrådsredogörelse finns framtaget. Avsikten är att omvandla det tidigare industriområdet till ett handels- och verksamhetsområde med närhet till stadens centrum och med ett utmärkt läge nära vattnet. Området kan också rymma bostäder i centralt läge med goda möjligheter till utblickar över Stockholms skärgård. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna ger stora möjligheter att skapa ett modernt handels- och verksamhetsområde med rötter i Nynäshamns tidiga industrihistoria. Området kan därmed få en särpräglad karaktär.

Programmet innehåller förslag till ändrad användning för delar av kvarteret Telegrafan samt förslag till indelning av kommande detaljplanarbeten. Förutom industriverksamhet skall området även kunna användas för handelsändamål och kontor samt kommersiell och offentlig service m.m. Programmet innehåller också förslag till ny bebyggelse för bostäder, hotell eller vårdverksamhet i programområdets sydöstra del.

Program – Detaljplan för Vaktberget 4, 5 och 32 (2011-01-31)

Ett program – Detaljplan för Vaktberget 4, 5 och 32, kvarteret Vaktberget, bostäder vid Bryggargatan (Nynäshamns kommun 2011-01-31) och samrådsredogörelse finns framtaget. Syftet med programmet är att pröva bostäder i flerfamiljshus på fastigheterna Vaktberget 5 och 32 längs med Bryggargatan. För Vaktberget 4 är avsikten att först och främst pröva bostäder i hela den befintliga byggnaden. Eftersom byggnaden vetter mot raffinaderiet i norr prövas även en blandad verksamhet med bostäder, utbildning och restaurang, spa med mera. Detta beror på att det kan finnas en risk att ha bostäder så nära raffinaderiet.

MILJÖBEDÖMNING

För att kunna klargöra om en 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. Kommunen har samrätt resultatet av behovsbedömningen med länsstyrelsen.

Miljöpåverkan

Planförslaget innebär att resterande delar av det tidigare industriområdet omvandlas till en ny och central stadsdel som bidrar till en tryggare stadsmiljö för människor att vistas i. Området består av huvudsakligen hårdgjorda ytor som kommer att bebyggas. Inom området finns bevarandevärda äldre byggnader från tidigare industriverksamhet vars kvaliteter kommer att tas till vara. Den rådande topografin med bergsknallar och grönstruktur som är typisk för staden bibehålls. Ingrepp i miljön får endast ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdets karaktär kommer att förändras.

Inom Telegrafan och Vaktberget finns redan infrastruktur som kommunalt VA, vägar, el och teleledningar med mera. Utbyggnad av vägar kan bli nödvändigt för att säkerställa säkerheten för oskyddade trafikanter som rör sig i och genom området. Bostäder och blivande verksamheter kan komma att påverkas av buller från ökad trafik till och från området. Området ligger relativt centralt med närhet till kollektivtrafik. Nynäsgård pendeltågsstation ligger cirka 700 meter väster om planområdet. Bussar passerar Bryggargatan, Industrivägen, Grönviksvägen och närliggande Nynäsvägen.

Intilliggande industrier och verksamheter som skulle kunna påverka området är Statoil AB, reningsverket som ligger väster om området, Nynas Raffinaderi, Sevesoanläggningen

som ligger nordväst om planområdet samt transporter längs med Väg 73.

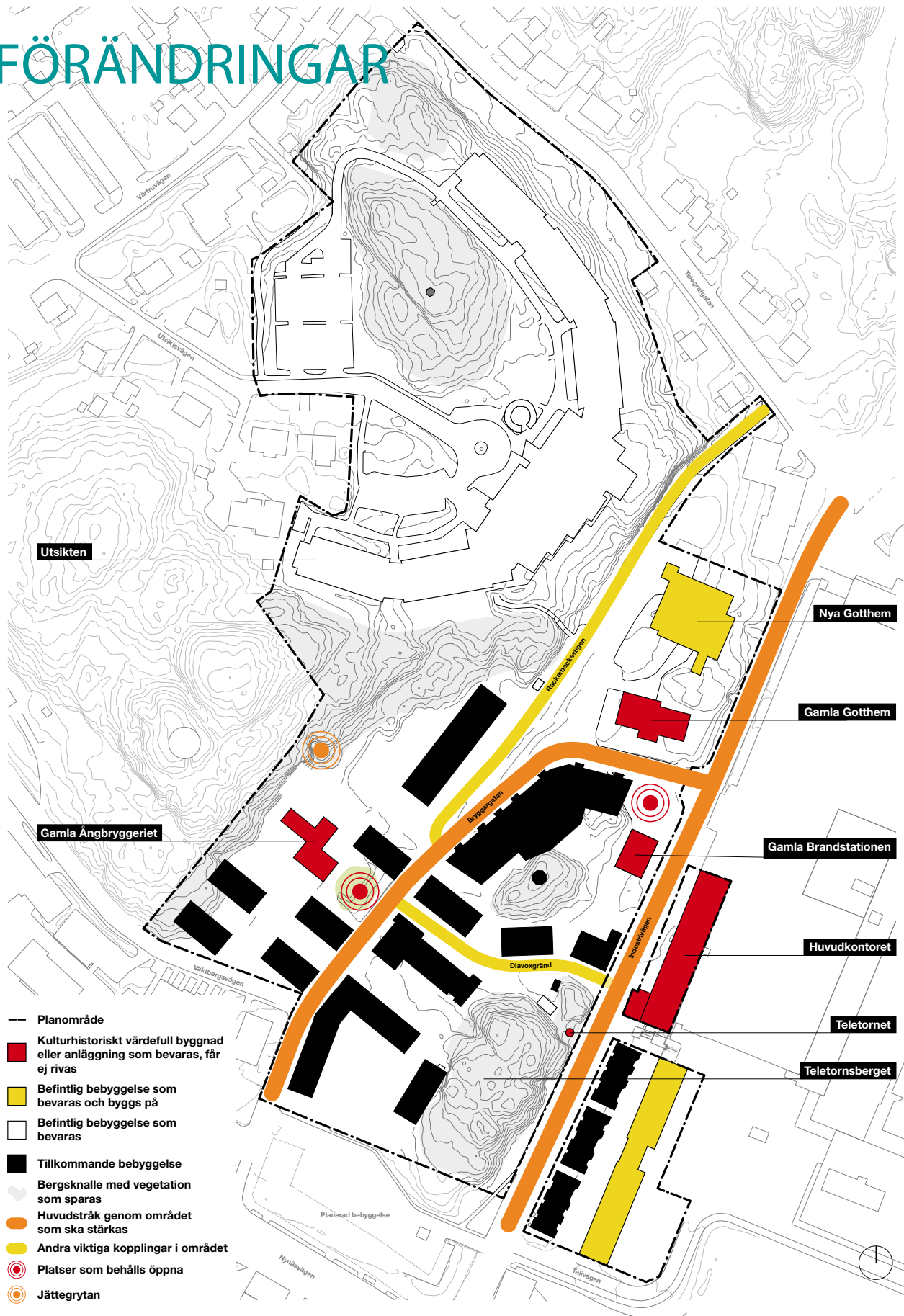
Kommunen har tagit fram en övergripande riskstrategi för Nynäshamns stad.

Planförslaget bedöms vara förenligt med de riksintressen som gäller för området.

Motiverat Ställningstagande

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser enligt 5 kap 18 § äldre plan- och bygglagen. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken behöver därför inte göras. Bedömningen baseras på att genomförandet av detaljplanen är en förädling av redan hårdgjorda ytor och existerande byggnader, det finns befintlig infrastruktur, området ligger relativt centralt och är försedd med kollektivtrafik. Detta bedöms bidra till att miljöpåverkan minimeras. Det finns dock tre huvudpunkter som ska utredas enligt plan- och bygglagen under framtagandet av detaljplanen. Det är risker från närliggande verksamheter, den nya trafiksituationen och bevarandet av områdets kulturmiljö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Övergripande princip för området

Grundläggande principer

Tanken är att området ska utvecklas till en stadsdel med egen identitet präglad av det industriella arvet. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas vilket ger en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. En del i detta har varit att skapa och säkerställa allmäntillgängliga gator, platser och naturområden, möjliggöra verksamheter i vissa byggnader samt i bostädernas bottenvåningar.

Området karaktäriseras av att det har utgjort ett eget område i staden med storkvarter, grindar och stängsel. Terrängen med berg och träd är rådande. De befintliga byggnaderna karaktäriseras av horisontella solitärer i kraftiga, tunga volymer. Det har funnits en omsorg om detaljer. Material som använts är sten, puts och stål/smide.

Områdets historia ska framhåvas. Området bör ha tydliga entréer. Den tillkommande arkitekturen bör vara samtida. Den nya bebyggelsen bör vara underordnad den äldre. Formspråket bör vara lättare. Detaljer och material ska väljas för att skapa en helhetsverkan. Även den offentliga miljön i området ska bidra till att man förstår dess historia som ett tidigare fabriksområde.

Den övergripande planidén för området följer huvudsakligen befintlig struktur. Gatorna Industrivägen och Bryggargatan är fortsatt tydliga. I bebyggelsestrukturen finns släpp som ger möjlighet till utblickar mot skärgården. Detta skapar möjligheter för en varierad upplevelse av miljön.

Den nya bebyggelsen längs Industrivägen och Bryggargatan kommer att placeras i gatuliv med entréer mot gatan samt ha möjlighet att ordna verksamheter i bottenvåningarna. Mot gårdarna kan utformningen vara mer fri. Täthet och våningsantal ska variera men bebyggelsens skala ska vara cirka tre till fyra våningar och på vissa platser högre.

Detaljplanen ger möjlighet att använda bebyggelsen för bostäder och verksamheter. En del av den befintliga bebyggelsen kommer att renoveras och ges ett nytt innehåll. På några av dessa bygganden kommer senare tillägg att tas bort.

Utformningen av tillkommande bebyggelse och allmän plats (gator och naturmark) finns redovisad i det framtagna gestaltungsprogrammet.

För området har ett antal stadsbyggnadsprinciper tagits fram:

- Förstärk huvudstråken – Industrivägen och Bryggargatan
- Framhäv områdets historia, t ex genom att värdefulla, identitetsskapande befintliga byggnader och anläggningar sparas och synliggörs i strukturen
- Karaktärsbärande bergsknallar med vegetation sparas
- Tillträde till natur genom allmänna stråk, möjlighet att röra sig genom, inte bara till och från
- Undvik stora parkeringsytor vid huvudstråken
- Tydliggöra vad som är tillgängligt för allmänheten och vad som är privat mark
- Utveckla platsbildningar (mötesplatser, grönytor, lekytor)
- Fasader ska ligga i gatuliv i så stor utsträckning som möjligt
- Entréer ska placeras mot gata
- Generell bebyggelseskala på 4-5 våningar, på vissa platser högre
- Utformning av bottenvåningar mot gata ska möjliggöra lokaler för en flexibilitet i framtiden och ge förutsättningar för en blandad och mer levande stadsdel

Stads- och landskapsbild

Området ligger vid den västra foten av Vaktberget, som utgör en brant hållmark med tallar och som lutar ned mot havet. Terrängen i området är kuperad med mindre bergsknallar, typiska för Nynäshamns topografi. Nedanför Vaktberget löper de två huvudgatorna Bryggargatan och Industrivägen som kopplar ihop området med resten av staden och infarten från Väg 73. Den befintliga bebyggelsen består av det före detta industriområdet Telegrafan och ett konferenscentrum (Utsikten). De mindre husen på västra sidan Industrivägen är placerade som solitärer på Vaktbergets sluttning mot öster. Byggnaderna omges av klippformationer och berg i dagen, blandskog och höga tallar samt av ett nät av mindre lokalvägar. Alla byggnader på denna sida Industrivägen är individuellt utformade efter ursprunglig funktion.

Landskapsbilden för området som helhet kommer att förändras i och med att det tidigare industriområdet förändras till en mer stadslig och tät bebyggelse. Det angränsande Vaktberget i väster och den stora byggnaden Utsikten uppe på berget kommer att behållas liksom de stora volymerna som de befintliga kontorshusen utgör.

Kulturhistoriskt värde

Hela den före detta fabriksanläggningen bedöms vara av kulturhistoriskt värde som helhet. För att förstå Nynäshamns historia och identitet som bruksort är det viktigt att lyfta fram och visa på sambanden mellan de kvarvarande byggnaderna i området. Här låg en gång Nynäshamns mest betydande industri, Televerket och dess efterföljare. De olika byggnaderna visar olika tidsepoker och expansionen av industrin. De kulturhistoriska värdena inom området skyddas genom planbestämmelse med bl a rivningsförbud och skydd mot förvanskning. Allmänt gäller att ombyggnader och förändringar ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Den första stadsplanen för det blivande Nynäshamn ritades 1898. Där fastställdes principerna för hur staden skulle utvecklas; industri i norr, villastad och handel i centrum och badort i söder. Dessa principer håller än

idag och är särskilt tydliga i dessa kvarter. Här finns fortfarande byggnader kvar som inrymde de småindustrier som fanns på platsen innan Televerkstaden byggdes.



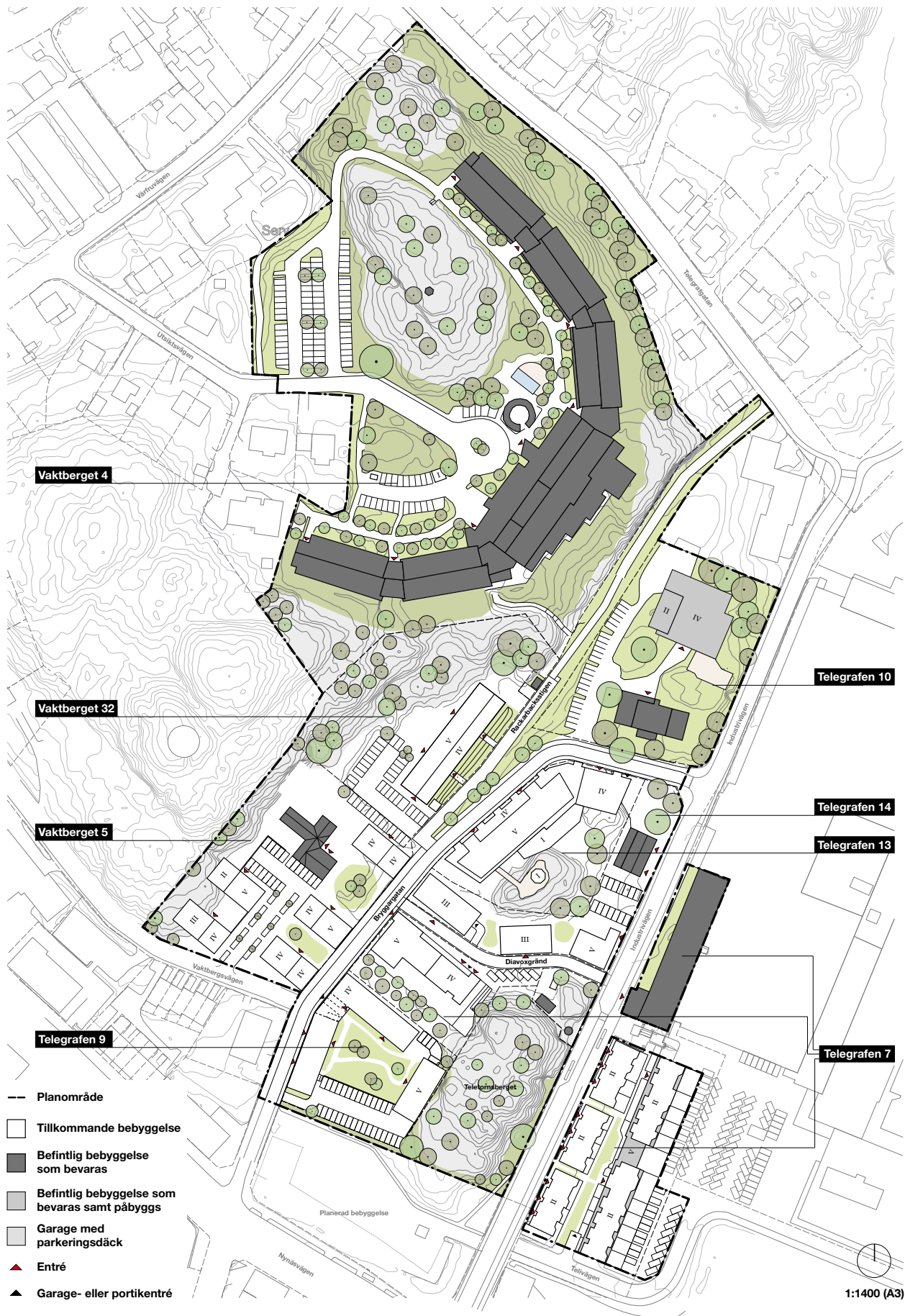
Områdets topografi med berg och vegetation



Kgl. Telegrafverkets Verkstad



Foto från verkstadstiden



Illustrationsplan

Bebyggelse

Vaktberget 4

På fastigheten ligger en mycket stor halvcirkelformad byggnad, Utsikten, som utgör en stor konferensanläggning med hotell och restaurang. Byggnaden har en rosaaktig tegelfasad med gröna tak- och fönsterdetaljer. Eftersom byggnaden delvis ligger vid brantare partier upplevs den nedifrån som hög och dominerande. Byggnadens form omfamnar innergården som skyddar uteplatserna från vind. På innergården finns det även parkeringsplatser. Även om byggnaden har ringa bevarandevärden är den monumental i sig där den ligger uppe på Vaktberget och upplevs närmast som en nutida borganläggning.

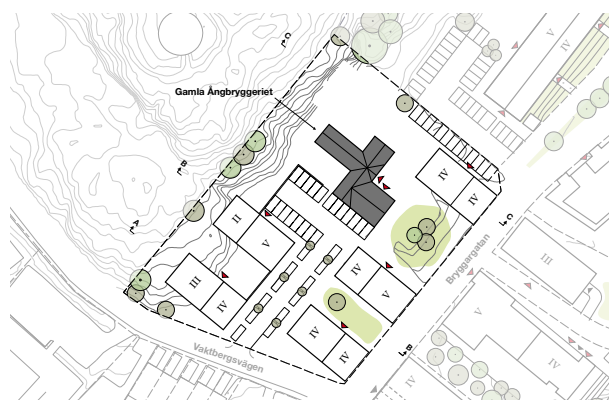
Byggnaden föreslås att kunna ha kvar sin konferensanläggning med övernattnig men föreslås även att kunna byggas om till bostäder samt möjliggöras för skol- eller förskoleverksamhet eller äldreboende, där det går att ordna. Byggrätten har begränsats i förhållande till gällande detaljplan för att skydda bergen så långt som möjligt. I dagsläget planeras cirka 170-180 lägenheter. En transformatorstation samt sophus och förråd planeras på gården. Huvudbyggnaden planeras att endast byggas om invändigt och inte på höjden. Även en utomhuspool med trädäck föreslås på gården.



Vaktberget 4, Utsikten

Vaktberget 5

Gamla Ångbryggeriets tillbyggnader rivs och ersätts av ny bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen planeras som fem friliggande byggnader varav tre placeras mot Bryggargatan. Två byggnader planeras längre upp mot berget i den västra delen av fastigheten. Byggnaderna mot Bryggargatan ska ha entréer ut mot gatan, där det går att ordna. Skalan på bebyggelsen varierar mellan 2-5 våningar. Berget i väster ska bevaras och sprängning ska i så stor utsträckning som möjlig undvikas. Parkering planeras som markparkering med infart från Vaktbergsgatan respektive Bryggargatan.



Vaktberget 5, föreslagen bebyggelse i vitt, Gamla Ångbryggeriet i mörkgrått

Gamla Ångbryggeriet

Byggnaden uppfördes troligen 1912 i samband med att Nynäshamns Ångbryggeri startade. Ankarjärnen på nordöstra hörnet av byggnaden bildar talet 12, vilket ger information om att huset antagligen är byggt 1912. Husets om- och tillbyggdes första gången 1927. 1929 inskränktes driften till försvarsbryggnig. För att försvara försäljningsrättigheterna var bryggeriet tvunget att brygga en gång om året. 1950 lades verksamheten ned helt. Kommunens brandstation flyttade in i det gamla bryggeriet



Gamla Ångbryggeriet, vy från öster

1965. Byggnaden byggdes till med garage och kontor i ett plan 1970 och den äldre delen kompletterades med ett slangtorkningstorn. På senare tid har taxiverksamhet, en bilverkstad och kommunal verksamhet varit inhysta i byggnaden.

Den äldre huvudbyggnaden bevaras. De senare tillkomna byggnaderna, dvs. garaget och kontoret rivs. På den äldre delen rivs alla mindre tillbyggnader och slangtorkningstornet. Även delen mot berget samt trägaraget tas bort. Ytan mellan Bryggargatan och byggnaden får inte förses med byggnader och ska hållas öppen. Genom den nya tillkommande gatan kommer Gamla Ångbryggeriet även att mer komma till sin rätt som fondbyggnad. Byggnaden kan med fördel ha en utåtriktad verksamhet. Byggnaden föreslås få användas till handel, kontor, bostad och skola.

Den ursprungliga byggnaden är en av de första industribyggnaderna i området och har bevarats relativt väl. Den är utvändigt i huvudsak intakt samt väl underhållen. Invändigt återstår ingenting från bryggeritiden. Huset har kvar stora kulturhistoriska värden. De förändringar som gjorts syns tydligt, t ex utbytet av fönster och skulle lätt gå att återställa. Byggnaden får inte rivas (q). Fasader ska vara slätputsade och taket belagt med falsad plåt. Rundbågade spröjsade fönster och dörrar samt takfot och ankarjärn ska vara lika ursprungliga (k6).



Vaktberget 32, föreslagen bebyggelse i vitt

Vaktberget 32

Ny bostadsbebyggelse planeras på den del av marken som idag är hårdgjord och fungerar som parkering. Bebyggelsen planeras som ett lamellhus placerat parallellt med den intilliggande Rackarbacksstigen. Den långa fasaden ska i utformning brytas upp. Byggnaden ska ha entréer ut mot Rackarbacksstigen. Skalan på byggnaden är 4-5 våningar. Berget

i väster och norr ska bevaras och sprängning ska i så stor utsträckning som möjlig undvikas. Parkering planeras som markparkering med infart i den sydvästra delen av fastigheten från Bryggargatan. Område för den befintliga transformatorstationen kommer att utökas för att inrymma uppställning och vändning av servicefordon.

Telegrafan 7

Mellan det Gamla Ångbryggeriet och Industrivägen planeras en ny allmän gata, Diavoxgränd. På den södra sidan, i korsningen Bryggargatan/Diavoxgränd föreslås en byggnad i 4-5 våningar. Söder om denna byggnad finns ett område med värdefulla tallar som ska bevaras. Norr om korsningen Industrivägen/Diavoxgränd föreslås en byggnad i 5 våningar och väster om detta bostadshus i 2-3 våningar, med ett släpp mellan sig för att bergsknallen på den intilliggande fastigheten i norr ska kunna ses. Byggnaderna ska ha entréer ut mot Bryggargatan respektive Industrivägen.



Telegrafan 7 Diavoxgränd, föreslagen bebyggelse i vitt

Mellan det södra kontorshuset (hus 41-42) och Industrivägen föreslås stadsradhus i två våningar. Entréer ska finnas direkt ut mot gatan. En underbyggd bostadsgård ska finnas mellan stadsradhusen och hus 41-42. Ett parkeringsgarage/-däck planeras under bebyggelsen med två infarter från Telivägen (se sid 19).



Telegrafan 7 Industrivägen, föreslagen bebyggelse i vitt

Huvudkontoret (hus 31)

Huvudkontoret uppfördes 1936-38. Byggnaden uppfördes i fyra våningar med källare i nivå med verkstadshallen. Fasadarkitekturen karakteriseras av obrutna fönsterkedjor med rektangulära enlufts-fönster av trä. Efter några år förlängdes byggnaden till sin fulla höjd och bredd. Ytterligare tio år senare tillbyggdes två nya våningsplan. Trapphuset och hissarna förhöjdes samt fönster och tak utformades på samma sätt som tidigare. Byggnaden fungerade från och med 1960-talet som gemensamt huvudkontor för Teli AB:s alla kontor i Sverige. Till 50-årsjubileet 1963 sattes en reliefskulptur av järn upp på västfasaden närmast huvudentrén. På 1980-talet uppfördes en receptionsbyggnad framför huvudingången, med plåtklätt skärmtak och sockel av skiffer-plattor. Receptionsbyggnaden har senare kompletterats med en ramp av skifferplattor. Invändiga ombyggnader har utförts successivt under hela senare delen av 1900-talet.

Huvudkontorets exteriör bevarar det utseende den fick efter tillbyggnaden på 1940-talet och påbyggnaden i början av 1960-talet. Ursprunglig typ av fasadmateriäl är bevarat liksom takform, takmaterial, fönsterindelning och glasad trapphusvägg mot öster. Sockeln är klädd med skifferplattor och fasaderna är slätputsade och avfärgade i ljusgrått. Huvudentrén ligger kvar i ursprungligt läge vid södra gaveln. Innanför entrén öppnar sig en mindre hall framför en välbevarad spiraltrappa från 1937, med glasat, cylinderformat trapphusstorn som ursprungligen låg synligt i interiören. Interiören bevarar i övrigt endast sin ursprungliga fasta inredning i det centrala trapphuset som har kalkstensgolvy, slätputsade väggar och räcken av svartmålat smide.

Byggnaden planeras att byggas om till bostäder men föreslås få användas till både bostad och kontor.

Huvudkontoret har ett stort värde som del av anläggningen, dels i egenskap av huvudkontor och dels som dokument över fabriken's utbyggnad och expansion och starkt utökade behov av kontorslokaler under hela 1900-talet. Byggnaden fungerar även som landmärke i närområdet och som representativt utformad byggnad som vänder sig ut från



Huvudkontoret (bus 31), vy från norr

industri- kvarteret. Byggnaden är särskilt värdefull.

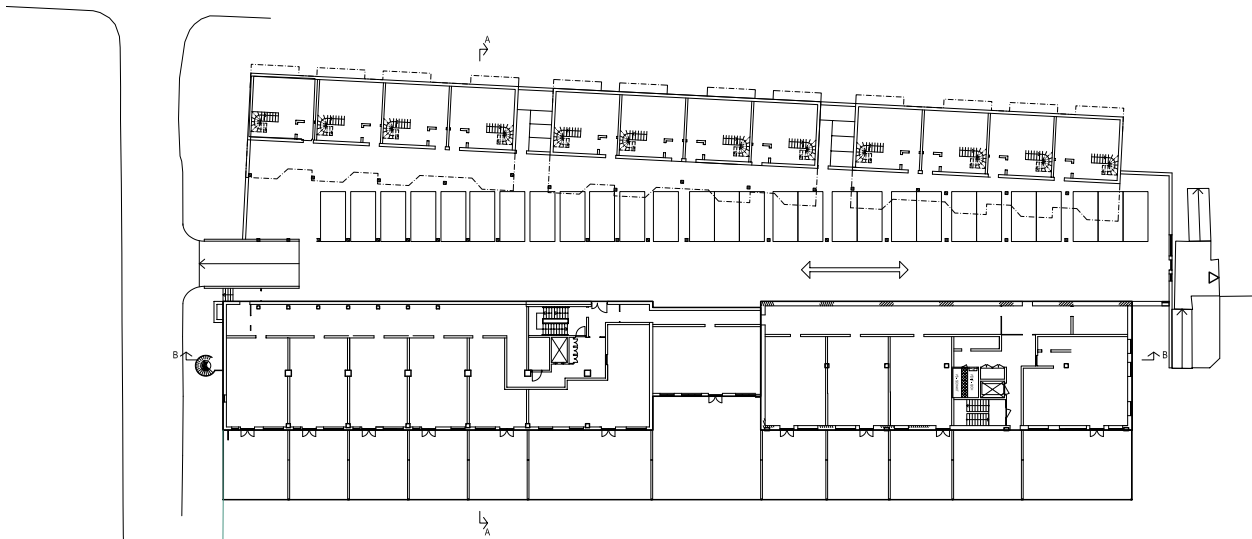
Byggnaden får inte rivas (q). Fasader ska vara ljus slätputsade med fönsterkedjor lika ursprungliga (k4). Balkonger som skjuter ut utanför fasadliv får inte anordnas mot Industrivägen (v3).

Kontor (hus 41-42)

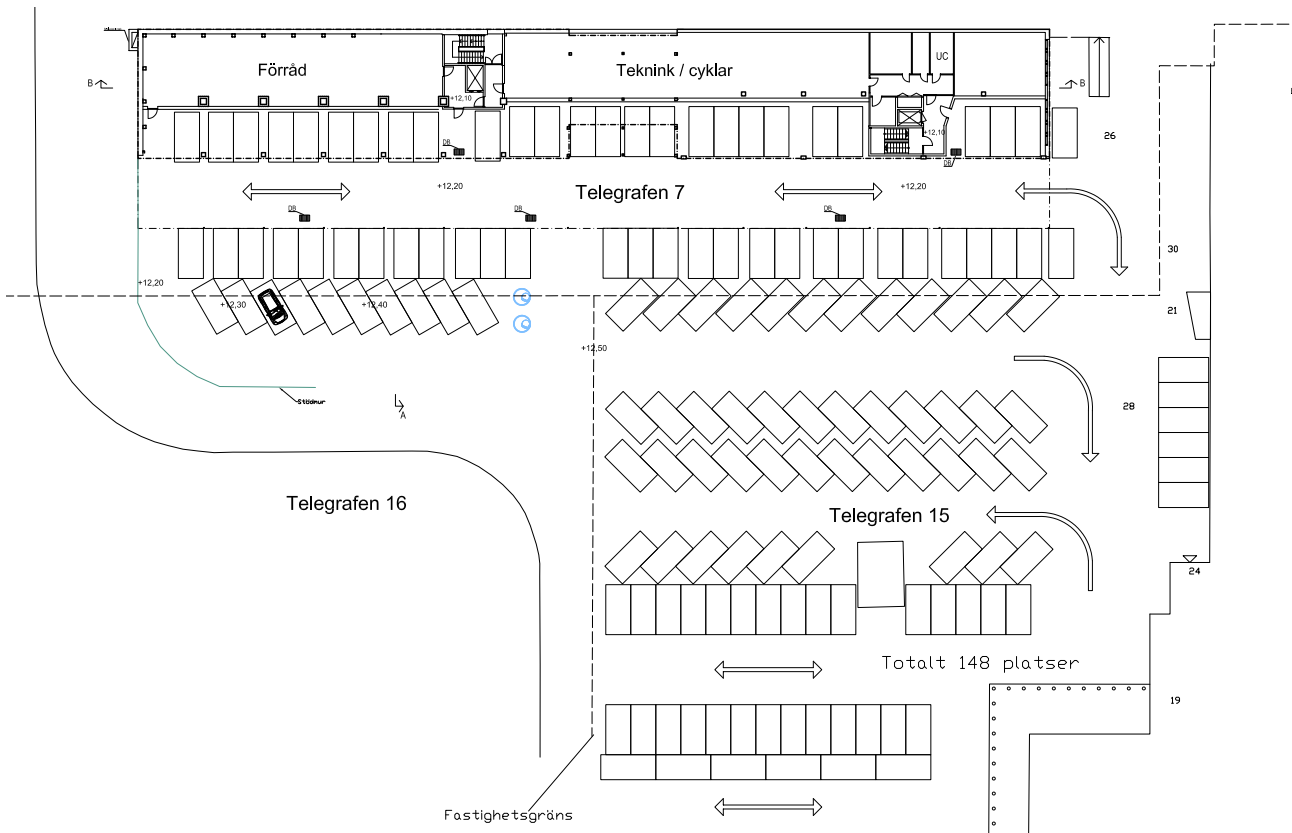
Kontorskomplexet byggdes 1978-80 och påbyggdes 1982. Byggnaden bevarar det utseende den fick efter om-, till- och påbyggnaderna år 1982. Fasaderna är klädda med betongelement med krossmaterial av röd sten och försedda med fönsterband och plåtavtäckningar i aluminium. Tillbyggnaderna på den östra sidan planeras att tas bort.

Byggnaden planeras att byggas om till bostäder men föreslås få användas till både bostad och kontor. Byggnaden planeras att byggas på med två våningar, men får inte bli högre än hus 31.

Byggnaden är värdefull som en del av industri- miljön som helhet men inte av den vikten att varsamhets- eller skyddsbestämmelser kan motiveras.



Telegrafen 7 öster om Industrivägen, parkeringsgarage, plan 2



Telegrafen 7 öster om Industrivägen, parkering i garage och markplan, plan 1

Teletorn

Teletornet uppfördes i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet med avsikten att sätta fabriken på kartan och samtidigt upprätta en permanent radioförbindelse med Televerkets anläggning i Farsta. Det kom dock snart att istället användas för mobiltelefoni.

Teletornet bevarar ursprungligt utseende med stomme och fasader av platsgjuten betong, sockelbeklädnad av blått och vitt kakel samt en ställning av gråmålade järnbalkar i toppen. Byggnaden ska vara kvar som en teknisk anläggning tillsammans med det teknikhus som ligger intill.



Teletornet som landmärke, vy från söder

Teletornet har en viktig funktion som landmärke för verkstadsanläggningen. Den signalerar Televerkstadsens läge i landskapet och på sätt och vis också dess tidigare funktion som huvudkontor och verkstad för Teli AB. I förlängningen representerar tornet även den utveckling inom teletekniken under senare delen av 1980-talet och början av 1990-talet då mobiltelefonen intar scenen. Byggnaden är särskilt värdefull i egenskap av landmärke i närområdet. Stomme i platsgjuten betong och sockel i kakel ska vara lika ursprungliga (k5).



Teletornets sockel, vy från Industrivägen

Telegrafan 9

Den befintliga byggnaden på fastigheten rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse. Bebyggelsen föreslås som ett hus i vinkel och ett lamellhus, placerat mot Bryggargatan samt runt en södervänd bostadsgård. Byggnaden mot Bryggargatan ska ha entréer ut mot gatan samt en portik. Skalan på bebyggelsen är i 4-5 våningar. Parkering planeras som markparkering med infart i den södra delen av fastigheten från Bryggargatan.



Telegrafan 9, föreslagen bebyggelse i vitt

Telegrafan 10

Gamla Gotthem

Gamla Gotthem uppfördes som bostadshus med restaurang på 1910-talet. Byggnaden hyrdes ut som matsal till Televerkstaden. 1920 förvärvades Gotthem av Telegrafverket och ombyggnader genomfördes. Tillbyggnader uppfördes, flera väggar revs och verandan mot söder byggdes in och försågs med fönster. Även övre våningen och vindsvåningen inreddes till matsal. På 1930- och 1940-talet genomfördes ytterligare ombyggnader. Verandan byggdes på med en våning och fönstren byttes ut. Sedan en ny matsalsbyggnad uppförts norr om den gamla

1969-71 användes byggnaden som representationsvåning, utställningslokal och tv-studio m.m. På senare tid har byggnaden hyrts ut till kyrkoverksamhet, samlingslokal och bostäder. Byggnaden föreslås få användas till handel, kontor och bostad.

Byggnaden bevarar i huvudsak sitt utseende efter 1920-talets tillbyggnader. Funktionen som matsal för Televerkets personal under större delen av 1900-talet innebär att byggnaden är starkt förknippad med verkstadsanläggningen. Byggnaden är värdefull som en del av industrimiljön som helhet. Byggnaden har en äldre karaktär som trots senare om- och tillbyggnader troligen ligger nära ursprungligt utseende. Karaktären av jugendvilla med omsorgsfullt utformade detaljer är viktig att bevara.

Byggnaden får inte rivas. (q) Fasader ska vara putsade och taket belagt med falsad plåt. Formen på takkupor inklusive dekor, frontespiser och korspröjsade fönster ska vara lika ursprungliga (k2).



Gamla Gotthem, vy från Bryggargatan

Nya Gotthem

Byggnaden uppfördes ursprungligen som personalmatsal för Teli AB med namnet Restaurang Telegrafan, 1969-71. Den anpassades till terrängen genom bottenvåning i souterräng, terrassmurar av sten och en spång upp till övre planet. Tidigare hade ett skyddsrum sprängts in i berget inunder. Detta sammanlänkades med matsalen så att man kunde ta sig till matsalen från verkstadsbyggnaden via en underjordisk gång under Industrivägen. Byggnaden fick en modern prägel med kubformade huskroppar, fasader i kalksandsten och fasadpartier klädda med gulbruna plåtpaneler. Ett baldakinliknande skärmtak av

blåmålad betong annonserade entrén i södra fasaden. Restaurangen bytte sedermera namn till Gotthem.

Därefter har byggnaden använts som lunchrestaurang, nattklubb, secondhandbutik, café och kontor. Byggnaden föreslås få användas till handel, kontor, bostad, skola och vård.

Byggnaden bevarar ursprungligt utseende. Fasadarkitektur och inredning är bevarad i detalj med tidstypisk utformning och material. Den omges även av den ursprungliga markplaneringen med stödmurar och trappor av granit. Baldakinen över huvudingången är bevarad i ursprungligt skick. På senare tid har ett stort trädäck byggts intill betongbron till det övre planet. Byggnaden är värdefull som en del av industrimiljön som helhet.



Nya Gotthem, vy från väster

Byggnaden planeras att byggas på med två våningar bostäder. Påbyggnaden bör vara av nutida arkitektur så att bebyggelsens årsringar blir tydliga. Byggnadens fönstersättning samt baldakinens form och färg ska vara lika ursprunglig (k3).



Fasadelevation mot söder med påbyggnad i två våningar

Telegrafen 13

Idag finns en byggnad med husläkarmottagning på fastigheten. Den befintliga byggnaden på fastigheten rivs och ersätts med en ny stor byggnad som placeras i vinkel som följer Bryggargatans sträckning. Byggnaden planeras för vårdboende (korridorsboende) i de fyra första våningsplanen samt vanliga bostäder högst upp. Skalan på byggnaden är 4-5 våningar. Entréer till byggnaden ska ske mot Bryggargatan. Infart till garage under byggnaden ska ske direkt från gata. Den stora bergsknallen på gården ska bevaras. Längre in på gården möjliggörs en inbyggd vinterträdgård mellan byggnaden och berget. Uppe på berget får en pagod med ett mindre trädäck samt en mindre gångbro från byggnaden anläggas.



Telegraf 13, föreslagen byggnad i beige

Telegraf 14

Gamla Brandstationen

Brandstationen är den äldsta i Nynäshamn och tillkom genom ett samarbete mellan staden och Telegrafverket. Byggnaden uppfördes 1909 som troligen motorverkstad. 1918 började den användas som smedja och hovslageri. Byggnaden började användas som brandstation runt 1925. Ett nytt slangtorn uppfördes 1931. Fasaderna fick troligen sina putsfasader i samband med ombyggnaden till brandstation. Byggnaden hade fyra glasade garageportar mot vägen, slätputsade fasader med lisener och enkelt profilerad takgesims samt ett lätt svängt sadeltak av tegel. 1965 flyttade Nynäshamns brandstation till nya lokaler inredda i ett före detta bryggeri ett stenkast längre västerut (Gamla Ångbryggeriet, se sid 16-17). Sedan dess har den gamla brandstationen använts för tillfällig förvaring av fordon.

Övre planet användes vid behov som tillfälliga kontorslokaler av Teli. Tornet revs omkring år 1980. Brandstationen har stått utan permanent användning under senare år och såldes 2005 till en privat ägare. Sedan dess har den genomgått fasadrenovering och fått ny färgsättning. Byggnaden föreslås få användas till handel, kontor och bostad.

Byggnaden bevarar i hög grad det utseende den fick efter ombyggnaden till brandstation, med putsade tegelfasader, ursprungliga träfönster med tvärspröjs och ursprungligt tegeltäckt sadeltak med svängd takfot. Två garageportar har idag byggts om till fönster med igenmurade bröstningar och de kvarvarande portarna har bytts ut mot nya som utformats i likhet med de ursprungliga. Även takkupan mot Industrivägen och de två ventilhuvorna på taknocken bevarar sitt utseende från 1920-talet. Byggnaden är värdefull som en del av industrimiljön som helhet.

Byggnaden får inte rivas (q). Fasader ska vara putsade och taket belagt med tegel. Takkupa, hörnlistor, takfot, slagportar och spröjsade fönster ska vara lika ursprungliga (k1).



Gamla Brandstationen, vy från Industrivägen

Natur och rekreation

Enligt stadens riktlinjer ska alla invånare ha tillgång till en kvarterspark eller en stadspark och minst ett område med närnatur inom 300 meter från bostaden. Den östra delen av området ligger inom 300 meter från Stadsparken längre västerut vid Nynäsvägen.

Inom området finns den natur som är kännetecknande för staden Nynäshamn, ”bulliga” berg i dagen och höga furor. I så stor utsträckning som möjligt ska de befintliga bergen samt större träd bevaras. Sprängning ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas i bergen. För uppförande av den nya bebyggelsen kommer flera träd på framför allt kvartersmark att behöva tas ner. Så många som möjligt av övriga befintliga träd (tall, björk och ek) ska bevaras.

Det intilliggande Vaktberget utanför planområdet är ett grönområde med höga ekologiska och kulturella värden. Det besöks ofta av förskolor och skola men är inte lika välbesökt av allmänheten. På Vaktberget finns även en vattenreservoar som Televerket uppförde 1918, för sjövattnet till tvättställ och brandposter i televerkstaden. Vaktberget är en tillgång för de tillkommande boende då bostäder utvecklas i området.

Berget på västra sidan Industrivägen (Teletornsberget) kommer att omvandlas till en allmän yta för rekreation och lek och kan fungera som en mötesplats. Där ska finnas gröna rum för aktivitet, men också för lugn och vila. På berget ska utrymme för naturlek anläggas som utformas och utsmyckas efter platsens förhållanden. Från berget ses kopplingen till havet och centrum längs med Lövlundsvägen.

På delar av Vaktberget 4, 5 och 32 samt på Telegrafan 7, norr om Telegrafan 9 finns områden med värdefulla bergväggar och träd som ska bevaras och skyddas i detaljplanen genom planbestämmelse (n1). Bedömning av träd ska göras av stadsträdgårdsmästare eller motsvarande funktion.



Värdefullt tallområdet på fastigheten Telegrafan 7

Jättegryta

Det finns även geologiska formationer som kan skapa mervärden, bland annat en stor jättegryta och andra spår efter den senaste istiden. Jättegrytan ligger i bergssluttningen av Vaktberget, norr om det Gamla Ångbryggeriet. Jättegrytan skyddas i detaljplanen genom planbestämmelse (n2).



Jättegrytan på fastigheten Vaktberget 32

Kommunikationer

Området Telegrafan & Vaktberget ligger relativt centralt vilket gör att det finns goda kommunikationsmöjligheter i och till området. Området angörs i söder från Nynäsvägen och i norr från Väg 73 och Industrivägen/Telegrafgatan. Utsikten angörs från Utsiktsvägen via Vårfruvägen.

Kollektivtrafik

Området ligger relativt centralt med närhet till kollektivtrafik. Nynäsvägen strax söder om planområdet trafikeras av länsbussar som går mot Ösmo, Sorunda, Södertälje och Västerhaninge samt direktbuss till Stockholm. Stadsbussen 854 trafikerar genom planområdet via Bryggargatan men planeras trafikera Industrivägen där en ny busshållplats i form av timglashållplats föreslås. Norr om Telegrafan och Vaktberget vid Grönviksvägen finns ytterligare en busshållplats för stadsbussen 854. Den närmsta pendeltågstationen är Nynäsgränd, som ligger cirka 700 meter väster om planområdet.



Kollektivtrafik i närområdet

Gatustruktur

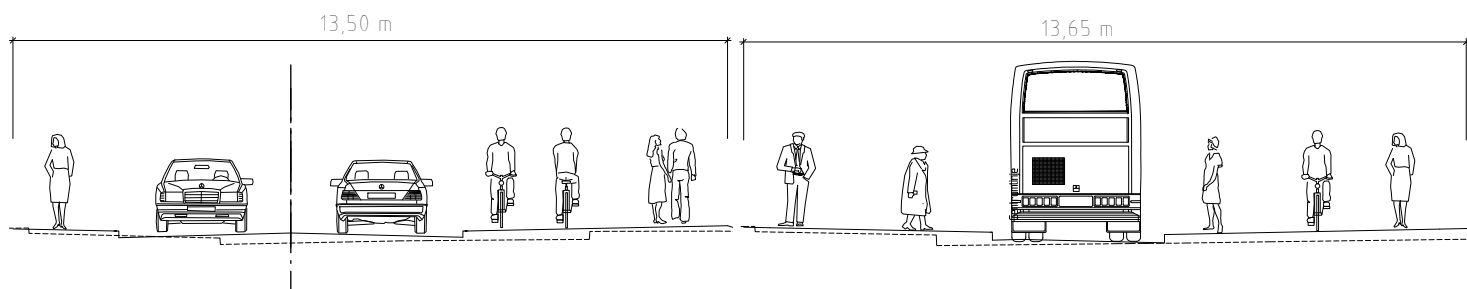
Biltrafik går idag på både Industrivägen, Bryggargatan och Utsiktsvägen. För att skapa en tydlig orientering genom och till området ska Bryggargatan och Industrivägen utgöra tydliga huvudstråk i området. De två gatorna ska bidra till att hålla samman de offentliga miljöerna i staden. Utöver dessa två huvudstråk planeras även en ny lokalgata, Diavoxgränd där bilar får köra på de gåendes villkor.

Industrivägen

Industrivägen är redan planlagd som lokalgata och ingår inte i planområdet. Den utgör en av entréerna till staden. Den södra delen av Industrivägen har gångbanor på båda sidor. Vid huvudkontoret (hus 31) smalnar gatan av och gångbana finns endast på den västra sidan. Från korsningen med Bryggargatan och fram till Telegrafgatan har Industrivägen en gång- och cykelväg på den östra sidan som kommer att kopplas ihop med planerad gång- och cykelväg längs med Nynäsvägen.

Industrivägen föreslås byggas om till en bussgata med en ny busshållplats i form av en timglashållplats. Inom gaturummet ska en gång- och cykelbana finnas på ena sidan och gångbana på den andra sidan. På sträckan från Bryggargatan till Telegrafgatan kommer dock cykling att ske i blandtrafik och endast gångbana rymmas pga. det befintliga smala gatuutrymmet.

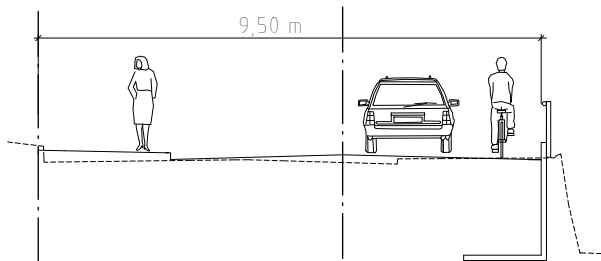
Gatusektionen för den södra delen (mellan Nynäsvägen och Telegrafgatan) föreslås bli; gångbana 1,5 m på den västra sidan, körbana 6,5 m, gång- och cykelbana 4,5 m på den östra sidan, stödremsor 0,5 m på var sida, med ett totalt gatuområde på 13,5 m. Vid busshållplatsen föreslås gatusektionen något bredare.



Gatusektion Industrivägen, södra delen

Gatusektion Industrivägen, vid busshållplats

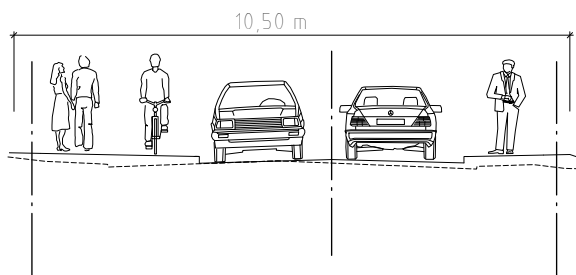
Gatusektionen för den norra delen (mellan Bryggargatan och Telegrafgatan) föreslås bli; gångbana 2,0 m på västra sidan, körbana 6,5 m, stödremisor 0,5 m på var sida, med ett totalt gatuområde på 9,5 m. Ett räcke om en höjd på minst 1,1 m ska uppföras mot befintlig stödmur på den östra sidan.



Gatusektion Industrivägen, norra delen

Bryggargatan

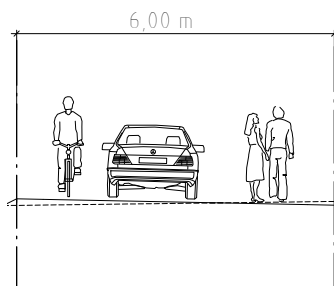
Idag är Bryggargatan försedd med smala gångbanor på båda sidor. Bryggargatan ska behålla nuvarande sträckning men byggas om och inom gatuområdet ska en gång- och cykelbana finnas på den västra sidan fram till Rackarbacksstigen och en gångbana på den östra. Gatusektionen föreslås bli; gång- och cykelbana 3,0 m på den västra sidan, körbana 5,0 m, gångbana 1,5 m på den östra sidan och stödremisor 0,5 m på var sida, med ett totalt gatuområde på 10,5 m. På den norra sträckan får istället gångbanor finnas på båda sidor och cykeltrafik får förekomma i blandtrafik.



Gatusektion Bryggargatan

Diavoxgränd

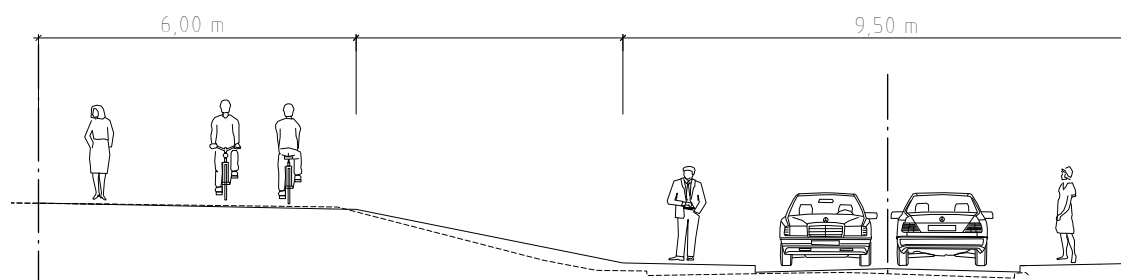
Från det Gamla Ångbryggeriet och Industrivägen planeras en ny allmän gata, Diavoxgränd i mitten av området (*Diavox bette den telefonmodell som tillverkades i Nynäshamn*). Detta för att klara angöringen för de tillkommande bostäderna och knyta ihop Bryggargatan och Industrivägen med ett allmänt stråk genom kvarteret. Den är placerad så att Gamla Ångbryggeriet ska hamna i den västra fonden av gatan samt att man även tillvaratar utblicken mellan de båda kontorsbyggnaderna i öster. Den intilliggande bergsknallen vid teletornet ska bevaras. Allmän parkering ska så långt som möjligt undvikas, då gatan först och främst är till för gående. Gatan är tänkt att utformas som ett s.k. gångfartsområde, med en bredd på 5,0 m där bilar får köra på de gåendes villkor samt med stödremisor på 0,5 m på var sida. Gatan föreslås få en avsmalning så att man känner att man kliver in i ett gaturum huvudsakligen för gående.



Gatusektion Diavoxgränd

Rackarbacksstigen

Den befintliga gång- och cykelvägen som föreslås få namnet Rackarbacksstigen, från Telegrafgatan till Bryggargatan ska rustas upp och byggas om (*Rackarbacken var ett barnrikehus som låg där Gottbem idag ligger*). Punkten för angöring med Bryggargatan är komplicerad (se vidare i gestaltningsprogrammet). Från korsningen med Bryggargatan fram till elnätstationen måste den vara framkomlig för servicefordon.



Gatusektion Rackarbergsstigen, gc-väg (till vänster), Bryggargatan (till höger)

Utsiktsvägen

Utsiktsvägen utanför planområdet är en bostadsgata som börjar vid Vårfruvägen och avslutas i en vändplan vid konferensanläggningen Utsikten. Via dessa gator angör även varuleveranser samt abonnerade bussar för besökande till anläggningen. Utsiktsvägen har en gångbana på den norra sidan fram till Utsikten och cykling sker i blandtrafik. En gång- och cykelbana går längs med planområdet förbi Vaktbergets förskola utanför planområdet och angör Vårfruvägen. Genom området går idag även en del informella stigar och gångvägar över den privata marken. Bl a leder en trappa och gångväg från gång- och cykelstråket upp till Utsikten och vidare möjlighet att ta sig upp på Vaktberget.

På Utsiktsvägen kommer trafikflödet efter exploateringen troligen att vara ungefär densamma som idag. Den tunga trafiken så som turistbussar och varutransporter kommer dock att minska men persontransporterna eventuellt öka något om Utsikten byggs om till bostäder. Gatan är dimensionerad för och bedöms klara denna trafik då körbanan är cirka 6 meter bred och gångbanans bredd på den norra sidan varierar mellan 1,8-2,5 meter.

Parkering

Bilparkering planeras att ske i garage under bebyggelse och bostadsgårdar samt som markparkering på kvartersmark. Den parkering som behövs ska ordnas inom varje fastighet.

På Vaktberget 4, 5 och 32 samt Telegrafan 9, 10 och 14 planeras all parkering som markparkering. Under byggnaden på Telegrafan 13 planeras ett garage med direkt infart från den norra delen av Bryggargatan.

För Vaktberget 4 (Utsikten) kommer undantag från kommunens parkeringsnorm att behöva göras för den stora andelen mörk bruttoarea (BTA) som finns i byggnaden och som inte går använda som bostad. Parkering för Utsikten, vid en omvandling till bostäder planeras bli drygt en parkeringsplats per bostad.

Vid de nya föreslagna stadsradhusen öster om Industrivägen samt under och intill det södra kontorshuset (hus 41-42) planeras parkeringsgarage och parkering i markplan. Infart planeras från Telivägen.

Parkeringsdäcket föreslås kunna samnyttjas med handelsverksamheten på Telegrafan 15.

Då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen. Parkeringsbehovet för många verksamheter beräknas utifrån verksamhetens faktiska innehåll med antal anställda, besökare m.m. Parkeringsbehovet är en komplex fråga, som kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga att kombinera. Utgångspunkten är att Nynäshamns kommuns parkeringspolicy ska följas för bilparkering och cykelparkering.

Tillgänglighet

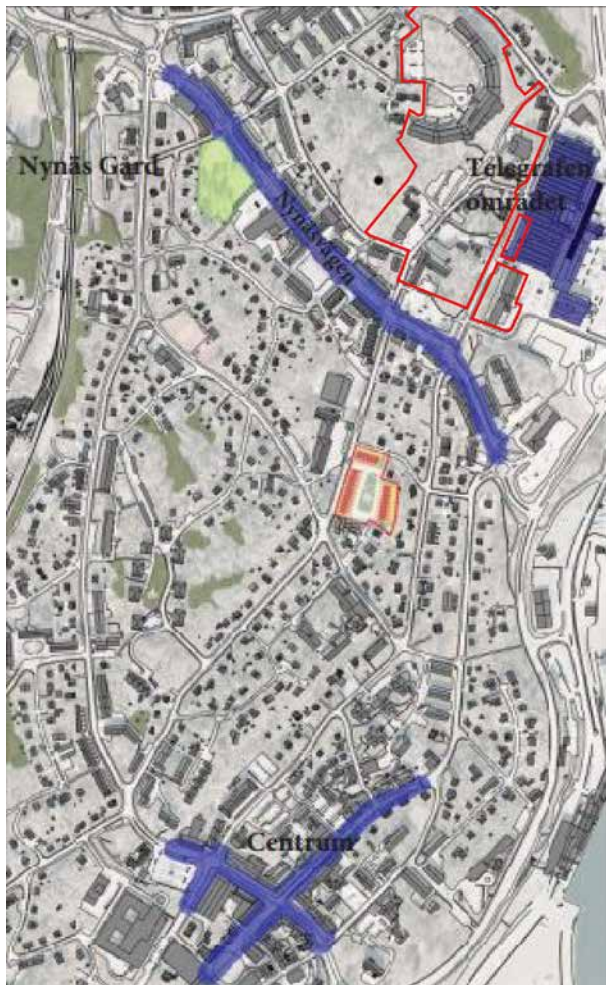
Vid utarbetandet av planförslaget har kraven på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på fastigheter i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och byggnämnan.

Service

Närmaste förskola är Vaktbergets förskola med tre avdelningar, som ligger intill planområdet vid Vårfruvägen. Kullsta förskola ligger cirka 450 meter väster om planområdet. Viaskolan har klasser från förskoleklass till årskurs 9 och ligger cirka 300 meter söder om planområdet. I planområdet ligger en vårdcentral. Längs intilliggande Nynäsvägen söder om planområdet och i Sjötelegrafan öster om planområdet finns butiker och service i form av apotek och tandläkare. Nynäshamns centrum med handel ligger ca 1 km söder om planområdet.

I några av de byggnader som ska bibehållas i planområdet finns möjlighet att ha verksamheter. Byggnaden Utsikten bedöms lämplig för skolverksamhet och ges därför möjlighet att göra det i detaljplanen. Även på fastigheterna Telegrafan 7, 9 och 10 samt Vaktberget 5 ges möjlighet till skol- och förskoleverksamhet. Kommunen har dock i dagsläget ingen ambition att bedriva skolverksamhet där. Även i de tillkommande bostädernas bottenvåningar finns möjlighet att ha verksamheter för att

ge en flexibilitet i framtiden och för att skapa förutsättningar för en levande blandad stadsdel.



Handel och service. Blå ytor - handelsområden, ljusgrön yta - stadsdelsparken. Planområdet i rött.

Markförhållanden

Geoteknik

För fastigheten Vaktberget 5 finns en översiktlig geoteknisk undersökning framtagen, Teknisk PM Geoteknik, Vaktberget 5 (ÅF 2011-12-30).

Den nordvästra delen utgör berg i dagen. Områdets markyta består av fyllnadsmassor med främst svallsandmaterial därunder.

Hela den västra delen av planområdet inklusive Vaktberget består av berg i dagen liksom bergen på Telegrafan 7 och Telegrafan 13. Den övriga marken i området består huvudsakligen av svallsediment, grus. Marken som Industrivägen ligger på utgör fyllning. Marken i området bedöms lämplig för bostadsbebyggelse. Vid behov kan förstärkningsåtgärder för grundläggning komma att bli aktuella.

Markradon

Radonkarta över kommunen visar att radonnivåerna är låga i området. Det kan dock finnas risk för förhöjda radongashalter. Bostäder ska därför uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärden underskrider de tillåtna värdena.

Markföroreningar

För fastigheten Vaktberget 5 finns en översiktlig miljöteknisk markundersökning framtagen (ÅF 2012-01-11).

Föroreningar i jord påträffades som överskred riktvärdena för känslig markanvändning (KM), för mindre känslig markanvändning (MKM) med avseende på metaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och för farligt avfall med avseende på zink.

En undersökning av markföroreningar (*Miljöteknisk markundersökning, Structor Nyköping AB 2016-06-23*) samt en kompletterande PM (*Översiktlig riskbedömning, Structor Nyköping AB 2016-09-15*) har tagits fram. När man ser till antalet analyserade jordprover så verkar området till största delen vara förhållandevis rent och opåverkat av föroreningar. Förekomsten av de föroreningar som hittats, anses inte alarmerande utan måttliga och de bör inte hindra det fortsatta planarbetet. I samband med framtida schaktning bör kompletterande jordprover tas för att bekräfta jordens beskaffenhet, för att säkerställa att hanteringen av massorna sker på ett betryggande sätt.

Om markföroreningar upptäcks ska det anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund som är ansvarig för miljötillsyn.

Ledningar

Genom det aktuella området finns ledningar dragna i marken. Ett flertal ledningar går i Bryggargatan och Industrivägen. Ett stort ledningspaket med bl a fjärrvärme och självfallsledningar för dagvatten går i gång- och cykelvägen. Allmänna elledningar går över Telegrafan 10 till transformatorstationen, vilka planläggs med u-område. Övriga el- tele- och VA-ledningar som går över privata fastigheter måste flyttas för att kunna bygga ut området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Ledningar för vatten och spillvatten finns utbyggt inom i området men kommer att kompletteras för att passa den nya bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen är ansluten. Hela planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvattnet från området avleds idag till befintligt dagvattensystem. Då det finns kända problem söder om området ska dagvattnet från den tillkommande bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt ledas norrut. Området består i sin helhet mest av hårdgjorda ytor i form av berg, parkeringsplatser och hus. De mest kritiska delarna är ledningssträckorna norr om planområdet fram till Väg 73 samt sträckan vid befintlig gång- och cykelväg väster om Telegrafan 10. Kommunen utreder frågan om att höja kapaciteten på den östligaste sträckan av Telegrafgatan.

Vattenförekomsten Nynäshamn (SE585450-175800) är recipient för det aktuella området. En föroreningsberäkning (WSP 2017-08-28) finns framtagen. Målet är att alla svenska vatten ska uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN), det vill säga statusen på vattnet. Ekologisk status i recipienten Nynäshamn är måttlig. Kemisk status är "uppnår ej god" pga. överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter) och pga. förhöjda halter av bekämpningsmedlen polybromerade difenyletrar (PBDE) och Irgarol (cybutryn). Kvalitetskravet för både ekologisk och kemisk status är "god", med undantag för överallt överskridande ämnen.

Halterna av vissa föroreningar ökar, men den totala föroreningsbelastningen minskar på grund av reducerad hårdgjordhet och avrinning. Kommuner ska aktivt arbeta med att uppnå god status på alla svenska vatten. För planområdet kommer detta att innebära att vissa reningslösningar bör implementeras. Då utsläppet av förorenade ämnen från planområdet totalt minskar med bebyggelsen så handlar det i första hand om att nyttja ekonomiskt effektiva och naturliga reningslösningar.

För att uppnå kravet på nödvändig fördröjning och rening av dagvatten används följande principer; undvika att dagvatten uppkommer, lokal fördröjning nära källan, mindre normalt förekommande flöden leds till reningsåtgärd samt extrema flöden leds förbi reningsanläggningen till ledningsnätet och översvämningssytor.

För att uppfylla kommunens krav på dagvattenhantering ska respektive fastighet i området klara ett visst maxutsläpp och en fördröjningsvolym enligt följande tabell:

Fastighet:	Maxutsläpp (l/s):	Magasinsvolym (m ³):
Vaktberget 4	46	92
Vaktberget 32	18	38
Vaktberget 5	17	34
Telegrafan 10	8	35
Telegrafan 13	6	22
Telegrafan 14	2	5
Telegrafan 7 (norrut)	8	32
Telegrafan 7 (söderut)	8	32
Telegrafan 9 (söderut)	7	18

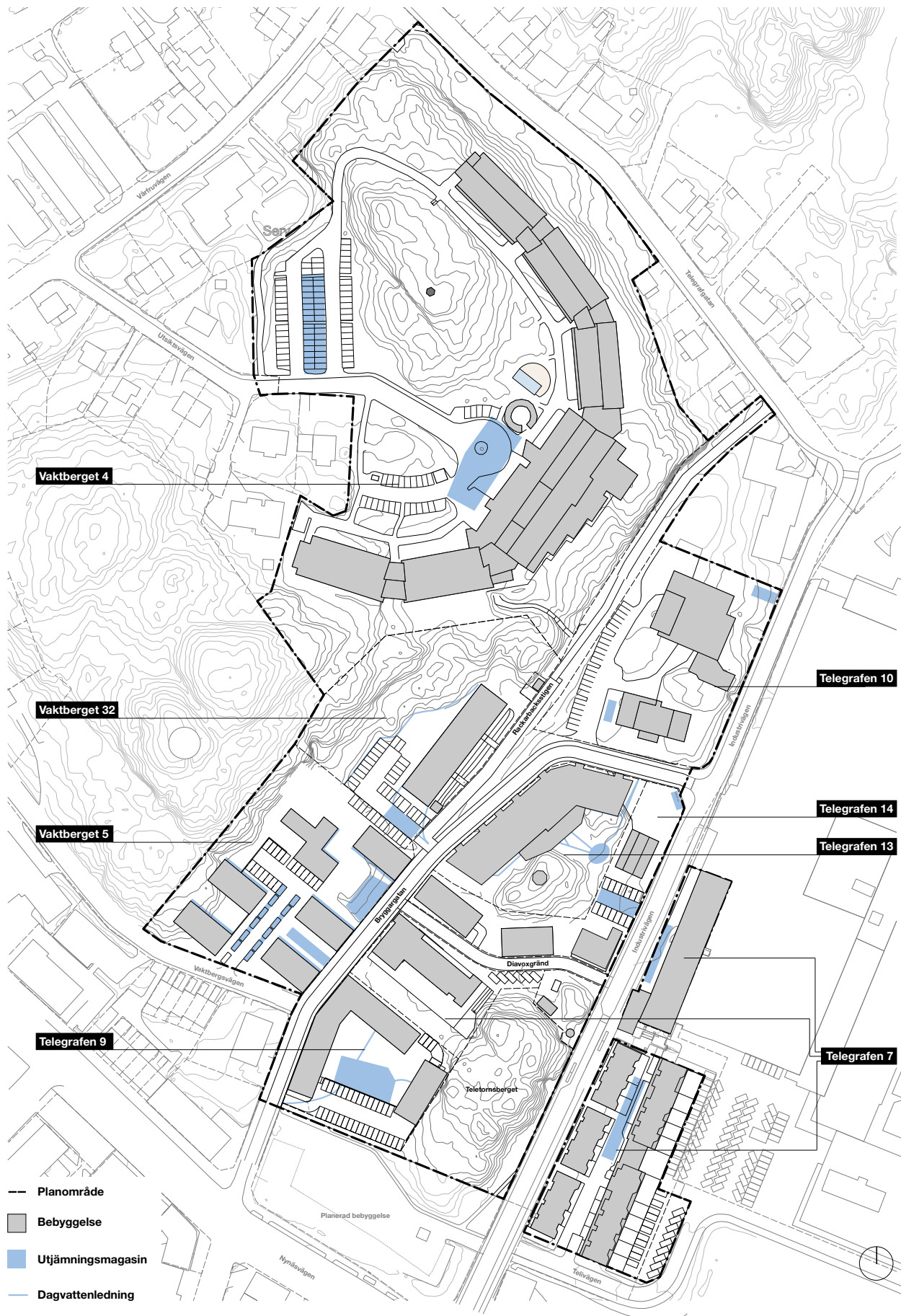
För förslag på placering av utjämningsmagasin för fördröjning av dagvatten, se bild sid 29. Slutlig placering och dimensionering sker i detaljprojekteringen. Alla fastighetsägare har visat att plats för fördröjning av dagvattnet enligt kommunens krav finns inom respektive fastighet.

Avfall

Sophantering ska ske genom hämtning vid gata för respektive fastighet. I flerbostadshuset finns möjlighet att ordna miljörum. Vid korsningen Vikingavägen/Centralgatan cirka 500 meter väster om planområdet finns en miljöstation. Återvinningsstation för grovsopor finns i Hammarhagens industriområde cirka 2 kilometer norr om planområdet.

El, tele, data

El-, tele- och datanät finns utbyggt i området. I planområdet finns en transformatorstation belägen vid gång- och cykelvägen som planläggs som teknisk anläggning. Det befintliga teletornet med teknikhus planläggs som teknisk anläggning.



Förslag på placering av utjämningsmagasin för dagvatten.

Uppvärmning

Kommunen har som mål att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Planområdet ska försörjas i enlighet med kommunens mål om hållbart byggande och låg miljöbelastning. Alternativ förnyelsebar uppvärmning bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Kommunen är positiv till att uppvärmningen sker med förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme finns framdraget i planområdet. Direktverkande el rekommenderas inte.

Störningar och risker

Buller

En trafikbullerutredning för Industrivägen finns sedan tidigare framtagen (WSP 2010-05-12). Den visar att de befintliga byggnaderna öster om vägen exponeras för buller. En bullerutredning togs fram (Structor Akustik AB 2016-06-23) och en reviderad bullerutredning togs därefter fram (Structor Akustik AB 2017-06-29).

Planarbetet påbörjades före januari 2015 varför regeringsproposition 96/97:53 är gällande för området. Området ligger även centralt i Nynäshamn med god tillgång till kollektivtrafik varför Länsstyrelsens rapport 2007:23 antas gälla.

Byggnader ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, uteplats anordnas i anslutning till bostaden.

Av områdets alla planerade bostäder innehåller de flesta riktvärdena enligt regeringsproposition 96/96:53. Endast en mindre del behöver använda avstegsfall A eller B, med genomgående lägenheter som har hälften av boningsrummen mot mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I enstaka fall behövs byggnadstekniska åtgärder i form av skärm.

Nynäshamns Hamn ligger mellan 500 till 800 m från det aktuella planområdets närmaste bostäder. Hamnens påverkansområde är betydligt mindre än 500 m. Hänsyn bedöms därför inte behöva tas till buller från hamnen vid projektering av bostäder inom aktuellt planområde.



Ekvivalent ljudnivå för dygn i dBA, 1,5 meter ovan mark. OBS kartbilden vriden (Structor Akustik AB 2017-06-29).

Lukt, smittspridning

Lukt är inget som reglerats i form av normer eller liknande. Likartade luktkaraktärer som från reningsverket kan uppträda från raffinaderiets verksamhet. Att människor känner (obehag av) lukt behöver i sig inte innebära att det finns ämnen i skadlig mängd i luften. Istället talar man om upplevda besvär till följd av lukt – vi blir störda (irriterade, förtretade) därför att det luktar illa och/eller det luktar ofta, eller för att det orsakar oro. Det finns i dagsläget inte några lagstiftade gränsvärden avseende lukt i omgivningen. Som praxis betraktar man lukstörningar över nivån 1-2 % av tiden som oacceptabla.

I samband med att Nynäshamn behöver bygga ut sitt avloppsreningsverk som ligger cirka 250-300 meter från planområdet gjorde man en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för denna. Dess miljöaspekter var bl a lukt och smittorisker. Den redovisar att det är fullt möjligt att bygga ut reningsverket utan att det orsakar oacceptabla negativa konsekvenser för bostäder. Slutsatsen förutsätter att luktreducerande åtgärder genomförs vilket bedöms som fullt rimligt. Åtgärderna kan vara övertäckning/inbyggnad och rening av ventilationsluft med exempelvis biofilter. Mest kritiskt vad gäller luktproblematiken är vissa områden väster om Väg 73 där risk för störande lukt kan förekomma under 1 % av tiden. Planområdet ligger utanför detta område.

Risk för smitta bedöms ligga långt under risken för störande lukt för bostäder. Det finns inga riktvärden för smitta i omgivningsluft. Gränsen för acceptabel halt vid bostäder antas vara 100 bakterier/m³ med tillåtet överskridande 2 % av tiden. Planområdet ligger även utanför detta område.



Beräknat bidrag till lukt 1 % av tiden. Grön linje motsvarar 1 LE (luktenhet)/m³ som minutvärde. Gul linje motsvarar föreslaget riktvärde 5 LE/m³ som minutvärde.

Elektromagnetisk strålning

Med tanke på elektromagnetisk strålning möjliggör planen ingen bostadsbebyggelse inom 10 meter från den befintliga transformatorstationen. Teletornet vid Industrivägen innehåller kommunikationsutrustning.

Räddningstjänst

Om det allmänna gatu- och vägnätet inte medger tillräcklig framkomlighet ska en räddningsväg enligt Boverkets Byggregler, BBR kap 5:94 anordnas. Den ska utgöras av hårdgjort ytlager, ha en minsta körbanebredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och klara ett axeltryck på 100 kN. Då området kommer att byggas ut etappvis och byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt ska framkomligheten även säkerställas under själva byggskedet. För byggnader där höjden till underkant fönster eller till balkongräckes överkant från mark är högre än 11 meter (normalt 4 våningar) ska avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon till byggnad inte överskrida 50 meter.

Farligt gods

Väg 73 är kommunens viktigaste trafikled och går mellan Nynäshamns tätort och Stockholm. Den är identifierad som riksintresse på grund av dess vikt för kommunikationerna till Nynäshamns hamn. Väg 73 är av Länsstyrelsen rekommenderad primär transportled för farligt gods. En stor andel av transporter med farligt gods är kopplade till hamnen i Nynäshamn, den framtida hamnen i Norvik, LNG-terminalen (Liquid Natural Gas), Nynas Raffinaderi och Statoils smörjoljeanläggning. Transporter med farligt gods går även på Raffinaderivägen och Norviksvägen även om de inte är rekommenderade transportvägar för farligt gods.

Det geografiska läget gör att dessa transporter huvudsakligen belastar Väg 73 norrut från trafikplats Norvik, norr om planområdet. Den södra sträckan av Väg 73 som ligger närmare planområdet, har följaktligen ett mindre antal transporter av farligt gods och därmed en annan risknivå.

Enligt Länsstyrelsens allmänna rekommendationer är bedömningen att med ett avstånd på över 150 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. På grund av att transporter på Raffinaderivägen inte har kunnat kartläggas är bedömningen att Länsstyrelsens rekommendationer ska följas för denna del. Korsningen Raffinaderivägen/Väg 73 utgör den del som ligger närmast planområdet med ett avstånd på 150 meter till närmsta föreslagna bostadsbebyggelse på Vaktberget 4 och Telegrafan 10. Mellan närmaste föreslagna bostäder och vägen finns befintlig bebyggelse. Föreslagna bostadsbebyggelse ligger även högre än vad vägen och korsningen gör.

För Väg 73, söder om Raffinaderivägen bedöms skyddsavståndet till 50 meter. Närmsta avstånd mellan föreslagna bostadsbebyggelse och väg är cirka 110 meter.

Farlig verksamhet

Nynas Raffinaderi

Nynas AB driver raffinaderiet i Nynäshamn. Verksamheten består huvudsakligen av destillation av råolja. Anläggningen är klassad som en Sevesoanläggning och även som farlig verksam-

het enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Bedömningen är att med ett avstånd på över 200 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. I och med att kommunen inte kan påverka var verksamheten sker inom området har skyddsavståndet räknats från fastighetsgräns. Närmaste bebyggelse inom det aktuella planområdet ligger cirka 400-500 meter från raffinaderiet. Verksamheten bedöms därför inte utgöra någon risk för bebyggelsen inom planområdet.

Statoil Smörjoljeanläggning

Statoil Lubricants driver en fabrik för tillverkning av smörjmedel i Nynäshamn. Risker för människors liv och hälsa gäller främst transporter till och från anläggningen (se farligt gods ovan). Med hänsyn till den omfattande hanteringen av brandfarliga varor inom anläggningen bedöms att utsläpp av ämnen, med efterföljande antändning och pölbrand inte kan uteslutas. Det bedöms kunna ge strålningspåverkan på omgivningen upp till cirka 30 meter samt eventuell skadlig påverkan av brandgaser på längre avstånd. Bedömningen är att med ett avstånd på över 50 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Närmaste bebyggelse inom det aktuella planområdet ligger cirka 200-250 meter från anläggningen. Verksamheten bedöms därför inte utgöra någon risk för bebyggelsen inom planområdet.

Nynäshamns hamn

Verksamheten i Nynäshamns hamn utgörs av färjetrafik för personer och fordon samt roro- trafik (*roll on – roll off*). Farligt gods kan förekomma med lastbilstransporter. Det farliga godset ställs upp på kaj i väntan på lastning, lossning och rutiner. Bedömningen är att med ett avstånd på över 50 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Närmaste bebyggelse inom det aktuella planområdet ligger cirka 230 meter från hamnen. Verksamheten bedöms därför inte utgöra någon risk för bebyggelsen inom planområdet.

Nynäshamns avloppsreningsverk

Nynäshamns avloppsreningsverk betjänar Nynäshamns stad, Ösmo och Segersäng. Inga olycksscenarier kan identifieras som kan med-

föra skador på människor i omgivning omkring anläggningen. Det är sannolikt hänsyn till påverkan på omgivningen främst genom lukt som dimensionerar skyddsavstånd till ny bebyggelse (*se lukt, smittspridning ovan*). Det är möjligt att rötgasproduktionen i anläggningen utökas. Lagras större mängder bör avstånd till byggnader vara 25 meter och till svårutrymbara lokaler 100 meter. Bedömningen är att med ett avstånd på över 100 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Närmaste bebyggelse inom det aktuella planområdet ligger cirka 250-300 meter från reningsverket. Verksamheten bedöms därför inte utgöra någon risk för bebyggelsen inom planområdet.

Nynäshamns gasterminal

LNG-terminalen (*Liquid Natural Gas*), ligger i anslutning till Nynäs raffinaderi. Bedömningen är att med ett avstånd på över 600 meter, krävs inte någon riskutredning då riskerna inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Närmaste föreslagna bebyggelse inom det aktuella planområdet ligger cirka 1300 meter från gasterminalen. Verksamheten bedöms därför inte utgöra någon risk för bebyggelsen inom planområdet.

Lokala miljömål

Kommunens lokala miljömål innehåller fyra miljömålsområden; effektivare användning av energi och transporter, hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö, friska vatten samt giftfria och resurssnåla kretslopp.

Genom förtätning av redan befintlig struktur bidrar bebyggelsen direkt till både det första och det andra miljömålet. De som flyttar in i de nya bostäderna kommer att ha nära till kollektiva färdmedel. De har butiker och service i centrum på gångavstånd. Marken kommer att användas på ett resurssnålt sätt, och bebyggelsen anpassas till sin närmiljö.

Administrativa frågor

Inom fastigheten Vaktberget 5 gäller tomtindelingsbestämmelser 0192K-I-6, fastställd 29 februari 1928. Tomtindelingsbestämmelserna upphör att gälla för fastigheten då detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Nynäshamns kommun i samarbete med Landskapslaget AB genom Per Jerling. Sandra Zachrisson, mark- och exploateringsenheten, har skrivit genomförandebeskrivningen. I projektgruppen har tjänstemän från kommunens förvaltningar deltagit. Gestaltningprogram har tagits fram av Landskapslaget AB.

Nynäshamns kommun

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen

2017-11-13



Maria Landin

Planchef