



## **Antagandehandling**

Dnr 2001.0481/214

Obj nr 507 051

## **Detaljplan för**

## **KV APOTEKAREN MM**

**Nynäshamns kommun, Stockholms län**

Upprättad september 2002 och reviderad i mars 2003  
av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

## **Planbeskrivning**

### HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Sektioner
- Genomförandebeskrivning

Dessutom finns

- Utlåtande, med särskilt utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta som är granskad och kompletterad av kart- och mätavdelningen.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor.

Handlingar som tidigare behandlats:

- Program
- Samrådsredogörelse för program
- Samrådsredogörelse

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planeringens huvudsyfte är att tillskapa ett centrumnära kvarter med varierande småstadskaraktär i en grön miljö och med totalt 118 nya lägenheter -vissa för äldreboende- samt lokaler i bottenvåningen, framförallt mot vissa delar av Lövlundsvägen. En ny gata föreslås genom kvarteret för att åstadkomma en

bättre trafikföring i centrum och som också ska fungera som an-  
göringsgata till två parkeringstorg. Befintlig parkering, samt den  
nya bebyggelsens behov av parkering ska tillgodoses inom  
planområdet.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Nynäshamn och består av större  
delen av Kv Apotekaren med Skogagatan, Lövlundsvägen och  
Fredsgatan.

### Areal

Planområdets areal är ca 2,7 ha.

### Markägoförhållanden

Nynäshamns kommun äger fastigheterna Apotekaren, 8, 10-15  
och 21-22.

NCC äger fastigheterna Apotekaren 6-7.

Enligt avtal mellan NCC och kommunen från 1990 ska fastig-  
heterna Apotekaren 11-15 övergå till NCC när en ny detaljplan  
vunnit laga kraft.

Apotekaren 9, 16 och 17 är i enskild ägo. Apotekaren 1 och 24  
ingår inte i planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För kommunen gäller Översiktsplan för Nynäshamns kommun  
antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och som aktualitets-  
förklarades i oktober 1998. Nu aktuellt område innefattas i de  
förtätningsplaner, som anges bör fullföljas. Föreslagen exploa-  
tering bedöms överrensstämma med Översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad har varit föremål  
för samråd och beräknas ställas ut i början på 2002.

I maj 2000 bjöd kommunen in aktörerna i centrum till en öppen  
och fördjupad dialog under samlingsnamnet Nynäshamns cent-  
rum charrett.

Utarbetad idéskiss stämmer överens med den fördjupade över-  
siktsplanens intentioner och det som kom fram under charretten.

### Detaljplaner

För området gäller huvudsakligen ”Ändring av stadsplan beträf-  
fande kv Apotekaren och Fyren”, S 20, som fastställdes 1934-  
08-10. Planen gäller för fastigheterna Apotekaren 6-17 samt 22.  
Mot Fredsgatan föreslås sammanbyggda eller fristående hus i  
tre våningar och mot Lövlundsvägen friliggande tvåvåningshus.

Lövlundsvägen berörs av ”Stadsplan för del af Nynäshamns köping”, S 1; som fastställdes 1915-01-29 och ”Stadsplan för del av kv Grankotten”, S 204, fastställd 1981-02-06, samt ”Ändring av stadsplan beträffande kv Apotekaren och Fyren”, S 20, som fastställdes 1934-08-10.

Skogagatan berörs av ”Stadsplan för kv Grankotten Mindre och Balder”, S 25, som fastställdes 1938-06-18.

För den sydvästra delen av kvarteret Apotekaren gäller ”Stadsplan för del av kv Apotekaren”, S 142, som fastställdes 1968-09-26. och anger tre/fyravånings hus för bostäder och handel.

Detaljplaner som angränsar till området är:

”Stadsplan för kv Grankotten Mindre och Balder”, S 25, som fastställdes 1938-06-18. Planen gäller för den södra delen av kv Balder och anger öppet eller kopplat byggnadssätt i två våningar.

Till mindre delar gäller detaljplanerna: ”Stadsplan för kv Grankotten”, S 19, fastställd 1933-06-19; ”Stadsplan för delar av kv Hjorten m fl, Centralgatan och Fredsgatan”, S 87, fastställd 1955-09-19; ”Stadsplan för del av kv Grankotten mm”, S 182, fastställd 1976-03-30, ”Stadsplan för Nynäshamns centrum I, kv Balder västra mm”, S 213, fastställd 1985-08-01, samt ”Detaljplan för del av kv Balder västra, Nynäshamn 2:66-2:68”, Dp 701, laga kraft 1988-01-18.

**Program för planområdet** Program upprättat i augusti 2001 har varit föremål för samråd från 23 augusti till den 5 oktober 2001. Samrådsredogörelse för programmet daterad 12 oktober 2001 finns upprättad.

**Kommunala beslut i övrigt** Kommunstyrelsen beslutade 2001-11-07, § 231, att godkänna detaljplaneprogram för kv Apotekaren m m i Nynäshamns kommun, upprättad i augusti 2001, samt att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan för kv Apotekaren

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2002-02-07, § 20 att godkänna detaljplan för kv Apotekaren m m för samråd.

**Kommunala beslut efter samråd**

Kommunfullmäktige behandlade samhällsbyggnadsprogrammet den 28 februari 2002 § 23 och beslutade att kv Apotekaren skulle rymma 180 lägenheter medan förslaget till detaljplan under samrådet redovisade 108 lägenheter.

Därefter beslutade kommunfullmäktige den 30 maj 2002 § 90 att antalet lägenheter som redovisas i kv Apotekaren i samhällsbyggnadsprogrammet 2002-2010 ändras till 108 lägenheter.

Detta är ett inriktningsbeslut då det exakta antalet lägenheter fastslås förs i samband med att fullmäktige antar detaljplanen.

2002-10-03, § 150 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, att ställa ut den i september 2002 upprättade detaljplanen.

### **Miljökonsekvensbeskrivning "MKB"**

Enligt PBL ska en MKB upprättas om exploateringen innebär en "betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser". Eftersom MKB är ett omfattande förfarande bör det normalt tillämpas så att en förenklad MKB skrivs in planbeskrivningen och hanteras genom det vanliga planförfarandet. Endast i de fall där en betydande påverkan förutses bör en fullständig MKB genomföras.

Eftersom området sedan lång tid varit planlagt och del av den befintliga bebyggelsen föreslås vara kvar är förvaltningens bedömning att den förändring som föreslås inte innebär "betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser" och därför görs bedömningen att en särskild MKB inte behövs. Alla kända konsekvenser på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser redovisas i denna planbeskrivningen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Topografi**

Topografin domineras av en ca 10 meter hög berghäll i den södra delen av kv Apotekaren. Denna berghäll ska bevaras. Fredsgatan ligger på nivån +13 - +14 meter som stiger mot nordost och Lövlundsvägen ligger på nivån +14 - +16 meter som stiger mot sydväst. Det inre partiet av kv Apotekaren är relativt plan och ligger på nivån +18 meter.

#### **Mark och vegetation**

Planområdet kan karaktäriseras som ett typiskt skärgårdslandskap. Befintliga naturelement, såsom bergshällar, gamla trädgårdsanläggningar med dess träd och andra växter bör så långt möjligt bevaras och den nya bebyggelsen bör i största möjliga mån anpassas så att detta kan tas tillvara. Särskild hänsyn bör tas till den stora eken i norra delen av kv Apotekaren. I detaljplanen har skyddsbestämmelser införts för vegetationen. För den stora eken anger en planbestämmelse att trädet inte får fällas eller beskåras och att marknivån runt trädet inte får ändras. För att ytterligare säkra att eken inte skadas ska avtal träffas med exploatören om att eken med vite ska skyddas. En planbestämmelse, som anger att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter på över 5 cm, innebär att stadsträdgårdsmästaren, eller annan person med likvärdig

kompetens inom kommunen ska godkänna, komma överens om åtgärden och kan ske muntligt på platsen. I första hand ska detta ske i samband med bygglovprövningen.

### **Geologi**

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts. Marken består av bergsterräng. Bebyggelsen kan i huvudsak läggas på berg. Mellan bergsknallarna kan dock lera förekomma. I vissa fall kan därför närmare grundundersökningar behöva göras i samband med projekteringen av ny bebyggelse.

### **Radon**

Markradonundersökning ska utföras och redovisas i samband med bygglovprövningen.

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inga kända fasta fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

Byggnaden på Apotekaren 17, Fredsgatan 11 är klassad som kulturhistoriskt värdefull och byggdes 1933. Arkitekt var Karl Güttler och byggmästare var Axel Krantz. Byggnaden har i detaljplanen fått skyddsbestämmelsen ”q<sub>1</sub>” vilket innebär att byggnadens yttre utformning ska bevaras. Fastighetens användning är bostäder med handel eller kontor i bottenvåningen mot Fredsgatan.

Även byggnaden på Apotekaren 16, Fredsgatan 12 och Apotekaren 21, Lövlundsvägen 4, har fått skyddsbestämmelsen ”q<sub>2</sub>”. Dessa byggnader är inte klassade och har därför inte samma skyddsvärde som Apotekaren 16.

### **Bebyggelseområden**

Förebild för förslaget har varit den nordiska småstaden. Denna småstad karaktäriseras av småskalighet, låga hus med tydliga gränser för kvarter, gator och torg. Blandat innehåll med butiker, verksamheter och bostäder ger liv åt gator och torg. Husen ligger i liv med gatan och har entréer direkt från gatan. I övrigt är det tänkt att kvarteren kantas med plank, förråd eller häckar. Inuti kvarteren ska finnas plats för trädgårdar med uteplatser och odling. Kvarteren forma sig efter omgivningen och naturens förutsättningar. Det nya anpassas och det gamla tas tillvara. Totalt redovisar förslaget ca 130 lägenheter och 900 m<sup>2</sup> butiker/verksamheter.

Planen med sina små kvarter ger möjlighet till att bygga ut området i mindre etapper med olika upplåtelseformer. Hus med hiss med stora och små lägenheter, radhus och friliggande småhus, som kan ge ett blandat boende.

Husen utmed Lövlundsvägen, närmast Centralgatan och föreslås bli tre våningar med inredbar vind och souterrängvåning för butiker/verksamheter. Husen mot de nya torget mot Fredsgatan föreslås bli i högst 4 våningar och även här med möjlighet till

verksamheter i bottenplan. I norr mot Skogagatan visar förslaget en glesare bebyggelse med friliggande småhus och parhus.

Utefter Skogagatan, mellan Lövlundsvägen och Åkargränds förlängning medger detaljplanen att fastigheterna får bygga garage/uthus. Förgårdsmark -prickad mark som inte får bebyggas saknas. Detta innebär att det är möjligt att bygga carport direkt mot gatan Varje småhus/parhus ska ha två biluppsättningsplatser. Garage är inte lämpliga. En strävan bör dock vara att all bebyggelse här placeras på ett avstånd av minst 6 meter från Skogagatan.

Kvarteret Apotekaren är ett centralt kvarter i Nynäshamn. Kvarteret har ett antal befintliga hus, varav en del mycket fina. Obebyggda delar består till stor del av vacker skärgårdsnatur med tallar och klipphällar. Den höga bergknallen i sydost förstärker detta intryck. Bergknallen kan bli kvarterens utsiktsplats. Möjlighet finns att bygga en paviljong på berget som mötesplats och om den ligger några trappsteg upp får man en vidsträckt utsikt över skärgården och havet.

Befintliga träd och hällar ska till stora delar sparas. Husen vid det sydöstra ”torget” ska anpassas för att ge plats för den stora gamla eken som står där.

Beträffande konstnärlig utsmyckning av offentliga platser m m i samband med nybyggnader samt större om- och tillbyggnader gäller följande:

- en procent av byggnadskostnaden (innefattande summan av byggnads-, målnings-, VVS- och elarbeten gällande moms samt indexförändring) skall avsättas för konstnärlig utsmyckning. (utdrag ur "riktlinjer för konstnärlig utsmyckning och inköp av konst" antagna av kommunfullmäktige 1990-01-30)

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planen medger möjlighet till nya verksamheter i bottenplanet mot gatorna och stråk.

Offentlig service

Eftersom området ligger mitt i centrala Nynäshamn är det nära tillgång till den service som finns i staden.

Skola

Viaskolan ligger på drygt 600 meter och Gröndalsskolan på drygt 900 meter från området

Barnomsorg

Det finns behov för en ny förskola centralt belägen i Nynäshamn. Samarbetet med barn- och ungdomsförvaltningen bör fortsätta för att hitta en lämplig placering för fyra avdelningar förskola i centrala Nynäshamn. Möjligheter att utnyttja delar av kv Apotekarens föreslagna lokalytor och lägenheter till mindre förskoleenheter finns.

Service	Området ligger i Nynäshamns centrum och den planerade bebyggelsen kommer att stärka den befintliga servicen.
Tillgänglighet	Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 1990-02-22 att:  "I normalfallet skall inom Nynäshamns kommun nyproducerade lägenheter utföras så att de är tillgängliga och kan användas av personer med nedsatt rörlighet eller orienteringsförmåga. Undantag medges endast om särskilda skäl föreligger och med stor restriktivitet."
<b>Skyddsrum</b>	Skyddsrumsbesked ska alltid sökas hos kommunen av fastighetsägaren i samband med bygglovansökan. En första översiktlig beräkning av antalet befintliga skyddsrumspplatser pekar på att ytterligare platser inte kommer att krävas.
<b>Friytor</b>	Lek och rekreation  I anslutning till denna bostadsbebyggelse kommer också närlekplatser att planeras, samt planteringar och sittplatser på gator och torg.  Inom kort cykelavstånd finns tillgång till en mycket varierande rekreation med skärgårdsmiljöer, skogar m m.
<b>Trafik/Parkering</b> Bakgrund	Trafikförsörjningen i Nynäshamn sker enligt principen "silning", dvs trafiken fördelas över det befintliga gatunätet och få avstängningar eller andra trafikstyrande åtgärder finns.  I centrum har delar av Fredsgatan och Centralgatan byggts om till sk "gårdsgator" med företräde för de oskyddade trafikanterna. Dessa gator har utformats med bredare gångytor, flera träd och parkbänkar. Avsikten har varit att utöka trivselsen, att skapa goda förutsättningar för handeln, samt att öka trafiksäkerheten.
Trafik	För att skapa bättre förutsättningar för att på sikt kunna omvandla Fredsgatan och Centralgatan till delar i ett bilfritt centrum behöver biltrafik kunna cirkulera kring centrumkärnan. Denna möjlighet att cirkulera kan åstadkommas genom den utbyggda Skogagatan.  Kvarteret Apotekaren delas i flera mindre kvarter i mitten med små parkeringstorg utmed en ny tvärgata. Tvärgatan är relativt smal och följer terrängens höjder. Gatan anpassar sig runt berget vid det nordvästra torget.  I andra riktningen förlängs Åkargränd genom kvarteret Apotekaren fram till berget i söder. Syftet med detta stråk är att binda samman Åkargränd med de båda parkeringstorgen, samt att göra berget i väster tillgängligt. Exakt läge på detta stråk kan



inte göras förrän området är detaljprojekterat. Justeringar av läget i samband med fastighetsbildningen kan då bli aktuell. Smitvägar föreslås också från Fredsgatan och Lövlundsvägen upp på berget.

#### Parkering

Det antal parkeringsplatser som idag finns inom området ska ersättas och parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen ska dessutom rymmas inom området. De antal parkeringsplatser som redovisas på illustrationen (199 platser) är anpassade till de 130 lägenheterna och de 900 m<sup>2</sup> butiker/verksamheter som redovisas. Om lägenhetsantalet eller lokalytorna förändras, förändras också parkeringsbehovet.

För de båda parkeringstorgen utefter den nya gatan krävs en omsorgsfull utformning med träd, pollare och stenlagda ytor, som gör att bilarna "tar med sig" parkeringsplatsen när de åker i väg och området omvandlas till ett stadstorg.

Utmed Lövlundsvägen och Fredsvägen föreslås gatu/kantstensparkering i fickor mellan alléträd.

Parkeringstorget mot Fredsgatan föreslås bli allmän parkering, liksom kantstensparkeringen utefter Fredsgatan och Lövlundsvägen.

#### Kollektivtrafik

Med områdets centrala läge finns god tillgänglighet till samtliga busslinjer. Till pendeltågstationen är det ca 400 meter.

Förslaget redovisar en breddning av Skogagatan, som också medger en gångbana. Denna breddning innebär en ökad valfrihet för en framtida ändrad busslinje.

#### Störningar

##### Buller

Trafikbullret har bedömts ligga under angivna riktvären.

##### Luft

Det har bedömts att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Området ska ansluta till kommunens vatten- och avloppsnät. Endast snålspolande vattenarmaturer får installeras.

I Skogagatan ligger idag allmänna ledningar och eftersom Skogagatans anslutning mot Fredsgatan flyttas något norrut, förutsätts också att ledningarna flyttas.

##### Dagvatten

Lokalt omhändertagande ska eftersträvas.

##### Värme

För uppvärmning ska i första hand fjärrvärme prövas. Uppvärmning får inte ske genom direktverkande el eller fossilbränslen.

Tak ska utformas så att anläggningar för solvärme kan byggas.

Byggnad ska utformas och anläggas så att den totala energiåtgången för uppvärmning uppgår till högst 90 kWh/år och m<sup>2</sup> bruttoarea.

Avfall

Utrymmen i bostad och soprum ska utrustas för källsortering av sopor i tre fraktioner. Sophämtning ska ske med sopbil från soprummen. Eventuella sopinkast ska utformas så att de kan nås från rullstol. Sophantering skall lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB i samband med projektering och bygglovsprövning. Även möjlighet och lösningar till kompostering av köks- och trädgårdsavfall ska studeras vid det tillfället.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetid

En genomförandetid om 5 år har bedömts som tillräcklig då genomförandet är omedelbart förestående. Detaljplanen fortsätter att gälla även då genomförandetiden gått ut.

### **MEDVERKANDE**

Illustrationsplanen är utarbetad av ARKEN arkitekter ab på uppdrag ifrån NCC Boende, som är markägare inom området.

### **MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Nils Sylwan  
Planchef

Eva Kamph  
Planarkitekt