

# Segersäng

- kommunens ambition med en ny stadsdel i Segersäng

UTKAST



# Sammanfattning

Under arbete

UTKAST

## Innehåll

Nynäshamns kommun – en del av Södertörn .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Nynäshamns kommun – där havet och livet möts	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Segersång – en oslipad diamant.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Naturvärden.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Fornlämningar och kulturhistoriskt intressanta byggnader	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Kommunens planering och ambition för Segersång	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
En ny stad i världen .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
En nära och blandad stad .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
En trygg och jämställd stad .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
En grön och mobilitetsvänlig stad.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
En innovativ och företagsinriktad stad .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## Nynäshamns kommun – en del av Södertörn

Södertörn är en del av Sveriges starkaste tillväxtregion. En viktig förutsättning för den kraftiga attraktionskraften är tillgängligheten till den regionala arbetsmarknaden och närheten till goda utbildningsmöjligheter.

Södertörnskommunerna samverkar och driver på utvecklingen och tillväxten av infrastruktur och kollektivtrafik i regionen. Genom gemensamt agerande har kommunerna verkat för bland annat utbyggnaden av riksväg 73, dubbelspår på Nynäsbanan samt Tvärförbindelse Södertörn, som är en efterlängtd väg- och kollektivtrafikförbindelse för att effektivt koppla ihop E4 med riksväg 73.

### Nynäshamns kommun – där havet och livet möts

I Nynäshamns kommun möts stad, hav och landsbygd. Havsnära områden och ett vackert kulturlandskap ger människor möjlighet att hitta ett boende med närhet till skärgård, en fri horisont och spännande naturupplevelser.

Nynäshamns kommun har idag cirka 27 000 invånare varav ungefär 21 600 bor i tätort och 5 400 på landsbygden. Näringslivet präglas av ett stort antal små och medelstora företag. Genom gott samarbetsklimat och starkt engagemang från flera aktörer skapas attraktiva verksamhetsområden, boendemiljöer och handelsplatser.

Varje år passerar cirka 1,8 miljoner passagerare Nynäshamns hamn på väg till eller från Gotland, Lettland och Polen. Utöver passagerartrafiken finns en betydande godstrafik och Norviks hamn i Nynäshamns stad, kommer att få en betydande roll för varuförsörjningen i hela Stockholmsregionen efter 2020.

### Segersång – en oslipad diamant

Segersång ligger i norra delen av Nynäshamns kommun, cirka 3 mil söder om Stockholm city och 1,5 mil norr om Nynäshamns stad. Platsen har ett attraktivt läge, såväl idag som i ett historiskt perspektiv. De många fornlämningar som påträffats, visar att området varit bebott i tusentals år.

Samhället Segersång har de senaste hundra åren genomgått en förändring från att enbart bestå av torpet Segersång, till att bli en pendeltågsstation utmed järnvägen (1901) för att under mitten av 1900-talet växa till ett fritidshusområde bestående av cirka 50 fastigheter. Under början av 2000-talet byggdes Segersängs by upp på den östra sidan om järnvägen och därmed förvandlades området till en inflyttningssort. Idag finns det cirka 250 fastigheter i Segersång och ungefär 760 invånare.

Segersång har en strategisk placering i regionen. Det finns redan infrastruktur i form av motorvägsavfart och pendeltågstation på plats. I kombination med att det här finns många hektar kommunägd mark ges goda förutsättningar att inom en radie av 1-2 km från tågstationen planera för större exploatering. Segersång har även ett bra geografiskt läge utifrån den i RUF2050 regionalt utpekade stadskärnan Haninge.

Då även tätorterna Ösmo och Nynäshamns stad utvecklas i rask takt med både bostäder, verksamheter och infrastruktur ser vi framöver att även dessa områden kommer att utgöra en stark arbetsmarknad för boende i Segersång.

### Naturvärden

I kommunens översiktliga naturinventering har fem områden runt Segersång pekats ut som ekologiskt värdefulla. Områdena är belägna i anslutning till sjön Tärnan, samt i anslutning till järnvägen i södra Segersång. Naturvärdena består av nyckelbiotoper, bland annat sumpskogar,

hällmark med senvuxna träd, värdefull kryptogamflora och barrskog som under längre tid genererat död ved, vilket utgör livsmiljö för insekter, lavar och kryptogamer

Skogsområdet väster om järnvägen genomkorsas av Sörmlandsleden och är betydelsefullt för den vardagsnära rekreationen. På grund av dess kontinuitet som skog och de gamla träden har delar av skogen runt Segersäng högt ekologiskt värde.

#### Fornlämningar och kulturhistoriskt intressanta byggnader

Segersängs kulturhistoria domineras av jägarstenålder och fyndigheterna är framförallt lokaliserade i områden belägna mellan 46 - 55 meter över havet. I området finns flertalet lämningar av säljägare från tiden då det kuperade området utgjorde skyddade öar i en innerskärgårdsmiljö. Det finns även rester av en fornborg uppe på en högre höjd i anslutning till riksväg 73.

I centrala Segersäng i anslutning till befintlig bebyggelse finns Segersäng torp, upptaget som torp år 1859 under gården Själv. Som alla stationer på Nynäsbanan så har även Segersäng ett stationshus som ritats av Ferdinand Boberg, uppfört i samband med att järnvägen anlades 1901. Stationshuset är beläget intill järnvägen och fungerar idag som privatbostad.

## Kommunens planering och ambition för Segersäng

Det råder stor brist på bostäder i såväl Nynäshamns kommun som i hela Stockholmsregionen. Konsekvensen är bland annat trångboddhet, att ungdomar får vänta med att flytta hemifrån och att företag får problem med rekrytering. Nya svenskar har svårt att hitta ett stabilt boende där de kan bygga upp sina liv och bli del av ett nytt samhälle. Samtidigt påminner klimathot och extremväder oss om att dagens livsstil inte är hållbar. I Segersäng ser kommunen en möjlighet att bidra till en lösning på dessa stora problem. Här kan vi bygga ett stort antal bostäder på relativt sett kort tid, och samtidigt prova nya innovationer och lösningar som skapar förutsättningar för ett mer hållbart liv och en hållbar stad.

I kommunens översiktsplan från 2012 pekas Segersäng ut som en utvecklingsort på grund av läget med direkt anslutning till såväl pendeltågsstation som riksväg 73. Det goda infrastrukturella läget ger mycket goda förutsättningar för att skapa ett samhälle som genomsyras av hållbarhetsperspektiv både ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Segersäng kan bli en plats där de boende kan ta del av den funktionsblandade stadens möjligheter, ha nära till kollektivtrafik och samtidigt njuta av naturen runt hörnet. Här kan människor leva klimatsmart och i samklang med de natur- och kulturhistoriska förutsättningarna.

Segersäng måste vara en plats för alla. Staden ska därför planeras med hänsyn till flickor, pojkar, kvinnor, män, äldre personer samt personer med funktionsnedsättning. En jämlik och jämställd stadsplanering handlar om att ge alla samma möjligheter till en god och utvecklande livsmiljö. För Nynäshamns kommun är detta en självklar grundförutsättning för att kunna skapa ett hållbart samhälle.

I Segersäng har kommunen möjlighet att skapa förutsättningar för omkring 7 000 - 10 000 nya bostäder fram till 2035. Det skulle innebära cirka 17 000 – 24 000 nya invånare. Den tänkta ytan är ca 400 ha. Ungefär 2/3 av de nya bostäderna kan rymmas väster om järnvägsspåret och 1/3 norr om Segersäng by. Grundförutsättningar för att bygga en småstad av denna storlek är kopplad till vissa statliga åtaganden. Det handlar om a) en ny väg förbi Segersäng by och över järnvägen, b) dubbelspår på Nynäsbanan, samt c) statliga lån för att finansiera stora infrastruktursatsningar. Det sista handlar om t ex ny vattenledning till Stockholm, nytt reningsverk, ny vägar och ny samhällsservice som förskolor och skolor. Kostnaderna för dessa investeringar får kommunen tillbaka genom framförallt försäljning av mark och exploateringsintäkter, men till viss del även genom ökade skatteintäkter. Dock måste kommunen i ett inledningsskede påta sig kostnaden, vilket gör de kommunala utgifterna "framtinga". Staten måste här bidra med att överbrygga gapet mellan tiden för kostnaderna och tiden för intäkterna.

Segersäng ligger nära Hemfosa i Haninge kommun, vilket också är en ort som regeringens utredare pekat ut som en tänkt ny stad. I arbetet med Segersäng ska kommunen upprätta samarbete med Haninge för att samordna funktioner och dra nytta av skalfördelar. Det kan handla om samplanering av lokaltrafik, masshantering under byggfasen eller samutnyttjande av offentliga funktioner som kräver stora investeringar, såsom gymnasieskola, bibliotek eller idrottsanläggningar.

### Tidsperioder för byggande

Det är svårt att planera för exakt när kommunens ambition att bygga mellan 7 000 – 10 000 går att verkställa. Det är många faktorer som påverkar själva byggandet, tex arbetsmarknad, bostadsmarknad eller konjunkturläget i allmänhet.

Nedan återfinns dock ett tänkt scenario för exploatering av nya bostäder i Segersäng:

- 500-600 per år under perioden 2023-2026, totalt 2 000 - 2 400
- 600-1 000 per år under perioden 2027-2031, totalt 3 000 - 5 000
- 500-600 per år under perioden 2032-2035, totalt 2 000 - 2 400

Ovan prognos baseras på en normalfördelningskurva och innebär att det totalt för hela perioden produceras mellan 7 000 - 10 000 bostäder.

## En ny stad i världen

Dagens städer och samhällen är inte långsiktigt hållbara. Ojämlikheten mellan människor ger upphov till sociala problem och återspeglas i de boendemiljöer vi lever i. Utsläpp av växthusgaser ökar i takt med konsumtionen av energi och råvaror. Stadsutglesning tar värdefull natur- och jordbruksmark i anspråk. Vi vet att klimatet förändras och att det kommer ställa nya krav på våra städer och samhällen, men vi är dåligt förberedda på dessa förändringar. Planeringen av Segersäng ska präglas av flexibilitet och resiliens. Vi kan inte till fullo överblicka de hållbarhetsutmaningar som vi står inför, men vi vet att de kommer att kräva en förändring av den byggda miljön. Segersäng kommer därför att behöva anpassas till kända problem, men samtidigt vara flexibel och ta höjd för omställningar över tid i ett föränderligt samhälle.

De grundläggande målen som kommunen kommer att utgå ifrån vid byggandet av en ny och hållbar stad i Segersäng är hämtade från framförallt två källor.

För det första är det kommunfullmäktiges nio kommunmål som i sin tur baseras på tre målområden. De målområdena beskriver att kommunen ska vara en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar kommun. Hållbarheten är således idag ständigt närvarande i kommunens planering och utveckling. I samband med planerandet för Segersäng stad finns dessa tre målområden med som grundförutsättning.

För det andra ska byggandet av en ny stad i Segersäng även utgå ifrån de av FN antagna hållbarhetsmålen. Det är totalt 17 mål som Sverige förpliktat sig att leva upp till och som bland annat ska implementeras av kommunerna. Samlingsnamnet för de 17 målen är Agenda 2030 och återfinns här nedan.



Det är mål 11 i Agenda 2030 som har den tydligaste bäringen på den nya staden i Segersäng. Mål 11 beskriver att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Det betyder bl a att tillse att det finns en god tillgång för bostäder för alla, att det skapas säkra, tillgängliga och hållbara transportsystem, att befolkningen inkluderas i utformandet av staden, att kultur- och naturarv skyddas och tryggas, att städernas negativa miljöpåverkan minskar per person samt att tillgängliggöra grönområden och offentliga platser. Allt detta ska göras utifrån att staden ska vara till för alla; flickor, pojkar, kvinnor, män, personer med funktionsnedsättning och äldre personer.

Övriga mål i Agenda 2030 som i övrigt direkt berör byggandet av Segersäng stad, är mål 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15 och 16. Hur dessa mål är integrerade i ambitionerna för Segersäng återfinns under respektive del här nedan. Övriga mål i Agenda 2030 berör indirekt Segersäng, men redovisas inte i detta material.

## En nära och blandad stad

*(berör Agenda 2030-målen 3-5 samt 9-12)*

I framtidens Segersäng kommer de boende att ha närhet till förskola, skola, daglig kommunal service, kultur, nöjen, kaféer, restauranger, matvarubutik eller annat värdefullt i livet. Här kommer en person kunna leva hela sin livsresa. Den börjar med ett tillgängligt och miljöanpassat boende och en fungerande barnavårdscentral och avslutas kanske på ett äldreboende och allt däremellan.

Nyckelordet för Segersäng stad är alltså "närhet". Det är viktigt att människor i Segersäng har nära till allt det nödvändiga i livet, eftersom det är förutsättning för att minska transportbehovet och skapa ett levande och mötesrikt stadsliv. Närhet har alltså både en social och ekologisk dimension. Närhet handlar inte bara om närhet till arbetsplatser och bostäder. Även skolor, service, affärer, idrott och nöjen ska integreras med varandra för att skapa en attraktiv, jämställd och hållbar stadsmiljö. För merparten av alla bostäder kommer det aldrig vara längre än 1 000 meter från bostaden till Segersängs pendeltågsstation. För de bostäder som eventuellt lokaliseras längre ut, krävs mobilitetslösningar som inte bygger på bilen som transportmedel.

Segersäng ska präglas av en kvartersstruktur med blandade funktioner och som regel med verksamheter i bottenvåningar vid stationsområdet och de större stråken. En kompakt stadsutveckling kan bidra till mindre transportarbete, mindre utsläpp, större möjligheter att bevara grönområden och jordbruksmark, minskad segregation, bättre social sammanhållning och starkare ekonomisk utveckling.

Längs stråken och vid huvudnoderna bör det finnas en högre densitet, dvs tätare gaturum och högre byggnadsvolymer. I dessa områden/kvarter ska byggnadshöjderna domineras av i genomsnitt 3-5 våningar med inslag av lägre och högre byggnader. Här kan nettoexploateringsstalet hamna i spannet 1,2 - 1,6. I vissa områden, exempelvis områden med varierande topografi, kommer densiteten vara lägre med merparten villor och radhus, men med inslag av högre byggnader. Här blir exploateringsstalet betydligt lägre, mellan 0,3 - 0,7. Totalt för hela området beräknas exploateringsstalet hamna mellan 0,7 - 1,3.

I den nya staden ska arbetsplatser fördelas över hela området så att alla delområden/etapper i området får en blandning av arbete, bostäder och service. Det ska också vara möjligt att skapa flexibla arbetsplatser med olika arbetstider så att infrastrukturen kan användas mer symmetriskt över dygnet. Ett viktigt inslag är olika former av kontorshotell för att förenkla för de som har möjlighet till distansarbete.



I anslutning till enskilda byggnader ska det finnas generöst tilltagna cykelställ och cykelrum och begränsat med parkeringsplatser för bilar. Bilar ska istället hänvisas till yteffektiva parkeringshus i olika delar av stadsdelen. Markparkering ska generellt undvikas, men med undantag av viss kantstensparkering vid viktiga målpunkter. Kommunen ska även utreda möjligheten att anlägga parkeringsgarage i bergrum. I anslutning till parkeringsplatser ska det alltid finnas laddstolpar gärna med lokalproducerad el.

Utgångspunkten för detaljplanerna i Segersäng ska vara småskalig fastighetsindelning som möjliggör äganderätt, bostadsrätter, hyresrätter, byggemaskaper, självbyggeri, kollektivhus, kooperativ hyresrätt, studentbostäder, gruppboende samt större och mindre aktörer. Målbilden för andelen olika upplåtelseformer i Segersäng ska vara ca 1/3 var, dvs lika stor andel hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Olika bostadstyper i samma kvarter kan stärka den sociala sammanhållningen och motverka boendesegregation. Det gör också att människor lättare kan bo kvar i sitt närområde även om en förändrad livssituation ställer nya krav på bostaden.

När det gäller hyresrätter ska fördelningen av dessa vara i olika prissegment. Det innebär att det ska finnas en skala av prisnivåer för att skapa förutsättningar för att människor med olika inkomstnivåer vill bosätta sig i Segersäng. En inspiration till en sådan fördelning finns att hämta i Göteborg där Älvstranden AB bygger 1 500 bostäder i Frihamnen. Där ska 50% utgöras av hyresrätter och den andelen är i sin tur indelad i 4 lika stora andelar; 25% av hyresrätterna uppförs med en hyra på max 1 000 per kvm, 25% med en hyra på max 1 400 per kvm, 25 % på en hyra med max 1 850 kr per kvm samt 25% med en fri prissättning. Dessa lägenheter är dessutom geografiskt integrerade med varandra, dvs i ett och samma hus eller kvarter går det att finna alla fyra prissegment. Nynäshamn kommun vill inte idag bestämma de exakta nivåerna på maxnivåerna per kvm, utan vill utreda detta närmare. Däremot vill kommunen använda sig av liknande principer som Älvstranden och dela in olika prissegment i fyra olika delar, där 40-50 % av hyresbeståndet ~~en stor andel avser maxnivåer som~~ hamnar under dagens nivåer i investeringsstödet (1 450 kr per kvm). Det är även viktigt att detta kopplas till någon form av prisjustering över tid, eftersom planperioden löper under en lång tid.

## En trygg och jämställd stad

*(berör Agenda 2030-målen 3, 5, 10, 11 och 16)*

Segersäng ska från början planeras utifrån alla människors behov. Utformningen av miljöer har stor betydelse för människors beteende och genom god planering går det skapa mer hållbara samhällen som är tillgängliga, trygga, innovativa, mer jämlika och demokratiska. Utformningen har också stor betydelse när det gäller att underlätta ett miljövänligt beteende och skapa förutsättningar för ökad tillgänglighet och god folkhälsa. Segersäng ska vara en attraktiv stad för alla.

Segersäng ska bli ett föredöme när det gäller jämställd samhällsplanering. Forskning visar att kvinnor och män använder det fysiska rummet på olika sätt och det av olika anledningar (mindre pengar, sämre tillgång till bil, fler antal förflyttningar, fler olika sorters förflyttningar). Det betyder sammantaget att kvinnor har ett större behov att röra sig i offentliga miljöer och påverkas följaktligen mer av den fysiska planeringen i form av t ex trygga och otrygga miljöer. I grunden erbjuder en stad både pojkar, flickor, kvinnor och män frihet, men stadsmiljöer kan frånta flickor och kvinnor full tillgång till gator och offentliga rum. Den kommunala planeringen i Segersäng ska lyfta fram staden som något frigörande för båda könen. När det handlar om att planera för jämställdhet inom fysisk planering innebär det att lyfta fram kunskaper, erfarenheter och önskemål från både kvinnor och män samt att klargöra hur olika beslut påverkar könen. I det sammanhanget är det mycket viktigt att både kvinnor och män är del i samråd, dialoger och diskussioner om hur

stadsmiljön ska utvecklas. För att få värdefulla insikter och hjälp i det arbetet vill kommunen samverka med andra aktörer, t ex Global Utmanings samverkansplattform UrbanGirlsMoment. Det initiativet tar sin utgångspunkt i att om vi planerar en stad för flickor, så planerar vi samtidigt en stad för så gott som alla, dvs staden kommer då att fungera för alla. Det betyder med andra ord att planera för social hållbarhet.

Planeringen av gaturum, kvarters- och områdesstruktur ska utgå från gång-, cykel- och kollektivtrafik som norm, t ex genom att använda metoden TRAST. Det ska finnas en tydlig koppling mellan bostäder och service och kollektivtrafik, t ex med generöst tilltagna och gena gång- och cykelbanor. Genom att bygga tätt och blandat med företrädesvis gångfartsgator minskar behovet av bilburna transporter. Kommunen ska uppmuntra gemensamt ägda elcykelpooler och cykelvagnar som underlättar hållbara transporter inom Segersång och dess närområde.

Med ett finmaskigt gatunät, levande bottenvåningar och omsorgsfull gestaltning utformas staden för gående och cyklister. En sådan planering är inte bara ekologiskt hållbar; den gynnar också folkhälsan, tillgängligheten och mobiliteten. Även ur jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv är en planering för andra trafikslag än bilen viktig.

För personer med olika typer av funktionsnedsättningar är enkla lösningar ofta de mest effektiva. Nedsänkta trottoarkanter vid övergångsställen hjälper rullstolsburna att röra sig obehindrat i staden. God belysning och tydliga kontrastmarkeringar kan hjälpa den med nedsatt syn. Ljudmiljöerna kan påverka tillgängligheten bland annat för personer med vissa neuropsykiatriska funktionsnedsättningar. Tillgängliga parkeringsplatser vid viktiga målpunkter gör skillnad för många rörelsehindrade. Men även digitala system kan göra sitt. I en smart och sammankopplad stad kan till exempel en mobilapp guida med högre precision och fler målpunkter än vanliga GPS-appar. Tillgänglighetsperspektivet ska inte bli en eftertanke, utan ska vara med genom hela processen.

I detaljplaner och program kommer det att avsättas plats för kommersiell och offentlig service särskilt runt pendeltågsstationen, men även i husens bottenvåningar längs stråken. Det kommer även reserveras plats för olika former av samhällsservice, men inte för en specifik funktion, utan som ett markreservat för vilken samhällsservice som helst. Det betyder att det inte i förväg bestäms om det ska vara en förskola, gruppboende eller annat vid en viss geografisk plats, utan det är den kommande utvecklingen som styr vilka behov som behöver åtgärdas i framtiden. Om hus/kvarter ges en mer flexibel lösning, kan t ex en förskole-/skollokal växa på platsen genom att delar av lokalerna används tillfälligt till andra verksamheter fram till dess att lokalerna behövs för den tänkta verksamheten.

I samband med planläggning av stadsdelarna kommer s k "lucktomter" planeras in. Syftet med dessa är att skapa flexibilitet i utvecklingen av området genom att reservera mark för kommande behov. Lucktomterna kan vara av varierande storlek och kan upplåtas för tidsbegränsad temporär användning, till exempel för innovationsverksamheter, idrott och kulturevenemang. Syftet är att användningen kan variera över tid och efter behov.

Eftersom det kommer att ske en flexibel användning av platser för samhällsservice kommer utvecklingen av förskolor och skolor inom området ske successivt allteftersom människor flyttar in. Genom att "ligga steget före" i planeringen ges barn en trygg miljö, samtidigt som närheten bidrar till ett hållbart resmönster.

I området ska utgångspunkten för all planering av samhällsservice vara att det ska gå att kombinera olika typer av samhällsservice. Det kan t ex vara att kombinera:

- skola och förskola
- skola/förskola och äldreboende

- förskolegårdar och lekplatser
- förskolor och bostäder, dvs använda bottenvåningen i ett bostadshus till förskola.

Kombination av skola/förskola och annan verksamhet bör ske utifrån Boverkets rekommendationer om utemiljöer för barn, eftersom forskning tydligt visar att barns utvecklingsförmåga stärks med rimliga ytor för lek och upptäcktsfärd.

## En grön och mobilitetsvänlig stad

*(berör Agenda 2030-målen 3, 5-9, 11-13 samt 15)*

Den nya staden ska nyttja resurser hållbart och ta hänsyn till de natur- och kulturhistoriska värden som ger området sin identitet, samt utformas för att kunna motstå kommande klimatförändringar. Material ska så långt som möjligt återanvändas. Vattenförbrukningen ska minimeras med hjälp av t ex återanvändning av vatten inom samhället samt nyttjande av ekosystemtjänster. Energiförbrukningen ska minimeras genom att byggnader för såväl bostäder som verksamheter byggs energismart och att det i så stor utsträckning som möjligt går att producera energi lokalt genom exempelvis solceller. För att främja hållbara transporter kommer infrastrukturen i området att utvecklas för att underlätta kollektivt resande, t ex genom elcykelpooler knutna till kollektivtrafiklägen.

### Grönstrukturen

Segersäng är ett område med varierad natur med delvis med höga värden. Området innehåller bland annat hållmarkstallskog, våtmarker, gammelgranskog och kulturlandskap i form av åkrar och betesmarker. RUFSS pekar ut en värdekärna inom Hanvedenkilen som sträcker sig ner till strax söder om sjön Tärnan i områdets norra del. Här är det framförallt våtmarker och äldre barrskog som är skyddsvärda. Området har således höga naturvärden, men kommunen vill i samband med byggandet av Segersäng stad öka tillgängligheten för att förbättra de sociala värdena. Kommunen vill därför införa ett kommunalt naturreservat nära Segersäng. Det kan t ex vara på kommunal mark i området kring sjön Tärnan eller nordväst om stationen längs Grödbyvägen eller sydväst om stationen. Genom bildandet av ett naturreservat bidrar grönstrukturen till att öka både de sociala och ekologiska värdena kring Segersäng.

Väster om Segersäng finns en lokalt utpekad grön kil som binder samman värdekärnan med andra kärnor längre söderut. Kommunens riktlinjer anger att värdekärnor ska bevaras och utvecklas, svaga samband ska stärkas och tillgängligheten ska förbättras. Dessa riktlinjer gäller även för området kring Segersäng. Naturområdena i Segersäng innehåller biologiska värden på både makro- och mikronivå. Biotoperna har såväl värdefulla träd, växter, som vilt, insekter, svampar och lavar. Så många som möjligt av livsmiljöerna och förutsättningarna för hög biologisk mångfald ska bevaras eller nyskapas. I anslutning till gröna värdekärnor ska buffertzoner anges vid etablering av potentiellt störande verksamheter. De lokalt utpekade gröna kilarna ska i så stor utsträckning som möjligt värnas. Sker intrång krävs kompensationsåtgärder.

I planeringen av Segersäng ska naturvärden och ekosystemtjänster utredas närmare och en strategi ska utvecklas för att koppla ihop blå- och grönstrukturen med den byggda miljön. I kommunens vision ska staden utformas i en stjärn- eller blomform, där kilar av natur leder in i staden. Tillsammans med både större stadsparker och mindre fickparker, kan den karaktäristiska södertörnsnaturen bli en tydlig del av stadsmiljön, samtidigt som spridningsvägar och biodiversitet värnas. Även annan grön infrastruktur som ekodukter och gröna tak ska utredas som sätt att skydda och stärka områdets naturvärden. Naturmiljöer och växtlighet ska användas för klimatanpassning, t.ex. beskuggning, vattenrening, erosionskydd m.m.

## Byggnader

Byggnader i Segersång ska planeras för att optimera energieffektivitet, vilket bl a innebär att hänsyn ska tas till faktorer som solvinklar och vindförhållanden. Energianvändning och miljöpåverkan för hela byggnadens livscykel ska vara utgångspunkten vid val av byggnadsteknik och material. Noll- och plusenergihus ska vara normen. Solceller ska alltid beaktas som ett möjligt alternativ på bostäder och verksamheter.

På områdesnivå kommer det tas ett helhetsgrepp på fossilfri energiproduktion, distribution och lagring. Detta innebär även återvinning av t.ex. värme och kyla. På områdesnivå kan också exempelvis certifieringssystem för stadsdelar komma att användas som ledningssystem. Innovativa lösningar för lastbalansering i energisystem bör undersökas. Det kan till exempel handla om att bostaden "lånar" energi från elbilen vid belastningstoppar i elnätet under kvällen, medan bilen laddas av solenergi under dagen. I bostäder och kvarter bör det finnas matavfallskvarnar och komposter för organiskt avfall, vilket sedan kan omvandlas till biogas.

Trä har normalt mindre klimatpåverkan än andra byggnadsmaterial. En träbyggnad har tjockare bjälklag och därmed högre byggnadshöjd per våning än en byggnad i betong. För att möjliggöra byggande av fastigheter med träkonstruktion planerar kommunen att i vissa detaljplaner ange höjd på fastigheter i antal våningar istället för höjd över marken. På så sätt uppmuntras träbyggande (eller åtminstone inte missgynnas) jämfört med andra byggkonstruktioner. I samband med framtagandet av en förstudie för Segersång kommer kommunen att studera var i området träbyggnader kan vara lämpliga. Träbyggnader kan ha större svårigheter att klara vibrations- och bullerkrav, vilket gör att de inte är lämpliga utmed järnväg eller längs trafikerade huvudleder.

## Vatten

Vatten ska så långt som möjligt cirkulera och omhändertas inom området. Exempel på möjliga lösningar kan vara dagvatten som infiltreras eller uppehålls i bevattningsdammar eller liknande, och inte avleds i kulvertar och ledningar ut från området. Det kan även handla om reningsanläggningar inom eller intill området som renar vatten så att det kan återanvändas för till exempel tvättvatten.

För att Segersång ska kunna genomföras, krävs en ny vattenledning från Stockholm samt även ett nytt reningsverk. För att kunna bygga ut denna infrastruktur krävs speciella statliga lån under en övergångsperiod. Reningsverket som kommer att vara kopplat till Segersång kan med fördel användas för att utvinna biogas.

## Trafik och mobilitet

Nynäshamns kommun har ett mål om fossilbränslefri kommun till 2030 och klimatneutral kommun 2045. I Segersång ska detta genomföras genom att i första hand *minska transportbehovet* och i andra hand *minimera de fossildrivna transporternas andel av transportarbetet*. Hur detta ska genomföras i Segersång beskrivs även under andra rubriker ovan.

Det krävs en helhetslösning när det gäller transporter både till och från området och inom området samt för både person- och varutransporter. Kollektivtrafiken är i detta sammanhang nyckeln till hållbara persontransporter. För varutransporter är samordnad distribution eftersträvansvärt. Ett heltäckande nät av fossilfri bränsleinfrastruktur bör finnas i och omkring Segersång. Under exploateringsfasen ska transporter minimeras genom exempelvis helhetslösningar för masshantering.

## Parkering

Kommunens gällande parkeringsnorm för centrala lägen anger att parkeringsnormen för flerbostadshus i centrum är 9 parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) eller 7

parkeringsplatser om det finns tillgång till bilpool (1 poolbil täcker då behovet för 15 lägenheter). För studentbostäder I gäller 5 parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). I planeringen av Segersäng kommer ovan nämnda värden ses som ett tak, men parkeringsnormen per bostad beräknas bli som mest 0,5.

Idag byggs det på flera håll stadsdelar där parkeringen huvudsakligen samlas i parkeringshus i områdets utkanter. På så sätt kan gator hållas smalare och kvarter byggas tätare, samtidigt som de boende får kortare avstånd till cykelparkering och kollektivtrafikhållplatser än till bilen. En sådan planering uppmuntrar därmed till ett hållbart resande. Ett svenskt exempel finns i Vallastaden i Linköping, där endast poolbilsparkering tillåts i kvarteren, vilket tillåtit smala gator och en relativt hög täthet trots låga byggnadshöjder. I tyska Vauban behöver bilägare köpa en plats i parkeringshus för drygt 170 000 kronor, plus en årlig avgift. Det motsvarar ungefär kostnaden för att uppföra en parkeringsplats i p-hus och innebär att icke-bilister inte behöver subventionera p-platser genom hyran. Reglerna har lett till att majoriteten av de som flyttar in i området säljer sina bilar. I planeringen av Segersäng ska kommunen undersöka liknande eller andra lösningar för att minska incitamenten för bilägande och samtidigt möjliggöra billigare bostäder.

Genom att ha höga parkeringsavgifter och förmånliga medlemskap i bil- och cykelpooler går det att minska incitamentet för den enskilde att ha en eller flera bilar. Mängden biltrafik kan också regleras med förslagsvis miljözoner och förbud mot fossila bränslen på vissa platser. Kommunen avser att uppmuntra till olika former av samägande av bilar. Det kan vara att bostadsrättsföreningar äger bilar tillsammans eller att ett gemensamt ägande av bil (t ex bilpool) ingår i bostads-/lokalhyran.

Genom tydlig skyltning, design och utformning av gaturummet kan närmiljön bli trevligare och mer anpassad för hållbara färdssätt. Det kan bli ske genom färgkodade körfiler. Genom digital teknik och återkoppling, t.ex. via mobilappar, kan de resande även få information om kollektivtrafikavgångar, besparad koldioxid för ett visst färdssätt, ledig poolbil/poolcykel etc.

### Nynäsbanan

Idag är Nynäsbanan enkelspårig mellan Nynäshamns station och Hemfosa och turtätheten är som max 30-minuterstrafik på sträckan Nynäshamns station - Västerhaninge. Sedan utbyggnaden av dubbelspår mellan Tungalsta och Hemfosa (2016) är kapaciteten dimensionerad för 20-minuterstrafik, vilket dock inte kan nyttjas i dagsläget eftersom detta inte synkroniseras med anslutande järnvägsnät i regionen. För att Segersäng och Nynäshamns kommun ska kunna utvecklas på ett hållbart sätt med konkurrenskraftiga alternativ till bilen måste turtätheten öka från 30-minuter till 15-minuterstrafik och det bör även finnas "skip-stop" som snabbförbindelse i rusningstrafik. Servicen på tågen måste vidare förbättras och sättas in i ett hela-resan-perspektiv, t ex genom möjligheten att ta med cykeln på tåget och koppla upp sig på wifi under tågresan.

Utöver det behöver även Nynäsbanan framöver även kunna inrymma en mycket högre andel godstrafik från Norviks hamn för att kunna möjliggöra en ökad grad av mer hållbara godstransporter. Utvecklingen av bostäder i Nynäshamns stad motsvarande ca 2 000 bostäder och den pågående planeringen av ca 2 000 nya bostäder i Ösmo, ger också stöd för förbättringar av kollektivtrafik längs Nynäsbanan.

Sammantaget innebär det ovan nämnda att Nynäsbanan med absolut nödvändighet behöver byggas ut till dubbelspår mellan Hemfosa och Nynäs gård. Det är en av de viktigaste åtgärderna och en förutsättning för att möjliggöra byggandet av Segersäng stad, vilket gör att Trafikverket och SL måste vara inblandade i utvecklingen av Segersäng.

Kommunen vill vidare utreda möjligheten till olika former av lokaltrafik. Det kan t ex handla om att boende/aktörer i området tillsammans med någon aktör finansierar lokala mindre el-/biogasbussar som cirkulerar i området för att underlätta för transporter till och från skolor, verksamheter, regional

kollektivtrafik etc. Detta skulle även kunna ske inom ramen för SL:s verksamhet. För att förbättra möjligheten att resa kollektivt inom Södertörn bör också tvärgående stombusslinjer utredas.

### Segersängsvägen

Idag har väg 546 generellt en låg standard och i synnerhet nära pendeltågsstationen. Det skapar problem med trafiksäkerhet och framkomlighet och innebär att det är omöjligt att utveckla Segersäng innan det finns en lösning på problemet.

Även Trafikverket anser att vägens säkerhet och standard måste utredas om området ska exploateras ytterligare. Med en ökad befolkningstäthet i området anser Trafikverket att korsningen mellan väg 546 och Nynäsbanan måste vara planskild.

För att minska barriäreffekten av såväl väg som järnväg anser kommunen att det är nödvändigt att anlägga en bredare bro över järnvägen. En bredare bro möjliggör att området även kan fungera som en eko- och sociodukt, dvs inrymma väg, naturmark samt offentliga ytor. Området skulle då kunna bli en naturlig mötesplats över järnvägen och binda ihop de två delarna i Segersäng socialt men även ekologiskt genom förstärkning av spridningskorridoren för växter och djur.

Staten har genom Trafikverket möjlighet att helt eller delvis finansiera säkerställa en utbyggnad av en eko- och sociodukt över järnvägen. Om det inte byggs en bro sker det inga möjligheter att fortsätta utvecklingen av Segersäng på västra sidan av järnvägen, vilket leder till att förutsättningarna försvinner för att skapa en ny stad i Segersäng.

## En innovativ och företagsinriktad stad

*(berör Agenda 2030-målen 5-9, 11-13 samt 15)*

I ett hållbart samhälle som Segersäng finns det många olika typer av publika mötesytor på strategiska platser för exempelvis utbyte av varor och tjänster. Här kommer det att finnas idrottsplatser, bil- och cykelpooler, möjlighet till samåkning samt lokalt jordbruk och odlingslotter. Förutom att erbjuda bra möjligheter för utlämningsställen för distanshandel kan det även finnas lokaler anpassade för att främja materiell återanvändning, delningsekonomi samt reparationer av allt från kläder, hushållsmaskiner till cyklar och bilar. I området kommer ett flertal nya arbetstillfällen att skapas vilket ger en viktig förutsättning för en blandad stad och därmed ett hållbart samhälle.

### Testbäddar för innovation

Redan på förstudiestadiet av projektet avser kommunen att arrangera tävlingar och samarbeten med universitet/högskolor och företag för att utveckla innovationer som bidrar till att skapa en stad som är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar. Det ska finnas möjligheter för exploatörer att erbjuda testbäddar för innovation i samband med markanvisningsförfarande, som då kan utgöra en konkurrensfaktor.

Kommunen ska knyta kontakter med miljöer som stimulerar förekomster av nya innovationer och testbäddar. Exempel på sådana miljöer kan vara olika universitet, Vinnova, Hållbar stad, Green building council etc.

### Smart och digital stad

Digital infrastruktur ska prioriteras högt i planeringen. Tillgång till IKT-infrastruktur är viktigt och särskilt fokus ska läggas på grupper som annars riskerar att hamna utanför det digitala samhället. I byggandet av en ny stad finns goda förutsättningar att redan från början integrera smarta digitala system i hela staden. Genom sammankopplade system av t ex sensorer, kameror och appar kan information skickas i realtid till kommunen, kollektivtrafikbolag, forskare och andra aktörer, men också till medborgarnas datorer och mobiltelefoner. Det kan handla om trafikbelastning i specifika

gatusektioner, energiåtgång i byggnader, luftkvalitet eller dagvattenflöden. På så sätt kan offentlig planering och underhåll effektiviseras, och nya lösningar prövas i verkligheten. Medborgaren kan till exempel få realtidsinformation om trafiksituationen för att förenkla val av resväg. Även mottagning av förslag, felanmälningar och annan information från medborgare bör integreras i systemet.

Den data som används bör så långt som möjligt vara öppen och tillgänglig för alla. På så sätt främjas innovation och forskning. Öppna system av data är särskilt gynnsamt för små och nya aktörer. Det är viktigt att säkerställa att data kan anonymiseras och hanteras på ett integritetssäkert sätt.

För att de digitala verktygen ska kunna komma alla till del är det viktigt att tänka inkluderande. Gratis Wifi på offentliga mötesplatser är ett exempel på lösning som kan stärka IT-närvaron hos grupper där den idag är svag.

### Arbetsplatser

I de nya bostadsområdena i Segersång beräknas det finnas ca 5 000 arbetsplatser. Därtill tillkommer ytterligare arbetsplatser i det tänkta verksamhetsområdet längs med väg 73 som ligger nordväst om motorvägsmotet. I det verksamhetsområde ryms med fördel företag och verksamheter som inte är lika lämpliga att lokalisera inne i själva bostadsområdena.

I närområdet finns redan idag ekologiska jordbruk och intresset är stort för att etablera nya verksamheter. Kommunen ska undersöka hur vi kan utveckla hållbar och närodlat matproduktion. Verksamheterna skulle kunna dra nytta av varandra och tillsammans skapa ett "matkluster". Förutom att detta kan ge både service och arbetsplatser kan det också bidra till att skapa en lokal identitet och stärka besöksnäringen.

Det ska även finnas möjlighet till flexibel användning av byggnader och mer öppna detaljplaner för att på så sätt kunna använda ytor till olika verksamheter beroende på efterfrågan eller för framtida verksamheter som vi idag ännu inte vet något om.

### Styrmedel genom markanvisning och kommunal detaljplanering

Nynäshamn kommun arbetar i nuläget med att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar vilka beräknas antas under 2018. Detaljplaner är ett sätt för kommunen att styra utvecklingen av ett område, men genom markanvisning av kommunalt ägd mark kan kommunen ytterligare styra utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle.

Genom att upplåta mark genom olika typer av markanvisning är det möjligt att få en bredd av aktörer och även en möjlighet att få in olika typer av testbäddar. Med direktanvisningar till bolag eller koncept, kan kommunen få in önskade aktörer i området. Genom markanvisningstävlingar möjliggörs olika innovationer. Med t ex utvärderingar på andra grunder än pris, öppnar det upp för många olika typer av aktörer; stora, små, erfarna och nya.

### Entreprenad för större område

För att öka möjligheten för aktörer utanför Sverige att delta i utbyggnaden av Segersång har kommunen en ambition att genomföra en större markanvisning som tillåter mellan 1000-2000 bostäder. Genom att erbjuda byggandet av en stor volym bostäder ökar chansen till att även utländska aktörer kan vara intresserade av att bygga bostäder i Segersång. En sådan markanvisningstävling kan vara öppen när det kommer till om dessa bostäder ska byggas separat eller integrerat i hela Segersång. För att säkerställa kvalitet och en önskad hållbar inriktning, måste markanvisningen bygga på tydliga kvalitetskriterier och inom ramen för markanvisningsavtalet kommer kommunen ställa krav via ett kvalitetsprogram.

**Diarienummer**

XXX

**Datum**

2017-11-09

**Upprättad av**

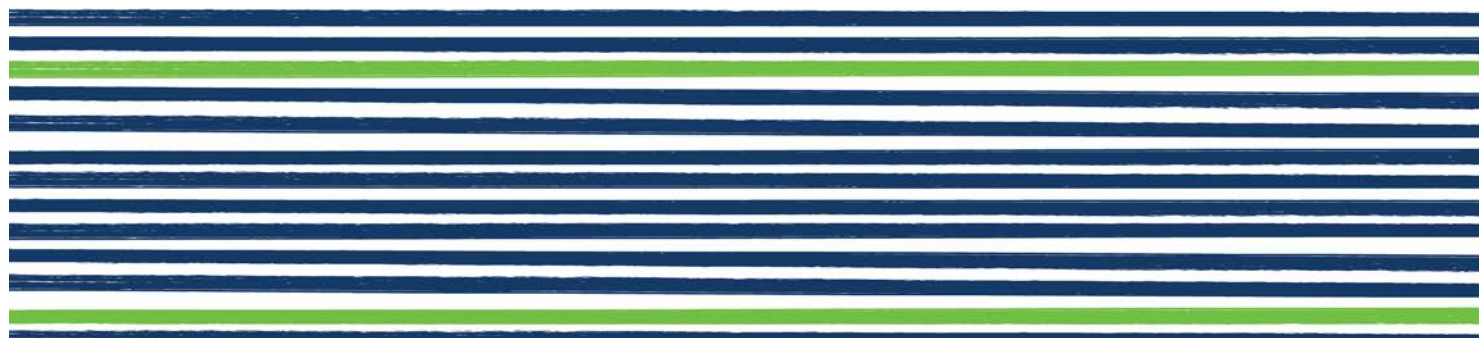
Mikael Gustafsson, planeringschef

**Granskad/beslutad av**

Namn, titel

**Version**

0.1



**Postadress**  
149 81 Nynäshamn

**Besöksadress**  
Stadshusplatsen 1  
Nynäshamn

**Telefon/Fax**  
kontaktcenter  
08-520 680 00  
08-520 140 08 fax

**E-post/Webb**  
[kontaktcenter@nynashamn.se](mailto:kontaktcenter@nynashamn.se)  
[www.nynashamn.se](http://www.nynashamn.se)

**Bankgiro/Plusgiro**  
620-0216 Bankgiro  
63 45-3 Plusgiro

**Organisationsnummer**  
212000-0233