

KVALITETSPLAN FÖR HALLÄNGEN 7

2026-02-06



Nynäshamns
kommun

SPANGARDEN FASTIGHETER

Structor

Innehåll

<i>Inledning</i>	s. 1	<i>Hållbarhetsmål</i>	s. 12
<i>Kvalitetsplanens syfte</i>	s. 1	<i>Ekologisk hållbarhet</i>	s. 12
<i>Kvalitetsplanens roll</i>	s. 1	<i>Social hållbarhet</i>	s. 13
		<i>Ekonomisk hållbarhet</i>	s. 13
<i>Processen</i>	s. 2		
		<i>Mobilitetsplan</i>	s. 14
<i>Kvalitetsbeskrivning</i>	s. 3	<i>Motivering till reducerat parkeringstal</i>	s. 14
<i>Kvarter biografen</i>	s. 3		
<i>Byggnadsstrukturen</i>	s. 3	<i>Mobilitetsåtgärder</i>	s. 15
<i>Gårdsbildning</i>	s. 3	<i>Reducering av parkeringsnormen & åtgärder</i>	s. 15
<i>Stråk och siktlinjer</i>	s. 3	<i>Åtgärd 1 – Stängd Bilpool</i>	s. 15
<i>Mötesplatser och verksamheter</i>	s. 3	<i>Åtgärd 2 – Stängd Cykelpool</i>	s. 16
<i>Zonindelning privat och offentlig</i>	s. 6	<i>Åtgärd 3 – Stängd Ellådecykelpool</i>	s. 16
		<i>Åtgärd 4 - Förbättrad cykelinfrastruktur</i>	s. 17
<i>Gestaltning och materialval</i>	s. 7	<i>Åtgärd 5 – Cykelverkstad</i>	s. 18
<i>Balkonger, tak och plåtdetaljer</i>	s. 7	<i>Åtgärd 6 – Subventionerad kollektivtrafik</i>	s. 18
<i>Fasadmaterial</i>	s. 7	<i>Åtgärd 7 – Digitala informationstavlor</i>	s. 19
		<i>Åtgärd 8 – Samlastningslösningar & paketboxar</i>	s. 19
<i>Landskapsgestaltning</i>	s. 9	<i>Åtgärd 9 – Stöd för distansarbete</i>	s. 20
<i>Ekologiska värden</i>	s. 10		
<i>Dagvatten</i>	s. 10	<i>Mobilitetsplan – karta</i>	s. 21
<i>Parkering</i>	s. 10		
<i>Solstudie</i>	s. 11		
<i>Projektinformation</i>	s. 11		

INLEDNING

De aktuella fastigheterna för projektet, Hallängen 7 och del av Vansta 5:50, är belägna i anslutning till Nyblevågen och Birkavågen i det centrala stråket mellan Ösmo centrum och Ösmo station.

I dagsläget utgörs fastigheten Hallängen 7 av hyresbostäder i två byggnadsvolymer bestående av två våningar sammankopplade med en lågdel som innehåller en tidigare biograf. Den del av Vansta 5:50 som berörs av projektet utgörs i dag av markparkering och grönyta.

Kvalitetsplanens syfte

Syftet med projektet är att åstadkomma en förtätning med flerbostadshus och lokaler för verksamheter inom Hallängen 7 och del av Vansta 5:50.

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Längs sydvästra planområdesgränsen möjliggörs för markparkering. Mellan byggnadskropparna skapas en gårdsyta.

Projektet avser även att stärka stråket längs Birkavågen, både genom att möjliggöra för verksamhetslokaler i stråket och genom att utveckla bebyggelsen så att den tillskapar kvaliteter för gaturummet.

Även mot Nyblevågen har utformning och gestaltning av bebyggelsen samt mötet mellan bebyggelsen och gatan betydelse för upplevelsen av gaturummet. Målet är att dels skapa en kontakt mellan Nyblevågen och Birkavågen genom bostadskvarteret, dels att gång- och cykelstråket längs Nyblevågen skall kännas mer inbjudande och tryggt.

Detaljplanen tar höjd för att möjliggöra framtida breddning av Nyblevågen och Birkavågen. Nyblevågen och Birkavågen utgör de huvudsakliga förbindelsestråken mellan Ösmo centrum och stationsområdet, med vidare anslutning till bostadsområden och målpunkter öster och väster därom.

Planerna för Nyblevågen är att bredda gatan och göra om den till en stadsgata med trädplantering och gång- och cykelbanor. Birkavågen är framförallt ett viktigt stråk för gående och cyklister.

Med sitt läge mellan Ösmo station och Ösmo centrum utgör planområdet en viktig länk för att stärka stråket däremellan. Planområdet får betydelse för många boende och besökare i Ösmo samt för ortens utveckling.

Ambitionsnivån för gestaltning och andra kvalitetsaspekter är därför hög för att skapa en långsiktigt hållbar utveckling, anpassad till kommunens vision om utvecklingen av Ösmo och som baseras på tre stadsbyggnadsprinciper.



Genom kvalitetsplanen beskrivs hur byggaktören valt att införliva gestaltungsprinciper, hållbarhets- och kvalitetsmål i projektet.

Kvalitetsplanens roll

Kvalitetsplanen utgör en bilaga till marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

Kvalitetsplanen följs upp inför bygglovsprövning och under genomförandet, som följer efter att detaljplanen fått laga kraft. Processen och dess skeden beskrivs i detta dokument.

PROCESSEN

Kvalitetsplanen tas fram av byggaktören under detaljplaneprocessen, i dialog med kommunen. När detaljplaneprocessen är klar och detaljplanen fått laga kraft finns då en tillhörande kvalitetsplan som knyts till avtal. Nedan beskrivs processen som följer efter det att detaljplanen fått laga kraft och genomförandefasen med byggnation tar vid. Genom hela processen är det kommunens projektledare som har det övergripande



KVALITETSBESKRIVNING

Kvarteret Biografen

Hallängen 7 ligger vid infarten till centrala Ösmo, mellan Nyblevågen och Birkavågen. Fastigheten består av flera sammanbyggda bostadshus och en före detta biograf. Runt de befintliga byggnaderna finns överdimensionerade parkeringsytor, impediment och natur.

En förtätning av fastigheten planeras med en ny byggnadsvolym som definierar rummet mellan Birkavågen och Nyblevågen. Genom att tillskapa en gårdsbildning skapas en säkrare, tryggare och mer ombonande boendemiljö för både nuvarande och framtida invånare samt kringboende.

Den befintliga bostadsbyggnaden ska bibehålla sin karaktär för att värna platsens historia. Vissa av byggnadens särskilda kulturvärden tydliggörs genom bestämmelser i plankarta och planbeskrivning. Den pampiga entrén till den tidigare biografen Palladium restaureras bland annat enligt dessa bestämmelser. Foajén får nytt liv som verksamhetslokal.

Kvarteret ges ett namn med koppling till biografen, och en skylt i klassisk 60-talsstil med texten "Café Biografen", "Palladium" eller liknande planeras ovanför entrétaket mot torget. I lokalen finns fortfarande en originalprojektor från biografens aktiva tid, vilken lyfts fram som en konstnärlig och kulturhistorisk detalj i inredningen. Visionen är att skapa en levande mötesplats där den gamla biografens anda återuppstår – inte som biosalong, utan som en samlingspunkt för människor att mötas, umgås och uppleva gemenskap i samma anda som på 1960-talet.

För att möjliggöra byggnationen enligt detaljplanen krävs vissa mindre ingrepp i befintlig byggnad, såsom enstaka håltagning för ny entré till verksamhetslokalen och ny håltagning för fönster i norra fasaden utmed Birkavågen ovanför foajén till biografen.

Likasa kommer även två existerande balkonger i den västra fasaden på Torget 2B behöva tas bort eller förflyttas för att ge plats åt den tänkta tillbyggnaden vid gamla biografsalongen. Detta framgår av volymhandlingarna. Dessa åtgärder utförs med varsamhet och omsorg så att byggnadens karaktär och proportioner bibehålls.

Den del av byggnaden som tidigare rymde biosalongen rivs, då den är i mycket dåligt skick och saknar kulturhistoriskt värde. På platsen tillåts ett nytt bostadshus uppföras med en genomgående entré som knyter samman Birkavågen med innergården

Byggnadsstrukturen

Den tillkommande U-formade byggnaden mot Nyblevågen bildar tillsammans med den befintliga byggnaden en öppen gårdsstruktur. Strukturen kopplar även till befintliga flerfamiljsboenden från 1950-talet i området.

Ösmo är en växande tätort med stark koppling till sin naturmiljö och en småskalig, grön karaktär, men med ambition att utvecklas mot en mer tät och stadsliknande stadskärna. Orten kombinerar äldre villabebyggelse och enplanshus med radhus och flerbostadshus, särskilt i de delar som ligger nära centrum och kollektivtrafik. Mot utkanten övergår bebyggelsen till lägre volymer och större inslag av natur- och grönstråk.

Området kring Ösmo centrum har en varierad småskalig bebyggelse med inslag av flerfamiljshus och villor som varierar i uttryck. Den nya byggnaden, med suterrängvåning + 3 våningar + takvåning med mansardtak, alternativt sadeltak, är utformad för att bevara områdets karaktär och säkerställa en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse.

Gårdsbildning

Mellan Nyblevågen och Birkavågen skapas ett gångstråk som leder till ett litet torg framför den gamla biografen. En välkomnande portal i huskroppen mot Nyblevågen öppnar upp sikten mot det tänkta kafé i den gamla biografens lokaler. Längs det diagonala stråket anordnas mindre landskapsrum med sittgrupper och bord.

Torget ansluter till Birkavågen, som är det huvudsakliga gång- och cykelstråket mellan centrum, busstorg och pendeltågstationen. Lokalgatan möjliggör sophantering och andra viktigasamhällsfunktioner. Rekreatiionsytor för lek anläggs i vinkeln till befintlig byggnation.

Parkeringen på kvartersmarken är integrerad med kringliggande grönytor. Parkeringen angörs från Nyblevågen vilket minskar trafikbelastningen på Birkavågen.

Stråk och siktlinjer

Kvarteret är utformat för att skapa en tydlig och sammanhållen struktur där innergården fungerar som en central punkt med kopplingar till omgivningen.

En portal mot Nyblevågen och ett torg intill den gamla biografen vid Birkavågen skapar naturliga stråk som binder samman gården med det offentliga rummet. Dessa öppningar ger gården en semiprivat karaktär samtidigt som de säkerställer tillgänglighet och integrering med den omkringliggande stadsstrukturen.

Byggnadernas placering och höjdsättning är anpassad för att samspela med befintliga fastigheter och infrastruktur samt topografi, vilket förstärker områdets funktionella och visuella samband. Mot Nyblevågen finns en mindre förgårdsmark som bidrar till en känsla av öppenhet och trygghet.

Mötesplatser och verksamheter

I bottenvåningen av den befintliga fastigheten, i anslutning till Birkavägen och torget, planeras en lokal som kan rymma exempelvis ett café - vilket bidrar till ett mer levande gårds- och gatuliv. I bottenvåningen av den nya byggnaden vid Torget och längs Birkavägen planeras utrymmen för cykelverkstad, tvättstuga, miljörum och andra verksamheter.

Dessa utrymmen kommer utformas med fönster mot torget och Birkavägen. Syftet är att öka insynen och kommunikationen kring verksamheterna inomhus, samtidigt som gaturummet utanför berikas.

Genom att även låta de bakomliggande utrymmena vara belysta längre tid in på kvällen förstärks tryggheten ytterligare. Det skapar en visuell koppling mellan det inre och det yttre rummet.

Inga uppglasade partier eller verksamhetslokaler planeras i nuläget i huskroppen längs Nyblevågen. Portalens syfte vid Nyblevågen är att öppna upp kvarteret och skapa visuell och fysisk kontakt mellan innergård, det nya torget och den renoverade entrén till Gamla biografen. Detta ger en tydlig och välkomnande inramning mot torgytan.

Portalen utformas öppen för att främja trygghet och säkerhet genom god sikt. Den kan även fungera som en möjlig utrymningsväg från Nyblevågen in mot gården. Portalen blir upplyst. Belysning och gestaltning anpassas till helheten.

Innergårdar och torg fungerar som naturliga mötesplatser för social interaktion och rekreation, vilket stärker den sociala sammanhållningen i området.



- Föreslagen byggnad
- Bef. byggnad
- Innergård
- Bef. Innergård
- Parkering, genomsläpplig yta
- Parkering
- Offentligt torg

Koncept. Illustrativ bild över gårdsbildning med torg, lek, parkering & sociala ytor.



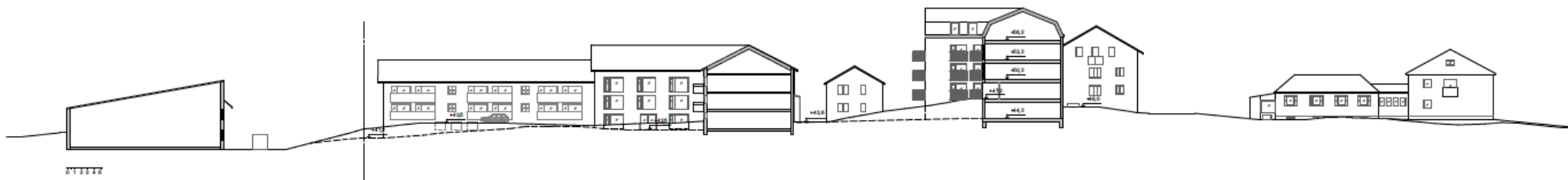
- Föreslagen byggnad
- Bef. byggnad
- Innergård
- Offentligt torg
- Parkering
- Entré
- Cykelväg
- Gångväg

Mobilitet. Illustrationen visar mobilitetsflöden och kopplingar till kvarteret från både Birkavägen & Nyblevågen.

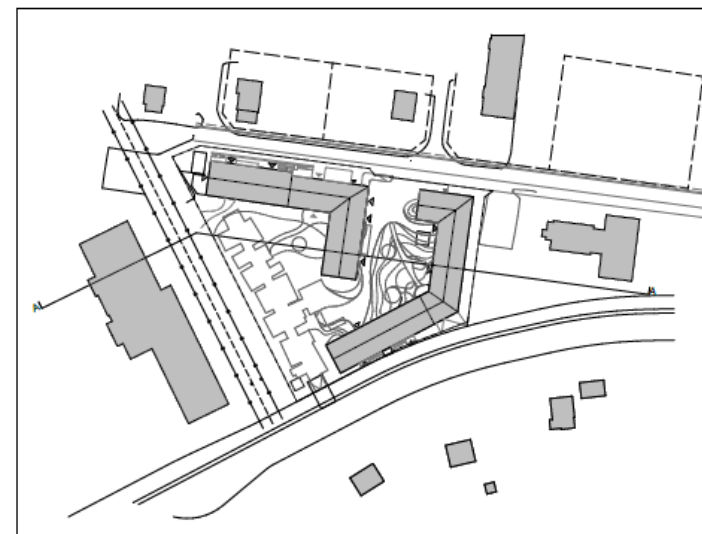


- Lekplats
- Sittplats
- Grupsittning
- Grill
- Social yta
- Café
- Lastbil
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Cykelservice

Faciliteter. Kvarteret bjuder in till lek, vila och gemenskap – både i vardagen och under lediga stunder.



LÅNGSEKTION AA



KEYPLAN

Sektion. Byggnadernas placering och höjd är avvägda för att samspela med den befintliga miljön. Kvarteret integreras i området och förstärker platsens karaktär.

Zonindelning / Privat och offentligt.

Bostadsgården utformas med en tydlig zonindelning som markerar övergången mellan privat, semiprivat och offentligt miljö:

- Privata ytor placeras i direkt anslutning till bostädernas entréer och uteplatser. Dessa avgränsas med låga häckar, plank eller särskild markbeläggning som tydligt markerar den egna sfären, samtidigt som viss kontakt med gården möjliggörs.
- Semiprivata ytor utgör gemensamma gårdsrum för de boende. Här ryms gräsytor, sittplatser, lektytor och utrymme för spontana möten. Grönska, möblering och belysning bidrar till en ombonad atmosfär och stärker känslan av trygghet.
- Offentliga ytor placeras mot gatan eller intill gemensamma stråk. Dessa är mer öppna och lättillgängliga, och fungerar som övergångszon mellan bostadsgården och det omgivande stadsrummet.

Genom denna zonindelning skapas en gårdsmiljö som upplevs både trivsamt och tryggt. Varje zon har en tydlig karaktär, men binds samman genom sammanhängande grönska och en gestaltning som främjar både avskildhet och socialt samvaro.



Vy från Birkavägen i sydlig riktning, över torget och vidare in mot innergården.



Översiktlig bild av fastighetens utformning, förgårdsmark och koppling till gaturum.



Vy mot ny fastighet och dess förgårdsmark som vetter mot Nyblevågen. Utformningen av Nyblevågen är inte fastställd.

GESTALTNING & MATERIALVAL

Karakteristiskt för bebyggelsen i Ösmo

Bebyggelsen i Ösmo från 1950–60-talen kännetecknas av småhus, villor och radhus i grön trädgårdsstadsmiljö. Flerbostadshus i flera våningar bidrar till en varierad stadsbild. Husen uppfördes i enkla, funktionella volymer med bland annat flacka sadeltak och fasader av tegel, puts eller träpanel. Stora fönsterpartier är vanliga och bidrar till ljusa bostäder med kontakt mot omgivningen. Områdena planerades med lummiga gator nära skolor, lekplatser och grönområden, i linje med folkhemmets ideal om ljus, luft och tillgänglighet.

Nya byggnader utformas med hänsyn till den ursprungliga arkitekturen med fokus på färgsättning, ljus och tillgänglighet. Den U-formade byggnaden förstärker gårdsbildningen och skapar en skyddad miljö som dämpar trafikljud från angränsande Nyblevågen.

Entréer och trapphus orienteras mot Nyblevågen för att bidra till ett levande och tryggt gaturum. Genom att trapphusen förses med glasade entrédörrar, belysning och genomtänkta materialval i bottenvåningen skapas

en upplevelserik miljö i ögonhöjd, där övergången mellan ute och inne blir tydlig och inbjudande.

Entréer kopplas även till gårdssidan, delvis via souterränglösningar, vilket underlättar rörelser inom kvarteret och stärker barnperspektivet. På så sätt kan barn och boende enkelt nå gårdens trygga vistelsezoner utan att behöva korsa trafikerade stråk. Sammantaget bidrar detta till att både gatulivet och gården stärks som sociala mötesplatser.

Balkonger, generösa fönsteröppningar, färgsättning enligt framtagna färgpalett, samt en detaljrik fasad och omsorgsfulla stomkompletteringar ger huset ett modernt uttryck med tydliga inslag från dagens arkitektur.

Variation i färgsättning, material och integrerade detaljer som räcken, entréer och belysning ger en harmonisk och detaljrik fasad. Olika färgtoner och omsorgsfulla detaljer skapar ett sammanhållet men ändå levande intryck av byggnaden.

Balkonger, tak och plåtdetaljer

Balkongräcken utförs med infästning bakom räcket i framkanten av balkongen. Fönstren får en mörkare kulör för att förstärka intrycket av "hål i mur". Räcken, handtag och utvändiga detaljer ska ha en tydlig samhörighet i material och utformning.

Taket utformas som ett mansardtak eller sadeltak, med fönsteröppningar i den nedre delen av takstolen. Fönstrena är indragna för att bibehålla takets form vid mansardtaksutförande. Vid sadeltak kan takkupor byggas för att skapa en fin och uppbruten takstruktur och skapa effektiva och rymliga vindslägenheter.

Takbeklädnad och plåtdetaljer på tak, utförs i samma kulör, alternativt i samma kulör som fasaden, för att ge ett enhetligt och sammanhållet intryck. Taket bekläs med regnavvisande material såsom t.ex. tegel eller plåt.

Fasadmaterial

Fasaderna delas upp i olika kulörer för att skapa visuell variation och stärka bostadsområdets identitet. Fasadmaterialen kommer exempelvis bestå av puts, tegel, trä eller betong.

Trädgårdsstad. Bostad omges av grönska & växtlighet.



Exempelbild. Befintlig byggnad, karakteristiskt för bebyggelse i Ösmo

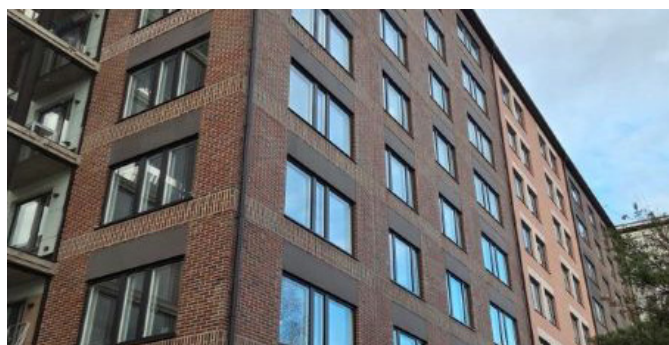
Utanpåliggande balkonger ger fasadliv och kontakt med utemiljön. Vindsvåningen inreds för effektiv användning av byggnadsvolymen. Bottenplan med entréer och delvis uppglasade lokaler skapar kontakt med gaturummet. Stora fönster i putsad fasad ger ett ljust och öppet uttryck.



Byggnaden ska upplevas som en sammanhängande volym. Skarvar mellan byggelement, som kan uppstå vid exempelvis användning av volym eller fasadelement, integreras i fasadens gestaltning och bidrar till det arkitektoniska uttrycket.

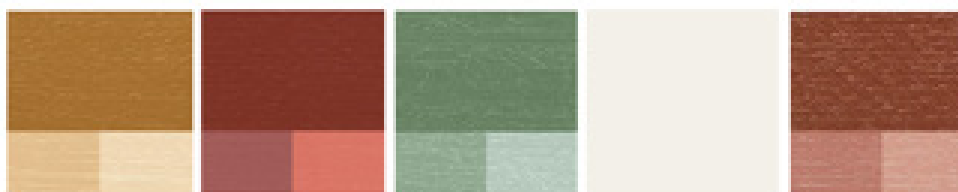
Fasadmaterialet är inte bestämt men väljs utifrån vad som bäst harmoniserar med övrig vald materialpalett, arkitektur och konstruktion. Målet är att nybyggnaden ska ha ett enhetligt uttryck med samma fasadmateriäl för hela volymen. Tillbyggnaden vid biografsalongen kan ges annat fasadmateriäl än nybyggnaden för bättre samspel med befintlig byggnad, men även där används samma materiäl konsekvent för hela volymen.

Exempelbild. Visuell variation genom elementskarv.



Färgsättning följer redovisad färgpalett och volymstudie, med huvudsaklig vertikal indelning i olika nyanser. Våningsavskiljare kan användas för att bidra till detaljrikedom och variation. Stuprör placeras exempelvis strategiskt vid färgbrytningar för att förstärka intrycket av en uppbruten volym.

Färgpalett. Karaktäristiskt färgpalett för Ösmo går i gul, röd, grön & vit ton.



Exempelbilder. Visar hur byggnadsvolymer kan brytas upp genom färgsättning och placering av stuprör.



LANDSKAPSGESTALTNING

I landskapsgestaltningen ges naturen utrymme. Kvartersmarken karaktäriseras av lummiga grönytor med träd, buskar och gräs varvat med mjuka stenmjölsgångar och vistelseytor i gröna miljöer. Gårdens olika funktioner, lekytor, torg och parkering får en semi-grön utformning. Samlingsytor förses med bänkar, bord och grill.

Inom kvartersmarken möjliggörs lek och utforskande i nära kontakt med topografin och markplaneringen. En naturinspirerad lek med funktioner som balans, utforskande, motorik och spontana möten skapas. Byggstenarna utgörs av naturmaterial som stockar, stenar och växter. Ytterligare lekmöjligheter finns i de intilliggande parkområdena.

De båda byggnaderna på fastigheten skapar flera uterum som möjliggör både en varierad användning och upplevelse. Mellan rummen löper en igenkännbar markhantering.

Lekyta. Naturinspirerad lekplats med stockar, stenar och växter.



Stråket mellan Nyblevägen och Birkavägen införlivas i den mjuka hanteringen och övergångarna mellan växtlighet och gångyta. Marken framför den tidigare biografen utformas som ett mindre torg med en hårdgjord yta av exempelvis marksten. Liknande ytbehandling återfinns framför respektive bostadsentré.

Väl tilltagna cykelparkeringar placeras i anslutning till entréer och målpunkter. Väderskyddade cykelparkeringar utformas i material och färgskala som harmoniserar med huvudbyggnaden, exempelvis lackerat stål eller målat trä. Taken bekläs med plåt eller sedum. Bostadskvarteret förses även med belysningspollare i kombination med fasadbelysning vid entréerna, vilket skapar en välkomnande miljö.

Förgårdsmarken mot Nyblevägen och portalen in till gården förses med enklare planteringar och gräsmatta, samt kompletteras med ramp och trappor för att säkerställa god tillgänglighet till entréerna. Ramper utformas med markbeläggning och kompletteras med metallräcken.

Torget: Ett inbjudande torg som fungerar som en naturlig mötesplats med intilliggande café och innergård.



På förgårdsmark och vid entréer planteras exempelvis ängsgröe (*Poa pratensis*) och bergbambu (*Fargesia murielae*) för att skapa en grön och välkomnande miljö.

Ambitionen är att skapa en funktionell men även grön förgårdsmark som är praktisk, estetiskt tilltalande och bidrar positivt till det nya stadsrummet. Förgårdsmarken är dock begränsad i bredd. Den öppna utformningen utan hög växtlighet eller möblering syftar till att skapa god sikt och trygghet längs stråket.

Genom lågväxande grönska och cykelparkering i en välgestaltad struktur kan miljön upplevas trivsamt utan att uppmuntra till längre vistelse. På så sätt balanseras trygghet, funktion och estetisk kvalitet.

Förgårdsmark. Öppen förgårdsmark med grönska & gräs som skapar trygghet & ger ett välkomnande intryck. Bildens fokus är det offentliga rummets karaktär.



Ekologiska värden

Planteringarna karaktäriseras av variationsrikedom med plats för träd, buskar, marktäckare, gräs och ängsväxter. Inhemska växtarter utgör grunden i gårdarnas planteringar för att stödja och stärka området ekologiska värden. Planteringar samspelar med gräsytor och enskilda träd för att skapa en trivsamt gårdsmiljö.

Växterna ger skydd åt fåglar och småvilt och består exempelvis av slån, hagtorn och måbär. Fågel- och fladdermusholkar sätts upp på noga utvalda platser. Fällda träd och stockar lämnas kvar på utvalda platser som faunadepåer, vilket ytterligare stärker kvartersmarkens ekologiska värde.

Berghällar och block i kvarterets sydöstra hörn bevaras för att säkerställa den ekologiska kopplingen till naturmarken.

Plantering. Exempelbild av en plantering i samspel med gångyta för en balanserad utemiljö.



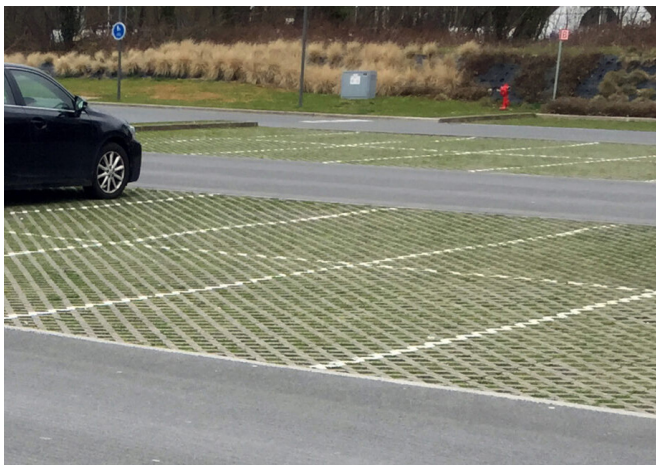
Dagvatten

För att skapa en långsiktigt hållbar och attraktiv dagvattenhantering utformas lösningar som efterliknar den naturliga vattenbalansen. Dagvattnet tillåts infiltrera i områdets jordlager, vilket är idealiskt för detta ändamål. Nya och befintliga takytor avvattnas till regnbäddar längs fasad medan hårdgjorda ytor översilas till grönytor och planteringar. För dagvattenlösningarna används, så långt det är möjligt, material som inte innehåller miljöskadliga ämnen för att minska miljöpåverkan.

Parkering

Den västra delen av fastigheten avgränsas med en sammanhängande markparkering som utformas med hänsyn till naturmiljön. Parkeringsfickorna utformas med semihårdgjorda ytor för att bidra till en grönare helhetsupplevelse.

Permeabel yta. Exempelbild på en delvis permeabel parkering med asfalterad körbana.

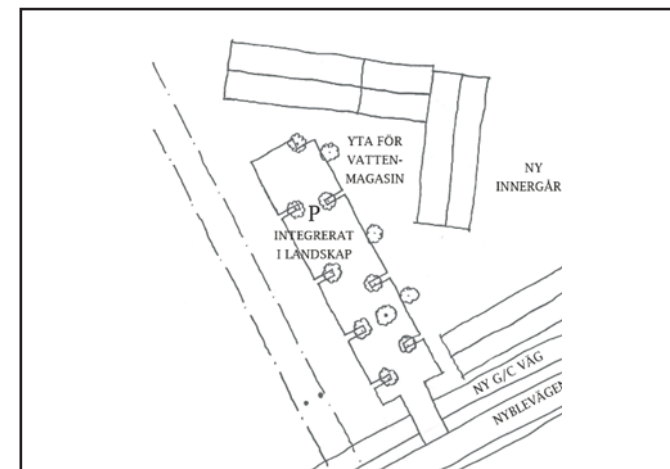


Angöringsytor och körbanor asfalteras för att underlätta snöröjning, förbättra tillgängligheten och uppfylla funktionella krav som belastning och hållbarhet.

Parkeringen planeras som delvis permeabel med ett underliggande makadammagasin för effektiv rening och fördröjning av dagvatten. Parkeringen får inslag av träd och buskar för att harmonisera med intilliggande innergård i kvarteret.

Mellan utvalda parkeringsfickor på parkeringsplatsen och på utvalda ställen i parkeringsytan planteras grönska, exempelvis buxbom (*Buxus sempervirens*) och smällspirea (*Physocarpus opulifolius*), vilket förstärker den gröna karaktären och skapar en trivsamt miljö. Kombinationen av planteringar och semihårdgjorda ytor möjliggör samtidigt en rationell drift och skötsel.

Exempelskiss. Placering av växtlighet mellan utvalda parkeringsfickor i parkeringsplatsen.



Eventuell carport utformas i största möjliga mån med material och färgsättning som harmoniserar med huvudbyggnaden, exempelvis lackerat stål eller målat trä. Varje carport kan ha en egen färgsättning enligt redovisad färgpalett. Taken bekläs med plåt, papp eller sedum för att bidra till både funktion och visuell kvalitet.

I de fall carports uppförs på den stora parkeringsytan kommer dessa att placeras utspritt inom parkeringsytan och utgöra ett komplement snarare än en dominerande parkeringsform. Markparkering utgör den primära lösningen, men om carport byggs så utgör dessa inslag av enskilda byggnader som rymmer ett mindre antal bilar, ex 1-3 bilar.

Syftet är att dessa, tillsammans med inslag av den mindre växtlighet som är tänkt, ska bidra till att bryta upp och mjuka upp helhetsintrycket av parkeringsytan.

Illustration. Parkeringsyta som har enskilda byggnader utplacerade likt texten ovan.



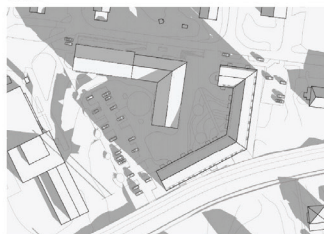
SOLSTUDIE

En solstudie har genomförts för att analysera hur solljuset påverkar både de nya byggnaderna och de befintliga omgivningarna. Enligt föreslagen plan tillåts 3-4 våningar med inredd vind. Solstudien utgår utifrån det aktuella planförslaget och speglar dess utformning.

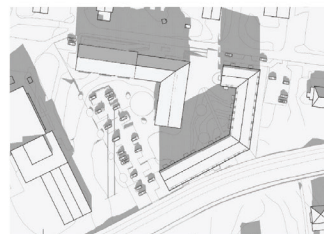
Resultaten visar att byggnadernas placering och utformning optimerar dagsljusinsläpp i bostäderna samtidigt som skuggpåverkan på närliggande områden är begränsad. Detta bidrar till ljusa och trivsamma inomhusmiljöer samt behagliga utomhusytor.

Solstudie. Mars, juli respektive september månad.

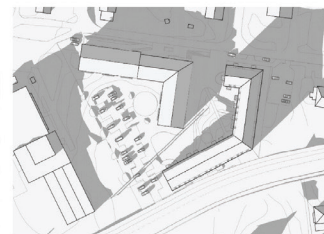
Mars



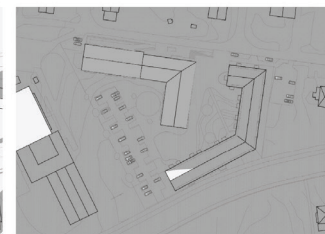
Kl. 9



Kl. 12

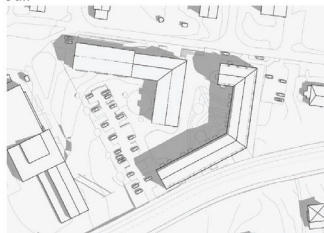


Kl. 15

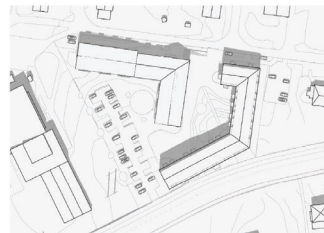


Kl. 18

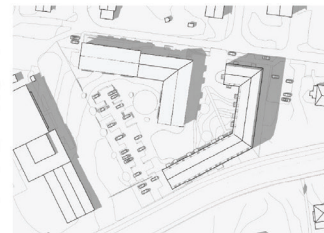
Juli



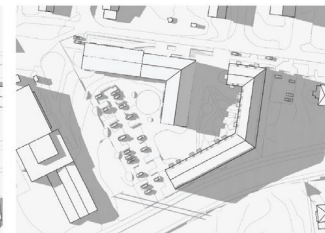
Kl. 9



Kl. 12

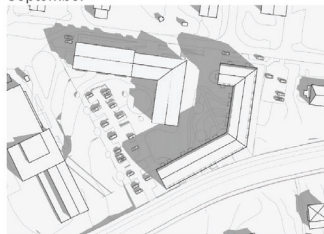


Kl. 15

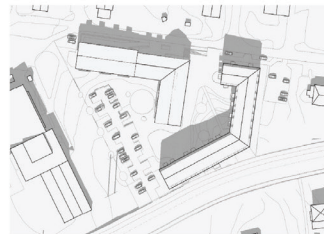


Kl. 18

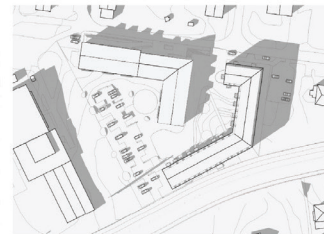
September



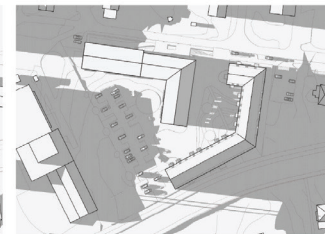
Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18

PROJEKTINFORMATION

Exempel på bebyggelseförslag inom gällande planbestämmelser. Variation och förändring kan ske.

NY BYGGNAD

Lägenheter ca 74-76 st i storlek om 1 - 5 rok

TILLBYGGNAD

Lägenheter 12 st i storlek om 1 - 2 rok

BEFINTLIG BYGGNAD

24-25 st i storlek om 1- 4 rok

HÅLLBARHETSMÅL

Kvarteret Biografen förenar karaktären av småstad och trädgårdsstad med en öppen kvartersstruktur och grönska, vilket skapar en harmonisk boendemiljö. Genom att utnyttja platsens och topografins naturliga resurser främjas lek, rekreation och socialt umgänge. Det strategiska läget i centrala Ösmo ger dessutom utmärkta förutsättningar för hållbara transporter med kollektivtrafik och nära tillgång till all nödvändig service.

Denna kvalitetsplan redovisar hållbarhets-ambitioner och konkreta åtgärder för att skapa ett långsiktigt, attraktivt och resilient bostadsområde. Planen baseras på Nynäshamns kommuns hållbarhetsprogram 2023–2030 och syftar till att säkerställa en hållbar utveckling för området.

Ekologisk hållbarhet

Projekt Hallängen 7 utformas med fokus på att främja ekologisk hållbarhet. Grönska samspelar med permeabla och hårdgjorda ytor, vilket stärker naturens närvaro och skapar förutsättningar för hållbara miljöval. Parkeringsplatserna utformas med semihårdgjorda ytor för att bidra till en grönare helhetsupplevelse. Angöringsytor och körbana asfalteras för att underlätta snöröjning, förbättra tillgängligheten och uppfylla krav på funktionell belastning och hållbarhet. Vattnet från dessa hårdgjorda ytor leds till intelligenta grönytor eller fördröjningslösningar såsom regnbäddar/magasin, där det kan infiltreras eller fördröjas innan vidare avledning.

Mellan utvalda parkeringsfickor på parkeringsplatsen och på utvalda ställen i parkeringsytan planteras grönska, exempelvis buxbom (*Buxus sempervirens*) och smällspirea (*Physocarpus opulifolius*), vilket förstärker den gröna karaktären och skapar en trivsamt miljö. Kombinationen av planteringar och semihårdgjorda ytor möjliggör samtidigt en rationell drift och skötsel.

Bostadsplacering och höjdsättning har gjorts för att anpassas till befintlig topografi och minimera behovet av sprängning. Sprängsten från den sprängning som ändå måste ske kommer att utnyttjas som underbyggnad av parkeringsplatser och tillskapande av ett renande samt fördröjande magasin för dagvatten.

Planteringarna innehåller en varierad sammansättning av inhemska växtarter som gynnar biologisk mångfald och skapar livsmiljöer för fåglar, pollinatörer och småvilt. Dessa kompletteras med fågelholkar, samt ev. faunadepåer av stockar och fällda träd. Dessa placeras där de fyller en funktion och integreras i landskapet på ett sätt som både främjar djurlivet och harmoniserar med platsens gestaltning.

Bevarade berghällar och block stärker kopplingen till den omkringliggande naturen.

För att minska klimatpåverkan från transporter och främja resurseffektivt och hållbart resande vidtas åtgärder som uppmuntrar till användande av elbil och cykel.

Åtgärder för ekologisk hållbarhet:

- **Bevarande av viktiga träd:** Tall vid planerad markparkeringsyta ska till största möjliga mån bevaras enligt den genomförda naturvärdesinventeringen (NVI).
- **Pollinerarvänlig innergård:** Innergården gestaltas med pollinerarvänlig växtlighet, planterade träd och grönytor.
- **Skyddade boplatser för fåglar:** Fågelholkar placeras ut på strategiska platser.
- **Dagvattenhantering:** System för dagvattenhantering såsom rening, infiltration och fördröjning installeras på innergården.
- **Permeabla markytor:** För att främja en naturlig och hållbar hantering av dagvatten anläggs permeabla markytor och växtbäddar på utvalda platser inom kvarteret.
- **Semi och hård-gjorda parkeringsytor:** En större sammanhängande parkeringsyta planeras att, där förutsättningarna medger, utformas med semihårda material. Vissa delar kan dock behöva hårdgöras, läs mer under "parkering" på s.10.
- **Återanvändning av sprängsten:** Sprängsten från området återanvänds som dagvattenmagasin under den större sammanhängande parkeringsytan.
- **Grön parkeringsplats:** Den större parkeringsytan får inslag av växtlighet och träd för både skugga och parkmiljökansla, läs mer under "parkering" på s.10.
- **Laddstolpar:** Laddstolpar för elbil och elcykel installeras vid utvalda parkeringsplatser.

Social hållbarhet

Projektet utformas med människan i centrum och främjar möten, rörelse och trygghet.

Gården får grönytor och växtlighet, samlingsplatser med bord, bänkar och grill, samt lekytor som stimulerar motorik, utforskande och spontan lek. Nivåskillnader tas tillvara genom att integrera bevarade bergknallar och block. Olika uterum skapar variation i upplevelse och funktion.

Tillgängligheten säkerställs med ramper, trappor och god belysning. Gårdsmiljön utformas med plats för alla generationer och boendebehov. Genom att tillse att grönytor och planteringar varvas med hårdgjorda ytor tillgodoses en variation i upplevelser och intryck. Placering av utemöbler, lekplatser och träd skapar platser för vila och samvaro som stärker identiteten för kvarteret och dess invånare.

Åtgärder för social hållbarhet:

- **Öppen och varierad gård:** Gården är öppen och varierad med naturliga nivåskillnader. Miljön uppmuntrar till möten och socialt samspel – här finns plats för samtal, lek, grillkvällar och en stunds kaffepaus i solen. Sittplatser placeras strategiskt i både soliga och skuggiga lägen, och gården utformas med tydliga zoner som gör det enkelt att vistas tillsammans eller dra sig undan en stund.
- **Samlingsytor och lekplatser:** Samlingsytor och lekplatser på strategiska platser i den naturliga miljön, vilket främjar gemenskap, rekreation och rörelse.
- **Tillgänglighet:** Tillgängliga sittplatser, gångstråk och entréer integreras i den gröna miljön.

- **Trygghetsbelysning:** Trygghetsbelysning installeras vid entréer, gångvägar och innergård.
- **Funktionell förgårdsmark:** Förgårdsmarken utformas med fokus på funktion och grönska, med gräsmatta och lättskötta planteringar som bidrar till en trivsamt och välkomnande miljö.
- **Demografiskt blandad boendemiljö:** Ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar främjar en demografiskt blandad boendemiljö.

Ekonomisk hållbarhet

Projekt Hallängen 7 bidrar till Nynäshamns kommuns strävan efter långsiktig ekonomisk stabilitet genom effektiv resursanvändning, stöd till lokalt företagande – exempelvis genom möjligheten att etablera caféverksamhet i den nya lokalen – samt främjande av innovation.

Genom energieffektiv teknik, hållbara materialval och återanvändning skapas ett robust projekt med låga driftkostnader.

Möjligheten till verksamhetslokal i den gamla biografens entréparti, gemensamma resurser som cykelverkstad och delningstjänster stärker den lokala ekonomin och boendets attraktionskraft.

Åtgärder för ekonomisk hållbarhet:

- **Verksamhetslokal:** En verksamhetslokal planeras i anslutning till den gamla biografentrén för att bidra till det lokala utbudet av service och butiker.
- **Snålspolande utrustning:** Snålspolande utrustning installeras för minskad vattenförbrukning.

- **Gemensamma funktioner:** Gemensamma funktioner som cykelpool och verkstad främjar delningsekonomi.
- **Prefabricerade byggdelar:** Prefabricerade byggdelar används för att minska byggtid, spill och kostnader.
- **Smarta energisystem:** Smarta energisystem installeras, till exempel väderstyrd energioptimering och prognosstyrd undercentral.
- **Återanvändning av sprängsten:** Sprängsten återanvänds på plats för konstruktion av dagvattenmagasin. Under kvarterets större parkeringsyta planeras ett fördröjningsmagasin uppbyggt av denna sprängsten, som ett stort makadamdike.

MOBILITETSPLAN

År 2030 ska Nynäshamn vara en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar kommun. En del av detta innefattar en hållbar bebyggelsestruktur och infrastruktur som möjliggör för invånare att enkelt resa med kollektivtrafik, cykla, gå eller dela på fordon.

Mobilitetsåtgärder i exploateringsprojekt kan underlätta det hållbara resandet och bidra till ett hållbart resmönster. Genom *”Parkeringsnorm för Nynäshamns kommun”* erbjuds möjlighet för byggaktören att erhålla ett reducerat parkeringstal om mobilitetsåtgärder genomförs. Mobilitetsåtgärderna som byggaktören i det här projektet ska genomföra beskrivs i detta kapitel och regleras genom mobilitetsavtalet. Kvalitetsplanen utgör en bilaga till mobilitetsavtalet.

Projektet Hallängen 7 m.fl. är enligt *”Parkeringsnorm för Nynäshamns kommun” beläget* inom zon ett. Utan mobilitetsåtgärder och därmed utan reducering skulle projektet uppnå parkeringstal 0,78. Med maximalt antal genomförda mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet sänkas till 0,55.

Byggaktörens ambition är att uppnå maximal reducering av parkeringstal, vilket innebär genomförande av nio mobilitetsåtgärder och ett parkeringstal på 0,55. Om det visar sig att det inte är nödvändigt att uppnå nio mobilitetsåtgärder, kan byggaktören komma att eftersträva ett lägre reduceringsantal och därmed genomföra färre åtgärder. De åtgärder som avses genomföras presenteras och beskrivs mer ingående på följande sidor.

Motivering till reducerat parkeringstal

Fastigheterna inom projekt Hallängen 7 är strategiskt belägna i Ösmo tätort, med omedelbar närhet till handel, service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. På grund av sitt centrala läge klassificeras området som **”Zon 1”** enligt kommunens parkeringsnorm, vilket innebär att bostäderna ska ligga inom 1 200 meter från en pendeltågsstation. Projekt Hallängen 7 ligger endast 200 meter från stationen, vilket ger de boende utmärkta förutsättningar att resa kollektivt.

Utöver den nära anslutningen till kollektivtrafiken angränsar området i väster till Ösmos centrum, där dagligvaruhandel, apotek, restauranger, simhall och andra fritidsaktiviteter nås inom tre till fem minuters gångavstånd. Viktiga samhällsfunktioner såsom vårdcentral, skola, förskolor och bibliotek finns också inom tre till fem minuters gångavstånd. För ytterligare rekreationsmöjligheter ligger golfbana, fotbollsplan, badplats vid sjön Muskan med mera inom fem till tio minuters cykelavstånd.

Denna centrala placering innebär att de flesta dagliga behov kan tillgodoses utan bil. Familjer behöver inte skjutsa barn till skola eller fritidsaktiviteter och boende kan enkelt promenera eller cykla till mataffären och för andra ärenden.

Närheten till kollektivtrafik minskar även behovet av att ta bilen till pendlarparkering, då buss- och pendeltågsstationen nås på tre minuters promenad. Därifrån tar resan till Stockholm Centralstation cirka 44 minuter och till Nynäshamns centrum cirka 12 minuter.

Utöver den strategiska placeringen har även nybyggnationen goda förutsättningar att kunna utformas med minskad bilanvändning i åtanke. Souterrängplanet genererar mycket yta som kommer kunna utformas till lättillgängliga och väl tilltagna cykelförvaringsutrymmen. Utrymmen för paketboxar, cykelverkstad och övriga logistiknödvändiga funktioner finns det gott om plats till. Det finns en bilpoolsparkering och i trapphusen finns utrymme för tidtabeller för kollektivtrafiken.

Ytor för Café och Co-working kommer möjliggöras vid den gamla biografen, vilket främjar lokal vistelse. Markområdet är stort vilket ger goda förutsättningar för att utforma en trygg och social närmiljö. Lekplatser och grönområden inom bostadsgården har förutsättningarna att kunna utformas på ett sätt som främjar gemenskap och barnens utelek.

Grundtanken är *”genom att erbjuda god service och trivsel i närområdet, minskar behovet av att resa långa sträckor i vardagen”*.

Dessa faktorer tillsammans bidrar till att projekt Hallängen 7 är mycket lämpat för reducerat parkeringstal.

Mobilitetsåtgärder

Reducering av parkeringsnormen & åtgärder

Projekt Hallängen 7 strävar efter 30 % reduktion av parkeringsnormen, vilket enligt gällande riktlinjer kräver nio mobilitetsåtgärder. Om färre åtgärder bedöms vara tillräckliga för projektets genomförande, kan byggaktören välja ett lägre reduceringsantal. Skulle fler parkeringsplatser bli möjliga, exempelvis i bygglovsskedet, kan ett lägre reduceringstal eftersträvas. Samtliga åtgärder gäller under mobilitetsavtalstiden.

Åtgärd 1 – Stängd Bilpool

Åtgärd 2 – Stängd Cykelpool

Åtgärd 3 – Stängd Ellådecykelpool

Åtgärd 4 – Förbättrad cykelinfrastruktur

Åtgärd 5 – Cykelverkstad

Åtgärd 6 – Subventionerade kollektivtrafikförmåner

Åtgärd 7 – Digitala informationstavlor

Åtgärd 8 – Samlastningslösningar & paketboxar

Åtgärd 9 – Café & Co Working, Stöd för distansarbete

ÅTGÄRD 1 – STÄNGD BILPOOL

Motivering

En stängd bilpool innebär att fordonen som ingår i bilpoolen är exklusivt reserverade för de boende. Utomstående har därmed ingen tillgång till fordonen.

Bilpoolen ger de boende möjlighet att använda bil vid behov, utan att själva behöva äga en. Detta minskar både den ekonomiska bördan och de praktiska bekymren som bilägande medför. Eftersom kostnaden enbart baseras på faktisk användning blir det en kostnadseffektiv lösning för de boende.

Bilpoolen erbjuds utan fasta avgifter för de boende. Ett exempel på en leverantör av bilpooltjänster är företaget "Our Green Car" (<https://open.ourgreencar.se>).

Bilpoolen kan även erbjuda kompletterande tjänster, såsom möjligheten att låna bilbarnstol

Effekt

Rekommendationen från flera bilpoolsföretag är att reservera en bil per 50 lägenheter. Projekt Hallängen 7, som omfattar cirka 100 lägenheter, kommer därmed att ha minst två fordon reserverade för bilpoolen.

Genom att minska antalet fordon i området bidrar bilpoolen till en mer hållbar stadsmiljö med färre utsläpp och mindre trafik. Dessutom frigörs yta som istället kan användas till grönområden och sociala ytor för de boende.

Tidplan

Bilpoolen kommer att aktiveras i samband med att bygglovets avslut och de boende har flyttat in.

Fysiska åtgärder

- Två parkeringsplatser på marknivå kommer initialt att reserveras för bilpoolen.
- Vid ökad efterfrågan finns möjlighet att utöka med en tredje bil.
- Förslag på placering av parkeringsplatser, se mobilitetsplan sidan 21.

Icke-fysiska åtgärder

- I bilpoolsupplägg står fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen för kostnaden, vilket innebär att de boende slipper abonnemangsavgifter. Slut användaren betalar endast för nyttjad tid.
- Leverantören, exempelvis "Our Green Car", ansvarar för fordonens service, besiktning, tvätt och övrigt underhåll. Detta skapar en bekymmersfri lösning för både hyresgäster och fastighetsägare. Oavsett val av leverantör eftersträvas samma funktion.
- Information om bilpoolen kommer att finnas tillgänglig via både fastighetsägaren och leverantören. Uppdateringar gällande fordonens tillgänglighet kommer att synas i en mobilapp samt på informationstavlor i trapphuset.

ÅTGÄRD 2 – STÄNGD CYKELPOOL

Motivering

En stängd cykelpool innebär att fordonen som ingår i cykelpoolen är exklusivt reserverade för de boende.

Cykelpoolen ger de boende möjlighet att använda cykel vid behov, utan att själva behöva äga en. En cykelpool stärker fastighetens hållbarhetsprofil och kan minska behovet av parkeringsplatser för bil. Väl fungerande cykelpooler har visat sig vara värdefullt i centralt belägna områden där parkeringsmöjligheterna är begränsade.

En cykelpool kräver relativt låg investering jämfört med bilpooler eller parkeringsplatser. Det är även bekymmersfritt för både de boende och fastighetsägaren, eftersom skötsel och underhåll hanteras av en extern aktör.

Effekt

Genom att erbjuda de boende lättillgängliga och välservade cyklar (vanliga och även eldrivna) är tanken att det ska bidra till att minska behovet av bil, särskilt för de kortare och mer vardagliga ärendena/ utflykterna. Detta kan i sin tur minska behovet av parkeringsplatser, vilket frigör ytor för andra funktioner inom kvarteret.

Cykelpoolens främsta syfte är att minska bilberoendet för kortare, vardagliga resor som ofta görs med bil. Det kan handla om att cykla till en vän, till golfbanan, till affären, istället för att ta bilen. Det är dessa sträckor som cykelpoolen är tänkt att ersätta.

Genom att minska antalet fordon i området bidrar cykelpoolen till en mer hållbar stadsmiljö med färre utsläpp och mindre trafik. Dessutom frigörs yta som i stället kan användas till grönområden och sociala ytor för de boende. Boende som inte har råd att, eller vill, äga cykel kommer via cykelpoolen ha tillgång till cykel.

Tidplan

Cykelpoolen kommer att aktiveras i samband med att bygglovet är avslutat och de boende har flyttat in.

Fysiska åtgärder

- Utrymme inomhus i marknivå kommer att reserveras för cykelpoolen. Initialt reserveras 6 elcyklar till cykelpoolen med kapacitet att öka med ytterligare 6 elcyklar om efterfrågan ökar.
- Utrymmet kommer vara låst, enbart boende kommer ha åtkomst till cykelpoolen. Utrymmet kommer att ha självöppnande dörrar och ligga i markplan för enkel logistik.
- Förslag på placering av cykelpool, se mobilitetsplan sidan 21.

Icke-fysiska åtgärder

- I detta cykelpoolsupplägg står fastighetsägaren för kostnaden, vilket innebär att de boende slipper abonnemangsavgifter. Slut användaren kan per hyrtillfälle använda cyklarna kostnadsfritt under en begränsad tid. För längre användning, exempelvis om hyresgäst vill låna ett fordon under en hel semestervecka, kan avgift tillkomma eller lånetiden begränsas.
- Leverantören ansvarar för fordonens service, tvätt och övrigt underhåll. Detta skapar en bekymmersfri lösning för både hyresgäster och fastighetsägare, eftersom cyklarna alltid hålls i gott skick.
- Information om cykelpoolen och hur den används kommer att finnas tillgänglig via både fastighetsägaren och leverantören. Uppdateringar gällande cyklarnas tillgänglighet kommer att synas i en mobilapp samt på informationstavlor i trapphuset.

ÅTGÄRD 3 – STÄNGD ELLÅDECYKELPOOL

Motivering

En stängd ellådcykelpool fungerar på samma sätt som en traditionell cykelpool, alltså exklusiv för de boende i ett bostadsområde. Ellådcyklar erbjuder ett bekvämt och flexibelt transportmedel för både människor och gods, vilket gör dem till ett reellt alternativ till privat bilägande – särskilt för kortare vardagsresor inom kommunen. Till skillnad från vanliga cyklar möjliggör ellådcyklar även transporter av exempelvis matkassar, barn eller skrymmande föremål.

Effekt

Genom att hushåll delar på samma fordon via en gemensam pool ökar nyttjandegraden och behovet av enskilt ägda fordon minskar. Det frigör mark, minskar utsläpp och skapar mer yteffektiva och hållbara bostadsmiljöer. Eftersom ellådcyklar kan ersätta bilresor som kräver transportkapacitet, särskilt inom närområdet, utgör de ett konkret verktyg för att minska bilberoendet i nybyggda bostadsområden.

Tidplan

Ellådcykelpoolen kommer att aktiveras i samband med att bygglovet är avslutat och de boende har flyttat in.

Fysiska åtgärder

- Väderskyddat utrymme kommer att reserveras för ellådcykelpoolen. OurGreenCar beräknar att 2-3 st ellådcyklar räcker gott för projektets storlek. Om det med tiden blir hög belastning kan ytterligare fordon adderas till poolen.
- Utrymmet kommer vara låst, enbart boende kommer ha åtkomst till cykelpoolen.
- Förslag på placering av ellådcykelpool, se mobilitetsplan sidan 21.

Icke-fysiska åtgärder

- I detta ellådcykelpoolsupplägg står fastighetsägaren för kostnaden, vilket innebär att de boende slipper abonnemangsavgifter. Slutanvändaren kan per hyrtillfälle använda ellådcyklarna kostnadsfritt under en begränsad tid. För längre användning, exempelvis om hyresgäst vill låna ett fordon under en hel semestervecka, kan avgift tillkomma eller lånetiden begränsas.
- En leverantör som OurGreenCar eller liknande kommer att kontrakteras för skötseln av ellådcykelpoolen. Detta skapar en bekymmersfri lösning för både hyresgäster och fastighetsägare, eftersom ellådcyklarna alltid hålls i gott skick.
- Information om ellådcykelpoolen och hur den används kommer att finnas tillgänglig via både fastighetsägaren och leverantören. Uppdateringar gällande ellådcyklarnas tillgänglighet kommer att synas i en mobilapp samt på informationstavlor i trapphuset.

ÅTGÄRD 4 – FÖRBÄTTRAD CYKELINFRASTRUKTUR

Motivering

Att erbjuda tillgång till cyklar och förvaring av cyklar i ett byggprojekt är en sak. Men att tillhandahålla en genomtänkt cykelinfrastruktur med enkelhet, bekvämlighet och smidighet för slutanvändarna att nyttja, transportera och förvara sina cyklar är något annat.

Exempelvis reglerar inte kravet att tillhandahålla ett cykelrum, eller en cykelverkstad, eller ett visst antal cykelplatser per lägenhet huruvida dessa utrymmen skall vara lättillgängliga eller enkla att nyttja.

Syftet med denna mobilitetsåtgärd är att se till helheten och tillgodose att det blir enkelt och smidigt för slutanvändaren att nyttja och förvara sin egen cykel eller ett fordon från någon av cykelpoolerna.

Effekt

Ju enklare en lösning är att använda, desto mer tenderar den att bli använd. Att knyta ihop alla mobilitetslösningar för cykel på ett sätt som motiverar användaren att faktiskt nyttja lösningarna torde ge effekten av ökad användning. Fokus i projektet läggs således på att integreringen av cykel-pooler, cykelverkstad och cykelförvaring blir enhetlig. Utrymmena skall vara enkla att ta sig till och från och användarvänliga, utan krångliga förvaringsutrymmen eller liknande.

Tidplan

Cykelparkeringen planeras och inkluderas i bygglovet och kommer att vara tillgänglig för de boende när byggprojektet är färdigställt och inflyttning har påbörjats.

Fysiska åtgärder

- Gårdsmiljön utformas med fokus på smidig och säker transport av cyklar till och från de olika utrymmena.
- Samtliga dörrar skall ha automatiska dörröppnare och låga trösklar.
- Samtliga dörrpartier till cykelrum eller cykelpooler skall vara utformade med gott svängutrymme för att navigera sin cykel.
- Samtliga cykelrum etc. kommer vara låsta och enbart tillgängliga för de boende.

- Utrymmena kommer ligga i markplan för lättillgänglighet, ej i källare eller vind.
- Cykelförvaringen inomhus skall tillhandahålla möjligheten att ladda cykelbatteri tryggt och säkert. På så sätt slipper användaren bära upp sitt batteri i lägenheten, och vetskapen om att batteriet laddas tryggt och alltid är laddat när det väl ska användas.
- Cykelstationer utomhus placeras genomtänkt och lättillgängligt. Vissa platser med tak och möjlighet att låsa fast sin cykel.
- Minst 1 plats inomhus och 1 plats utomhus per lägenhet. Parkeringsnormen i Nynäshamns kommun kräver 20 platser per 1000 m² BTA. För detta projekt resulterar det i ett krav på ca 160 cykelplatser. Det är i snitt 1,6 cykelplatser per lägenhet. Efter dialog med flertalet stora bostadsutvecklare anses det vara för lite för att uppmuntra cykling. Exempelvis stora lägenheter med flera familjemedlemmar kräver fler cykelplatser än så för att uppmuntra minskad bilanvändning inom familjen. Exploatören kommer därför i detta projekt se till att minst tillhandahålla 2 cykelplatser per lägenhet. Normalfördelningen ser då ut som att lägenheter om 1 rok nyttjar 1 plats, medan de större lägenheterna får tillgång till fler platser.
- Målet är att göra cykeln till det självklara valet, genom en miljö som är lätt att använda, säker och trivsamt för slutanvändaren.

Icke-fysiska åtgärder

- Information om cykelparkeringen och dess användning tillhandahålls i en bostadsfolder vid inflyttning.

ÅTGÄRD 5 – CYKELVERKSTAD

Motivering

Som en del av kvarterets satsning på att främja cykelanvändning framför bilanvändning planeras en cykelverkstad som en kompletterande service för de boende. Genom att erbjuda en lättillgänglig verkstad skapas bättre förutsättningar för hyresgästerna att underhålla sina cyklar, vilket bidrar till en mer hållbar och cykelvänlig boendemiljö. Verkstaden kommer även att kunna nyttjas för andra typer av användning som medverkar till återbruk och därmed minskad resursanvändning.

Effekt

En cykel som inte fungerar riskerar att bli stående och oanvänd. Om möjligheten till service och reparation saknas kan detta leda till att de boende i större utsträckning väljer bilen eller andra transportmedel istället. Genom att tillhandahålla en välutrustad och lättillgänglig cykelverkstad kan hyresgästerna på ett enkelt sätt hålla sina cyklar i gott skick, vilket i sin tur främjar en ökad användning av cykel och minskar behovet av bilresor.

Tidplan

Cykelverkstaden kommer att integreras i bygglovet och blir tillgänglig för de boende när byggprojektet är färdigställt.

Fysiska åtgärder

- Ett utrymme inomhus på marknivå reserveras för cykelverkstaden.
- Verkstaden är välutrustad i form av att alla de vanliga nödvändiga verktygen som normalt används för att sköta om en cykel finns på plats i utrymmet.
- Verkstaden är låst och enbart tillgänglig för de boende. Självöppnande dörrar.

- Utrymmet är obemannat men bevakat för att säkerställa trygghet och säkerhet. Genom kamera. För åtkomst krävs en blipp som är personlig. Att nyttja verkstaden är likställt med att ge sitt samtycke för att vistas i ett utrymme som är kameraövervakat. Givetvis kommer utrymmet uppfylla gällande lagstiftning för kameraövervakning av ett låst och begränsat utrymme.
- Skötsel av cykelutrymmet kommer att skötas av områdets fastighetsskötare.
- För förslag på placering av cykelverkstaden, se mobilitetsplan sidan 21.

Icke-fysiska åtgärder

- Inga kostnader för slutanvändare.
- Information om verkstadens funktion och tillgänglighet kommer att finnas i bostadsinformationen vid inflyttning.

ÅTGÄRD 6 – SUBVENTIONERADE KOLLEKTIVTRAFIKFÖRMÅNER

Motivering

Med tanke på att kvarteret är beläget endast 150 meter från busstorget och 200 meter från pendeltågsstationen är det välmotiverat att implementera åtgärder som uppmuntrar de boende att testa på och använda kollektivtrafik.

Att erbjuda "prova på"-exemplar eller rabatterade erbjudanden till nya kunder är en beprövad marknadsföringsmetod som används i de flesta branscher.

Varför fungerar "prova på"-kampanjer*?

1. Lägre tröskel för första köp. Många konsumenter är tveksamma till att testa nya produkter eller tjänster. Ett rabatterat pris eller ett gratisprov minskar risken och gör det enklare att ta steget.
2. Ökad varumärkesexponering. Genom att få produkten i händerna på fler människor ökar sannolikheten att de pratar om den, delar den eller återkommer.
3. Skapar vanor och lojalitet. När en kund väl har testat produkten och haft en positiv upplevelse, ökar chansen att de fortsätter använda den, särskilt om den löser ett konkret behov.
4. Snabba köpbeslut. Tidsbegränsade erbjudanden kan leda till att kunder agerar direkt i stället för att skjuta upp beslutet.

Effekt

"Prova på"-erbjudanden är inte bara ett sätt att locka nya kunder, utan också ett strategiskt verktyg för att bygga relationer, skapa nya vanor och öka lojalitet över tid.

Samma princip ser vi kan tillämpas på kollektivtrafiken, som liksom andra tjänster är beroende av användarens beteende. När en person fått möjlighet att testa kollektivtrafiken sänks tröskeln för fortsatt användning. Ökad kollektivtrafikanvändning kan i sin tur leda till att behovet av bil minskar, vilket på sikt torde reducera parkeringsbehovet och bidra till ett mer hållbart mobilitetsmönster.

Åtgärden förväntas därför:

- Öka viljan att resa kollektivt.
- Minska bilberoendet och således parkeringsbehovet.
- Göra bostadsområdet mer attraktivt för boende som prioriterar hållbara transportalternativ.

Tidplan

Åtgärden implementeras redan under försäljningsprocessen av bostadsrätter eller vid uthyrning av hyreslägenheter.

Fysiska åtgärder

Inga särskilda fysiska åtgärder krävs för genomförandet.

Icke-fysiska åtgärder

- De boende erbjuds rabatterade priser på kollektivtrafik finansierade av fastighetsägaren.

Subventionerna kan utformas på följande två sätt, beroende på hyresgästens behov:

- 25 % rabatt på månadskort under ett år, eller
- 50 % rabatt under sex månader.

Villkor för att ta del av rabatten:

- Hyresgästen får inte ha en parkeringsplats kopplad till sitt kontrakt.
- Erbjudandet gäller endast en gång per hyreskontrakt. För lägenheter om 1 rum och kök eller mindre, begränsas erbjudandet till en (1) folkbokförd person i hushållet. För lägenheter om 2 rum och kök eller större, begränsas erbjudandet till två (2) folkbokförda personer i hushållet
- Rabatten måste utnyttjas inom två år från tillträdesdatum.

Information om erbjudandet kommer att finnas i bostadsfoldern som delas ut till de boende

ÅTGÄRD 7 – DIGITALA INFORMATIONSTAVLOR

Motivering

Med tanke på kvarterets strategiska placering, endast 100 meter från busstorget och 200 meter från pendeltågsstationen, är det motiverat att implementera åtgärder som ökar de boendes medvetenhet om kollektivtrafikens tillgänglighet. Genom att tillhandahålla lättillgänglig information kan fler uppmuntras att välja hållbara transportalternativ framför bil.

Effekt

Genom att installera digitala informationsskärmar i trapphusen samt tillhandahålla realtidsuppdateringar om kollektivtrafiken via dessa, kan de boende enkelt ta del av aktuell information om kollektivtrafikens avgångar, bil och cykelpoolens tillgänglighet. Att snabbt kunna se förseningar, avgångstider och ankomstinformation utan att aktivt söka upp den underlättar rese-planeringen och minskar osäkerhet kring transportalternativen.

Denna åtgärd gör det möjligt för de boende att planera sina resor mer effektivt, minska vardagsstressen och i större utsträckning välja hållbara transportmedel framför bil.

Tidplan

Systemet implementeras under byggnationsfasen och tas i drift i samband med att fastigheten färdigställs.

Fysiska åtgärder

- Utrymme i trapphusen anordnas så att skärmarna blir väl synliga för de boende.

Icke-fysiska åtgärder

- Tjänsten är kostnadsfri för de boende.
- Information om systemets funktion och användning kommer att inkluderas i bostadsfoldern vid inflyttning.

ÅTGÄRD 8 – SAMLASTNINGSLÖSNINGAR OCH PAKETBOXAR

Motivering

Utrymme för paketleverans inom kvarteret finns i åtanke. Med tanke på kvarterets omfattning, som kommer att omfatta över 100 bostäder, är det väl motiverat att tillhandahålla en effektiv och samlad lösning för paketleveranser. I takt med att e-handeln fortsätter att växa och allt fler varor beställs med hemleverans, ökar behovet av smidiga och hållbara leveranslösningar.

För att minimera trafikbelastning och optimera logistiken inom området, planeras samlastningslösningar för leveranstjänster såsom exempelvis Foodora, Wolt, Budbee, Instabox, PostNord med flera.

Näthandeln och hemleveranser är ett konsumtionsmönster som växer och förväntas öka ytterligare. Att erbjuda tjänster som exempelvis paketboxar är ett effektivt sätt att möta denna efterfrågan och utgör därför en relevant åtgärd i ett modernt bostadskvarter

Effekt

Att möjliggöra smidiga leveranslösningar till de boende genom att bland annat installera samlastningscentraler och paketboxar i bostadskvarteret, minskar behovet av bilresor för att hämta paket hos ombud eller utlämningsställen.

Tidplan

Leveranslösningen implementeras under byggnationsfasen och blir tillgänglig för de boende i samband med att fastigheten färdigställs.

Fysiska åtgärder

- Väderskyddade utrymmen för paketboxar och samlastning anordnas antingen inom huvudbyggnaden eller på gårdsplan. Detta säkerställer en effektiv och smidig hantering för både leverantörer och de boende.
- Tillräckligt många paketboxar kommer att tillhandahållas för att uppfylla vid tiden gällande rekommendation. Rekommendationen inhämtas från etablerade företag inom branschen så som exempelvis Post Nord, Instabee eller liknande.

Icke-fysiska åtgärder

- Inga kostnader för slutanvändare tas ut av fastighetsägare.
- Information om paketleveranssystemet och dess funktion kommuniceras i bostadsfoldern vid inflyttning.

ÅTGÄRD 9 – CAFÉ & CO-WORKING. STÖD DISTANSARBETE

Motivering

Ambitionen sedan projektets början har varit att omvandla entrén till den gamla biografen till en lokal för caféverksamhet och co-working. Detta utrymme erbjuder möjligheten att arbeta nära hemmet men utanför den egna bostaden, vilket skapar en mer flexibel och attraktiv boendemiljö.

Distansarbete förväntas fortsatt öka, vilket gör det väl motiverat att integrera en funktionell och inspirerande arbetsmiljö i ombyggnationen.

Effekt

Etableringen av en caféverksamhet med tillhörande co-workingutrymme främjar lokala mötesplatser och arbetsmöjligheter, samtidigt som det ökar trivseln i området och utökar serviceutbudet i Ösmo. Detta kan minska behovet av pendling och fordonsanvändning, vilket i sin tur bidrar till minskad miljöpåverkan och en mer hållbar livsstil. En ytterligare positiv konsekvens är minskat behov av parkering eftersom serviceutbudet blir lokalt.

Närservice och tillgänglighet:

Med ett café i området behöver boende inte ta bilen till andra delar av staden för att fika, träffa vänner eller arbeta i en annan miljö. Det skapar en lokal mötesplats inom gång- eller cykelavstånd, vilket bidrar till minskat bilberoende – och därmed ett minskat behov av parkeringsplatser.

Socialt nav:

Ett café fungerar ofta som en samlingspunkt. Det skapar liv och rörelse i området, vilket gör det mer attraktivt att vistas lokalt istället för att resa bort för umgänge eller aktiviteter.

Stödjer gång- och cykelvänlig stadsplanering:

Service såsom café inom kvarteret främjar en mer kompakt och hållbar stadsstruktur där bilresor ersätts av promenader eller cykling.

Minskat behov av extern pendling för arbete eller möten:

Ett café med möjlighet till co-working kan minska behovet av att resa till kontor eller möteslokaler längre bort. Många använder redan caféer som arbets- eller mötesplatser, och när en sådan funktion finns nära bostaden blir det enklare att arbeta eller träffas lokalt. Det gör att fler kan gå eller cykla istället för att ta bilen, vilket minskar både bilresor och behovet av parkeringsplatser.

Tidplan

Lokalen kommer hyras ut under byggnationen, med tillträde så snart byggnation färdigställts och bygglov avslutats.

Fysiska åtgärder

- Utrymmet som idag utgör entrépartiet till den gamla biografen konverteras till en flexibel och modern lokal med fokus på en öppen och inbjudande miljö.
- Fastighetsägaren iordningsställer lokalen så att den blir anpassad för bygglov inom användningsområdet lokal. Lokalen kommer därefter erbjudas för uthyrning till aktörer som önskar bedriva verksamhet inom café, co-working eller någon typ av verksamhet som kan tillhandahålla försäljning och bidra till en co-workingmötesplats för människor. Fastighetsägaren ansvarar inte för att bedriva verksamhet i lokalen.

Icke-fysiska åtgärder

- Möjliga avgifter kan tillkomma för att nyttja co-working utrymmet, dock erbjuds boende inom kvarteret rabatterade priser.
- Information om verksamheten kommer att tillhandahållas i bostadsfoldern vid inflyttning.

För exakt placering av lokalen, se mobilitetsplan sidan 21.



-  Lastbil
-  Bilparkering
-  Bilpool (2 platser)
-  Cykelparkering undertak
-  Cykel-service
 - Lådcykelpool (3 st)
 - Cykelpool (6st)
-  Paket och Matleveransboxar
-  Entre med informationstavla
-  Café och co-working