

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde
- G-stig Naturstig

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

VATTENOMRÅDEN

- W** Öppet vattenområde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning alt. servitut
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Uffart
- Körbar in- och uffart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter.

Högsta totalhöjd för förråd och garage är 3,5 meter.

- p₁** Huvudbyggnad, garage och uthus får ej placeras närmare tomträns än 2 meter.
- e₁** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm. Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Byggnadsarean för garage- och förrådsbyggnad ska ej inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Boningsrum får ej utföras i sådan kompletterbyggnad.
- e₂** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm.
- e_{3 0}** Högsta antal tomter

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt

STÖRNINGSKYDD

- m** Fasad skall minst dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus om högst 30 d B(A). Maximal ljudnivå i bostäder i rum avsedda för sömn och vila får ej överstiga 45 d B(A) mer än 5 gånger per natt (kl 22-06). För minst hälften av boningsrummen får den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 d B(A). För bostäder får ekvivalent ljudnivå på uteplats och balkong ej överstiga 55 d B(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

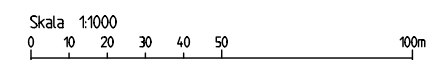
Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt

- n** Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 m ovan mark

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje



Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:160 m.fl., delplan 1a Tollare Träskväg i Boo, Nacka kommun
Planenheten april 2008, reviderad september 2008

Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning illustrationer gestaltungsprogram

Andreas Tofschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

KFKS 1998/159 214
Projekt nr 9309

Tillstyrkt av MSN 2008-12-10 § 370
Antagen av KF 2009-06-15 § 115
Laga kraft 2010-11-11

DP 500

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:160 m fl., Tollare träskväg – delplan 1a, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2008 och reviderad i september 2008

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneprogrammet

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 1a) utgör den första plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv inom programområdet. Sammantaget bedöms de fyra detaljplanerna innehålla 650 till 700 bostadslägenheter. Antalet lägenheter är beroende av val av hustyp och lägenhetsstorlekar.

Bebyggelsen ska vara väl anpassad till värdefull natur på sådant sätt att den biologiska mångfalden ska störas så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden.

Delplan 1a

Planförslaget, delplan 1a, omfattar området norr om Sockenvägen och del av Tollare träsk. För området gäller en äldre byggnadsplan, som medger villabebyggelse. I förhållande till gällande plan undantas tomterna närmast öster om Tollare träsk från bebyggelse. Denna mark säkerställs i planförslaget som naturmark där strandskyddsförordnande införs. Naturmarken samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet Tollare träsk.

Planförslaget medger efter revideringen 19 villatomter mot tidigare 24 inom mark som NCC äger. Övriga privatägda fastigheter är bebyggda med villor. (Reviderad text i planbeskrivningen har markerats genom understrykning)

Planområdet omfattas i dag ej av strandskyddsförordnande.

I östra delen av planområdet löper Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar. Dessa ledningar liksom Boo Energis ledningar avses markförläggas.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planförslaget, delplan 1a, är beläget i Tollare i sydvästra Boo och omfattar området norr om Sockenvägen, del av Tollare träsk och området öster och söder om sjön.

Areal

Planområdet omfattar drygt 5,8 ha land- och cirka 1,8 ha vattenområde.

Markägoförhållanden

Inom området där ny bebyggelse, natur- och vattenområde planeras äger NCC AB marken. Resterande fastigheter är enskilt ägda. Vattenfall och Boo Energi har ledningsrätt för ledningsområdet öster om planområdet. Övrig mark som gränsar till området ägs av NCC AB, Anders Läck och Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ingår Tollare som område för nya bostäder och verksamheter samt mark för rekreation. Tollare träsk med angränsande områden norr och väster om sjön ingår i ett principbeslut fattat av kommunfullmäktige 1985 om inrättande av naturreservat.

Detaljplaneprogram

Som underlag till den etappvisa detaljplanläggningen har ett program upprättats. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

- Planarbetet har föregåtts av utredningar om lämpliga åtgärder i vattnet och strandzonen utefter Lännerstasunden med hänsyn till tidigare utsläpp från pappersbruket. Arbeten i Lännerstasunden och strandområdet har reglerats i miljödom genom beslut i miljödomstolen 2005-10-04
- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Tollare pappersbruks lokalanvändning efter nedläggningen 1964, en rekonstruktion och exteriör dokumentation av kvarvarande byggnader utförd under 2005 – 2006, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Kulturhistorisk dokumentation av Godtemplarbyn, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Tollare pappersbruk 1922 – 1964, en berättelse i ord och bild, Angela Olsson, Carnauba

- Förstudie om kablifiering av 70 KV luftledning mellan Tollare och Östervik, SWECO 2006-01-26 på uppdrag av Vattenfall Eldistribution AB
- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen 2006-10-02
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape 2006-10-02

Strandskydd

Området omfattas ej av strandskydd, då det sedan tidigare är planlagt (byggnadsplan).

Detaljplaner

För områdets östra del, vid Mellanbergsvägen och Tollare träskväg gäller detaljplan, byggnadsplan B 70, som vann laga kraft 1938. Planen kompletterades inom mindre delar 1943, B 90.

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria för utarbetande av fyra detaljplaner godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151
- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306
- Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd från den 1 november till den 10 december 2007. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2008-01-29; § 29, att inte ha någon erinran mot planförslaget
- Under utställningen beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott, 2008-08-26, §201, att inte ha någon erinran utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. Vidare beslutade arbetsutskottet att arbetet måste ske parallellt och med ömsesidig påverkan avseende naturreservat Tollare.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Tollare pappersbruk var i drift mellan 1922 och 1964. Efter brukets nedläggning (konkurs) 1964 har området haft flera ägare, Credentia AB, Diös ByggnadsAB, Siab som fusionerades med NCC AB 1997. De olika byggnaderna i bruksområdet har sedan brukets nedläggning hyrts ut på korta kontrakt. De stora tegelbyggnaderna på kajen står nu helt tomma. Inom andra byggnader pågår fortfarande verksamhet. Till pappersbruket hörde även bostadshus för arbetare och tjänstemän samt tomter norr om Sockenvägen.

Inom föreliggande planområde (delplan 1a) bebyggdes några av tomterna utmed Sockenvägens norra sida och utefter Tollare träskväg på 1930- och 1940- talet med villor, men de flesta villatomterna exploaterades inte.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden, mark och vegetation

Programområdet Tollare utgör en del av Nackas kust och skärgård. I södra delen är landskapet dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden. En höjdrygg sträcker sig i öst – västlig riktning. Norr om höjdryggen ligger en dalgång, som sträcker sig från Tollare träsk ner mot Tollare folkhögskola och Skurusundet. Jordarna består inom denna del av morän, lera och berg. Området kan till stora delar beskrivas som ett kuperat skogslandskap av skärgårdskaraktär.

Inom föreliggande planområde (delplan 1a) utgörs vegetationen av blandskog bestående av tall och lövträd, ställvis med större ekar. Inom de fuktigare partierna utmed Tollare träsk och i planområdets norra del utgörs vegetationen i huvudsak av s.k. sumpskog. Stränderna är här relativt sankt och bitvis svårtillgängliga.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett 30-tal avstyckade tomter, varav fyra är bebyggda med villor från 1930- och 1940-talet, som restaurerats och byggts till, samt en nybyggd villa. Befintlig bebyggelse saknar kommunal vatten- och avloppsanslutning. Området gränsar i öster till en modern villabebyggelse och i söder till flerbostadshuset utefter Mellanbergsvägen, vilka byggdes under 1950-talet. Längs områdets östra sida ligger en kraftledningsgata för Vattenfalls och Boo Energis elektriska högspänningsledningar.

Service

Ingen allmän eller kommersiell service finns inom eller i anslutning till planområdet. Cirka 500 meter nordväst om planområdet finns en nybyggd skola, Johannes Petriskolan, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Drygt 600 meter öster om området ligger Lännersta skola, som innehåller förskola samt låg- och mellanstadium.

Livsmedelbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg, belägna mellan 1 och 1½ km från planområdet. Annan kommersiell och allmän service finns i Orminge, som utgör kommundelscentrum för Boo.

Friytor

Planområdet ligger i anslutning till ett större sammanhängande friområde som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till Lännerstasunden i söder. För närboende är området ett uppskattat område för motion och rekreation.

Vattenområden

Tollare träsk anges av länsstyrelsen som ett av de mest värdefulla områdena i länet från naturvärdesynpunkt. Sjön är klassificerad av Nacka kommun som ekologiskt känslig. Fosfor- och kvävehalterna är höga. Syrebrist kan förekomma i bottenvattnet. Stränderna runt Tollare Träsk karakteriseras av att sjön är i ett igenväxningsskede med gungfly som växer ut i sjön. Sjön är en populär fågelsjö med bl. a svarthakedopping, småhakedopping och rörhöna.

Gator och trafik

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Till denna infartsled knyts Sockenvägen via trafikplatserna i Björknäs och Orminge. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron.

Sockenvägen utgör den uppsamlade huvudgatan för Bo, Lännersta, Tollare, Eknäs och delar av Björknäs. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. En utbyggnad av gång- och cykelbanan på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs planeras till 2008. Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet.

Inom planområdet är endast Tollare träskväg utbyggd. Den är en smal grusväg som saknar vändmöjlighet. Den östra gatan, som ingår i den gällande byggnadsplanen, har inte kommit till utförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp

Dagvatten

Vägarna avvattnas via diken till Skurusundet. Fastigheterna närmast Tollare träsk avbördas mot sjön.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

I östra planområdet har Vattenfall elektriska högspänningsledningar om 70 KV. Utredning om markförläggning eller alternativt borttagande av dessa har utförts.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Söder och sydost om Tollare träsk, inom nuvarande kvartersmark, föreslås en förtätning av befintlig villabebyggelse. Den nya bebyggelsen föreslås bestå av gruppbyggda villor, som binder samman villorna i Lännersta med den spridda bebyggelsen utmed Tollare träskväg och Sockenvägen. Befintliga obebyggda tomter närmast öster om Tollare träsk utläggs som allmän plats för att öka naturmarken och allmäntillgängligheten mot sjön.

Sammantaget medger det reviderade planförslaget 19 tomter för nya villor samt 5 befintligt enskilt ägda villatomter.

Revidering

Efter utställningstiden har planförslaget reviderats. Revideringen innebär att kvartermarken i nordöstra delen, öster om Tollare träsk, läggs ut som naturmark samt att denna del föreslås ingå i Tollare naturreservat. Efter önskemål från ägaren till fastigheten Tollare 1:148 har en mindre justering av den n-, kors- och punktmarkerade marken gjorts.

Landskapsbild, mark och vegetation

Bebyggelsen föreslås placeras så att för landskapsbildens värdefulla vegetation kan sparas. Den bevarade naturmarken mot Tollare träsk ingår i det större sammanhängande naturområde som föreslås ingå i naturreservatet. För landskapet och närmiljön värdefulla träd samt sammanhängande vegetationspartier mot Sockenvägen, Tollare träsk och ledningsstråket ska sparas. I planförslaget föreskrivs att dessa delar ska bevaras som naturmark och att träd inte får fällas. Med hänsyn till skyddsintresset av Tollare träsk och naturmarken mot denna är det viktigt att tomterna får en tydlig avgränsning så att naturmarken inte privatiseras utan upplevs som offentlig ända fram till tomtgräns.

Tillkommande bebyggelse

De gruppbyggda villorna föreslås få en byggrätt motsvarande två våningar med möjlighet till souterräng där så behövs för att anpassa husen till markens nivåer. Villorna planeras få ett modernt formspråk med fasader i trä och med inslag av puts. Husens kommer att få varierande färgsättning med kulörer avstämde med naturen.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Planområdet utsätts för buller från Sockenvägen. Föreslagen bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller, ett av de nya husen och två befintliga vid Sockenvägen har dock bullernivåer strax över 55 dB(A) vid en fasad. Genom att utforma det nya huset med en bra planlösning samt placera garage och förråd på lämpligt sätt kommer avstegsfall A att kunna uppnås. Även befintliga villor ges möjlighet att uppföra garage, förråd och plank som bullerskydd mot Sockenvägen.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Befintlig bebyggelse har inte bedömts vara av kulturhistoriskt intresse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Service

Ingen kommersiell och allmän service planeras inom planområdet. Utöver befintlig närbelägen service kommer ytterligare service att byggas ut i kommande etapputbyggnader inom Tollare.

Friytor

Lek och rekreation

Ingen allmän lekplats planeras inom planområdet. I nära anslutning till planområdet, på Tollareängen, planeras en mindre bollplan.

Naturmarken kring Tollare träsk föreslås utökas och kommer att utgöra en del av ett större sammanhängande naturmarksområde för rekreation och friluftsliv. Naturmarken avses ingå i det kommande naturreservatet.

Vattenområden

Tollare träsk och dess strand är mycket värdefullt från naturvårdssynpunkt. Sjön är ekologiskt känslig. Strandskyddsförordnande föreslås införas för sjön och naturmarken. Sjöns utlopp i dess södra del måste säkerställas och dess utloppsledning behöver renoveras och läggas om.

Gator och trafik

Gatunät

Tollare träskväg är idag mycket smal och har ett gatuområde på cirka 5,0 meter. Gatuområdet föreslås följa nuvarande sträckning och breddas till 7,1 meter med en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana om 1,5 meter. Vändplanen utformas som en s.k. T-vändplan. Den nya östra gatan föreslås få ett gatuområde på 8,0 meter med körbanebredd 4,5 meter och gångbana om 1,5 meter samt en vändplan med körspårslängd om 6,0 meter. Från vändplanerna ska enkla stigar leda ut mot naturmarken.

För några nya fastigheter på Tollare träskväg förutsätts gemensamhetslösning alternativt servitut för väg till fastigheten

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark. Bilplatsbehovet beräknas efter två platser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger på Sockenvägen, i direkt anslutning till planområdet. En mindre förskjutning av dessa västerut kan bli aktuell i samband med utbyggnaden av den nya Tollaregatan, som ska försörja områdena söder om Sockenvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut. Samtliga fastigheter ska anslutas till ledningssystemet.

Dagvatten

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom respektive tomt. Avvattningen av gatorna kommer att ske via diken och kulvertar till det uppsamlade större diket i dalgången söder om planområdet.

Värme

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Exploatören har tecknat avtal med Fortum om fjärrvärme för Tollareområdet.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Avfall

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata, enligt den praxis som kommunen tillämpar.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande föreslås införas för Tollare träsks vattenområde samt inom allmän platsmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft

Exploateringsavtal

Avtal ska träffas med Vattenfall AB och Boo Energi om markförläggning av elledningarna. Avtal mellan exploatören, NCC AB, och Nacka kommun ska träffas innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

Tidsplan

- Samråd har skett under tiden den 1 november till och med den 10 december 2007. Parallellt med detaljplanen hanteras naturreservatsutredningen.

- Utställning av detaljplaneförslaget har skett från den 14 maj till och med den 13 juni 2008. Efter utställningstiden har planförslaget reviderats. Underrättelse om revideringen till berörda sakägare hanteras enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar tidigast ske i december 2008.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft i under 1:a kvartalet 2009.
- Byggstart beräknas ske under 1:a halvåret 2009 samt inflyttning under 2010.

MEDVERKANDE

Planarbetet har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän där företrädare för exploitören och dennes konsulter har deltagit.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-06-15 § 115

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:160 m fl, Tollare träskväg – delplan 1a, Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2008 och reviderad i september 2008

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget utgör den första plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet. Planens syfte är en förtätning av den friliggande villabebyggelsen vid Tollare träsk i sydvästra Boo. Området innehåller idag fem bebyggda fastigheter. Planförslaget medger efter revidering 19 nya villatomter mot tidigare 24 villatomter. Två nya lokalgator byggs i området med anslutning från Sockenvägen. Området närmast öster om Tollare träsk utläggs som naturmark. Naturmarken samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet. Ett strandskyddsförordnande föreslås införas för sjön och naturmarken. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Revidering

Efter utställningstiden har planförslaget reviderats. Revideringen innebär att kvartersmarken i nordöstra delen, öster om Tollare träsk, läggs ut som naturmark samt att denna del föreslås ingå i Tollare naturreservat. Efter önskemål från ägaren till fastigheten Tollare 1:148 har en mindre justering av den n-, kors- och punktmarkerade marken gjorts. (Reviderad text i genomförandebeskrivningen har markerats genom understrykning)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2007
Utställning	2:a kvartalet 2008
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2008-1:a kvartalet 2009
Allmänna anläggningar färdiga	4:e kvartalet 2009

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart beräknas ske under 1:a halvåret 2009 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet som inte ligger på kvartersmark. Gatumark på kvartersmark ska utföras och underhållas via gemensamhetsanläggningar för berörda fastighetsägare alternativt regleras via servitut.

Ägaren av fastigheten Tollare 1:160 m fl, NCC AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken med undantag från de befintliga fastigheterna Tollare 1:147, 1:148, 1:149, 1:151 och 1:155 som är enskilt ägda.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. Avtalet reglerar ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar övergripande.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, skydd av mark och vegetation, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Ett avtal ska träffas med Vattenfall AB och Boo Energi om markförläggning av elledningar innan detaljplanen antas.

Kommunen, exploatören och enskilda fastighetsägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Kommunen förutsätter samordning av utbyggnaden av gator, VA-, el-, och teleförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Tollare 1:17 som ägs av NCC AB (exploatören) och del av Tollare 5:1, som ägs av Nacka kommun, samt fastigheterna Tollare 1:150, 1:152-1:154, 1:156-1:161, 1:166-1:172, 1:174 och 1:175 och delar av fastigheterna Tollare 1:162, 1:164-1:165, 1:173 och 1:176 som också ägs av NCC AB. Fastigheterna Tollare 1:147, 1:148, 1:149, 1:151 och 1:155 ingår även i planområdet och ägs av privatpersoner. Vattenfall och Boo Energi har ledningsrätt för ledningsområdet i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Exploatören skall söka lantmåteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning. De ytor och/eller anordningar som avses ovan kan alternativt regleras via servitut.

Obebyggda fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller utplånas till följd av den nya detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde på fastigheten Tollare 1:147 respektive fastigheten Tollare 1:151 överförs till gatumark. Båda fastigheterna är idag bebyggda.

Naturmarken inom planförslaget samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet. Ett strandskyddsförordnande föreslås att inrättas för Tollare träsk vattenområde samt för naturmarken inom planområdet.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Sockenvägen och två planerade nya lokalgator för bostadsområdet. Den västra lokalgatan följer nuvarande sträckning för Tollare träskväg. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag från två befintliga utfarter.

Tollare träskväg är idag mycket smal och har ett gatuområde på cirka 5,0 meter. Gatuområdet föreslås följa nuvarande sträckning och breddas till 7,1 meter med en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana om 1,5 meter. Vändplanen utformas som en s.k. T-vändplan. Den nya östra gatan föreslås få ett gatuområde på 8,0 meter med körbanebredd 4,5 meter och gångbana om 1,5 meter samt en vändplan med körspårsradie om 6,0 meter. Från vändplanerna ska enkla stigar leda ut mot naturmarken.

Sockenvägen är via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knuten till väg 222, Värmdöleden. Trafikbelastningen på väg 222 har under många år ökat och antas fortsätta att öka. Idag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. På sikt planeras det för en ny Skurubro över Skurusundet söder om nuvarande broar. För att lösa framkomlighet-heten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny anslutningsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222. Parallellt med detta planeras det även för nya kollektivtrafikfält längs Sockenvägen närmast Värmdövägen / Värmdöleden.

På Sockenvägen, mellan planområdets två nya lokalgator, planeras för en ny cirkulationsplats med anledning av att en tunnel ska byggas till det nya Tollareområdet. Tunneln kommer att få sin mynning öster om Mellanbergsvägen. I anslutning till planområdet kommer även två busshållplatser att anläggas, en på vardera sida om Sockenvägen. Tunneln, cirkulationsplatsen samt busshållplatserna kommer att hanteras i kommande delplan 1b för Tollareområdet.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana kommer att anläggas längs norra sidan av Sockenvägen mellan Eknäs och Lännersta under 2008.

Park- och naturmarksarbeten

Gångstigar ska anläggas inom naturområdet. Naturmarken iordningställs på ett sätt som är förenligt med föreskrifterna för det blivande naturreservatet "Tollare träsk". När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut på allmän plats inom planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Planområdet ska försörjas via en ny sjöledning för spillvatten via Skurusundet till Saltängen på Sicklaön.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Avvattningen av gatorna kommer att ske via diken och kulvertar till det uppsamlade större diket i dalgången söder om planområdet.

Uppvärmning

Värmeförsörjningen av byggnaderna planeras att ske med hjälp av frånluftsvärmepumpsteknik och vattenburet värmesystem.

EI

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar.

Kraftledning

I planområdets östra del passerar 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar längs en ledningsgata. Vattenfall och Boo Energi är ägare till ledningarna och har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar liksom Boos ledningar avses att markförläggas. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Exploatören bekostar utbyggnaden av den östra lokalgatan i planområdet och iordningställandet av naturmark och gångstigar längs Tollare träsk. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kostnad för utbyggnad av den västra lokalgatan inom planområdet kommer att belasta de fastigheter inom planområdet som har sin in- och utfart via den västra lokalgatan. Dessa fastigheter utgörs av både bebyggda fastigheter och nya fastigheter som kommer att bebyggas av exploatören. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i en gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagen. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheten Tollare 1:147 och Tollare 1:151 till förmån för kommunal gatumark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

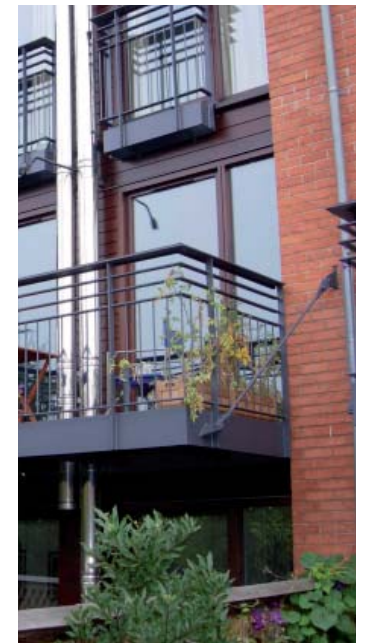
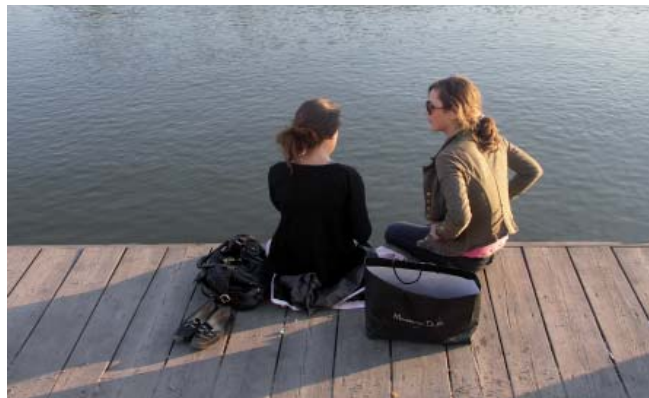
Christina Gerremo
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2009-06-15 § 115

Viveca Bremmer
Planassistent

Kvalitets- och gestaltningsprogram för **TOLLARE**

APRIL 2008
Rev. sep 2008
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
159/1998 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 1a



INNEHÅLL

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE	3	EKOLOGI OCH MILJÖ	21
Sammanfattning		OFFENTLIGT RUM	22
Syfte		Torg	
		Parker	
		Kontakten med vattnet	
		Naturområden	
2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	4	Gaturummen	
		HALVPRIVAT RUM	28
		Förgårdsmark	
3. STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR		Gränser	
STADSSTRUKTUR	6	Kvarterens inre	
GRÖN STRUKTUR	8	Inpassning av hus mot mark	
REKREATIV STRUKTUR	8		
BYGGNADERNAS KARAKTÄR	10	5. BESTÅNDSDELAR	30
Sjöfronten		VEGETATION	30
Bebyggelsen på berget		MARKBEHANDLING	32
Kvarteren i dalgången		Murar	
Bebyggelsen söder om Tollare Träsk		Bergskärningar	
Tollare Entré		Markbeläggning	
SERVICE	17		
Kommersiell service/övriga verksamheter		BELYSNING	34
Förskolor		DAGVATTENHANTERING	35
TRAFIK	18	UTRUSTNING/MÖBLERING	36
Tillgänglighet		MINNEN FRÅN BRUKET	36
Gaturum			
Parkering		6. DELOMRÅDEN	
4. GESTALTNINGSPRINCIPER	20	1a. TOLLARE TRÄSKVÄG	37
OMÄTBARA BEHOV	20		
God livsmiljö			
Trygghet			
Mikroklimat			

FÖRFATTARE:

NACKA KOMMUN
Tord Runnäs
Linnéa Olofsson
Elisabeth Rosell
Gisela Tibblin
Birgitta Held-Paulie

Planarkitekt
Planarkitekt
Landskapsarkitekt
Kommunikationsarkitekt
Miljöbevakning

NCC BOENDE
Jan Kalms
Oskar Kurasz
Åsa Fagerström

Affärsutvecklare
Projektledare
Projektledare

NCC MARK
Oskar Kurasz

Projektutvecklare/
Projekteringsledare
Projekteringsledare

Rolf Poulsen

WSP
Eva Åberg
Lina Engström
Bengt Lindqvist
Lars Kallrén
Peter Hagman

WSP Landskap
WSP Landskap
WSP Stadsutveckling
WSP Anläggningsteknik
WSP Anläggningsteknik

ALMA ARKEN ARKITEKTER
Lena Pålsson
Lukas Ljungqvist
Anna Ohlin

Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE

Sammanfattning

Tollare blir en ny stadsdel med småskalig kvartersbebyggelse för bostäder, service och verksamheter. Stadsdelen länkar samman omgivande bebyggelse, samtidigt som den bevarar landskapsrummen i dalgången och siluetten mot Lännerstasunden. Bebyggelsen utformas huvudsakligen låg och småskalig med en något tätare och högre del kring torgbildningarna i de centrala delarna och i sluttningen ner mot vattnet. Till karaktären är den tät och varierad. Stadsdelen Tollare lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.

Bebyggelsen inordnas i omgivande promenadområden. Ett flertal nya målpunkter för kommundelens invånare och besökare bildas. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för småbåtshamn, turbåtar och rekreation. Planeringen avser att säkra att allmänhetens har tillgång till stranden där en ny strandpromenad kopplas till omgivande stråk i Lännersta och mot Eknäs.

Syfte

Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen. Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.



2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING

Allmän tillgänglighet

- Stranden skall vara tillgänglig för allmänheten.
- Det skall vara lätt att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar terrängen medger.
- Utsiktspunkter på bergen skall säkras för allmänheten.
- Bebyggelsen och kajen vid stranden ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Planen för bebyggelsen skall tydligt anvisa mötesplatser inom stadsdelen. Dessa utformas som väldefinierade offentliga rum.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark skall utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Skolan skall kunna nås på ett tryggt och trafiksäkert sätt från hela området.
- Kollektivtrafiken skall ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjlighet för kollektivtrafik på vattenvägar.

Topografi och vegetation

- Byggnader skall anpassas till platsens befintliga förutsättningar.
- Gator skall anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terräng.

- Bryggor och vattennära verksamheter skall anpassas till vattenmiljöns krav.
- Karaktäristisk vegetation skall sparas och naturmark bevaras sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

Bebyggelse

- Bebyggelsen utformas till en huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad som i sin utformning understryker och lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk m.m..
- Bebyggelsen formar kvarter med tydliga gränser mellan privata, halvprivata och offentliga rum, så att både besökare och de boende kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Bottenvåningar i strategiska lägen skall utformas så att flexibilitet för framtida användning medges. Lokaler skall kunna upplåtas för butiker, service eller andra lämpliga verksamheter.
- Kvarteren på det gamla bruksområdet gestaltas högre och tätare och skall i princip följa de gamla byggnadernas profil (se sidan 16).
- Byggnaderna i det gamla bruksområdet ges ett formspråk inspirerat av tegel- och industriarkitektur som knyter an till det gamla brukets arkitektur.
- Detaljer och material i fasader får och bör varieras.
- Entréer ska vara omsorgsfullt utformade.
- Tak och taklandskap ska utformas med omsorg och vara av varierande karaktär för att passa den sluttande terrängen.

- Byggnadernas karaktär beskrivs utförligare på sidorna 14 och 15.

Markplanering

- Landskapets karaktärsdrag skall bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas.
- Allmänna gator, gränder, torg och platser skall vara stadsmässigt hårdgjorda med gröna inslag.
- Dagvatten skall där det är möjligt omhändertas lokalt och synliggöras där det är lämpligt.
- Bra mikroklimat ska eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet (torgrummet, gaturummet, park- eller naturrummet m.m.).
- Passager in till kvarter skall begränsas i sin bredd
- Kvarterens inre skall vara gröna och lummiga med omsorgsfull markbehandling och intima vrår med träd spaljéer och vatten, trygga lekmiljöer och skyddade uteplatser.
- Parkeringsgårdar skall inte förekomma i kvartereshörn.
- Odefinierade ytor och impediment mellan funktioner skall ej förekomma.



Hus i vattennära läge med utblickar
(Nyréns arkitektkontor)



Boendekvalité med vattenvy,
Hammarby sjöstad



Sektion genom Tollare som visar
platsens spektakulära förutsättningar i
soderslutningen ned mot Lännerstasunden



Stadens rum
möter vattnet,
Nacka Järla Sjö
(Småstaden
Arkitekter)



Vy över
Tollare från
sydväst



3.

STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR

STADSSTRUKTUR

Stadsdelen Tollare bebyggs med en kvartersbebyggelse där tydliga gränser mellan offentlig och privat, mellan torg, gata och gård eftersträvas. Radhusbebyggelsen väster om Tollare och Lännerstas villabebyggelse i nordost länkas samman med de nya bostadskvarteren. Landskapsrummet i dalgången öster om Hedenströms väg förstärks och formas till ett parkrum, en mötesplats, ett stadsdelens vardagsrum för lek och fest.

Söderslutningen mot Lännerstasunden bebyggs med tätare kvarter som i huvudsak följer det gamla brukets plan och profil. Trappor och gränder leder brant ner mot vattnet till kaj och hamntorg.

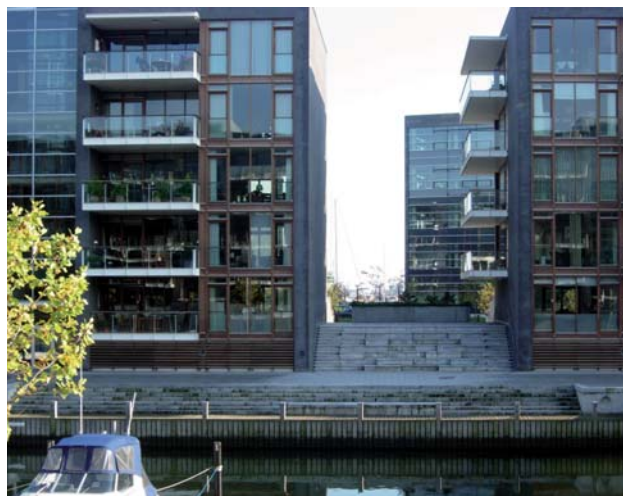
Längs vattnet binder en strandpromenad samman Lännerstas smågator med Tollare Hamntorg, bryggor, badplats, Tollareberget och udden i väster mot Skurusundet. En ny bro till Mårtens Holme från Tollare Hamntorg utgör ytterligare en attraktiv målpunkt längs stråket utmed vattnet.

Ny bebyggelse i korsningen Hedenströms väg/Sockenvägen förtätar gaturummet tillsammans med den nya skolan och bildar entré och möte med stadsdelen i väster. I öster kompletteras Mellanbergsvägens bostäder med ny bostadsbebyggelse i dalgången mot Tollare folkhögskola och upp över berget vidare mot det gamla brukets nya hamnkvarter.

Den nya bebyggelse ges en utformning som är

vacker, spännande och varierad och som därmed i sig utgör ett tillskott till miljön. Kvarterens inre får trivsamma gårdar med bevarad naturlig vegetation förstärkt med nyanlagd grönska. Material och utrustning ska väljas utifrån platsens specifika förutsättningar och med inspiration från den tidigare bruksverksamheten. På så vis skapas en länk till Tollares historia.

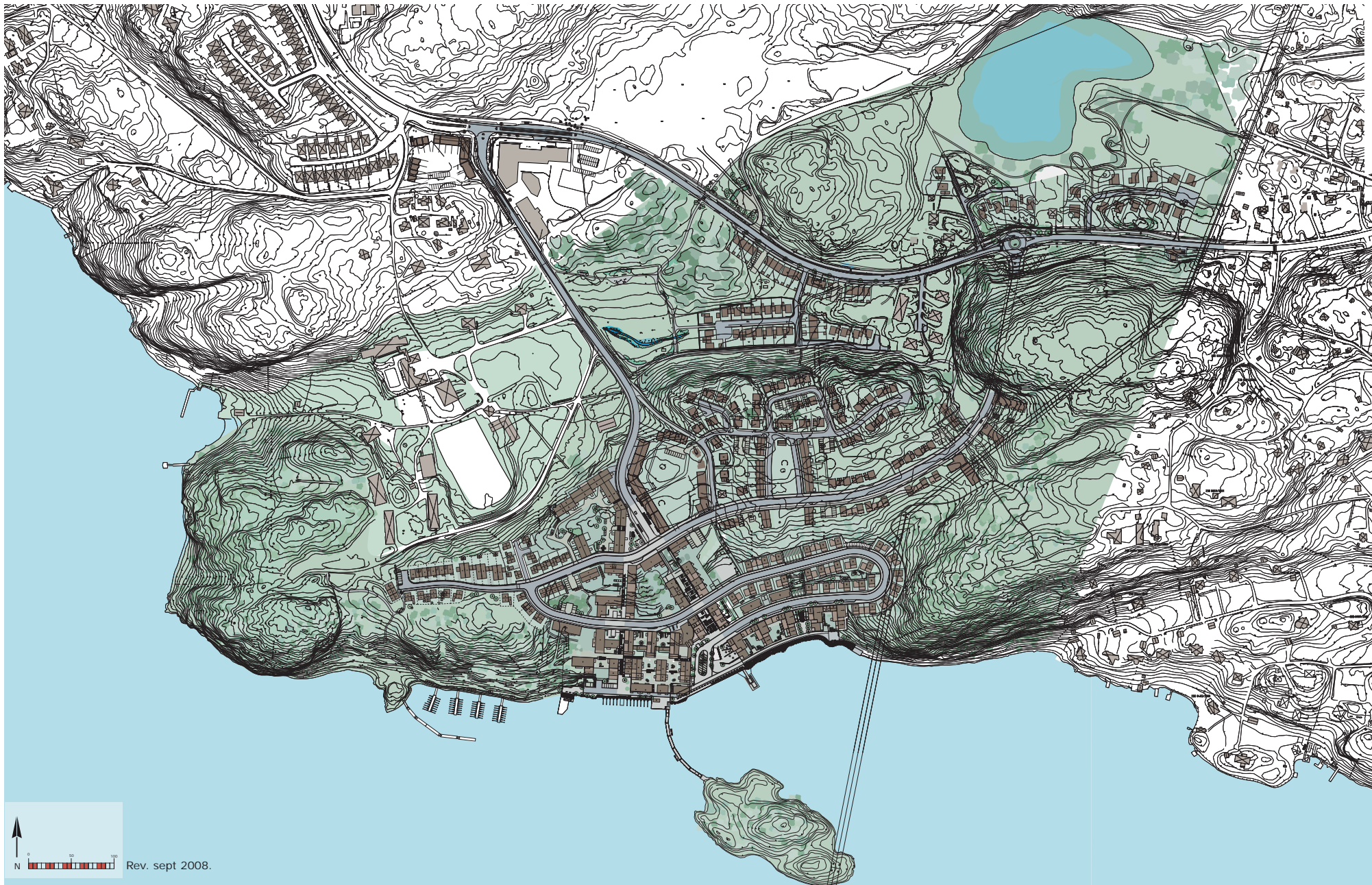
Byggnadernas exponering mot Lännerstasunden hanteras så att landskapets karaktärsdrag i huvudsak består. Ny bebyggelse underordnas befintlig topografi och placeras, liksom nya gator, omsorgsfullt in i terrängen. Högre och tätare bebyggelse tillåts vid Tollaretorget, på den gamla bruksmarke samt i de branta slänterna ner mot vattnet.



Bostadshus av tegel med trätrapp som ökar kontakten med vattnet, exempel från Köpenhamn



Kajkant och soliga balkonger, Hammarby sjöstad



GRÖNSTRUKTUR

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt.

Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.

De gröna sambanden, gång- och cykelstråken och gaturummen länkar samman Tollare. För att skapa en naturlig avgränsning mot Tollare folkhögskola och en grön inramning åt stadsparken ska hela den skogsklädda norrslutningen bevaras ända från Tollareberget i väster, fram till bergknallen öster om Mellanbergsvägen.

Naturen kring Tollare Träsk bevaras liksom den skogsklädda kullen sydväst om sjön, ekbacken på andra sidan Sockenvägen söder om den nya skolan, dalstråket mot Hedenströms väg och Tollare folkhögskola.

REKREATIV STRUKTUR

Tollares rekreations- och friluftsvärden ska tas till vara och utvecklas och området ska bebyggas på ett sådant sätt att den allmänna tillgängligheten ökas.

-  Kvarter
-  Platser och torg
-  Stråk
-  Befintlig vegetation och naturmark som bevaras i sammanhängande områden
-  Ny vegetation i större sammanhängande områden
-  Öppen mark
-  Programområde





Anlagd park med bevarad naturmarkskvalité. Vattenmagasinen blir ett stort mervärde som integrerad del i stadsdelsparken.



Rekreativa möjligheter i parklandskapet



Nyanlagda gator, gång- och cykelstråk kommer att göra det lättare att nå och att röra sig inom området. Över Sockenvägen binds naturmarken vid Tollare träsk samman med ekbackarna och dalgången på den södra sidan om vägen.

Den nya bebyggelsen, torg, platsbildningar och andra målpunkter inbjuder till en händelserik promenad. Ambitionen är att befintliga rörelsemönster ska kunna bestå och att kopplingarna till omgivningarna ska förbättras. Genom att riva stängsel, anlägga kajer och iordningsställa promenadvägar görs stranden tillgänglig och ett sammanhängande promenadstråk längs hela Lännerstasunden och Baggensstaket skapas.

I vattnet nedanför Tollare placeras ett flytande kallbadhus med bastu, bad- och solmöjligheter för de boende och via en flytbro ska man även kunna nå Mårtens holme.



Referensbild för kallbadhuset. Köpenhamn (PLOT)

BYGGNADERNAS KARAKTÄR

1 Bruket

Det område som idag utgörs av det gamla bruket bebyggs med en tät, stadsmässig bebyggelse i 3-9 våningar varav flera i souterräng. Byggnaderna har industrikaraktär med rött tegel och inslag av stål, trä och glas. Husen terrasseras mot sjön och utsikten. Lägenheterna förses med burspråk och stora balkonger för att ta tillvara utsikt och sol.

2 Tollare Trapp

Byggnaderna som flankerar trappstråket mellan Tollare torg och Tollare hamntorg är 2-5 våningar med terrasser mot sjön. De är lätta och ljusa till sin karaktär med fasader i exempelvis puts, trä, eller motsvarande.

3 Tollare Strand

Kvarteren vid stranden är 4-6 våningar mot vattnet. Byggnaderna terrasseras mot söder. Markerad sockelvåning. Fasaderna är putsade ljusa/vita med inslag av andra material som trä och glas. Sockelvåningar är markerade. Husen är stramare på utsidan medan inåt kvarterets gård är de småskaligare och mer upplösta i sin form med burspråk och balkonger

4 Utsiktsgatan

Husen utmed utsiktsgatan är större souterrängvillor i 2-3 våningar (varav 2 i souterräng) med terrasser mot utsikten i söder. Fasader ljusa/vita t.ex. av puts, trä och glas

5 Västra Hällmarken

Västra Hällmarken karaktäriseras av gruppbyggda småhus/radhus ev. med inslag av små flerbostadshus i två våningar samt

souterräng där så krävs för passning mot marken. Husen ligger så att utsikten tas tillvara optimalt. Fasadmateriell av puts och/eller trä i varierande kulörer som samspelar med den omgivande naturen.

6 Tollare Torg

Byggnaderna som omger hela torget är 4-5 våningar. Det är putsade hus med väl markerade sockelvåningar för verksamheter butiker mm. Inslag av andra fasadmateriell som glas och trä ger variation. Husen är i olika väl avstämde kulörer. I norra delen av torget vid Hedenströms väg kragas husen ut över gatemark för att sluta stadsrummet tydligare.

7 Stallet

Kvarteret är ett resligt kvarter i 2-8 våningar med den höga delen mot berget vid Hedenströms väg. Kvarteret ska annonsera områdets entré mot dalgången. Ljusa exempelvis putsade hus med inslag av varierande materiell som glas och trä.

8 Östra Hällmarken

Östra hällmarkernas kvarter består av gruppbyggda småhus/radhus med inslag av lägre flerbostadshus. Souterräng byggs där så behövs för att passa marknivåerna. Huset som ligger i fonden på Godtemplarparken är högre för att markera och avsluta parken i norr. Husen har fasadmateriell i träpanel eller puts med varierande kulörer väl avvägda sinsemellan och mot naturen.

9 Östra Porten

Platsen kantas av flerbostadshus i 4-5 våningar (6-7 mot öster) byggda med en ljus och lätta

karaktär, eventuellt med indragen takvåning. De har markerad sockelvåning med tydliga entréer. Byggnaden mot berget kan ha ett terrassplan mot torget med uteplatser i bottenvåningarnas syd- och sydvästlägen. Ljusa varierande kulörer

10 Tollare Park och Ekbacken

Dalgångens småskaliga hus är gruppbyggda småhus i trä eller puts i 2 våningar. Husens kulörer varierar i olika med naturen väl avstämde färger

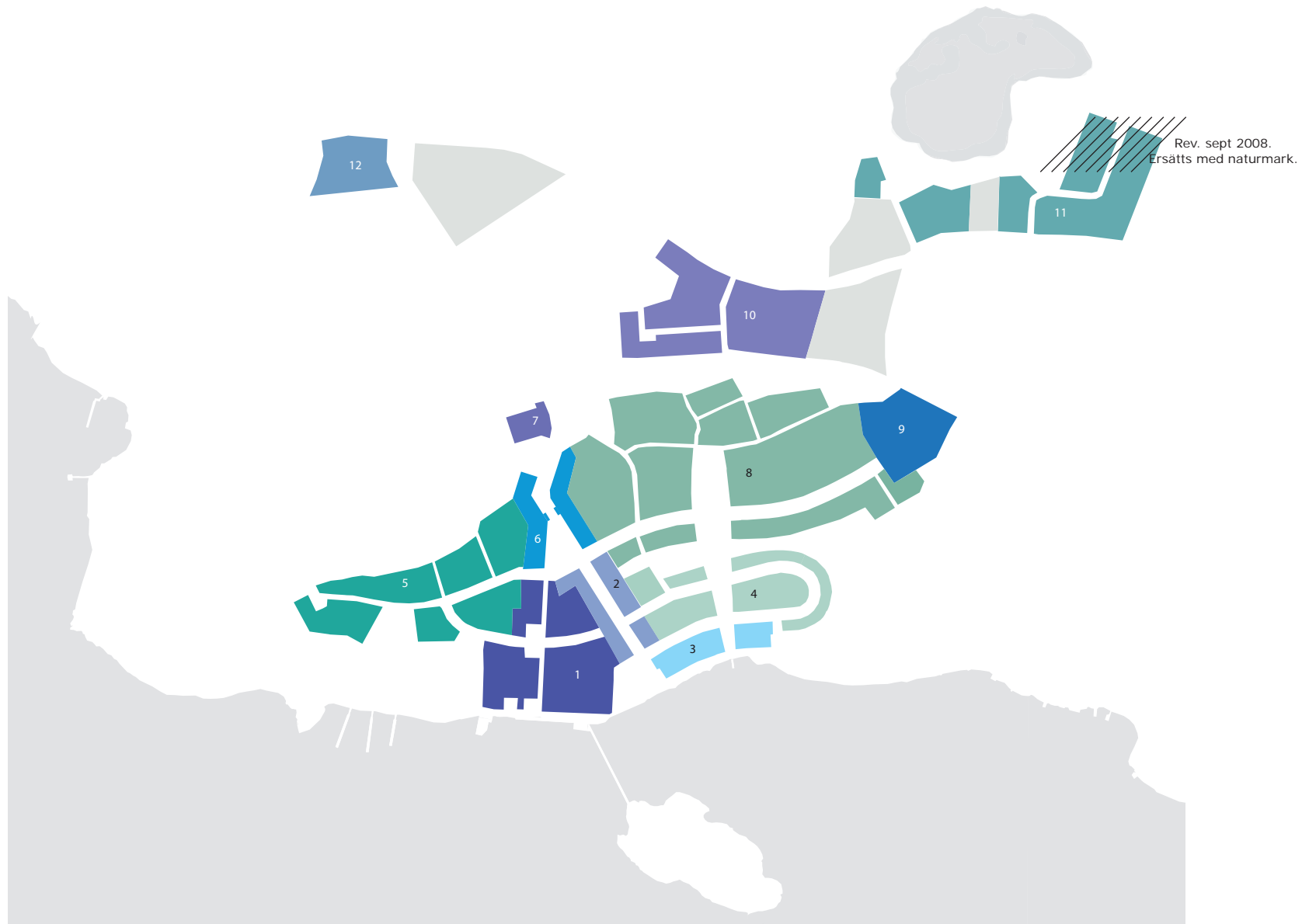
11 Tollare trask

Bebyggelsen här är gruppbyggda friliggande villor i 2 vån med souterräng i brant sluttande lägen. Fasadmateriell är av trä eller puts i varierande väl avstämde kulörer.

12 Tollare Entré

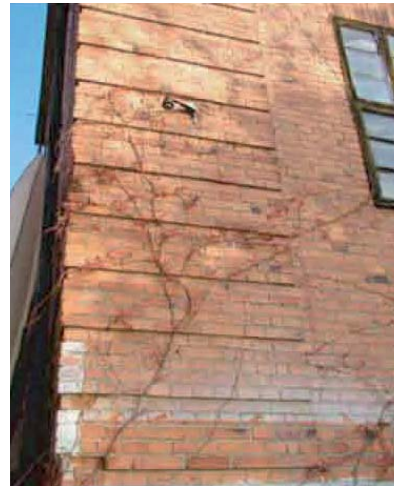
Kvarteret markerar Tollares entré och bör därför ha en värdig utformning. Byggnaderna är i varierande höjd med de högre husen utmed Sockenvägen och Hedenströms väg. Dessa hus har också har en tydligt markerad sockelvåning. De högre husen är putsade medan de lägre flerbostadshusen eller radhusen kan vara av trä. Husen varierar i väl avstämde kulörer.

- 1 Bruket
- 2 Tollare Trapp
- 3 Tollare Strand
- 4 Utsiktsgatan
- 5 Västra Hällmarken
- 6 Tollare Torg
- 7 Stallet
- 8 Östra Hällmarken
- 9 Östra Porten
- 10 Tollare Park/
Ekbacken
- 11 Tollare träsk
- 12 Tollare Entré

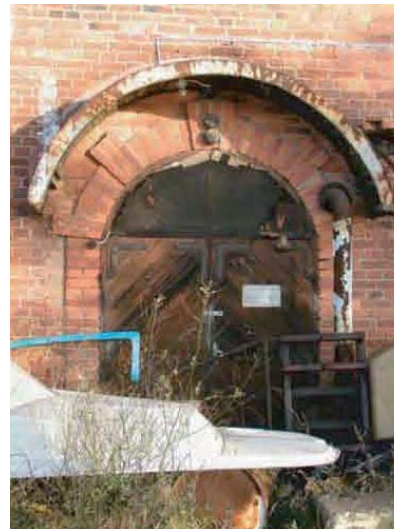


Sjöfronten

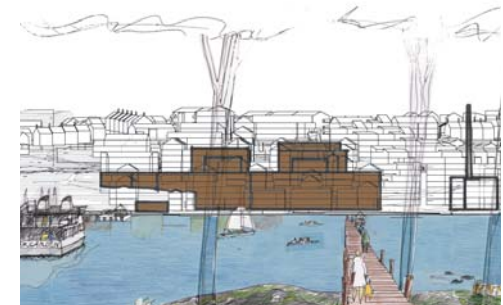
Det gamla pappers bruket har länge varit ett dominerande landmärke för sjöfarare och för betraktare från andra sidan av Lännerstasunden. Den nya bebyggelsen i detta läge bör därför hålla samma skala som de äldre fabriksbyggnaderna och huvudsakligen ligga på redan ianspråktagen mark, på och kring det gamla bruket. Husen föreslås följa brukets profil och höjd. Detta ger 2-9 våningar där flera av våningarna blir enkelsidiga i den dramatiska terrängen. Höjdskillnaden tas omhand med terrasserade byggnader som öppnar sig mot söder och den fantastiska utblicken över vattnet. Vid utformningen av den nya bebyggelsen skall inspiration hämtas från brukets tegelarkitektur för att förankra den på platsen och i dess historia. Genom Brukskvarteren löper ett trappstråk som knyter samman Tollare Torg på höjden med kajen och strandbebyggelsen vid vattnet. Där Tollare Trapp och Utsiktsgatan kommer ned till kajen ligger Tollare Hamntorg med plats för restaurang och verksamheter. Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterängvillor med terrass mot söder och nedanför dem, vid vattnet, två kvarter flerbostadshus med ljus karaktär. Kvarteren vid vattnet avses i huvudsak innehålla bostäder men förutsättningar finns att även etablera verksamheter, gärna med anknypning till båtlivet. I lämpliga lokaler längs strandpromenaden blir det möjligt att etablera caféer, restauranger och små butiker.



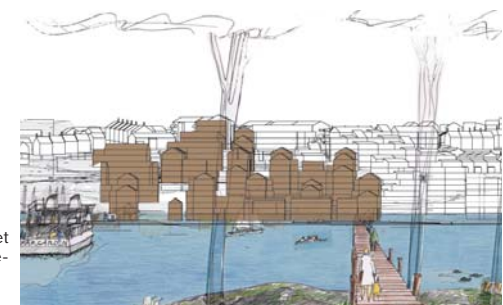
Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy över dagens Tollare från Lännerstasunden



Vy med det gamla brukets tegelvolym markerad



Vy som visar hur det nya brukets tegelbebyggelse ersätter dagens landmärke



Tegelarkitektur med industriell karaktär. Coinstreet London



Vy från högt belägen gård mot vattenrum. Tranebergsstrand



Perspektiv av utsikten från bostad i övre delen av bruksbygghelsen. (Arken Arkitekter)



Vattennära stadsmiljö, Järila Sjö Nacka (Småstaden arkitekter)



Tegelarkitektur i vattennära läge, Tranebergsstrand



Utsiktsgatans villabebyggelse terraseras mot solen och vattnet. Snäckeberget (White Göteborg)



Tegelarkitektur med attityd. Skarpnäck, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen på berget och hållarna

Byggnaderna uppe på höjdryggen utgör en terränganpassad kvarterstruktur med hus i varierade skala där korsningspunkter mellan gator och stigar skapar förutsättningar för möten och gynnsamma lägen för verksamheter och kollektivtrafik.

Vid områdets entrépunkter föreslås två platser Östra Porten i öster och Tollare Torg i dess mitt. Här är staden tätare och högre, 3-5 våningar med busshållplatser i nära anslutning. Tollare Torg blir navet i den nya bebyggelsen och från detta leder trappor och gränder ner mot kajen och Hamntorget.

Gaturummen skall som i stadsdelen i övrigt vara tydligt definierade och kvarterens inre blir gröna oaser med odling och trädgårdar. Utsikten tas tillvara i kvarterens form och husens läge. En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus. Olika hustyper, storlekar och upplåtelseformer är en förutsättning för att stadsdelen ska rymma hushåll av olika storlek och ålder. Bebyggelsen kommer i huvudsak att vara småskalig, varierad och relativt låg, huvudsakligen 2 vån, med hus som följer naturens förutsättningar. I den västra delen av kvarteren på höjdryggen håller bebyggelsen sig uppe på berget. Norrslutningen ner mot folkhögskolan bevaras som naturmark. Det är viktigt att de nya husen anpassas till den vackra skärgårdsnaturen. Betydelsefulla träd och fina berghällar tas tillvara och de nya husen fogas in emellan.



Bostäder med stark karaktär, 2 våningar. Viken, (Vandkunsten)



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet. Understenshöjden, (HSB)



Omsorgsfullt terränganpassad bebyggelse Kullön Vaxholm (Biléns arkitektkontor)



Stadsdelstorg med varierad bebyggelse. Tyresö Strandtorg, (Arken Arkitekter)



Kvartersgata med småhus.
Hedvigslund Älta, (Arken Arkitekter)



Små flerbostadshus med prunkande gårdssida
Kv. Grendel Djursholm, (Arken Arkitekter)



Hus med entré vänd mot gatan.
Tullinge trädgårdsstad, (Arken Arkitekter)

Kvarteren i dalgången

Kvarterstrukturen formar sig efter naturens förutsättningar, dalgången och ekbacken vid Mellanbergsvägen. Landskapsrummet i dalgången och det nya parkrummet ska lyftas fram och förstärkas med hjälp av bebyggelsen. Tydliga gränser eftersträvas mellan privat och allmän mark. Kvarteren hålls vid behov samman med häckar och plank. Varje hus har en egen täppa avgränsad med häckar mot natur- och gaturum. De gruppbyggda småhusen är av trä eller puts i 2 våningar. Längs Sockenvägen i öster är husen tre våningar varav en i souterräng. I planens norra del är bebyggelsen placerad längsmed Sockenvägen där den bildar en rygg mot gatan. I kvarteret kring ekbacken skall den vackra naturmarken bevaras så långt det är möjligt. De nya husen placeras varsamt in kring de uppvuxna ekarna som blir del av kvarterets gemensamma inre rum.



Intimt gaturum med utblick mot vattnet.
Vadstena, (Asmussen Arkitekter)



Småskalig bebyggelse som möter parklandskapet. Kullön, Vaxholm



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet
Apotekaren Nynäshamn, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen vid Tollare träsk

Norr om Sockenvägen vid Tollare träsk sker en förtätning av befintlig villabebyggelse med gruppbyggda fristående villor. Därigenom skapas genom utvidgning av villabebyggelsen i öster, en länk till den spridda villabebyggelsen som redan finns i området. Längs sjön ges tomtmarken en tydlig avgränsning för att ge allmänheten tillträde till naturområdet. Den övre planlagda delen nordost om sjön tas inte i anspråk utan föreslås ingå i det nya naturreservatet.



Till vänster:
Fristående hus i
sluttande terräng
Villa Klockby
Resarö
(Bjurström och
Brodin)

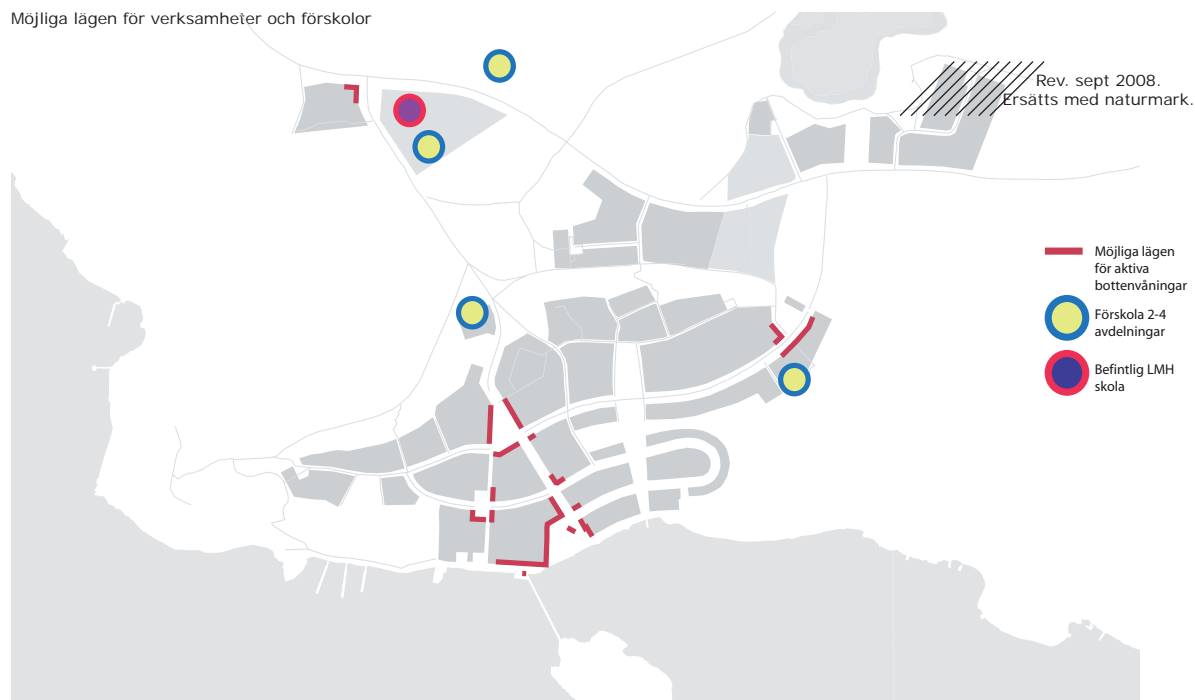
Tollare Entré

Bebyggelsen i korsningen Hedenströms väg/ Sockenvägen bildar ett första möte med den nya stadsdelen. Byggnaderna tillsammans med en uppstramad korsning med trädrader och delade körfält formar en värdig entré för stadsdelen Tollare. Johannes Petri skola betyder mycket för platsen och tillsammans med omsorgsfullt gestaltade byggnader vid korsningen blir skolan Tollares entré.



Till höger:
Bostäder med verksam-
hetsytor i entréplan
Kv. Skuld, Borlänge
(Arken Arkitekter)

Möjliga lägen för verksamheter och förskolor



SERVICE

Kommersiell service och övriga verksamheter

Inom området finns det underlag för närservice av olika slag som närlivsbutik, frisör, blomsteraffär, videobutik, restauranger etc. Lämpliga lägen för dessa verksamheter är bottenvåningarna på bostadshusen kring hållplatstorg och längs sjöfronten. Restaurang och hamncafé föreslås nere vid kajen och vid Hamntorget.

Utöver detta bör lokaler för icke störande verksamheter ges plats inom Tollare.

Förskolor

Tollare skall erbjuda ett bra utbud av skola och förskoleverksamhet. Det är viktigt att möjliga lägen i området reserveras under detaljplanearbetet så att invånarnas behov av omsorg täcks för varje etapp i utbyggnaden. Förskolornas placering i planen skall vara naturnära och i anslutning till huvudgator och kollektivtrafikens hållplatser. Lämpliga lägen finns vid Johannes Petri skola, vid hållplatstorget i bergskvarteren samt i dalgången vid Tollareparken. Förskolor kan placeras såväl i bostadshusens bottenvåningar som i egna byggnader.



En förskola med bra skala och ny spännande arkitektur. Köpenhamn (Dorte Mandrup)



Service i bostadshusens bottenvåning ger liv åt stadsrummet, Tyreso Strandtorget. (Arken Arkitekter)

TRAFIK

Tollare utgör en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen i södra Boo. Sockenvägen föreslås långsiktigt omvandlad från en väg med karaktär av landsväg till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. I och med ombyggnaden av Sockenvägen skapas tydliga entréer till stadsdelen vid mötet med Hedenströms väg liksom vid tunnelmynningen. Den nya Sockenvägen blir en gata som uppmanar till kontrollerat körbetéende genom stadsdelen Tollare. Kollektivtrafiken dras från Sockenvägen i en slinga via Hedenströmsväg och Tollaregatan genom tunneln för vidare koppling öster ut.

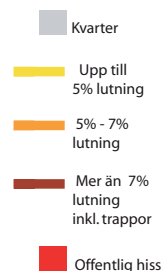
Tillgänglighet

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivtrafikhållplatser och kaj. I anslutning till Tollaretrappan placeras en offentlig hiss.

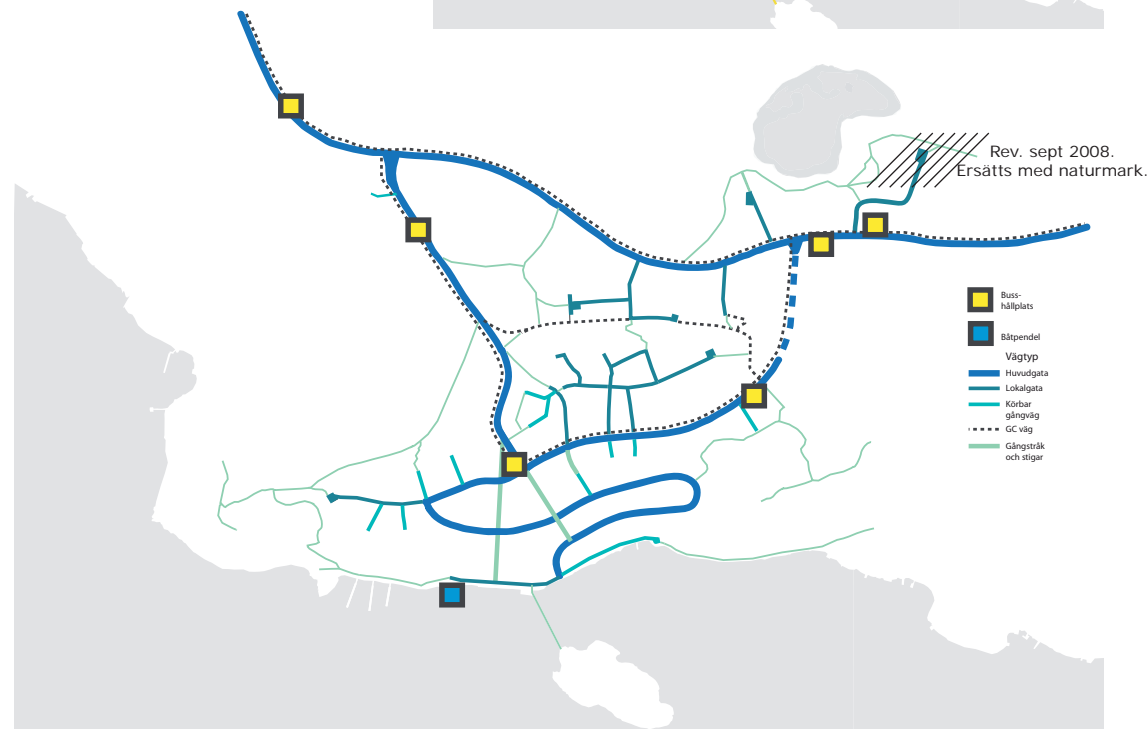
Gaturum

Tollares gaturum görs smala och anpassas till terrängen. De gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

Tillgänglighetsgrad och väglutningar



Vägnät och hållplatser





Parkering

I eller i anslutning till Tollares högre och tätare bebyggelse anläggs parkeringsgarage för de boende i flerbostadshusen. Övrig parkering anordnas som sammanhängande parkeringsytor om högst 20 parkeringsplatser. För de mindre husen gäller att parkeringsbehovet skall täckas inom varje kvarter, antingen i form av gemensamma garage/carportgårdar eller i form av parkering på den egna tomten. Parkeringarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Av hänsyn till gaturummens stadskaraktär skall inte markparkering anläggas i kvartershörn. För friliggande villor anordnas i huvudsak två biluppställningsplatser per fastighet. Parkeringsytor inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av grus med avgränsning av storgatstensfriser. Parkeringsplatser för besökande reserveras i det större garaget som planeras i anslutning till Tollarehamntorg. Utöver detta planeras kantstensparkering i form av fickor mellan gatuträden längs Sockenvägen, Utsiktsvägen vid Mellanbergsvägen och längs Tollaregatan.

Parkeringshusens fasader utförs luftade och med ljusinsläpp som skapar mervärden i miljön utanför så väl som i parkeringshusen. Sickla parkering, (Nyréns arkitektkontor) och Skarpnäck parkering, (Arken Arkitekter)

Carport/garage väl anpassat till närmiljön. Kv. Grendel, (Arken Arkitekter)



4. GESTALTNINGSPRINCIPIER

OMÄTBARA BEHOV

God livsmiljö

Miljön uppfattas genom våra sinnen. Behoven av trygghet, identitet och kontakt med andra människor är centrala för människans välbefinnande.

Otrygghet och främlingskap skapar rädsla och rädsla skapar aggression som kan ta sig uttryck i vandalism och våld.

Miljöerna i Tollare ska utformas till en god livsmiljö och de ska underlätta mänskliga kontakter, de ska hjälpa människor att känna trygghet, trivsel och stolthet för sin boendemiljö.

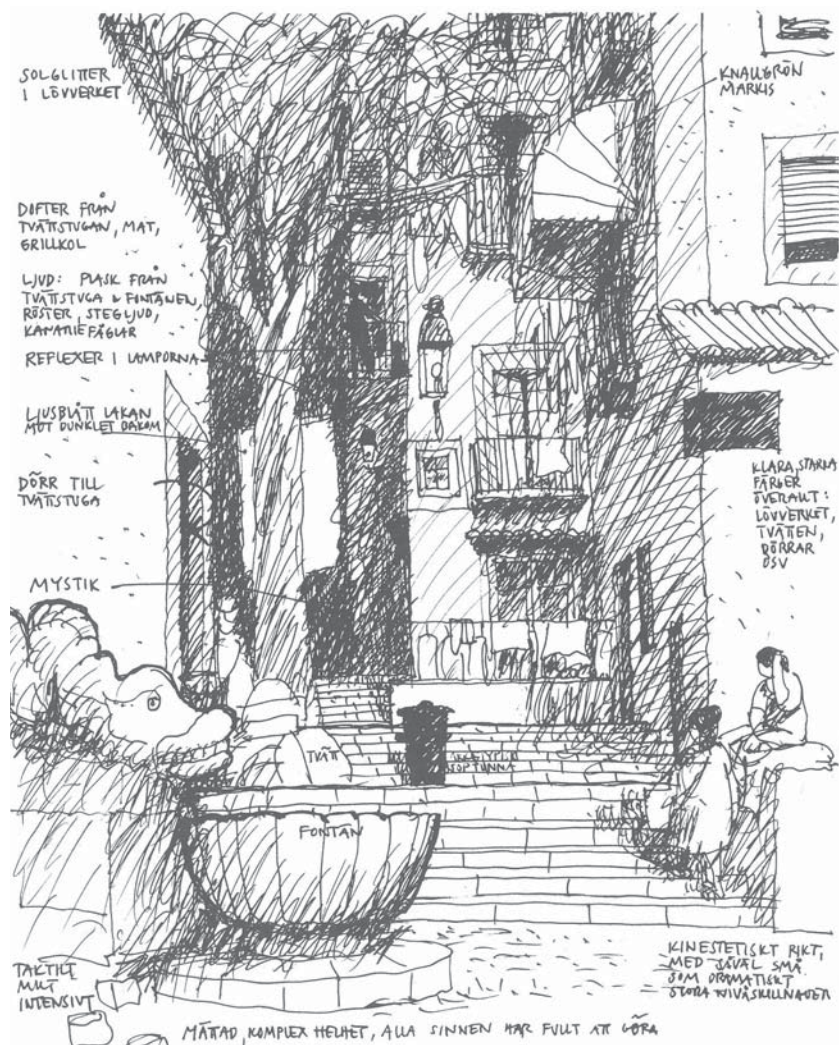
Trygghet

För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att skapa en genomsläpplig gatustruktur där man kan ta sig ut åt mer än ett håll. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm.

Gaturum, torgbildningar, gång- och cykelstråk ska upplevas bekväma och trygga och lätta att orientera sig i.

Mikroklimat

Byggnader, markplanering och vägdragningar ska samordnas för att skapa goda boendemiljöer med buller- och vindskyddade uteplatser som ger bästa solvärde. Värmeabsorberande och vindskyddande byggnader organiseras så att de förlänger ute säsongen på terrasser och uteplatser och samtidigt ger nyplanterad vegetation goda växtbetingelser.



Byggstenar för att uppnå en god livsmiljö



Tryggheten och lugnet på en innergård.
(Lund och dess gårdar)

		0	I	II	III	IV	V
Sund inomhusmiljö Resurshushållning Slutna kretslopp Anpassning till platsen	 Lokalisering	Fastställd plan	Terränganpassning	Hänsyn till yttre störningar	Anpassning till lokalklimatet	Naturanpassning	Förnyelseområde
	 Mark och tomt	Traditionell utemiljö	Radonminimering	Dagvatten Grundvatten	Allergi-anpassning	Odlingslotter Växthus Matkällare Bevuxna tak	Naturliga kretslopp
	 Vatten Avlopp Restprodukter	Traditionella lösningar	Källsortering	Vattenbesparing	Kompostering Miljöanläggning	BDT-vatten Vattenåtervinning	Kretslopp
	 Byggnads-material	Byggvarudeklarationer överlämnas	Avvecklingslistan/ Avvecklingsguiden	Utökad produktval	Begagnat material	Framtida rivning och demontering	Kretsloppsanpassade material
	 Energikällor	Normkrav	Vattenburen värme	Värmepump	Biobränslen Naturgas	Solfångare	Egen energi-produktion
	 Energieffektiva system	Traditionellt system	Energisnåla hushållsapparater	Energi-återvinning	Energieffektiv byggnad	Styrssystem	Värmelager
	 Inomhusmiljö	Normkrav	Fuktsäkring	Termisk komfort Ventilation	Material-emissioner Stådkbarhet	Ljud Ljus Elektriska och magnetiska fält	Material-kombinationer
	 Planering och produktion	Källsortering	Torr bygge	Transporter	Restprodukt-minimering	Minskad byggenergi	Resurssnålt byggande

NCC miljöprofil för Tollare. Mörk grön färg markerar aktuell profil. Ljust grönt eventuellt aktuella anpassningar, för förklaring se separat dokument.

EKOLOGI OCH MILJÖ

Tollare skall vara ett föredöme för framtida etableringar i kustnära kuperad terräng. Stadsdelen skall planeras och byggas för en lång livslängd med sund och effektivt resurshushållning.

Miljö på NCC Boende

NCCs miljöpolicy lyder som följer: "NCC strävar i sina åtaganden efter att skapa optimala förutsättningar med avseende på miljöpåverkan, samt energi- och resursanvändning under objektets hela livstid"

NCC S Miljöprofil

För att säkerhetsställa att NCC tar hänsyn till människans och miljöns bästa, tas i varje bostadsprojekt fram ett miljöprogram som kallas projektets miljöprofil. Miljöprofilen beskriver vilka miljöåtgärder som vidtas från den dag det bestäms att bebygga ett markområde, till det att den färdiga bostaden ska brukas och förvaltas.

Miljöprofilen är ett levande dokument som utvecklas tillsammans med projekten och fastställs under projektets olika skeden.

Exempel på miljöfrågor som tas upp i miljöprofilen är materialval, inomhusmiljö, energibesparingsåtgärder, fuktskydd under byggtiden, radonskydd, allergianpassning m fl. Miljöprofilen är NCCs sätt att i varje projekt ta ett helhetsgrepp på miljöfrågorna.

OFFENTLIGT RUM

Samfällid mark och allmän platsmark Torg

Bebyggelsen kring torgen ska forma starka rum och markera sig i den sammantagna strukturen genom något högre hus. Husen placeras huvudsakligen i tomtgräns mot gata/torg och bottenvåningarna ska kunna upplåtas för verksamheter av olika slag.

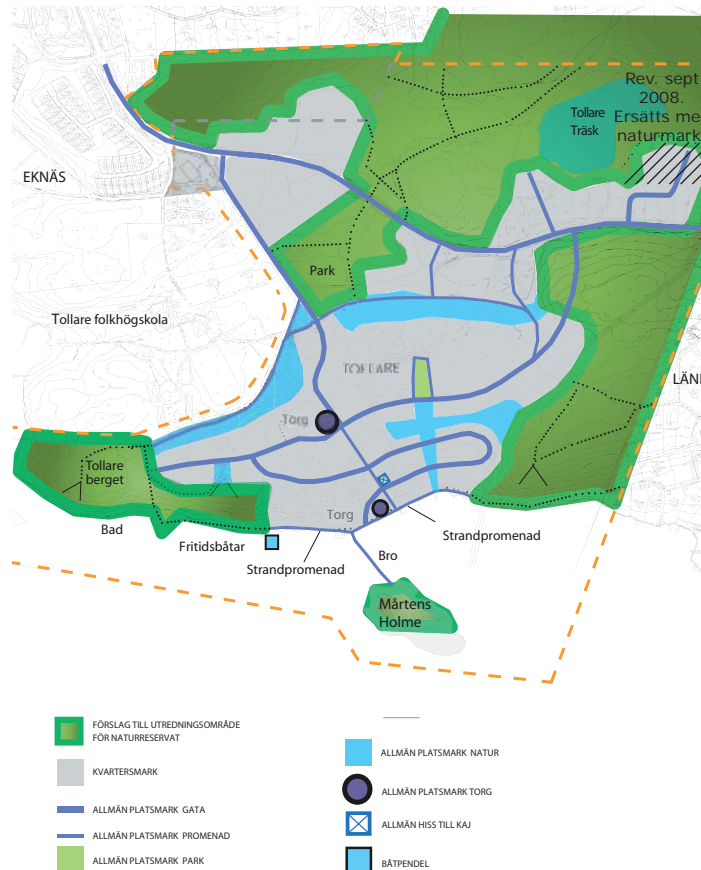
Det är viktigt att torgrummen ges en sammanhållen karaktär.

Tollare Hamntorg terrasseras ned mot vattnet som avslutning på Tollaretrappans offentliga rum. Här finns plats för uteservering och en paviljong som förlänger säsongen för solbadande användare. Torget ska vara en plats att umgås på.

Tollare Torg är den kommunikativa noden i tollare. Det är gestaltat som ett samlande rum med tydliga riktningar mot utsikten och vattnet. En plats att mötas på, bra läge för närlivs och videobutik. På torget finns plats för en damm och där skall även finnas ett par bänkar att pausa på.

Brukstorget är en lugnare rektangulär platsbildning kopplad till trappgränden mellan busstorg och kaj. Ett bra läge för bokaler som kan ge platsen liv under hela dagen.

Östra Porten är belägen i områdets östra hörn och fungerar som entré för besökande från detta



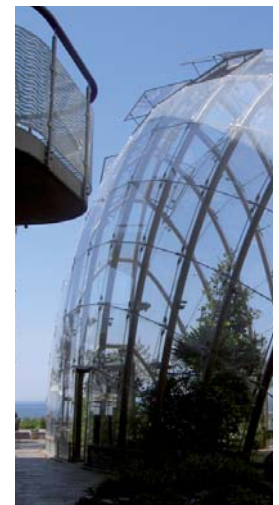
håll. Platsen kringgärdas av flerbostadshus som organiserats för omhändertagande av Tollaregatans möte med berget. Den terrasseras mot Mellanbergsvägens befintliga bebyggelse. Ett bra läge för seniorboende i nära anslutning till busshållplats och grönstråk.



Modellfoto av Tollare Hamntorg med kringliggande bebyggelse, badpråm och bro till Märten's holme

Små byggnader på torget förlänger säsongen.
Paviljong Bo 01 Malmö (Monika Gora)

Konstverk på torget får gärna ha en funktionell/lekfull kvalitet.
Plats för möten "Arch". (Andrea Branzi)



Parker

Inom Tollare har planerats för två nya parker. En större, Tollareparken i dalstråket invid Hedenströms väg söder om skolan. En mindre, Godtemplarparken, centralt belägen på höjdplatån vid Tollaregatan.



Tollareparken
Skiss av stadsdelens största grönarum med intilliggande bebyggelse.

Tollareparken ska fungera som stadsdelspark- ett vardagsrum för lek och fest. Den ska kunna rymma många aktiviteter och ha ett varierat utbud för alla åldrar. Parken kommer att utgöras dels av den befintliga skogsklädda kullen med sina syd- och västvända sluttningar och dels av en mer öppen yta i dalgången där, vid behov, fördröjningsmagasin för dagvatten kan bli en del av parkrummet.

Godtemplarparken ska fungera som lekpark för något äldre barn men också rymma trevliga och skyddade sittplatser för äldre. Befintliga träd ska sparas i största möjliga utsträckning liksom vackra hällar. Viss komplettering av vegetation blir nödvändig liksom av markskiktet. Parken är kopplad till ytterligare tre "gröna" friområden som visuellt hänger samman ända uppifrån bergets krön och ner till vattnet. De olika delarna ska ha gemensam helhetskaraktär men förändras gradvis från park högst upp, via bevarad naturmark till anlagda terrasser i delen närmast vattnet där det blir nödvändigt med murar och trappor.

Naturområden

Tillgängligheten till områdets naturmark ska garanteras genom släpp/avstånd mellan fastigheterna på strategiska ställen. Främst ska befintligt stigsystem prioriteras. Speciellt vackra platser sparas ur som allmänt tillgängliga ytor.



Kontakten med vattnet

Hela stranden längs Lännerstasunden ska göras allmänt tillgänglig. Det är av stor betydelse att utformningen tydligt signalerar att besökare är välkomna och att en sammanhängande promenadväg iordningställs. Med utgångspunkt i befintliga förhållanden ges strandlinjen olika karaktärer. Längst i väster, runt Tollareberget är det mycket svårt att utan stor åverkan och ingrepp i naturen åstadkomma en strandpromenad varför en koppling anläggs från vattnet upp till Tollaregatan och Elevhemsvägen varifrån man kan ta sig ut på Tollareberget. Denna koppling anläggs i huvudsak med trappor och spänger av virke som anpassas till den natur som den förläggs i.



Skiss av strandpromensden där det nya Tollare möter vattnet, (Arken Arkitekter)

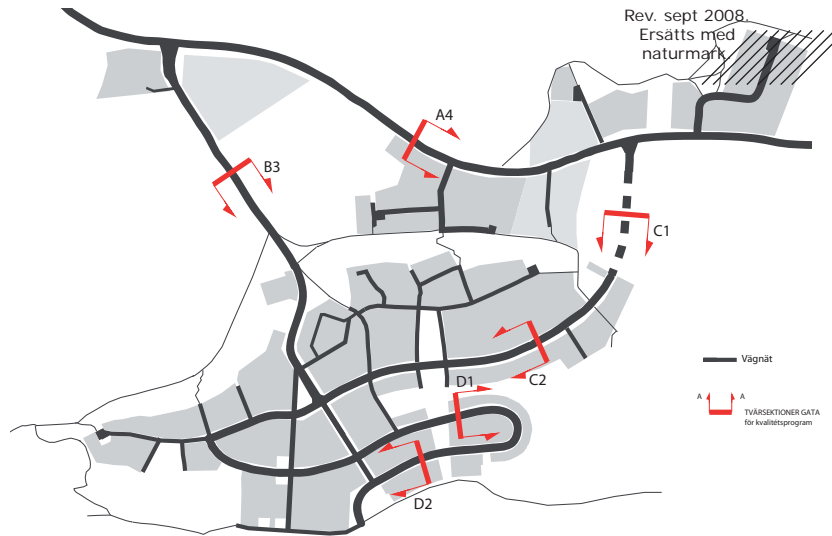
Från det gamla bruket och väster ut bibehålls naturstranden med en något slingrande promenadväg i grus placerad på den befintliga avsatsen strax ovanför strandlinjen. I anslutning till promenaden anläggs en småbåtshamn för de boende i Tollare. Förbi brukskvarteret och hamntorget löper promenadstråket på kajen. Vid hamntorget finns kopplingar via flytbro över till Mårtens holme, till busstorget via Tollare trapp, hissen eller omvägen via Utsiktsgatan. Förbi strandkvarteren ska promenadvägen förläggas i mer parklik miljö med förebild från "Norrmälarstrand". Den östra sträckningen söder om Lännerstaberget bort mot Lännersta har sin givna plats på den hylla som finns längs berget. Stranden består här av stenskärv (större) som till vissa delar justeras.



Exempel på högkvalitativ strandpromenad så som den kan utformas längs Tollares östra strand



Gatans rum formas av byggnader, plank, murar, grindar, belysning och grönska. En blandning av överblick och överraskning gör den både trygg och intressant. På denna gata i Malmö skymtar den privata gårdens grönska fram. Trots den öppna gränden är det fortfarande tydligt var gränsen mellan offentligt och privat går. Nedan ett gaturum där uppväxta träd bildar gräns mot trafiken.



Redovisade gatusektioner i Tollare

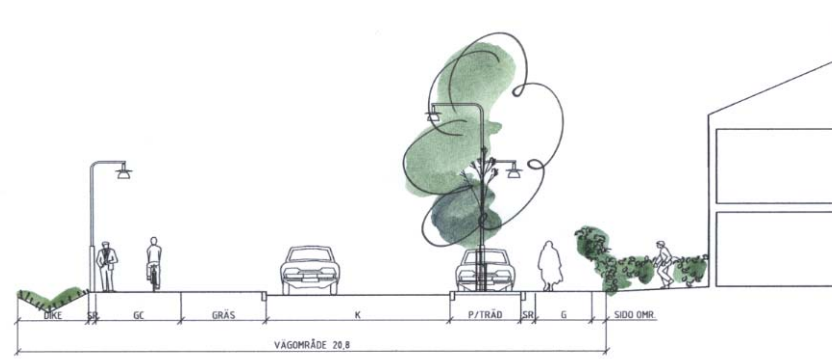
Gaturummen

Olika typer av bebyggelse bidrar till att ge gaturummen dess varierande karaktär. Entréer, balkonger, fönster etc. blir därför av stor vikt för gestaltningen. Att orientera entréer mot gatan och att ge plats för förgårdsmark, uteplatser och verksamheter hjälper till att befolka och skapa rörelse i gaturummet. Gatorna ges en funktion och tydlig karaktär där boendemiljöns krav på trivsel och säkerhet förenas med gatans framkomlighetskrav.

Sockenvägen

Sockenvägen passerar både bebyggelse och naturmark vilket ger upphov till olika känsla och karaktär. Förändringar av vägrummet ska syfta till att förstärka dessa skillnader och ge Sockenvägen karaktär av gata bland bebyggelse snarare än landsväg.

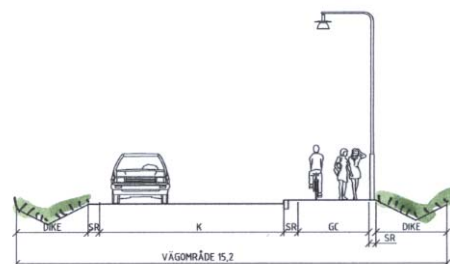
Gång- och cykelbanan längs Sockenvägens norra sida kommer att binda ihop cykelvägnätet mellan Lännersta och Eknäs. I samband med den fortsatta utbyggnaden av Tollare, planeras ytterliggare åtgärder längs sträckan. Exempel på förändringar är ny gångbana på den södra sidan (mellan Johannes Petri skola och busshållplatsen vid Mellanbergsvägen), armaturbyten, ny korsningspunkt för utbyggt gång- och cykelstråk samt parkeringsfickor och trädplantering i anslutning till befintlig och tillkommande bebyggelse vid Mellanbergsvägen.



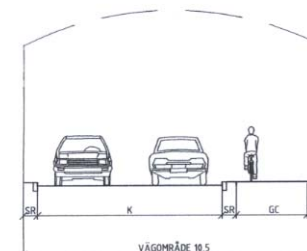
A4 Sockenvägen

Hedenströms väg

Hedenströms väg utgår från Johannes Petri skola och går rakt över dalgången upp mot Tollare. Vägen ligger kvar i sitt nuvarande läge fram till den punkt där ny bebyggelse uppförs. Vägen kompletteras med ny GC-bana och ny belysning. Vid upprustning av vägen bearbetas slänterna för att minska den markanta banken och därigenom skapa en mjukare övergång mot parkmarken.



B3 Hedenströmsväg



C1 Tollaretunneln

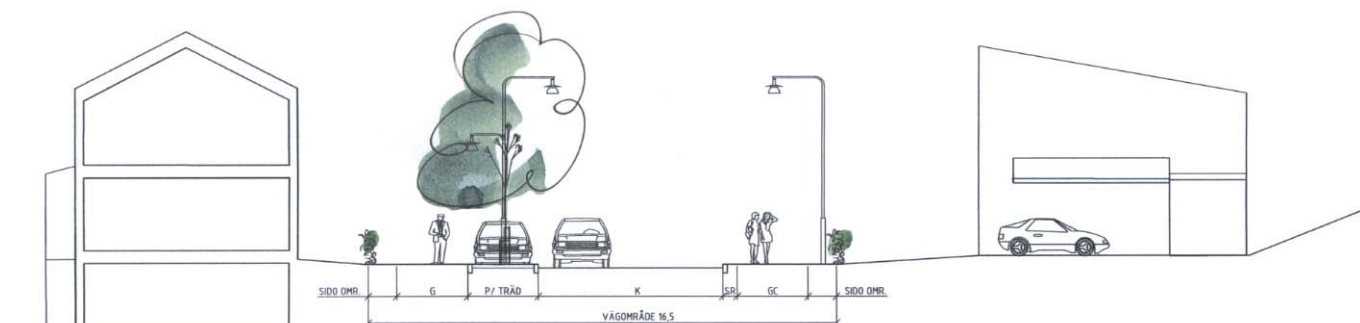
Tollaregatan från Öster Port till Utsiktsgatan. Gatan ramar in av förgårdsmark som kan vara uteplatser i lägen där sol- och behovet av uteplatser kan tillgodoses (ost-, syd- och västlägen). En trädrad och belysningsstolpar ramar in gaturummet. Gångbana och kantstensparkering utformad som fickor anläggs på södra sidan mellan gatuträden. På den norra sidan anläggs en GC-bana från Sockenvägen fram till Tollare Torg och Utsiktsvägen.

Västratollaregatan

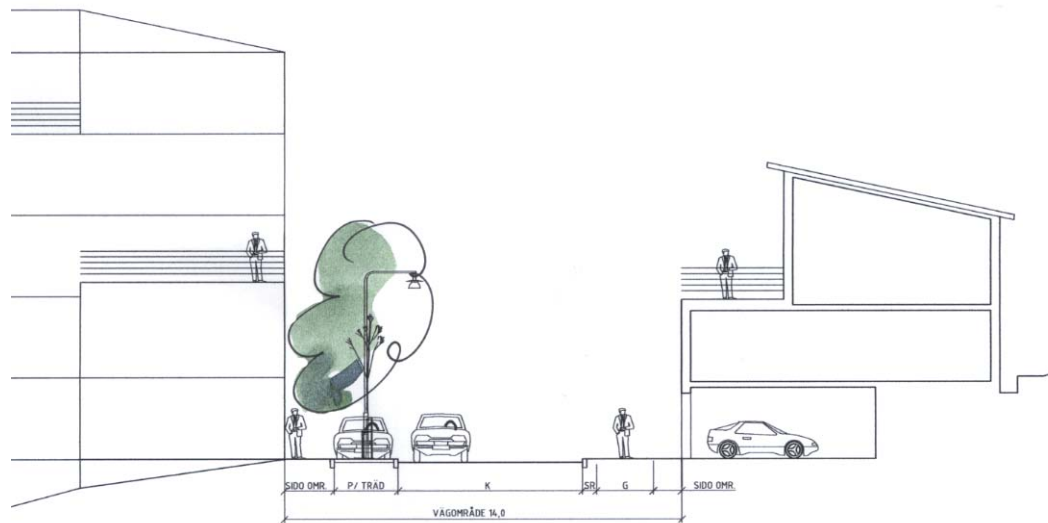
I förlängningen av Tollaregatan åt väster smalnar gaturummet av till småstadskarakter med gångbana längs norrsidan.

Utsiktsgatan

Utsiktsgatan är växlande till karaktären där den passerar genom brukets stadslika miljö vidare genom villabebyggelse i den starktslutande terrängen längs insidan av strandhusen till Tollare Hamntorg. På ena sida längs hela gatan anläggs en gångbana. I övrigt utformas



C2 Tollaregatan



D2 Utsiktsgatan vid strandhusen



D1 Utsiktsgatans norra del

sidoområdet som trottoar på sträckorna förbi byggnader. Kantstensparkering, för angöring, utformas som fickor mellan gruppvis placerade gatuträd och utförs på en sträcka framför flerfamiljshusen vid nedre del.

Godtemplargatan

Gatan är enkelriktad med smalt asfalterat körfält. Längs sidan utförs en grusad yta för angöring till fastigheterna. Ett smalare sidoområde beläggs med avvikande material och utgör därmed en mer fredad yta för gångtrafik.

Kvartersgator

Kvartersgatorna i Tollare används i första hand av de boende inom kvarteren med avseende på fordonstrafik. De ges därför en mer privat karaktär och ska ge intryck av små och smala gator eller gränder. Där så behövs görs smala gator med ett sidoområde med avvikande beläggning som utgör en fredad zon för gångtrafik.

HALVPRIVAT RUM

Kvartersmark

Gemensamma ytor

Bebyggelsen i Tollare ska bidra till att aktivera gaturummet genom att byggnadernas aktiva ytor dvs. förgårdsmark, uteplatser och verksamheter orienteras mot gatan. Bostäder planeras därför i huvudsak med kök och entré mot gatan

Förgårdsmark

För småhus gäller generellt att hus som har sina entréer mot gata bör ha en mindre förgårdsmark. I soliga lägen ska även ges utrymme för uteplatser. Kring Tollare torg, Hamntorget och trappgränderna ner mot vattnet ligger husen direkt i fastighetsgräns mot gata.

Gränser

Gräns mot gaturum kan förtydligas där så behövs med häckar, plank och murar. På mindre ytor skapas gränser med spaljéer och klätterväxter, större ytor kan avgränsas av häck. I första hand används stödmurar snarare än slänter vid nivåskillnader.

Kvarterens inre

Merparten av kvarteren har en gemensam gård som utformas med ett tydligt helhetsgrepp där det ändå ges möjlighet till egna tillägg och justeringar. Här ska finnas plats för lugn, lek och rekreation. Ett uterum med intima skyddade vrår där träd, spaljéer och vatten bildar de boendes egna uteplatser. Privata uteplatser



Mot naturmark skapas uteplatser som tydligt avgränsade rum, för att i största möjliga mån bevara den befintliga vegetationen.



Utformningen av trädgårdsrummets gränser samordnas för att undvika ett spretigt uttryck. Tyreso Strandtorg, (Arken Arkitekter)



Växtlighet och förrådsbyggnader utformas som en välbalanserad helhet. Innergård i Oslo, Snöhetta



Gränsen mellan gatornas hårdgjorda urbana miljö och gårdarnas grönskande rum förtydligas med spaljéer och murar.



Som kontrast till den urbana miljön får gårdarna gärna vara grönskande med spaljéer, pergolor, buskar och träd. Innergård, Lund



Innergård med bevarad vegetation. Skarpnäck (Arken Arkitekter)



Trädgårdens lugna vrå, utformad som spaljéhus
KV. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekter)



En tät och grön innergård i Wien där dagvattnet synliggjorts i planeringen. Minnen från den tidigare industriverksamheten har bevarats.
Ref. Sargfabrik Wien (BKK)



Exempel på vacker och funktionell markanpassning. Opus Ljunghusen (FOJAB)

skärmas med vacker spaljé och avgränsas där så önskas med väl utformade staket mot gemensamma ytor. Ett par varianter av spaljéer, skärmar och staket tas fram och dessa kan sedan placerat ut efter hustyp och de boendes behov. På detta sätt undviks ett alltför spretigt uttryck samtidigt som de boende kan få önskad funktion.

Omsorgsfull markbehandling föreslås med murar och trappor som tar tillvara naturens nivåer. Hänsyn ska tas till befintlig, värdefull naturmark för att bevara de träd och berghällar som finns.

Det är av stor vikt att skapa gröna och lummiga gårdar där växtligheten återspeglar årstidernas växlingar. T.ex. kan vårblomande lökväxter kompletteras med vacker blomning över sommarmånaderna och till hösten. Växter med vackra grenverk och sparade fröställningar tilltalar även vintertid. Material skall väljas som också åldras vackert. Form, färg, doft, ljud och smak – här ska finnas någonting för alla sinnen.

Inpassning av hus mot mark

Husens grundläggning skall utformas så att mötet med mark får en kvalitativt hög nivå. Beroende på läge inom planen kan olika grundläggningsalternativ väljas för att i möjligaste mån bevara naturmarken.

5. BESTÅNDSDELAR

VEGETATION

Ny vegetation ska ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter. För att ytterliggare öka områdets kvalité och förstärka känslan av skärgård väljs utöver detta växter med tydlig skärgårdskaraktär och nyttoväxter som ger mervärde i form av frukt och blommor. Intentionen är att föra in form, färg och doft från den vilda floran och att i ett renodlat formspråk bidra till att ge Tollare en egen identitet.

Nedan följer exempel på träd och växter som kan användas på kommunala och samfälliga gator och platser samt på gårdar.

Gator: oxel, rödek, tall som bevaras, svarttall, hägg o syren

Torg och platser: oxel, rödek, ek, häggmispel

Vid vattnet: klibbal, björk, rönn, oxel, hängpil

Nyttoväxter: körsbär, päron, plommon, äpple, äkta fläder, björnbär, havtorn

Klättrväxter: Kaprifol, klätterhortensia, vildvin

Perenner: Robusta marktäckare med vacker färg och bladtextur såsom ormbunkar, skugggröna och murgröna ger karaktär. I lägen som inte är utsatta för slitage kan skogens gröna matta med lingon, blåbär, mjölon och mossor rymmas. I strandnära läge används med fördel höga gräs. För att förstärka områdets olika naturtyper används storbladiga och frodiga växter som exempelvis ormbunkar, iris, dagliljor, funkia, fackelblomster, daggkåpa och älgört i skuggigare och mer fuktiga partier. I torra lägen används småbladigt, gråblå nyanser så som t ex rosor,



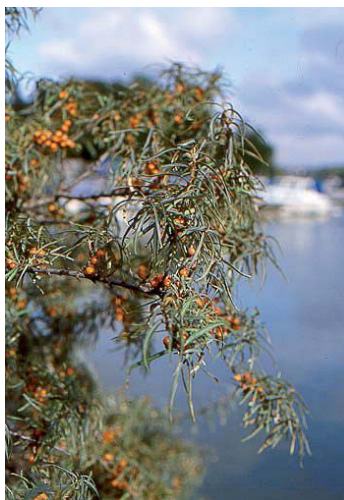
Tall i hårdgjord miljö



Oxelallé från Sala silvergruva



Välklippt avenboks häck



Havtorn som stärker skärgårdskänslan



Växlingar mellan vår och höst blir tydliga för alla då fruktträd planteras i offentliga lägen. Körsbärsblom och äppelträd





Perenner planterade i torra lägen



Marktäckare och klättrväxter



Årstidsväxlingar kan förstärkas genom noggran planering och färgval här: Vildvin och lingsmossa



Prunkande rabatt



En plantering med ett urval av skogens växter

ljung, lavendel, backtimjan, fetknopp, kärleksört och luktviole.

Även strandväxter kan användas för att förstärka karaktären av skärgårdsmiljö t ex strandtrift, strandråg, strandkål och olika gräs. Kulturmarkens mer romantiska torpkänsla och stämning åstadkoms genom dofter och färger och med växter som t ex kronliljor, brandgul lilja, bollök, akleja, pion och blå bolltistel. Som komplement till perennplanteringar kan lökplanteringar i färger som harmonierar med husen anläggas, t ex bollökar och tulpaner.

Buskar: I "stadskvarter" och på anlagda gårdar föreslås avgränsningar med formstarka klippta häckar av t.ex. avenbok eller liguster. Mot naturmark föreslås mindre rosor, häggmispel, måbär, vide, svarta vinbär/tistron och slånber

MARKBEHANDLING

Murar

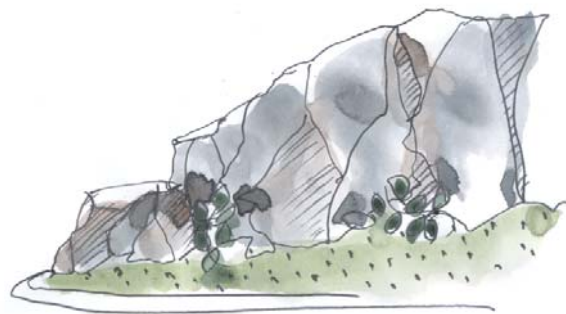
Bruksbyggnadernas återvunna tegel eller sprängsten används i gabionmurar omslutna av nät av cortén eller varmgalvaniserat stål. Murarna kan planteras med klätterväxter eller användas som stödmurar.

Bergskärningar

Bergsskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag. Plantering med t ex fetknopp och klätterväxter kan utföras i de fickor som uppstår. Jordslänten nedanför bergsskärning bör vara grön, som vacker kontrast till bergets färg.

Markbeläggning

För att området ska upplevas omhändertaget och vårdat är det av stor vikt att olika ytor är väl avgränsade med skarpa kanter. Mellan grus och gräs, grus och asfalt bör finnas en avgränsande kant av t ex storgatsten. Betong och grusytor bör ha en varmgrå ton. Betongplattor bör ha nyans och ballast som i färg och nyans harmonierar med granithällar och stenblock. Asfaltytor bör vara ljusa och med inslag av ljus ballast. Gatsten får gärna vara av begagnad, svensk kvalitet. Grusytor utförs hårt packade för att öka framkomligheten för rörelsehindrade, barnvagnar och cyklister. Naturstigar kan utföras i bark som ger en känsla av skogens mjuka golv.



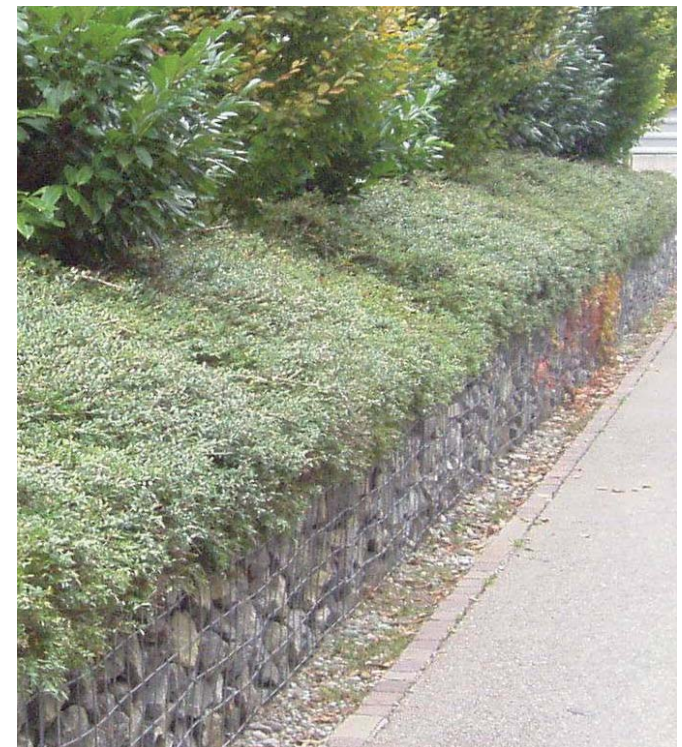
Naturanpassad bergsskärning



Gabion som tegelmur



Platsgjuten betongtrappa med kantstöd av corténplåt



Överväxt gabionstenmur som kan passa för att ta upp mindre höjdskillnader



Ljus asfaltyta med kantsten av granit
Katarina Bangata Stockholm



Mindre trafikerade vägar och gångstråk utförs med fördel med av hårt packat grus



Träbrygga Malmö Bo01



Markbeläggning av betongsten med plantering av högt gräs



Besöksparkering i fickor med träd

Torg och platsbildningar

En markbeläggning föreslås som kombinerar granit och betong med accenter av t ex corténstål som en brytning i färg och material. Kajen utförs i hårdgjort material förslagsvis platsgjuten betong med kantsten av granit. Accenter, avgränsningar, kanter mm kan utföras i corténstål som påminner om den tidigare bruksmiljön. Längs kajkanten vid bruket och ner mot bryggorna föreslås en träkonstruktion som också fungerar som sittgradänger.

Gator

Körbanor samt gång- och cykelbanor beläggs med asfalt. Gångytor utförs med markbetongsten, i mjuka naturliga färgnyanser. Parkering inom kvartersmark utförs i huvudsak med beläggning av grus med friser av storgatsten. Kantstensparkering utformas som fickor mellan gatuträden och utförs förslagsvis i avvikande material t ex betong, ev. med en förhöjd yta. Då gatuträd står i hårdgjord yta föreslås trädgaller och stamskydd av plattstål eller corténstål. Runt stammar fylls singel eller tegelkross i trädgallren.

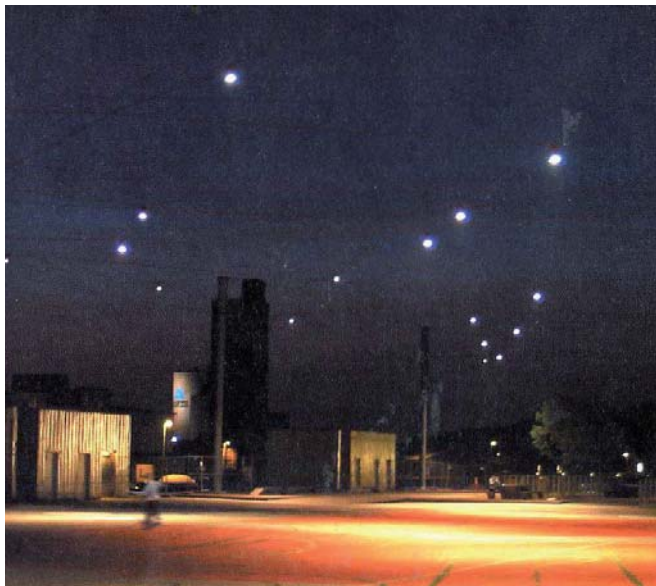
BELYSNING

Tollare ska ges god belysning med armatur och stolpar som väl harmonierar med platsen och bebyggelsen. En trygg och trivsamt miljö kräver noggrann belysningsplanering med en ljuskälla som ger bra färgåtergivning och bländskydd för att minimera risken att de boende störs av belysningen.

Den planerade nya gatubelysningen längs Sockenvägen har en ganska enkel karaktär. Föreslagen armatur är Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). På de större kommunala gatorna i Tollare föreslås en avväxling till Stockholmslampan som alternativ till att låta denna typ av belysning fortsätta. Även i parkmiljö och längs gångvägar föreslås Stockholmslyktan alternativt Victor på lägre stolpe. För att förstärka och framhäva torg, platser och den täta tegelarkitekturen ner mot vattnet föreslås en annan armatur med mer bearbetad karaktär av typen Zero, Colonn. Den placeras på fasader eller stolpar beroende på förutsättningarna. Längs kaj och strandpromenad kan pollarbelysning bli aktuell. Vissa platser som t ex Brukstorget kan förses med speciell belysning med linspända armaturer som bildar "stjärnhimmel".



Vid val av Viktor förespråkas en rak stolpe med rektangulärt tvärsnitt



Stämningsskapande linspänd belysning.



Stockholmslampan, miljö och armatur



Armaturerna Viktor och Viktoria från Thorn



Armaturen Colonn från Zero på stolpe och för väggmontage med eller utan bländskydd.



Exempel på omsorgsfull dagvattenhantering där material, strandskoning och växtlighet valts för att bli ett positivt tillskott i den kringliggande miljön. Vid stor nederbörd och höga flöden vattenfylls större diken och fungerar som fördröjningsmagasin.

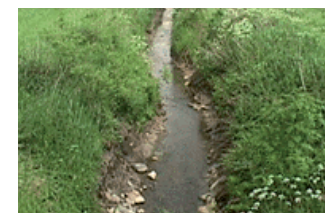


DAGVATTENHANTERING

Dagvatten ska synliggöras och omhändertas lokalt där så är möjligt. Inne på kvarterens gårdar och i Tollare Park/Ekbacken samt vid Tollare träsk leds tak- och dagvattnet med fördel i rännदार and grunda diken.

Tak- och dagvatten från Tollare Torg och den kringliggande bebyggelsen ska synliggöras och ledas ner i Tollare Trapp.

Exempel på öppna diken för omhändertagande av dagvatten.



Tegel från bruket kan användas som stödmur mot vattenytan eller i krossad form på botten av dammarna



UTRUSTNING/MÖBLERING

I Tollareparken föreslås ny, rolig, skulptural och överraskande lekutrustning. Den ska vara varsamt placerad i den känsliga miljön som parken utgör. På anlagd mark är det viktigt att lekutrustningen placeras i ett sammanhang som ger möjlighet till lek i både sol och skugga. Intentionen ska vara att skapa lekmöjligheter gärna med pedagogiskt inslag - inte uppenbar, färdig anläggning.

Inom kvarteren anläggs små, skyddade platser för småbarnslek.

Möbleringen bör erbjuda möjligheter att sitta bekvämt och tillgängligt i en kombination med bra funktion och vacker design.

Konstnärlig utsmyckning kan kombineras med funktionella skulpturer för lek och vila som t ex varma bänkar på de större mötesplatserna.

MINNEN FRÅN BRUKET

Tollares historia ska få leva vidare i stadsdelens detaljer, detta kan ske på många sätt t.ex. genom nyproduktion av Brukets gamla sittbänk.

Den gamla murens fina stensättning kan inspirera nya murar, glaciser (lutande stenbeläggning) och strandskoning.

Konstnärlig utsmyckning/skulpturer kan formas av gamla träd från trakten

Nya räcken kan hämta inspiration från brukets gamla stålräcken.

Corténstål/gammal räls/transportör ger en känsla av bruksmiljö/industri.

Bruksbyggnadernas vackra tegel kan

återanvändas som mönsterinlägg i större betongkonstruktioner som t ex murar och väggar i Tollare trapp.

En utveckling av tillvaratagen fasadbelysning skulle kunna ge ett vackert inslag i gränder och trappor ner mot gamla bruket och hamntorget. Det samma gäller den gamla stolpbelysningen som tagits tillvara, den kan tjäna som inspiration för grova, tjärade trästolpar i anslutning till kaj och strandpromenad.



Tegel från det gamla bruket ska komma till användning i varierande form inom Tollare. Foto Carnauba AB.

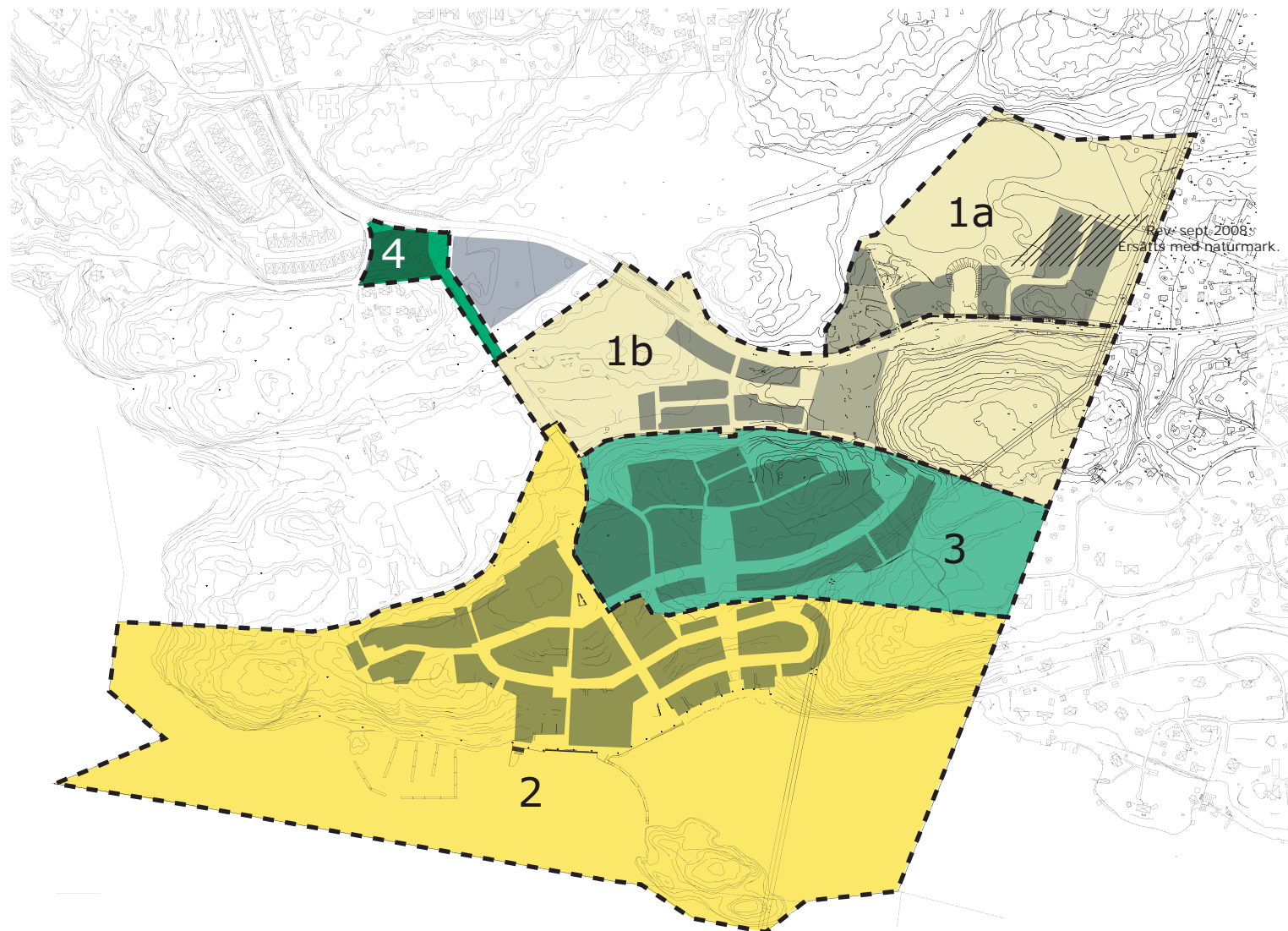


Bänk och naturstensmur från Tollare bruk som kan förädlas för framtida användning. Foto Carnauba AB.



Lekplatser ska utformas så att de berikar barnens fantasi. Två exempel: En rolig och användbar skulptur och en lekkula intill hagmarken.

6. DELOMRÅDEN



1a TOLLARE TRÄSKVÄG

1b MELLANBERG SVÄGEN

2 TOLLARESTRAND

3 TOLLAREHÖJDEN

4 GÅRDSVÄGEN

1a TOLLARE TRÄSKVÄG

Söder och sydost om Tollare Träsk föreslås en förtätning av befintlig villabebyggelse bestående av gruppbyggda fristående större villor. Den nya bebyggelsen binder samman villorna i Lännersta med den spridda villabebyggelse som redan finns i området.

En ny gata med hus på ömse sidor dras in från Sockenvägen och rundar den bergklack som ligger på Sockenvägens norrsida. Från denna nya gata når allmänheten också vidare ut mot Tollare Träsks naturområden.

Bebyggelsen har placerats relativt nära gatan för att vegetationen runt om ska kunna bevaras i större sammanhängande områden. Särskilt viktig är den zon av naturmark som kan bevaras mellan fastigheterna och Tollare träsk. Även naturen mot den gamla kraftledningsgatan och mot Sockenvägen skyddas. De nya tomterna avses i huvudsak bibehålla den befintliga naturmarkskaraktär som präglar området idag, medan rummet som bildas mellan husen, får mer trädgårdskaraktär.

Den bevarade naturmarken mot sjön kommer att bli föremål för naturreservatsbildning och inga andra åtgärder än viss gallring samt tillrättaläggande av gångstigar avses utföras.

I förlängningen av Tollare Träskväg planeras för två nya villor och på en stickgata österut föreslås ytterliggare fyra hus. Dessa har placerats så att befintlig vegetation ut mot Sockenvägen kan sparas för att också skydda bostadshusen mot Sockenvägen och den



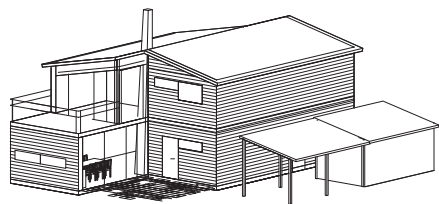
0 10 20 30 40 50 meter

Illustrationsplan
Tollare träsk.
Rev. sept 2008

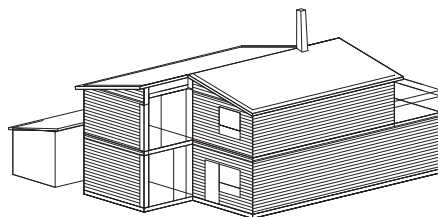
planerade tunnelmynningen för Tollaregatan. Inom området finns några fina ekar som kan bevaras.

Tomterna med sina hus fogas in i helheten som "spridd villabebyggelse" likt anslutande tomter och byggnader. Det är viktigt att tomterna avgränsas tydligt mot naturmarken kring Tollare Träsk med häck eller staket på ett sådant sätt att naturmarken kan upplevas som offentlig ända fram till tomtragrens.

De gruppbyggda villorna föreslås ha 2 våningar, med souteräng där så behövs för att anpassa till markens nivåer. I programmet ges förslag till utformning men husen kan utformas på alternativa sätt. Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och är färgsatta i varierande, med naturen väl avstämde kulörer.



Entrésida

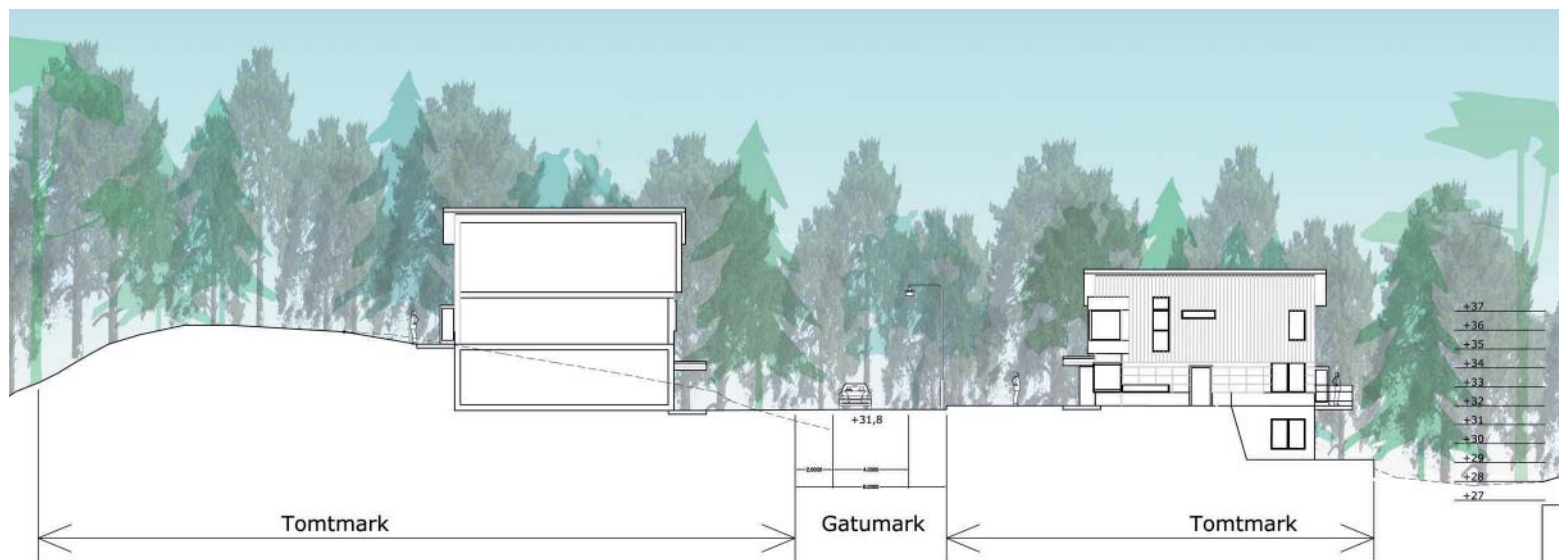


Gårdssida

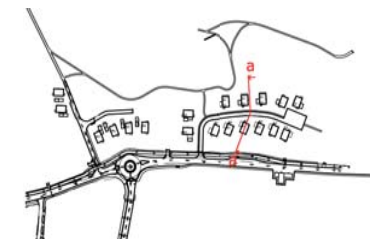
Alternativ hustyp med sadeltak som ryms inom planen
 Skissförslag ALMA Arken Arkitekter



Utblick över Tollare träsk

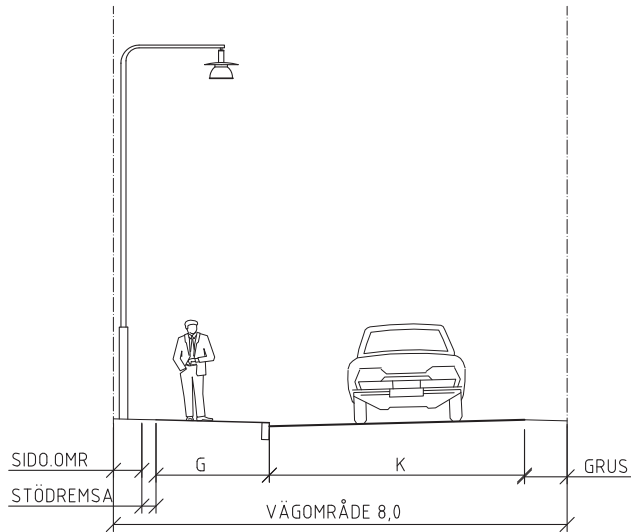


Sektion A-A genom "Östra vägen".
 Rev. sept 2008.



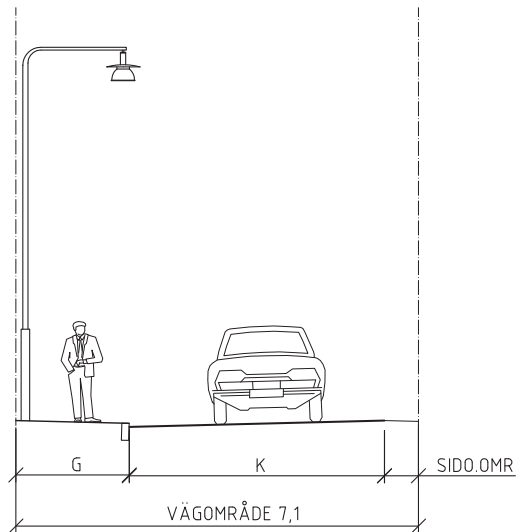
Gatusektioner

Östra vägen
Konventionell avvattnings med rännstensbrunnar
i kantstenslinje.

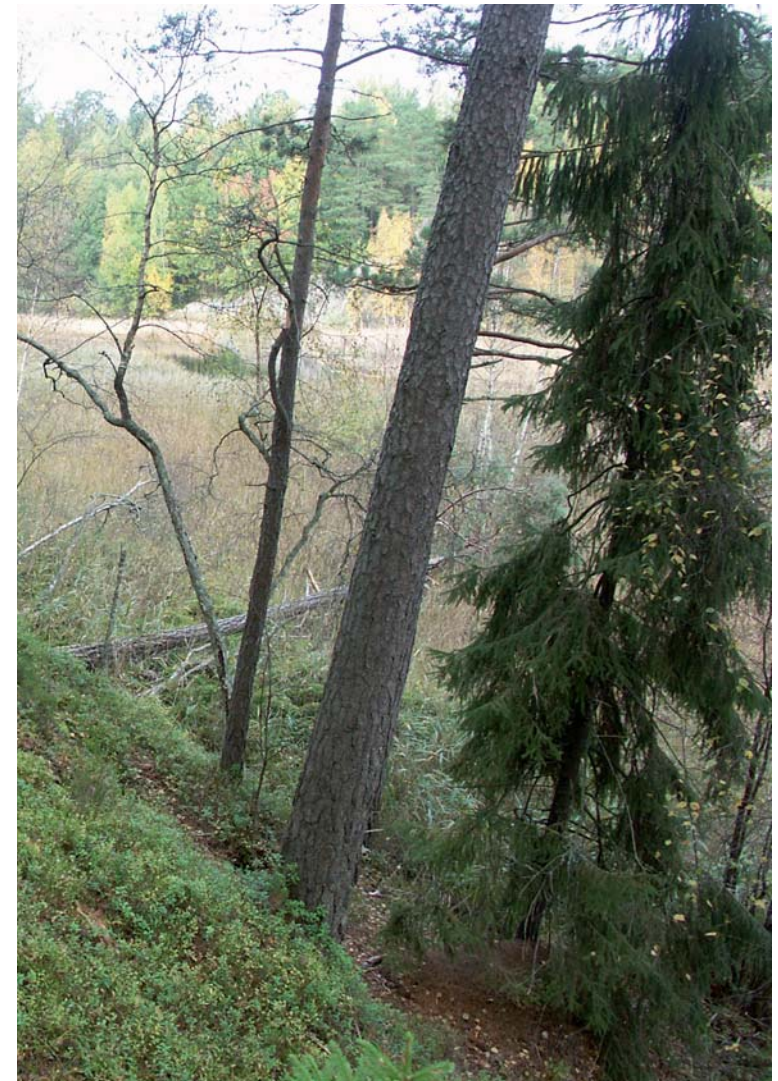


Östravägen
Rev. sept 2008.

Tollare träskväg
Upphöjd gångbana med kantsten.
Avvattnings i dike.
Sektionen avser kommunal del av Tollare
Träskväg, övrig del skall ges ett vägom-
råde med ca 4,5-5,5 meters bredd.



Tollare Träskväg
Rev. sept 2008.



Skogsbacke vid Tollare träsk

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Tollare 1:160 m fl, delplan 1a, Tollare Träskväg, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2008 och reviderad i september 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Kulturmiljö och landskapsbild

Mark och vatten

Biologisk mångfald

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Luft

Strålning

Lek och rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Bebyggelsen inom området är ej kulturhistoriskt intressant. Området är inte särskilt exponerat. För landskapet och närmiljön värdefulla träd samt sammanhängande vegetationspartier mot Sockenvägen, Tollare träsk och ledningsstråket säkerställs i planförslaget.

Planområdets påverkan på såväl Tollare Träsk som Skurusundet bedöms som försumbar. Ingen förändring av vattennivån i Tollare Träsk ska ske. Befintlig utloppsbäck skyddas med planbestämmelse.

Lokaler för de hotklassade insekterna glansbaggen *Ipidia binotata* och granbarkgnagare *Microbregma emarginata* (båda hotkategori NT *Missgynnad*) tas till viss del i anspråk, vilket strider mot FN:s konvention om biologisk mångfald. Planförslaget innebär att den yta som enligt gällande plan utgörs av villatomter begränsas med ca en fjärdedel. Detta innebär främst att naturområdet i anslutning till Tollare träsk samt öster om Tollare träsk utökas i förhållande till gällande plan och säkerställs som natur.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

Avståndet mellan kraftledning och bostäder är tillräckligt stort för att magnetfälten inte ska utgöra någon risk för kommande bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller.

Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare är delar av planområdet av lokalt intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärde ”rofylld natur” – enligt den klassning som använts i utredningen. Den föreslagna bebyggelsen påverkar detta upplevelsevärde, dock i begränsad omfattning. Befintliga rekreativstråk inom planområdet säkerställs och bedöms kunna fungera även efter en utbyggnad.

Planområdet innebär att orörd natur exploateras samtidigt som naturmark som i dagsläget ingår i en byggnadsplan kommer att avsättas som naturreservat.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella

status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell, biolog Birgitta Held-Paulie, kommunantikvarie Gisela Tibblin och trafikingenjör Per Johnsson.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget bedöms inte innehålla bebyggelse etc. som är av kulturhistoriskt intresse.

Planområdet är småkuperat och endast lokalt exponerat – då främst från Sockenvägen och till viss del från Tollare träsk. För landskapet och närmiljön värdefulla träd samt sammanhängande vegetationspartier mot Sockenvägen, Tollare träsk och ledningsstråket säkerställs i planförslaget.

Slutsatser: Bebyggelsen inom området är ej kulturhistoriskt intressant. Området är inte särskilt exponerat. För landskapet och närmiljön värdefulla träd samt sammanhängande vegetationspartier mot Sockenvägen, Tollare träsk och ledningsstråket säkerställs i planförslaget.

MARK OCH VATTEN

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Planen medger att orörda naturområden bebyggs. För området gäller dock en byggnadsplan som medger en större utbyggnad som även tillåter bebyggelse närmare Tollare Träsk än föreliggande planförslag. Planområdet avrinner mot dels Tollare Träsk och dels mot Skurusundet. Lokalt omhändertagande av dagvatten har skrivits in som planbestämmelse. Planområdets påverkan på vattenkvaliteten i såväl Tollare Träsk som Skurusundet bedöms som försumbar. Pga. närheten till Tollare Träsk finns dock en viss risk för att påverkan föreligger. Ex kan biltvätt och gödsling av trädgårdar riskera att påverka sjön.

I planområdets nordvästra del avrinner Tollare Träsk genom ett öppet dike som passerar två obebyggda fastigheter. Diket ansluter därefter till en befintlig kulvert som idag korsar två bebyggda fastigheter innan kulverten når Sockenvägen. För att kunna bebygga de två obebyggda fastigheterna krävs troligen en utfyllnad av fastigheterna. Risk föreligger att utfyllnaden kan påverka utloppsbacken. För att säkerställa att ingen påverkan sker på utloppsbacken samt säkerställa att avrinningen från Tollare Träsk även i framtiden garanteras, markeras utloppsdiket med ett u-område samt prickmark och

marklov för trädfällning, dvs området får inte bebyggas samt att området ska vara tillgängligt för underhåll. Planförslaget innebär att utloppsbacken ska anslutas till ett ny utloppsledning som kommer att långhålsburras och anslutas till dagvattenledningar vid Sockenvägen. Ingen förändring av vattennivån i Tollare Träsk ska ske.

Slutsatser: Planområdets påverkan på såväl Tollare Träsk som Skurusundet bedöms som försumbar. Lokalt omhändertagande av dagvatten har skrivits in som planbestämmelse. Ingen förändring av vattennivån i Tollare Träsk ska ske. Befintlig utloppsback skyddas med planbestämmelse.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Regionalt miljömål (Stockholms län)

- Mängden död ved, arealen äldre lövrik skog och gammal skog ska bevaras och förstärkas till år 2010

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls

Fakta hotade arter

Rödlistekategorier

Försvunnen (RE, Regionally Extinct): En art är Försvunnen när det är ställt utom rimligt tvivel att den sista individen som är potentiellt kapabel till reproduktion inom landet (regionen) har dött eller försvunnit från landet (regionen).

Akut hotad (CR, Critically Endangered): En art tillhör kategorin Akut hotad när den löper en extremt stor risk att dö ut i vilt tillstånd inom en mycket nära framtid enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Starkt hotad (EN, Endangered): En art tillhör kategorin Starkt hotad om den inte uppfyller något av kriterierna för Akut hotad, men ändå löper mycket stor risk att dö ut i vilt tillstånd inom en nära framtid enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Sårbar (VU, Vulnerable): En art tillhör kategorin Sårbar om den inte uppfyller något av kriterierna för vare sig Akut hotad eller Starkt hotad, men löper stor risk att dö ut i vilt tillstånd i ett medellångt tidsperspektiv enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Missgynnad (NT, Near Threatened): En art tillhör kategorin *Missgynnad* om den inte uppfyller något av kriterierna för vare sig Akut hotad, Starkt hotad eller Sårbar, men är nära att uppfylla kriterierna för Sårbar.

Under resp. efter samrådet har ny information om naturvärdena inom planområdet inkommit till kommunen. Enligt biolog Bert Viklund (Naturhistoriska riksmuseet) förekommer den granlevande glansbaggen *Ipidia binotata* hotkategori NT, *Missgynnad*

Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare, förekommer inom planområdet även arten granbarkgnagare *Microbregma emarginata* även denna hotkategori NT *Missgynnad*.

Skyddet av hotade arter är en viktig del i arbetet med att bevara biologisk mångfald. Ungefär 10 % av landets växt- och djurarter bedöms vara hotade i den bemärkelsen att deras överlevnad i livskraftiga bestånd inte är säkerställd på längre sikt.

Större delen av det område som idag uppfattas som naturmark utgörs enligt gällande plan av villatomter. Planförslaget innebär att den yta som enligt gällande plan utgörs av villatomter begränsas med cirka 50 %. Detta innebär främst att naturområdet i anslutning till Tollare träsk samt öster om Tollare träsk utökas i förhållande till gällande plan och säkerställs som natur.

Slutsatser: Lokaler för de hotklassade insekterna glansbaggen *Ipidia binotata* och granbarkgnagare *Microbregma emarginata* (båda hotkategori NT *Missgynnad*) tas till viss del i anspråk, vilket strider mot FN:s konvention om biologisk mångfald. Planförslaget innebär att den yta som enligt gällande plan utgörs av villatomter begränsas med cirka 50 %. Detta innebär främst att naturområdet i anslutning till Tollare träsk samt öster om Tollare träsk utökas i förhållande till gällande plan och säkerställs som natur.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik
*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas
vid nybyggnad av bostäder.*

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Avstegsfall

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller, så kallade Stockholmsmodellen. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)
Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt avstegsfall A görs avsteg utomhus från 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utsätts för buller från Sockenvägen. En bullerutredning har tagits fram för området. Förslagen ny bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller, ett av de nya husen vid Sockenvägen har dock över 55 dB(A) vid en fasad. Genom att utforma huset med en bra planlösning kommer avstegsfall A kunna uppnås. Även två av de befintliga husen utsätts för buller över 55 dB(A). För att klara en ljudnivå som uppfyller riktvärdena så krävs det ett plank på ca 3,5 meters höjd alternativt att trafiken minskar från 3000 till 2000 fordon per dygn eller att avståndet till vägmitt ökar till minst 30 meter. Inget av dessa alternativ bedöms vara realistiska att genomföra varför tre fastigheter kommer ha en planbestämmelse som anger att avstegsfall A tillämpas.

Slutsatser: Förslagen ny bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget bedöms påverka luftkvaliteten marginellt i området. Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

Slutsatser: Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras.
--

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Öster om planområdet passerar en kraftledning på 70kV. Elektrisk ström i bl.a. ledningar och transformatorstationer ger upphov till elektromagnetfält. Forskning om eventuella hälsorisker p.g.a. påverkan av elektromagnetiska fält har pågått länge. De eventuella hälsorisker som magnetfält kan orsaka är elöverkänslighet, leukemin och fosterskador. För närvarande finns det inte några gränsvärden för magnetfält. Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen har dock enats om en försiktighetsprincip vid planering och byggande i närheten av kraftledningar. Försiktighetsprincipen innebär att ett riktvärde på 0,4 mikrottesla ska användas vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor vistas stadigvarande. På ca 30 meters avstånd från ledningens centrum kommer magnetfältens styrka uppgå till 0,4 mikrottesla. Avståndet till närmaste bebyggelse uppgår i planförslaget till ca 45 meter.

Planer finns på att kraftledningen ska ersättas med en markförlagd kabel vilket innebär att säkerhetsavståndet kan minskas ytterligare mellan bebyggelsen och strålningskällan. Ca 10 meter från centrum på kabeldiket uppgår magnetfältet till 0,15 mikrottesla.

Slutsatser: Avståndet mellan kraftledning och bostäder är tillräckligt stort för att magnetfälten inte ska utgöra någon risk för kommande bebyggelse.

LEK OCH REKREATION

Regionalt miljömål (Stockholms län)

- Skogens betydelse för naturupplevelser och friluftsliv ska tas tillvara

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Utbyggnadsförslaget

Ingen allmän lekplats planeras inom planområdet. Anläggningar för lek och rekreation planeras i följande utbyggnadsetapper av Tollare.

Det finns goda möjligheter till friluftsliv i direkt anslutning till planområdet, då naturreservat avses inrättas bl.a. för områden i anslutning till Tollare träsk.

Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare är delar av planområdet av intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärde ”rofylld natur” – enligt den klassning som använts i utredningen. Den föreslagna bebyggelsen påverkar detta upplevelsevärde, dock i begränsad omfattning. De rekreativstråk som inom planområdet redovisas i ovannämnda utredning säkerställs i planförslaget och bedöms kunna fungera även efter en utbyggnad.

Slutsatser: Ingen allmän lekplats planeras inom planområdet. Goda möjligheter till friluftsliv finns i direkt anslutning till planområdet. Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare är delar av planområdet av lokalt intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärde ”rofylld natur” – enligt den klassning som använts i utredningen. Den föreslagna bebyggelsen påverkar detta upplevelsevärde, dock i begränsad omfattning. Rekreativstråk som inom planområdet säkerställs och bedöms kunna fungera även efter en utbyggnad.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Orörd naturmark kommer att bebyggas. För området gäller dock en byggnadsplan som redan idag medger att området får bebyggas. Markområden som ingår i byggnadsplanen kommer att avsättas som naturmark och ingå i ett naturreservat som planeras för Tollare Träsk med närområde.

Planområdet har en mycket bra kollektivtrafikförsörjning med busshållplatser på Sockenvägen i direkt anslutning till bebyggelsen.

<p>Slutsatser: Planområdet innebär att orörd natur exploateras samtidigt som naturmark som i dagsläget ingår i en byggnadsplan kommer att avsättas som naturreservat.</p>
--

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-06-15 § 115

Viveca Bremmer
Planassistent