

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	LOKALGATA	Lokaltrafik
	NATUR	Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	B	Bostäder
	H	Handel i bottenvåning
	P	Parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får byggas över med körbart och planterbart bjällklag
	Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning av bebyggelsen, markens anordnande m.m. ska i huvudsak följa "kvalitet och gestaltning". Understruken text på sidan 48 ska följas, se vidare planbeskrivning.

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dyl uppföras
	Största antal lägenheter
	Körbar utfart får inte anordnas
	Körbar utfart får inte anordnas

MARKENS ANORDNANDE

	Lekplats
	Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker

STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, lov med villkor

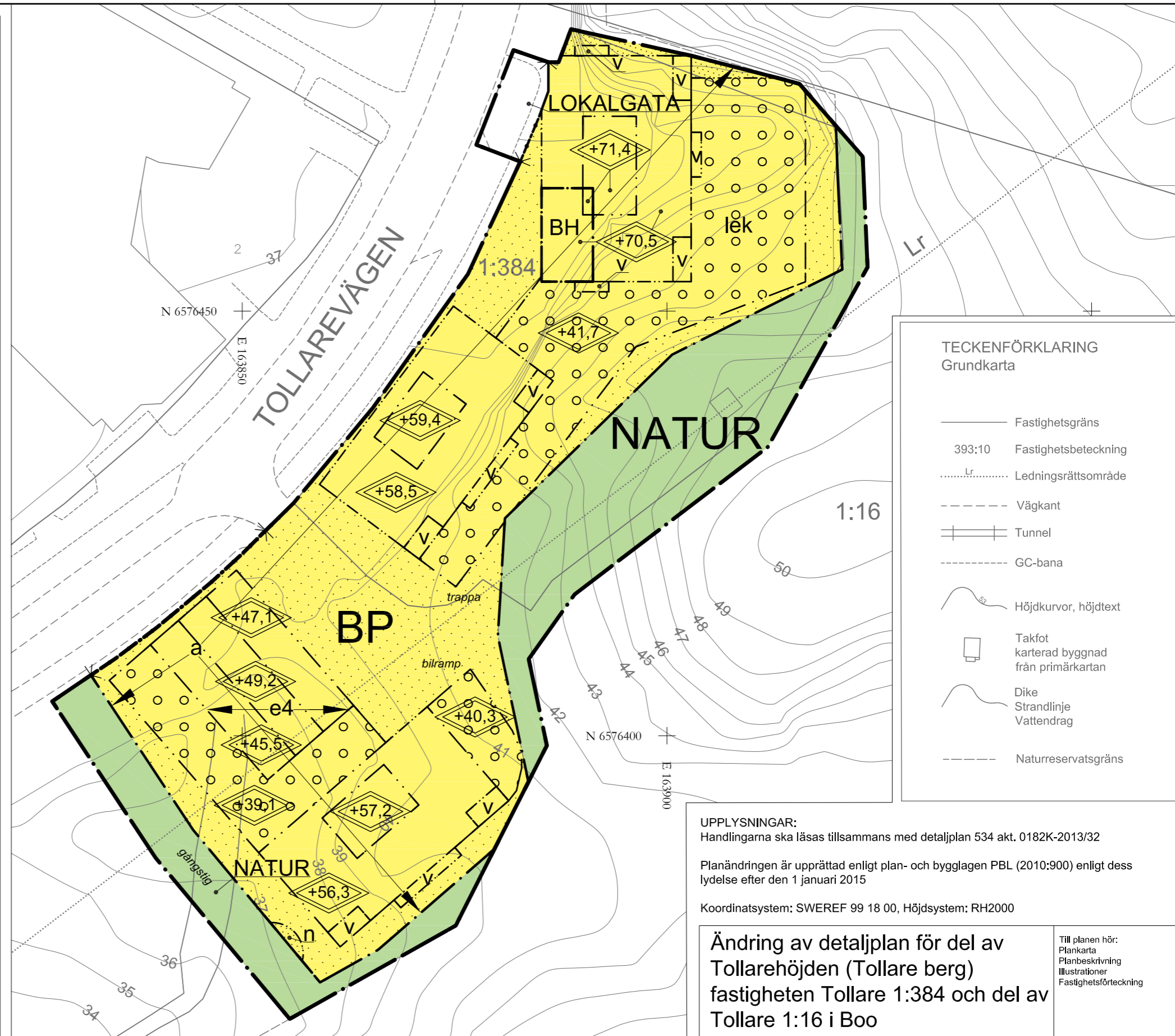
Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

	Startbesked får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar lagts under mark
--	---

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar den 20 mars 2023 (d.v.s. i enlighet med gällande detaljplan).

	Illustrationstext
--	-------------------



TECKENFÖRKLARING Grundkarta

	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Ledningsrättsområde
	Väggkant
	Tunnel
	GC-bana
	Höjdskurvor, höjdttext
	Takfot karterad byggnad från primärkartan
	Dike
	Strandlinje
	Vattendrag
	Naturreservatsgräns

UPPLYSNINGAR:

Handlingarna ska läsas tillsammans med detaljplan 534 akt. 0182K-2013/32

Planändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00, Höjdsystem: RH2000

Ändring av detaljplan för del av
Tollarehöjden (Tollare berg)
fastigheten Tollare 1:384 och del av
Tollare 1:16 i Boo
Nacka Kommun
Planenheten i mars 2019

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning
Illustrationer
Fastighetsförteckning

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

MSN 2018/91

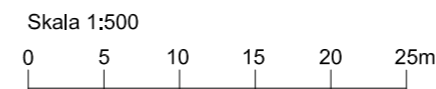
Antagen av MSN 2019-05-15, § 100
Laga kraft 2019-06-12

DP 630

Grundkarta: Tollare berg
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2018-11-08

Kartan är producerad av Sabina Rodríguez Loudot
Kontrollerad av Anja Larsson

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



Ändring av detaljplan för del av Tollarehöjden (Tollare berg) fastigheten Tollare 1:384 och del av Tollare 1:16 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2019

Handlingar

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2018, § 210, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Planändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande handlingar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Ändring av detaljplanekarta
- Illustrationer

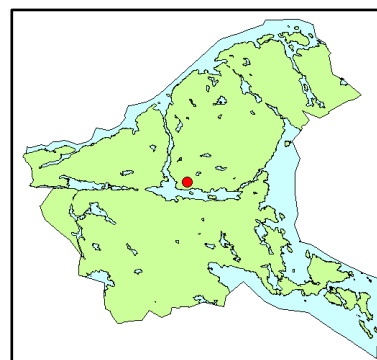
Läge och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom Tollare exploateringsområdes östra del och gränsar till Tollarevägen och Tollaretunnelns södra mynning. Planområdet omfattar fastigheten Tollare 1:384 och en mindre del av fastigheten Tollare 1:16, som ägs av Bonava Sverige AB (tidigare NCC Bostads AB).

Kartan visar områdets läge i Tollare. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



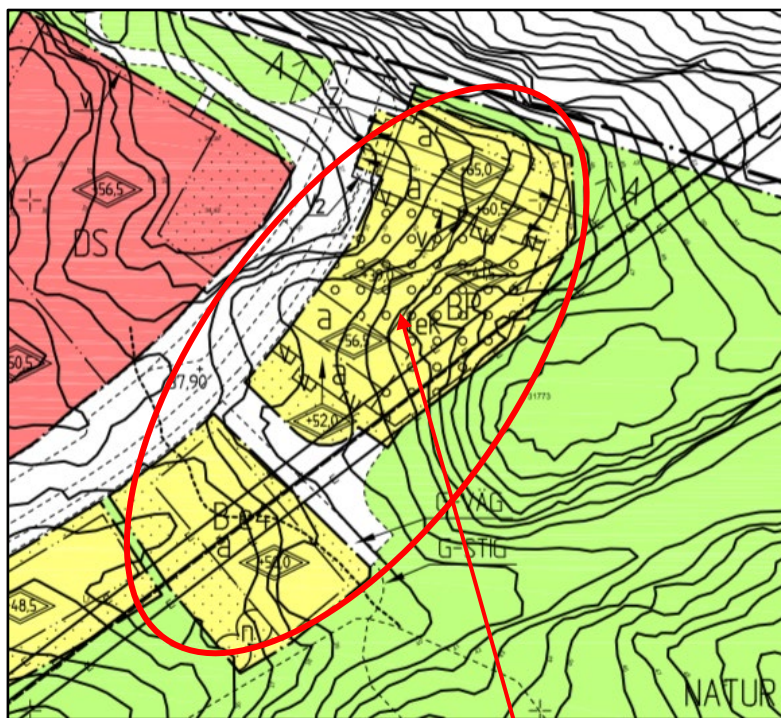
Tollare berg



Översikt

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan , DP 534, som vann laga kraft den 20 mars 2013. Inom den del av planområdet som är föremål för planändring anges bostäder, gata och natur. Genomförandetiden slutar den 20 mars 2023.



Utdrag ur gällande detaljplan

Område för planändring

Ändring av PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del överensstämmer inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgränsen och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Området som inte längre ska utgöra kvartersmark för bostäder omfattar drygt 500 m².

Planförslaget

Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten för bostäderna omdisponeras så att kvartersmarken inte gör intrång på naturreservatet. Marken utanför kvartersgränsen betecknas NATUR, vilket överensstämmer med övrig angränsande mark, som även ingår i reservatet. Bostadsgatan som enligt gällande detaljplan är allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål. För att medge en uthyrningsbar lokal för handelsverksamhet i norra husets bottenvåning kompletteras planförslaget med markanvändningen Handel. Förbud mot in- och utfart införs vid planerad busshållplats samt i anslutning till tunnelmyningen.

Bebyggelse

Bebyggelsen kommer genom sitt läge i anslutning till tunnelmynningen att utgöra en entré till Tollare, vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning, som ska följa de karaktärs- och gestaltungsprinciper, enligt följande utdrag från programmet:

- ”Platsen formas mellan äldreboendets byggnader och flerbostadshusen på östra sidan Tollarevägen och gestaltas som torg med planterade träd.
- Byggnadernas bottenvåningar ska utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entréer mot Tollarevägen.”

De nya bostadshusen bildar fyra skilda husvolymmer för att tillvarata utblickarna mot den omgivande naturmarken och Lännerstasunden. Mot Tollarevägen i nordväst skapar hus och socklar ett tydligt och offentligt gaturum, som mot tunnelmynningen ger en platsbildning. Bottenvåningarna mot Tollarevägen ska utformas omsorgsfullt avseende gestaltning och ge ett sammanhållet intryck. Entréer, gemensamma lokaler för cykelrum, cykelverkstad med mera samt uthyrningsbar lokal är viktiga funktioner för att ge liv och transparens mot gatan. Mot sydöst blir det en privat gårdssida, som vänder sig ut mot naturen. Gårdsutformningen ska skapa en mjuk övergång mot naturmarken.

En gemensam material- och färgpalett ska eftersträvas för att ge projektet en sammanhållen och stark identitet. Fasaderna bör i huvudsak utföras i puts och/eller tegel. Mot Tollarevägen får inga elementskarvar synas. Taken på flerbostadshusen bör utformas som pulpettak eller svagt lutande sadeltak. Radhusen i södra delen av kvarteret utformas som så kallade stadsradhus. Detaljplanen låser högsta totalhöjder från de lägre stadsradhusen i söder till en upptrappning av hushöjderna mot det höga bergspartiet i norr.

En varierad lägenhetsstorlek i flerbostadshusen från 1 rum och kök till 5 rum och kök bedöms sammantaget ge utrymme för drygt 90 lägenheter samt 4 radhuslägenheter, vilket motsvarar det antal bostäder som möjliggörs enligt gällande plan. Enligt exploateringsavtalet mellan Bonava Sverige AB och kommunen ska flerbostadshusen upplåtas med hyresrätt medan radhusen får fri upplåtelseform.

Parkering

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen kommer att tillgodoses under bostadshusen samt under ett kör- och planterbart bjälklag. För radhusen sker bilparkering på mark i anslutning till husen.

För att klara bilplatsbehovet för flerbostadshusen förutsätts en reduktion enligt Nacka kommuns mobilitetsmöjlighet. Enligt kommunens parkeringsbestämmelser med ett mobilitetspaket på medelnivå, baserat på att tre av fem åtgärder enligt parkeringsmodellen utförs, ger 10% reduktion av parkeringskravet. Om hela mobilitetspaketet genomförs ger detta en reduktion med 25%.

Drygt 200 cykelplatser för flerbostadshusen iordningsställs i huvudsak inomhus i anslutning till garaget samt kompletterande platser sker utomhus på gårdarna.

Gator, trafik och buller

Bostadsområdets trafikförsörjning sker från Tollarevägen, som utgör Tollareområdets uppsamlingsgata. På kvartersmark anläggs en ny angöring till flerbostadshusens garage och entréer samt till radhusfastigheterna.

Kollektivtrafikförsörjningen sker i dag via busshållplatser utmed Sockenvägen, cirka 100 meter norr om planområdet, som trafikeras av med linjerna 414, 442 och 442X. På sikt planeras en busstrafikförsörjning genom Tollareområdet med hållplatser utmed Tollarevägen.

I samband med upprättandet av den nu gällande detaljplanen gjordes trafikbullerutredningar. Bostadsbebyggelsen närmast Tollarevägen kommer att exponeras för ljudnivåer något över 55 dB(A) dygnsekvivalent nivå. För de hus där riktvärdena överskrids ska lägenheterna utformas så att lägenheterna får tillgång till tyst sida och att balkonger inte placeras direkt ut mot Tollarevägen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Området för planändringen är av begränsad omfattning och är en liten förändring jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Planavgift

Planarbetet har initierats av Bonava Sverige AB. Kostnaden för nu föreslagen planändring kommer att debiteras Bonava och ingå som en del i det större stadsbyggnadsprojektet för Tollare, enligt gällande exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB och kommunen.

Genomförande

Planändringens genomförandetid är densamma som för gällande detaljplan, det vill säga att genomförandetiden slutar den 20 mars 2023. Genomförandet är reglerat i särskilt exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB och kommunen. Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av avtalet eller andra genomförande frågor.

Avtal mellan Bonava Sverige AB och Vattenfall Eldistribution AB har träffats om att de elektriska högspänningsledningarna, som går över och finns i anslutning till kvartersmarken, ska markförläggas. Arbetet påbörjas under 2019 och vara slutfört under 2021. Innan startbesked kan ges för bostadsbyggnationen ska detta arbete vara slutfört.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande, kvalitets- och gestaltningsprogram för Tollare samt gällande detaljplans syfte. Kommunen bedömer vidare att detaljplaneförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Tidplan

Del av februari/mars 2019	Samråd
Del av mars/april 2019	Granskning
Maj 2019	Antagande

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2019-05-15, § 100. Laga kraft 2019-06-12.

Annica Schneider
Plankoordinator