

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2011

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitets- och gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Program för detaljplanearbetet

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 detaljpaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 4) utgör den femte plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras inom programområdet för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv. Enligt programhandlingarna planerades Tollare bebyggas med cirka 750 lägenheter. Uppskattat antal lägenheter byggde i detta tidiga skede på en schablonberäkning. Under detaljplanearbetet har mer noggranna studier gjorts. Detta tillsammans med att fler mindre lägenheter, äldreboende och gruppboende planeras, har inneburit att det sammanlagda antalet bostadslägenheter kommer att öka. Det mer exakta antalet kan inte i nuläget anges.

PLANBESKRIVNING

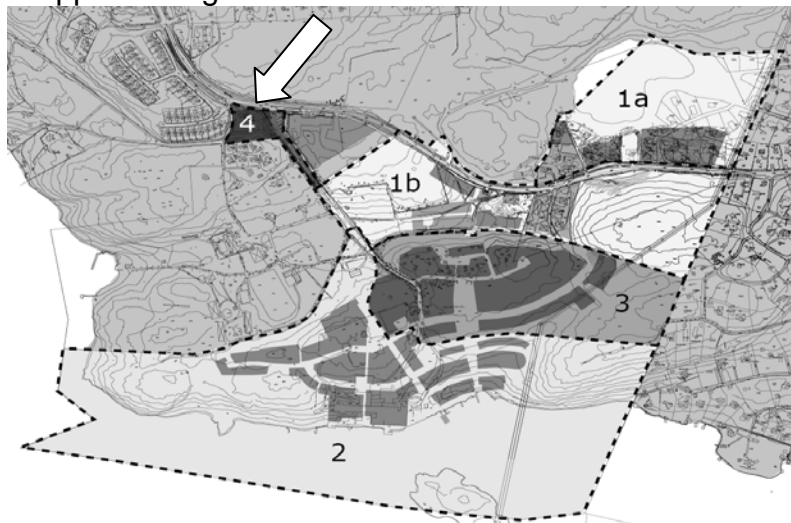
Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Delplan 4

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus. Sammantaget medger planförslaget cirka 50 - 60 nya lägenheter i flerbostadshus, varav en mindre del kan komma att utgöra gruppboende, s.k. LSS-boende.

Etappindelning



PLANDATA

Läge

Bebyggelseområdet inom delplan 4 avgränsas i norr av Sockenvägen, i öster av Hedenströms väg och Johannes Petri skola, i söder av villorna utmed Kamratvägen samt i väster av Gårdsvägen.

Areal

Planområdet är cirka 0,7 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Tollare 5:1, som ägs av Nacka kommun samt en mindre del av Tollare 1:16, som ägs av NCC AB. Tollare 1:16 utgörs av allmän plats i gällande detaljplan.

PLANBESKRIVNING

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

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

Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ingår Tollare som område för nya bostäder och verksamheter samt mark för rekreation. Planförslaget överensstämmer med förslag till ny översiktsplan 2011.

Planområdet ligger i nära anslutning till det nybildade Tollare naturreservat.

I regional utvecklingsplan för 2010 (RUF 2010) är planområdet beläget inom en zon som är angiven som "övrig regional stadsbygd".

Detaljplaneprogram

Som underlag till den etappvisa detaljplaneläggningen har ett program upprättats. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2006-11-27.

Detaljplaner

En mindre del i nordost berör detaljplan, Dp 356, som vann laga kraft 2005. Den del som berörs utgör allmän plats i anslutning till Hedenströms väg.

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 detaljplanerna för Tollare godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151
- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306

PLANBESKRIVNING

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Inom området finns en mindre grusad bollplan. Vid korsningen Gårdsvägen/Sockenvägen har Boo Energi en elektrisk nätstation. I områdets södra del ligger ett dike som tar hand om dagvatten från området och omgivande vägar.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant. Bollplanen, som ligger centralt i området, är omgiven av lövträd och tallar. Mot Sockenvägen i nordväst finns ett mindre höjdparti, som är värt att bevara. Det är bevuxet av tall och ek.

Området ligger i en svag sydslutning. Omgivande vegetation och höjdparter ger ett visst vindskydd.

Stor del av marken är utfylld. Mot Sockenvägen utgörs marken av berg täckt med tunna jordlager och i områdets södra del finns lerjordar.

Planområdet utgör normalrisk för radon.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Förutom en elektrisk nätstation är planområdet obebyggt.

Tillgänglighet

Med undantag för höjdpartiet närmast Sockenvägen är området relativt plant.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Service

Allmän och kommersiell service

Planområdet gränsar i öster mot Johannes Petri skola, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Skolan är dimensionerad för att ta emot elever från nybebyggelsen i Tollare. I anslutning till skolan färdigställs f.n. en sporthall. Drygt 1 km öster om området ligger Lännersta skola, som innehåller förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola, med låg-, mellan- och högstadium, samt Björknäs idrottsplats ligger cirka 700 meter nordost om planområdet. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Eknäs förskola om tre avdelningar. Tre nya förskolor om sammantaget 12 avdelningar planeras inom ramen för Tollareprojektet och kommer att vara belägna mellan 200 till 800 meter från planområdet.

I anslutning till planområdet ligger Tollare folkhögskola, som bedriver kurs- och konferensverksamhet.

PLANBESKRIVNING

Björknäs centrum, cirka 1 km norr om planområdet, innehåller bl.a. livsmedelbutik, restaurang, hårfrisör, presentbutik, kemtvätt, glasmästeri m.m. Vid Tollare torg, cirka 500 meter söder om planområdet planeras för bl.a. livsmedelhandel. Inom Tollare planeras för restaurang, café och annan bostadsnära service. Annan kommersiell och allmän service finns i Orminge, som utgör kommundelscentrum för Boo.

Friytor

Planområdet ligger i anslutning till större sammanhängande friområden, som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till Lännerstasunden i söder. För närboende är området uppskattat för motion och rekreation. Större delen av de omgivande naturmarksområdena ingår i Tollare naturreservat.

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.

I kommunens ramavtal med NCC AB har bland annat utbyggnadstakten av bostäderna i Tollare reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs med bl.a. ny anslutningsramp till Värmdöleden.

Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet. Projekteringsarbetena har påbörjats. Trafikverket har påbörjat en arbetsplan för den nya påfartsrampen. Ett tilläggsavtal har därefter tecknats mellan Trafikverket och kommunen gällande åtgärder på kommunala allmänna anläggningar i anslutning till påfartsrampen. Ett genomförandeavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning vid utbyggnaden av rampen har upprättats mellan parterna. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2010-12-13.

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 färdigställdes under 2009. Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414, 442 och 442X samt 453 under skoltid mellan Sandholmsvägen i Orminge till Nacka gymnasium. Sammantaget får planområdet en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Planområdets tillfart kan ske från Gårdsvägen. Hedenströms väg trafikförsörjer Tollare Folkhögskola, Johannes Petri skola och Tollare före detta pappersbruk. Vägområdet är relativt brett. Vägens norra del, förbi Johannes Petri skola, har asfaltbelagd körbana och resterande del söderut till bruksområdet är f.n. grusbelagd. Sträckan förbi skolan har enkelsidig gång- och cykelbana. Gårdsvägen ansluter till Sockenvägen och leder fram till Tollare folkhögskolas fastighet samt trafikförsörjer bebyggelsen utmed Kamratvägen. Gårdsvägen utmed planområdets västra sida är relativt smal och asfaltbelagd.

PLANBESKRIVNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i gräns mot planområdet.

Dagvatten

Vägarna i anslutning till planområdet avvattnas via dikessystem mot Skurusundet.

Värme

För närvarande bygger Fortum AB ut fjärrvärme i Sockenvägen. Fortum kommer även svara för utbyggnad av kanalisation för tele/bredband.

El

Boo Energi svarar för områdets energiförsörjning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget har illustrerats innehålla en utbyggnad av 48 alternativt 65 lägenheter i flerbostadshus, varav, oavsett alternativ, 6 lägenheter planeras som gruppbestäder. Gruppbestäderna är integrerade i flerbostadshusen och föreslås placerade i entréplanet. Det alternativa antalet lägenheter är beroende av bostadshusens utformning och lägenhetsstorlekar.

En mer detaljerad utformning av planerad bebyggelse och markbehandling framgår av till planförslaget hörande kvalitets- och gestaltungsprogram. Vissa delar av programmet har även reglerats som planbestämmelser (understruken text jämte sidhänvisning).

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

Mark och vegetation som ska bevaras är på plankartan markerad med en planbestämmelse om särskilt vegetationsskydd och lovplikt. Planbestämmelsen innebär att vissa utpekade träd, betecknade med n, inte får fällas om de inte bedöms utgöra uppenbar fara för människor eller byggnader. Marklov för trädfällning beviljas med villkor att återplantering sker av arter som naturligt förekommer i området och som bedöms lämpliga på platsen. Under byggnadstiden ska värdefull mark och träd särskilt avgränsas och skyddas, vilket regleras i avtal med exploitören.

Lokalklimat

Området ligger i en svag sydsluttning och har ett gynnsamt solläge och ligger från alla väderstreck relativt väl skyddat från vind.

Byggnader och markplanering ska samordnas för att kunna skapa en god boendemiljö med vindskyddade och solbelysta uteplatser.

Förorenad mark

Kartläggning och undersökning av eventuell förorenad mark kommer att göras.

PLANBESKRIVNING

Radon

All bostadsbebyggelse ska byggas radonskyddat.

Tillkommande bebyggelse

Den nya bebyggelsen är placerad i kvartersform orienterade utmed de omgivande gatorna och öppnar sig mot söder mot den gemensamma gården. Flerbostadshusen är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. Våningsantalet varierar från tre upp till fem våningar. Lägenheterna i husens bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Illustration för utbyggnadsalternativ med ca 65 lägenheter



Bostadshuset mot Sockenvägen i norr föreslås högre. Förslaget redovisar fem våningar med en slutningsvåning in mot den gemensamma gården. Bostadshuset utmed Hedenströms väg ska placeras parallellt med Johannes Petri skolas fasad för att tydligt markera entrén till Tollareområdet. Lägenheterna för gruppboendet är placerade i bottenvåningen utmed Hedenströms väg och utgör en länk mellan de högre flerbostadshusen. Utmed Gårdsvägen föreslås ett lägre bostadshus i tre våningar, vars volym och byggnadshöjd är anpassad till angränsande radhusbebyggelse. I bottenvåningarna mot Sockenvägen och Hedenströms väg kan lokaler för mindre störande verksamheter inrymmas, t.ex. kontor, butik, boendeservice e. dyl.

PLANBESKRIVNING

Byggnaderna föreslås huvudsakligen vara putsade i olika ljusa kulörer med inslag av t.ex. trä och glas. Husen ska ha väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer.

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. Bebyggelsen utmed Sockenvägen får dock ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) vid norrfasad ut mot Sockenvägen, även maxnivån på 80 dB(A) kommer överskridas. Genom att utforma det nya huset med genomgående lägenheter och en lämplig planlösning kommer avstegsfall A att kunna uppnås.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor ska finnas inom den gemensamma gården och utformas som närlekplatser. Större lektytor planeras inom Tollareprojektet, söder om planområdet.

Sammanhängande naturmarksområden för rekreation finns i nära anslutning till planområdet, vilka i huvudsak ingår i Tollare naturreservat.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen via Gårdsvägen. Gårdsvägen ska förses med en enkelsidig gångbana utmed dess östra sida. Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att byggas om och anpassa till kvartersgränsen mot nybebyggelsen.

Kollektivtrafik

I samband med utbyggnaden av området förutsätts att minst en busslinje dras upp och genom Tollareområdet via den nya Tollaregatan och Hedenströms väg. Busshållplatsers läge och utformning sker i samråd med SL. Naturliga hållplatslägen är på Sockenvägen och på Hedenströms väg i anslutning till Johannes Petri skola norr om Tollare folkhögskolas infart.

Parkering, angöring

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen.

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 0,8 per lägenhet. Redovisat bilplatsbehov är motiverat av områdets goda kollektivtrafikläge i direkt anslutning till busshållplatser samt till upplåtelseform och planerad lägenhetsfördelning med relativt många smålägenheter. För gruppbestäderna anpassas parkeringsbehovet efter verksamheten. Sammantaget har för utbyggnadsalternativet med 48 lägenheter redovisats 36 parkeringsplatser eller alternativt 50 parkeringsplatser för cirka 65 lägenheter. Vid utbyggnad av 50 platser krävs förutom markparkering garage under mark. En mindre byggnad vid angöringspunkten skyddar nerfartsrampen till garaget och kan även innehålla cykelförråd.

PLANBESKRIVNING

Tillgänglighet

Gångvägar inom såväl angränsande allmän plats som inom kvartersmark ska uppfylla erforderliga krav för personer med olika funktionshinder. Från angöringsplats ska samtliga entréer kunna nås av personer med rörelsehandikapp. I nära anslutning till flerbostadshusens entréer finns parkeringsplatser för handikappade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät. Via självfallsledning leds avloppet förbi Tollare folkhögskola till en pumpstation vid Skurusundet och därefter pumpas avloppsvattnet via sjöförlagda tryckledningar vidare genom Skurusundet till befintligt ledningssystem i Saltängen på Sicklaön.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket bl.a. innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt före avledning till Skurusundet. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker. En särskild dagvattenutredning ska upprättas.

Värme

Energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem ska användas. Genom utbyggnaden av fjärrvärmenätet kan området anslutas till detta system.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation kommer att ligga kvar inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark. Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering. Fastighetsnära källsortering av avfall ska i möjligaste mån anläggas. Plats för hantering för visst avfall med producentansvar bör finnas inom planområdet.

Trygghet och säkerhet

Vid nybebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar. Detta kommer att särskilt studeras i det fortsatta plan- och genomförandearbetet. För att öka säkerheten ska särskild uppmärksamhet läggas vid utformning av parkeringen och garaget.

PLANBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bebyggelsen kommer att upplåtas för hyresrätt. Exploatören ska ansvara för utbyggnaden inom kvartersmark.

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

Genomförandetid

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

Avtal

Enligt gällande ram- och planavtal är avsikten att markanvisnings- och exploateringsavtal ska upprättas med NCC AB. Avtal mellan exploatören och Nacka kommun ska träffas innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader. Marken kan komma att upplåtas med tomträtt.

Tidsplan

- Samråd planeras under april 2011
- Utställning planeras ske under juni 2011
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 4:e kvartalet 2011.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft vid årsskiftet 2011/2012.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen kan tidigast påbörjas under 1:a kvartalet 2012.

MEDVERKANDE

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Linnéa Olofsson
Planarkitekt