

## PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i oktober 2007

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- 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 varierade 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 24 villatomter inom mark som NCC äger. Övriga privatägda fastigheter är bebyggda med villor.

Planområdet omfattas i dag ej av strandskyddsförordnande.

Öster om planområdet löper en av Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledning. Ledningen 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 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 detaljplaneläggningen 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

## 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 tomer, 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 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 kommunalsentrum 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 naturvärdes synpunkt. 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 kollektivtrafik tillgänglighet.

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.

Omedelbart öster om området har Vattenfall elektriska högspänningsledningar om 70 KV. Utredning om markförläggning eller alternativt borttagande av dessa pågår.

## **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 Tollare träsk utläggs som allmän plats för att öka naturmarken och allmäntillgängligheten mot sjön. Sammantaget medger planförslaget 24 tomter för nya villor samt 5 befintligt enskilt ägda villatomter.

### **Landskapsbild, mark och vegetation**

Bebyggelsen föreslås placeras så att för landskapsbilden värdefull 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 avstämda 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.

### **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.

## **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 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*

Värmeförsörjningen planeras ske med hjälp av frånluftsvärmepumpsteknik och vattenburet värmesystem.

### *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 träskvattenområde samt all allmän platsmark inom planområdet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

### **Genomförandetid**

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

### **Exploateringsavtal**

Avtal mellan exploatören och Nacka kommun ska träffas innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

### **Tidsplan**

- Samråd planeras ske från senare delen av oktober och under november 2007.
- Utställning beräknas ske 1:a kvartalet 2008.
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske före sommaren 2008.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft 3:e kvartalet 2008.
- Byggstart beräknas ske under hösten 2008 samt inflyttning i slutet av 2009.

## **MEDVERKANDE**

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

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt