
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med såväl goda kommunikationer som närhet till naturområde med goda rekreativsmöjligheter.

All tillkommande bebyggelse i planområdet ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i till planen hörande gestaltningprogram.

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge

Detaljplaneområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Areal

Planområdet omfattar cirka 8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB, samt del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm 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

Nackas Översiktsplan 2002

Enligt Nackas översiktsplan från 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för naturreservat. Efter en sammanvägning av värden för natur och rekreation samt behov av bostäder har kommunen beslutat om en avgränsning för såväl naturreservat samt bostadsbebyggelse i Tollare.

Detaljplaneprogram

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210. Programmet ligger till grund för planläggning av det före detta pappersbruket och angränsande områden och anger förutsättningar för bebyggelse av bostäder och viss service.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Utredningar

I samband med program- och detaljplanearbetet för hela Tollareområdet har ett flertal utredningar gjorts. De som berör Tollareängen är:

- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Utredningar i samband med bildande av Tollare naturreservat och förslag till reservatsföreskrifter, avgränsning och skötselplan, Nacka kommun – enheten för Natur & Fritid, med underlagsmaterial av bl a Sven A Hermelin AB, Pro Natura och Novamark AB

I detaljplanearbetet för Tollareängen har ytterligare ett antal utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, WSP, 2008-07-10, 2008-11-1, 2008-11-14 & 2009-11-09
- Trädinventering Tollare, WSP, 2008-09-10
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2008-12-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2008-09-23

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Programmet godkändes av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria samt detaljplaneavtal för detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun godkändes av kommunstyrelsen 2008-02-11, § 30 respektive § 29.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

I den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt. Eventuellt har hushållsavfall tippats på ängen före 1950-talet. En del tjuvtippning av diverse skrot och trädgårdsavfall har förmodligen också förekommit på platsen. Tippen är i huvudsak täckt och bevuxen med gräs.

Detaljplaneområdet används idag för promenader och rekreation.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden

Planområdets östra del är flack och gräsbevuxen. Marken är delvis uppfylld. Den norra och västra delen är kuperad och sluttar mot sydost. Större delen av området är tillgängligt, med undantag för vissa brantare partiet i den nordvästra delen.

Vegetation

Höjden är skogsbevuxen med blandskog med främst tall och ek. En inmätning av värdefulla träd, främst ek, har gjorts.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i planområdet under hösten 2008. Provtagning genomfördes på elva punkter i området och proverna analyserades med avseende på tungmetaller, olja och tjärämnen. Vattenprov togs i en punkt och analyserades med avseende på tungmetaller och organiska ämnen. Haltnivåerna i jordproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för "känslig markanvändning" (markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder) respektive "mindre känslig markanvändning" (markkvalitet för industri- och kontorsverksamhet). Föroreningarna i provpunkterna består av tungmetaller som bly, koppar samt organiska ämnen i form av olja och tjärämnen.

Analysresultaten visar att ett flertal prover överskrider riktlinjerna för känslig markanvändning. Två punkter överskrider även riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Lokalklimat

Området utgörs av en sydostsluttning och en flack yta och är solbelyst.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning har gjorts av marken inom den flacka delen av planområdet. Undersökningen visar att fyllnadsmassorna består av block och tegel blandat med lösare massor från sannolikt rivning av hus och grunder. Ställvis förekommer större block med luftfickor mellan blocken. Berg i dagen förekommer inom vissa platser, och däremellan djupare jordlager överfyllt med tippmassor. Kvärtärmassor under fyllningen utgörs av torrskorpelera och morän på berg.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet är obebyggt. Del av området har använts för upplag av material för utbyggnaden av gång- och cykelväg längs med Sockenvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet domineras av de skogsbeklädda slänterna i väster och norr samt den flacka, gräsbevuxna ytan mot Sockenvägen och som fortsätter österut utanför planområdet. Slänterna är bevuxna med blandskog med tall, gran och lövträd, däribland ek. På höjden norr om planområdet ligger villabebyggelsen i Eknäs.

Service

Strax söder om planområdet ligger Johannes Petriskolan med förskola, låg-, mellan-, och högstadium. Lännersta skola ligger en kilometer öster om planområdet, med förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola (låg-, mellan- och högstadium) och Björknäs idrottsplats ligger cirka 500 meter norr om området. Livsmedelsbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg inom en kilometer från planområdet. Annan kommersiell och samhällsservice finns i Orminge, kommundelscentrum för Boo.

Friytor

Naturområden och rekreation

Området används idag för promenader och rekreation. Ängen har värden för friluftslivet och används av närboende för lek. Genom skogspartiet löper upptrampade stigar som kopplar samman Tollareberget sydväst om planområdet med naturområdet kring Tollare träsk och Kocktorpssjön i nordost. Ett elbelyst motionsspår finns strax öster om planområdet. De skogsbevuxna slänterna i norra och västra delen av planområdet ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knyts Sockenvägen, som passerar planområdet, till Värmdöleden. 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 sydvästra Boo. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. På Sockenvägen förbi planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h. Inom detaljplaneområdet finns inga utbyggda gator.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelbana på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs har färdigställts under 2009.

Kollektivtrafik

Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en god kollektivtrafikförsörjning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El

Inom planområdet finns ingen el, men Boo energi svarar för energiförsörjningen närområdet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt förskola inom den flacka delen av planområdet. Den skogsbevuxna höjden kommer att planläggas som naturmark och ingå i Tollare naturreservat. Flerbostadshusen föreslås i fyra våningar utmed Sockenvägen och radhusen i två våningar längs en småskalig kvartersgata. En förskola i två plan med fyra avdelningar planeras i anslutning till områdets infartsväg från Sockenvägen.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde i ett läge med både goda kommunikationer och närhet till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Längs Sockenvägen intill planområdet har en gång- och cykelväg och en busshållplats byggts ut. I Tollare naturreservat redovisas gångstigar nära planområdet som förbinder naturområden och stadsdelsbebyggelsen i Tollare. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gator och gc-vägar till närliggande områden.

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

Det föreslagna bebyggelseområdet har planerats så att värdefullt naturområde ska bevaras. Den mark och vegetation som ska bevaras planläggs som natur på plankartan ingår i Tollare naturreservat. Dessutom ska två höjder med ekar mot Sockenvägen bevaras. Det gäller ett område inom förskolans tomt samt ett intill det norra flerbostadshuset, dessa markeras med ett "n" på plankartan.

Lokalklimat

Lokalklimatet i det föreslagna bostadsområdet bedöms som god.

Geotekniska förhållanden

Inom vissa delar av bebyggelseområdet måste fyllnadsmassor avlägsnas för att möjliggöra grundläggning av hus.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har genomförts i planarbetet, men ytterligare provtagningar och analyser kan komma att behövas under utbyggnadsskedet. Förorenade områden skall saneras eller åtgärdas så att de lever upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för "känslig markanvändning", alltså

markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder. Detta ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller efterbehandlingsåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse och skola

Punkthus

Tre flerbostadshus planeras i planområdets södra del, två av dem placeras nära Sockenvägen och det tredje en bit in från vägen mitt emot Johannes Petriskolan. Syftet med att placera flerbostadshusen nära vägen är att ge Sockenvägen en ökad rumslighet. Detta är en programförutsättning för planering av Tollareområdet vilket också avspeglas i detaljplanen för Mellanbergsvägen en bit öster om Tollareängen, där radhusbebyggelsen följer vägen. Sockenvägens utformning på sträckan mellan Hedenströms väg i väster och den nya tunneln i öster med en ny gång- och cykelväg, nya busshållplatser och en ökad rumslighet ska ge förbipasserande trafikanter en känsla av att befinna sig i ett tätbebyggt område och att hastigheten bör hållas låg.

Flerbostadshusen föreslås som punkthus i fyra våningar med sammanlagt 45 bostadslägenheter. Mellan de två huskropparna mot Sockenvägen finns utrymme för en gemensam gård som kan avskärmas från Sockenvägen med hjälp av planteringar. Parkeringsmöjlighet för boende i flerbostadshusen ordnas mot kvartersgatan i norr. Möjlighet ges att överbygga parkeringarna med carport.

Bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riktlinjer kommunen tillämpar. På grund av att området är välförsörjt med kollektivtrafik bedöms avstegsfall A kunna tillämpas. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen och en tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Radhus

Radhusen vänder sig mot kvartersgatan och omsluter en gemensam gård. Gatan kantas i norr och väster av skogsslätten. Radhusen längst i öster har sina trädgårdar mot naturreservatet. Detaljplanen möjliggör för 33 bostäder i radhus.

Radhusen planeras i två våningar med fasader i trä. Eftersom radhusbebyggelsen ligger i anslutning till ett allmänt naturområde ska färgsättningen anpassas till naturen. Fasadernas kulörer kan hämtas ur skogspartier och ska vara dova, enligt exempel i gestaltungsprogrammet.

PLANBESKRIVNING

Förskola

Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med fyra avdelningar för cirka 80 – 100 barn. Förskolan föreslås att placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgatan i området. Entrén planeras på gården i anslutning till skolans parkering och inlastning av varuleveranser till skolan sker från lokalgatan i väster, där en lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen, ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Området som planeras för bebyggelse är redan idag flackt och den planerade radhusbebyggelsens höjd kommer att understiga skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms därför som liten. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Friytor

Naturområden, lek och rekreation

Det planerade bostadsområdet gränsar mot det nya naturreservatet. Det innebär att de planerade bostäderna har god och nära tillgång till rekreationsområden. För att naturmarken ska upplevas som allmän och inte enbart tillhörande bostadsområdet är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig. I norr utgör kvartersgatan en gräns mot skogsslätten och i öster markeras gräns mellan privata gårdar och naturmarken – ängen – av förrådsbyggnader tillhörande radhusen.

Gator och trafik

Gatunät

Infartsgatan från Sockenvägen föreslås bli en allmän lokalgata med en körbanebredd på 4,70 meter. På dess östra sida förbi förskolan planeras en 2 meter bred trottoar med 0,50 meter sidoområde samt en 2,60 meter bred lastficka för förskolan. Gatan avslutas i en hårdgjord yta som möjliggör för vändning av sopbilar.

Kvartersgata

Gatan som ska försörja bostäderna föreslås ligga på kvartersmark. Med en körbanebredd på 4,50 meter möjliggörs för möten, utan att inbjuda till parkering på gatan. Mellan gata och radhusens tomter ska finnas en fri zon på cirka 1,5 meter för att ge god sikt över bilarnas backrörelse från parkeringen på den egna tomten. Denna remsa kan ha annan beläggning än gatan, till exempel grus.

Parkering

En allmän parkering med nio bilplatser ordnas i anslutning till den allmänna gatan norr om förskolan. Syftet är att den ska användas av besökare till naturreservatet och för lämning och hämtning av barn i förskolan. För skolans personal ordnas parkering inom kvartersmark i anslutning till den allmänna parkeringen.

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark med ett parkeringstal på 1 plats per lägenhet för flerbostadshuset och 1,5 per hushåll i radhus. Detta ska klara behovet för boende och besökare.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs med busslinjerna 414 och 442 som går mellan Slussen och Boo Backe respektive Orminge centrum. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet på Sockenvägen.

Buller

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik och avstegsfall A från riktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Det innebär att 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 på gårdarna i anslutning till bostaden.

För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst $R_w = 43$ dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planförslaget kommer inte innebära svårigheter med avseende på tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikapparkering kan ordnas i anslutning till entréer för bostäder och förskola. Förskolan planeras i två våningar vilket innebär att den skall ha en hiss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut och anslutas till fastigheterna i området.

Dagvatten

Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. Från dessa områden får dagvattnet ledas om till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Där så är lämpligt kan LOD prövas och tillämpas.

Värme

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El

För elförsörjningen i området svarar Boo Energi.

Avfall

Byggnader för avfallshantering planeras i anslutning till lokalgatan där tillräckligt utrymme finns för en sopbil.

Trygghet och säkerhet

Förskolor är ofta utsatta för klotter och annan vandalisering under kvälls- och nattetid. Det är därför bra om en förskola är placerad så att den är under uppsikt under dessa tider på dygnet. I Tollareängen ligger förskolan nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk, en parkering samt ett område för lek i det föreslagna naturreservatet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, det vill säga lokalgatan, en del av en parkering samt naturmarken.

Gemensamhetsanläggning

För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken i detaljplaneområdet så som parkeringsplatser, sophus, grön- och lekområde samt VA-ledningar kan en gemensamhetsanläggning behöva upprättas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och Nacka kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen samt kostnadsansvar. Utöver kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom detaljplaneområdet ska även exploatörens del av kostnadsansvaret för bla tryckavloppsledning över Skurusundet, ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen regleras i exploateringsavtalet.

Tidplan

Detaljplaneförslaget avses ställas ut under våren 2010. Detaljplanen kan därefter tillstyrkas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i kommunstyrelsen och slutligen antas i kommunfullmäktige under hösten 2010.

MEDVERKANDE

Detaljplanearbete har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän samt företrädare från exploatören och dennes konsulter.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt