

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för del av fastigheterna Tollare 1:16 m.fl., delplan 3, Tollarehöjden, i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2010

#### **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 3) utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv inom programområdet. 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 om cirka 50 lägenheter och eventuellt gruppboende planeras, har inneburit att det sammanlagda antalet bostadslägenheter kommer att öka. Det mer exakta antalet kan inte i nuläget anges.

## PLANBESKRIVNING

Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivande naturmark på sådant sätt att den biologiska mångfalden störs 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.

### Behovsbedömning

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

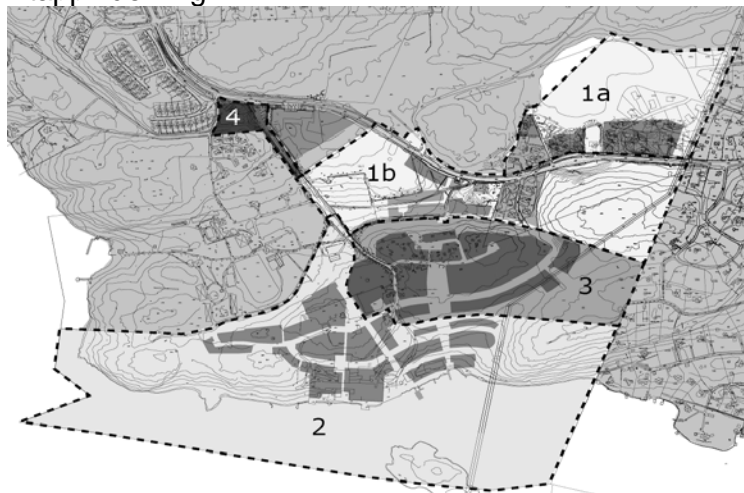
### Delplan 3

Föreliggande planförslag, delplan 3, utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen av området.

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget drygt 100 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 50 lägenheter i äldrevårdsboende samt cirka 80 i småhus. Området kan även komma att innehålla gruppboende, s.k. LSS-boende. Inom området planeras för två förskolor om fyra avdelningar vardera.

Området kommer även att innehålla olika servicefunktioner för de boende och verksamheter i anslutning till Tollare torg. Genom området går Tollaregatan, som även trafikförsörjer del av bebyggelsen i strand- och bruksområdet (delplan 2). Tollaregatan dimensioneras för busstrafik med hållplats strax söder om tunnelmynningen.

### Etappindelning



## PLANBESKRIVNING

---

### PLANDATA

#### Läge

Bebyggelsen avgränsas i väster av Hedenströms väg och det planerade Tollare torg inom delplan 2, i söder mot branten ner mot Lännerstasunden och delplan 2, i öster mot sydvästra Lännersta och i norr gränsar området till delplan 1b, som omfattar den centrala dalgången, bebyggelsen utmed Mellanbergsvägen och den planerade tillfartstunneln. Planområdet omfattar f.d. Godtemplarbyn, som numera är riven, och del av Lännerstaberget, naturmarken mot Lännersta som ingår i Tollare naturreservat. I östra delen av planområdet löper en av Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledning. Ledningen planeras att markförläggas. Planområdets sydvästra del ligger inom det inhägnade f.d. bruksområdet.

#### Areal

Planområdet är cirka 10,9 ha stort.

#### Markägoförhållanden

Större delen av planområdet omfattas av fastigheten Tollare 1:16, som ägs av NCC AB. Övriga fastigheter är del av Tollare 1:140 och 1:17, vilka ägs av NCC AB, samt del av 1:282, som ägs av Fastigheter i Tollare AB.

### INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

#### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område med riksintresse för kust och skärgård. Planförslaget innebär bl.a. att delar av naturmarksområdena exploateras.

#### 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.

Naturmarken på Lännerstaberget inom föreliggande planförslag ligger inom Tollare naturreservat.

I regional utvecklingsplan för 2010 (RUFS 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, § 210.

### Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04. För närvarande pågår arbetet med att upprätta en arbetsplan för utbyggnaden av rampen.
- Kulturhistorisk dokumentation av Godtemplarbyn, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Förstudie om kablfiering 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
- 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, 2008.
- Vegetationsinventeringar har utförts av WSP och Pro Natura (Thomas Fasth)

### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande, som på land sträcker sig 300 meter från Lännerstasundens strandlinje.

Länsstyrelsen har i beslut 2008-06-16, beslutat upphäva strandskyddet inom föreslagen kvartersmark. Beslutet blir giltigt när detaljplanerna för delområde 2 och 3 vinner laga kraft.

## PLANBESKRIVNING

---

### Detaljplaner

En mindre del i nordöst ingår i en äldre byggnadsplan från 1938, B 70, som till viss del ändrades 1943, B 90, i övrigt saknas detaljplan. Byggnadsplanen medger ett bostadshus om högst två våningar.

### 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

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik och områdets nuvarande användning

Pappersbruksområdet ligger på marker som tillhört Tollare gård. Tollare omnämns i skriftliga källor redan 1403, men då som torp. 1556-1829 hörde Tollare till traktens tongivande gods, Boo. Under återstoden av 1800-talet fram till 1918 var Tollare en mindre sommarherrgård för Stockholms borgerskap. Även sjönära tomter började styckas av under denna tid. 1952 startade IOGT/NTO folkhögskoleverksamhet på Tollare gård. I dag bedrivs här, förutom folkhögskola, även kurs- och konferensverksamhet.

År 1918 förvärvades Tollare av norrköpingsfabrikören Johan Alfred Hedenström. Med honom inträdde en ny tid i gårdens historia, nämligen etableringen av ett pappersbruk på gårdens östra utmarker. Bruket byggdes ursprungligen för att producera tidningspapper. Den första anläggningen bestod av en stor tegelbyggnad nere vid Lännerstasunden. Lokaliseringen var bunden till ett nödvändigt vattendjup för lastfartyg. Tanken med att anlägga ett cellulosapappersbruk så långt från råvaran i skogen har sin förklaring i att man här kom nära de stora kunderna i huvudstaden.

Fabriken började provköras i december 1922 och kom i drift i full skala året därpå. Anläggningen utökades snart med ännu en maskinhall. År 1927 byggdes ett träsliperi, som placerades på höjden i komplexets norra del. För att transportera timret upp till sliperiet byggdes en särskild kranbana. Nedanför sliperiet låg holländeriet, där massan upplöstes och maldes. Transporterna gick senare med lastbil, vilket nödvändiggjorde hisstransporter av pappersrullarna upp till lastbryggan på bergskrönet.

---

PLANBESKRIVNING

---

Brukets modernisering fortsatte under 1950-talet genom en väsentlig kapacitetsökning. Brukets situation var dock på sikt ohållbar. Pappers- och massaindustrin gick mot allt större tillverkningsenheter. Tollare med sitt inklämda läge och sin på sikt osäkra råvaruförsörjning hade ingen möjlighet att hänga med i utvecklingen. Dessutom var miljöproblemen och framför allt då utsläppen i vattnet, ytterst besvärliga. År 1964 valde man att avveckla verksamheten.

Efter brukets nedläggning 1964 har området haft flera ägare, Credentia AB, Diös Byggnads AB, Siab som fusionerades med NCC AB 1997. De olika byggnaderna i bruksområdet har sedan brukets nedläggning hyrts ut på korta kontrakt.

Efter nedläggningen fanns här en blandning av olika verksamheter som kafferosteri, snickeri, plastbåttillverkning, båtförsäljning, båtmotorservice, småbåtshamn, lager och upplag m m. I dag är de flesta verksamheterna borta och kvar finns, förutom kafferosteriet, tomma industrilokaler och mindre lagerbyggnader från det tidigare pappersbruket.

Bruket kom dock att få stor betydelse för dåvarande Boo kommun. Tillsammans med bussgaraget var det i särklass kommunens största arbetsplats.

1951 skrevs ett avtal om att godtemplarna skulle få nyttja ett område på folkhögskolans ägor österut, alldeles vid infarten till pappersbruket. En stugförening bildades som fick namnet Godtemplarbyn Tollare. Enligt avtalet var antalet stugor begränsat till 30. De var endast avsedda för sommarboende. Medlemskap i IOGT var obligatoriskt för att få äga en stuga. Vid starten fick stugorna inte vara större än 17 m<sup>2</sup> med en veranda på högst 3,5 m<sup>2</sup>. Under årens lopp har mindre tillbyggnader ändå skett. Husen var enkla med en stomme av regler och brädor, klädda utvändigt med masonit och locklister. En gemensam dansbana uppfördes centralt i området. Sommarboendet pågick fram till 2008. Under 2009 revs stugorna. Godtemplarbyn Tollare utgör en del av den svenska folkrörelsens historia.

## **Mark och vegetation**

### *Terrängförhållanden*

Tollare är en del av Nackas kust och skärgård. Bebyggelseområdet, Tollarehöjden, ligger på det planare höjdpartiet, som i norr gränsar till den branta norrlutningen mot delplan 1b och till sydslutningen ner mot Lännerstasunden och delplan 2. I öster ligger Lännerstaberget. Nivåskillnaden inom planområdet är cirka 20 meter och dess högsta punkt ligger på cirka + 52 meter.

### *Vegetation*

Delar av området, särskilt dess sydöstra del mot Lännerstaberget, har höga biologiska naturvärden. Vegetationen utgörs till övervägande del av

## PLANBESKRIVNING

---

hällmarkstallskog med sprickdalar och sluttningar med lövskog med inslag av ekar. Bergsbranterna har glesare trädbestånd. Inom östra delen av området finns solitärt s.k. rödlistade arter och signalarter. Även den branta norrsluttningen har höga naturvärden. Vegetationen består här av gran med inslag av tall och lövträd.

### *Lokalklimat*

Området ligger i en solbelyst sydsluttning. Planområdets norra delar är utsatta för nordliga vindar dess södra del är utsatt för sydliga vindar. Befintlig vegetation utgör ett bra vindskydd.

### *Geotekniska förhållanden*

Området ligger på en platå mellan Tollareberget och Lännerstaberget. Stora delar av området består av berg i dagen och berg täckt med tunna jordlager. I sprickdalar och sluttningar finns större jordlager. I områdets västra del finns uppfyllda terrasser, vilka härrör från det f.d. pappersbruket och har utnyttjats för in- och urlastning och lager.

### *Förorenad mark*

Inom den av f.d. bruket ianspråkta marken för terrasser som använts för lagringsverksamhet finns förorenad mark. Föroreningarna består av olika tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och oljerester.

### *Radon*

Större delen av planområdet utgör normalrisk för markradon.

## **Befintlig bebyggelse**

### *Bebyggelse*

De stora tegelbyggnaderna inom delplan 2 på kajen står nu helt tomma. Ingen del av industribebyggelsen, med undantag för vaktmästarbostaden som ligger inom planområdets sydvästra del, bedöms kunna bevaras. På terrasserna i områdets västra del finns några mindre skjul och arbetsbodar.

Kolonistugorna i Godtemplarbyn, är numera rivna.

### *Tillgänglighet*

Planområdets södra del ligger inom det inhägnade industriområdet, som inte är allmäntillgängligt.

Planområdets norra och östra delar gränsar till kraftigt sluttande bergsbranter, vilket innebär att dessa delar är svårtillgängliga, särskilt för personer med nedsatt rörlighet.

## **Kulturmiljö och landskapsbild**

### *Landskapsbild*

---

PLANBESKRIVNING

---

De vegetationsklädda bergssluttningarna och Lännerstaberget dominerar landskapet, sett från såväl norr- som söderifrån. Ett annat iögonfallande element är den breda kraftledningsgatan för de elektriska högspänningsledningarna i områdets östra del.

*Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Förutom några enklare skjul och arbetsbodas på en av terrasserna finns vaktmästarbostaden från slutet av 1940-talet kvar.

Godtemplarbyn som revs under 2009 har ett kulturhistoriskt intresse, som finns dokumenterat.

Tollare pappersbruk med omgivande naturmark ingår i en större helhetsmiljö i kommunens kulturmiljöprogram, miljö nr 21 Björknäs. Denna helhetsmiljö sträcker sig utmed Skurusundets östra strand och delar av Lännerstasunden, som varit och fortfarande är en betydelsefull farled till huvudstaden. Värdekärnan utgörs av de sommarvillamiljöer som klättrar i det dramatiska sprickdalslandskapet.

*Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar.

## **Service**

*Allmän och kommersiell service*

Ingen allmän eller kommersiell service finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Mellan 200 till 400 meter norr om planområdet finns en nybyggd skola, Johannes Petriskolan, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Skolan är dimensionerad för att ta emot elever från nybebyggelsen i Tollare. Drygt 500 meter 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 800 meter norr om planområdet.

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

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 större sammanhängande friområden, som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till



---

PLANBESKRIVNING

---

Lännerstasunden i söder. För närboende är området uppskattat för motion och rekreation.

Naturmarksområdet i planområdets östra del, Lännerstaberget som ingår i Tollare naturreservat, är tillsammans med angränsande naturområden av stort rekreativintresse för denna del av sydvästra Boo.

### **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 exploitören har bland annat utbyggnadstakten av bostäderna reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs med ny anslutningsramp till Värmdöleden. Vägverket 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. Vidare har en förstudie gjorts för en ny trafikplats vid Boovägen med på- och avfart till Värmdöleden. Boo trafikplats syftar till att minska trafiken på trafikplatserna Kil, Orminge och Björknäs.

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, vilket ger planområdet möjlighet till en god kollektivtrafiktillgänglighet.

Hedenströms väg är tillfart till planområdet och trafikförsörjer Tollare Folkhögskola, Johannes Petriskolan och Tollare före detta pappersbruk. Vägområdet är relativt brett. Vägens norra del, förbi Johannes Petriskolan, har asfaltbelagd körbana och resterande del söderut till bruksområdet är grusbelagd.

I samband med genomförandet av detaljplanen för Tollare del 1b, kommer en ny tillfart att anordnas från Sockenvägen till planområdet öster ifrån genom att en tunnel byggs genom Lännerstaberget. Den nya förbindelsen, Tollaregatan, kommer att ansluta till Hedenströms väg och planeras för busstrafik.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

---

PLANBESKRIVNING

---

*Dagvatten*

Vägarna avvattnas mot Skurusundet och Lännerstasunden.

*Värme*

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

*El*

Boo Energi svarar för områdets energiförsörjning.

I östra delen av planområdet löper Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledning. Ledningarna kommer att markförläggas.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget drygt 100 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 50 lägenheter för äldrevårdsboende samt cirka 80 i småhus. Området kan även komma att innehålla gruppbestämda, s.k. LSS-boende.

Inom området planeras för två förskolor om fyra avdelningar vardera.

Området kommer även att innehålla olika servicefunktioner för de boende och verksamheter i anslutning till Tollare torg. Genom området går Tollaregatan, som även trafikförsörjer bebyggelsen i strand- och bruksområdet (delplan 2). Tollaregatan dimensioneras för busstrafik med hållplatser strax söder om tunnelmynningen och på Tollaretorget väster om planområdet.

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*

Befintlig mark och vegetation som ska bevaras är på plankartan utlagd som allmän plats/natur och inom kvartersmark med planbestämmelser om särskilt vegetationsskydd och lovplikt. Planbestämmelsen innebär dels generell lovplikt för trädfällning, dels att vissa utpekade träd, betecknade med n, inte får fällas om de inte bedöms utgöra uppenbar fara för människor eller byggnader. Marklov för träd beviljas med villkor att återplantering sker av arter som naturligt förekommer i området och som bedöms lämpliga på platsen. Återplantering av träd ska ske

---

PLANBESKRIVNING

---

inom ett år och i enlighet med specifikationen i marklovet. I samband med planens genomförande kommer särskilda skötsel föreskrifter att upprättas för de delar av naturmarken som är allmänna och som inte omfattas av naturreservatet. Under byggnadstiden ska värdefull mark och träd särskilt avgränsas och skyddas, vilket regleras i avtal med exploatören.

*Lokalklimat*

Sydslutningen har ett från klimatsynpunkt gynnsamt solläge, vilket tagits tillvara i planförslaget.

Byggnader, markplanering och vägdragningar ska samordnas för att kunna skapa goda boendemiljöer med vindskyddade och solbelysta uteplatser.

*Geotekniska förhållanden*

Större delen av marken utgörs av berg i dagen eller berg täckt med tunna jordlager. Vid uppförande av hus och vägar krävs sprängning och omflyttning av massor.

*Förorenad mark*

Kartläggning och undersökning av förorenad mark har gjorts. Förorenad mark ska i samråd med kommunens miljöenhet tas bort och destrueras på annan plats.

*Radon*

All bebyggelse ska byggas radonskyddat.

**Tillkommande bebyggelse**

Den nya bebyggelsen är huvudsakligen koncentrerad till den nya gatan, Tollaregatan, den f.d. Godtemplarbyn och den terrasserade marken som använts för in- och urlastning till gamla pappersbruket. Inom delar av området exploateras del av naturmarken för ny bebyggelse. Delar av dessa naturområden ligger inom det inhägnade industriområdet och ledningsstråket för elektriska högspänningsledningarna, vilka avses markförläggas.

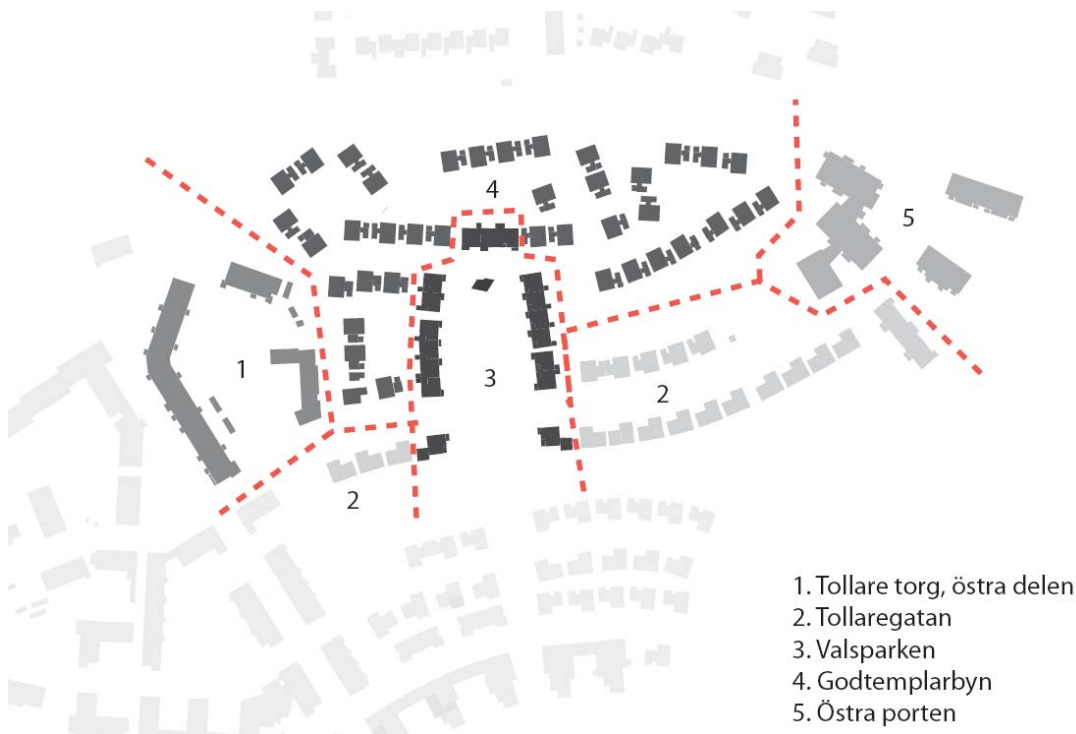
En blandning av olika hustyper föreslås, såväl flerbostadshus som radhus/kedjehus och tätt liggande villor. Området kommer även att innehålla två förskolor och ett äldreboende.

Den föreslagna bebyggelsen utformas som kvarter med gemensamma gårdar i mitten. Kvarterensformerna och gatustrukturen passas i möjligaste mån till den befintliga terrängen så att värdefull naturmark kan sparas. Utsikter tas till vara och förstärks i riktningar och platser. Mitt i området föreslås ett mot Tollaregatan korsande grönt stadsrum, Valsparken. Det gröna stråket öppnar sig mot söder och ger utblick ner mot Lännerstasunden.

## PLANBESKRIVNING

Del av områdets östra bostadsbebyggelse, som ligger i anslutning till de elektriska högspänningsledningarna, förutsätter att innan husen får uppföras måste de elektriska ledningarna vara markförlagda p.g.a. eventuella hälsorisker av de elektromagnetiska kraftfälten från ledningarna. En särskild planbestämmelse reglerar detta. Som försiktighetsmått ska de elektromagnetiska kraftfälten i anslutning till bostadsbebyggelsen understiga 0,4 mikrotesla.

Detaljplanen består av områden med varierande karaktär och beskrivs i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet enligt följande indelning:



### *1. Tollare torg, östra delen*

Kvarteret öster om torget omfattar flerbostadshus i 3-5 våningar som bildar fasad mot busstorget och mot naturen i nordost. Ytterligare en sjätte våning markerar hörnet Tollare torg och Tollaregatan. En förskola i två våningar med totalt fyra avdelningar bildar hörn i sydost. Kvarteret korsas av ett gångstråk som mynnar i en öppen portik genom flerbostadshusen mot Tollare Torg. Stråket binder samman bebyggelsen i Godtemplarbyn med Tollare Torg och utgör också gräns mellan förskolans tomt och den del av gården som hör till bostäderna. Kvarterets inre utformas grönt och lummigt med sparad befintlig natur och uppväxta träd.

---

PLANBESKRIVNING

---

Byggnaderna mot torget är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. De är placerade med sin gatufasad i liv med Tollaretrappans hus, som ligger i delplan 2, Tollare Strand. Detta är viktigt för att tydligt accentuera riktningen ner mot vattnet (se sid. 38 i kvalitets- och gestaltningsprogrammet). Torgrummet sluts till i norr genom utkragande byggnadsdelar mot Hedenströms väg.

Flerbostadshuset mot torget föreslås ha lokaler i bottenvåningen för mindre verksamheter såsom butik, hårfrisör, videokiosk, etc. Bottenplanet kan även rymma bostäder och då förses husen med en sockel på minst en meter och en uteplats i samma nivå framför bostaden. Denna skapar en privat zon mot trottoaren och skyddar innanförliggande rum mot insyn. Handikappangöring sker från gården.

I norra delen av kvarteret mot dalgången trappar flerbostadshuset ned i skala och passas mot Hedenströms väg och omgivande mark med våningar i souterräng.

Lägenheterna i bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Parkering för lägenheterna sker i garage under kvarteret väster om torget i delplan 2. Här finns också parkeringsplatser för förskolans personal. Förskolan har angöringsparkering och inlastning mot Tollaregatan. Förskolans parkering kan dubbelutnyttjas för besökande till torgets lokaler på kvällar och helger.

Byggnaderna, som omger torget, föreslås huvudsakligen vara putsade i olika ljusa kulörer med inslag av trä och glas. Husen bör ha väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer, särskilt mot torget och busshållplats.

## *2. Tollaregatan*

Tollaregatan tillsammans med Hedenströms väg svarar för trafikförsörjningen inom Tollare. Tollaregatan binder samman Tollare Torg med Sockenvägen via tunneln i öster. Bussen trafikerar denna sträcka med hållplatser vid Tollare torg och vid östra porten. Tollaregatan är också ett viktigt gång- och cykelstråk i östvästlig riktning genom området.

Gaturummet kantas av bebyggelse ända fram till tunnelmynningen. Vid Tollare torg föreslås mera stadsmässiga och högre hus i liv med gatumark medan längre österut föreslås småhus med tydligt markerad förgårdsmark mot gatan (se sid. 42 i kvalitets- och gestaltningsprogrammet).

Längs Tollaregatans sydsida föreslås en kontinuerlig planterad trädrad med ett släpp mittför Valsparken, där den naturliga vegetationen får dominera. Parkeringsfickor placeras mellan träd och utfarter.

---

PLANBESKRIVNING

---

Förgårdsmarken vid småhusen ska vara grön och avgränsas tydligt mot gatan med sinsemellan överensstämmande staket eller häck.

Parkeringsgårdarna vid förskolorna avgränsas väl mot gata och gård med häck eller staket samt träd.

Villorna längs Tollaregatans södra sida har en souterrängvåning som anpassas mot naturmarken. Souterrängvåningen är nödvändig för att bevara träd och få en lämplig anpassning mot naturmarken. Villorna är av samma karaktär som villorna utmed Utsiktsgatans västra del, inom delplan 2.

Småhusen på gatans norrsida har samma karaktär som Godtemplarbyns hus. De är tvåplanshus med carport eller garage. Husen är i trä eller puts i olika med naturen väl avstämda kulörer.

I korsningen mellan den gamla Hedenströms vägs sträckning och Tollaregatan ligger pappersbrukets grindstuga kvar. Det lilla faluröda huset pryder sin plats och ska ligga kvar som ett trevligt inslag från svunna tider i den nya stadsbebyggelsen.

### *3. Valsparken (Godtemplarparken)*

Denna park utgör norra delen av det nord-syd gående gröna park/naturstråk som löper tvärs Tollaregatan genom bebyggelsen ned mot vattnet. Stråkets uppgift är att öka utsikt och känsla av vattenkontakt för bebyggelsen på berget och att fungera som en mer allmän rekreatioensyta. I Valsparkens norra del har Godtemplarbyns gamla dansbana legat och här illustrerar detaljplanen plats för en scen för skådespel, dans och lek. Denna hjälper till att definiera platsen som samlingspunkt för den här delen av Tollare. Scenen bör vara av lätt karaktär exempelvis med tak av segelduk eller motsvarande, som tas bort vintertid. Den ska inte skymma villorna bakom. I parken finns även lekmöjligheter samt platser för möten för kringboende och flanörer. Valsparken ges parkkaraktär samtidigt som ett stort antal befintliga träd bevaras och de befintliga berghällarna sparas.

Naturmarken gallras och bevaras i möjligaste mån. Där så behövs bör träden stannas upp så att kontakten med vattenrummet ökar.

Bebyggelsen kring Valsparken har sin egen speciella karaktär. Husen är lite högre än omgivande småhus och är tre våningar höga, för att markera platsens betydelse. De kan utföras som stadsradhus i tre våningar med inbyggt garage. De utformas med en tydlig sammanhållen gatufasad som formar ett starkt stadsrum. Husen är förslagsvis av trä med inslag av tegel. Husen har en parkeringsplats som ligger indragen så att inte bilarna dominerar gatubilden. Alternativt kan husen kring Valsparken utföras som mindre flerbostadshus i tre våningar med entréer mot parken, vilket planförslaget medger.

Där Tollaregatan korsar det nordsydgående parkstråket markeras detta genom att Valsparkens hus (se sid. 44 i kvalitets- och gestaltungsprogrammet), är av en annan sort än husen längs Tollaregatan, och markerar gaturummet från båda sidor.

---

PLANBESKRIVNING

---

Husens gavlar mot Tollaregatan står nära gatan för att förstärka de olika rumsssekvenserna längs Tollaregatan och för att förtydliga parkrummet och dess riktning ner mot vattnet.

Gatorna runt parken är enkelriktade för att kunna hållas smala. Några fickor för angöring och korttidsparkering kompletterar de privata parkeringsplatserna.

#### *4. Godtemplarbyn*

Bebyggelsen på höjden består av tätt liggande villor och kedjehus, som ligger placerade utmed gatorna för att skapa tydliga gaturum och för att ge fria utblickar mot den omgivande naturen. Husen föreslås ha 2 våningar med souterräng där så behövs för att anpassa husen till markens nivåer. Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och är färgsatta i varierande, med naturen väl avstämda kulörer.

Det är viktigt att tomterna avgränsas tydligt mot naturmarken med häck eller staket på ett sådant sätt att naturmarken kan upplevas som offentlig ända fram till tomtgräns.

Vändplaner utformas så att de blir ett samlande gårdsrum för omgivande hus, en kvalitativ platsbildning med t.ex. vårdträd och omsorgsfull markbehandling.

Det är av stor vikt för upplevelsen av stadsdelen att kvarteren ges stadga och att hus placeras i kvartershörn med parkeringen innanför (se även parkering del 1 sid. 19 i kvalitets- och gestaltningsprogram)

Större värdefulla träd inom bebyggelsen ska sparas. I slutningen norr om bebyggelsen bevaras mark och vegetation i sin helhet. Viss gallring kan komma att utföras för att gynna lövträd.

#### *5. Östra porten*

Denna del utgör entré till Tollare från öster. Platsen formas mellan äldrevårdsboendets byggnader och flerbostadshuset på östra sidan av Tollaregatan. Platsen är även korsningspunkt för gång- och cykelstråket västerut mot Mellanbergsvägen och dalgången och stigarna österut upp på Lännerstaberget, som ingår i naturreservatet. Platsen fungerar också som angöringstorg till äldrevårdsboendet och förskolan. Här finns en av Tollares två busshållplatser.

Vid östra porten mot Lännerstaberget markeras Tollares östra ”stadsport” och entréplats med högre skala och stadsmässigare bostadshus. (Se beskrivning av östra porten sid. 48 i kvalitets- och gestaltningsprogrammet)

---

PLANBESKRIVNING

---

Den östra sidan flankeras av två flerbostadshus med garage under. Byggnaderna ansluter till den befintliga kuperade terrängen. Huset närmast mynningen föreslås vara högre med åtta våningar för att ansluta till det höga Lännerstaberget och ge utsikt från de övre planen. Det mindre huset söder om föreslås ha fem våningar över garagenivån. Båda husen föreslås få en indragen övre våning. Det är viktigt att byggnadernas bottenvåningar utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entrèer mot Tollaregatan samt att gårdsrummet mellan byggnaderna öppnas upp mot gatan.

Integrerat med äldreboendet planeras en förskola i två plan med fyra avdelningar. Den gemensamma gården för utevistelse för barn och äldre ligger i kvarterets inre. Parkering till förskolan har infart från Tollaregatan.

Östra porten utformas som ett torg med planterade träd och biltrafiken avgränsas med pollare och väl utformad markering i beläggningen. Gång- och cykelstråket från dalgången och Mellanbergsvägen är handikappanpassat upp till Tollaregatan. Marken terrasseras för att ta upp nivåskillnader och passa mot kringliggande hus och befintlig mark.

Busshållplatsen utformas som en timglashållplats och bidrar till att dämpa biltrafikens hastighet.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

Planförslaget innebär att landskapsbilden sett från vissa håll kommer att förändras. Delar av naturmarken exploateras av hus och vägar. Det är därför särskilt viktigt att bevara vegetationsskärmarna mot söder och norr.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Det tidigare pappersbruket har ett lokalhistoriskt intresse, eftersom det var Boo kommuns största industrietablering. Den gamla industribebyggelsen är dock starkt förfallen och ingen del bedöms möjlig att bevara. Inom planområdet, norr om Tollaregatan, ligger några mindre lagerbyggnader och pappersbrukets grindstuga kvar. Den faluröda vaktmästarbostaden är väl bevarad och ska ligga kvar som bostadshus och minna om brukets tidigare historia.

#### *Konstnärlig utsmyckning*

Det är viktigt att se konstnärliga inslag i en helhet för hela Tollare. Förhållningssättet till konstnärlig utsmyckning i Tollare är att konsten ska vara väl integrerad i projekten och gärna bidra till en funktion. Konsten ska tydligt relatera till platsen och miljön. Platsens förutsättningar, industrihistorien och spår av tidigare verksamhet kan användas som inspiration.



---

PLANBESKRIVNING

---

### **Service**

*Skolor, förskolor, etc.*

Inom föreliggande planetapp föreslås två förskolor om sammantaget åtta avdelningar. En förskola planeras strax öster om Tollare torg och den andra förskolan planeras till viss kunna integreras till äldrevårdsbostäderna vid Tollaregatan östra del.

*Verksamheter, handel mm*

Vid Tollare Torg – busstorget, finns möjlighet i bottenvåningarna att anordna lokaler för närservice av olika slag som t ex närlivsbutik, frisör, videobutik, skomakeri, kemtvätt o dyl. samt olika bostadsanknutna serviceverksamheter.

### **Friytor**

*Lek och rekreation*

Centralt i området föreslås en park, Valsparken, som utgör norra delen av det nord-sydgående gröna park/naturstråk som löper tvärs Tollaregatan genom bebyggelsen ned mot vattnet. Parken ska fungera som en allmän rekreatio nsyta och som samlingspunkt för den här delen av Tollare. I Valsparkens norra del låg tidigare Godtemplarbyns gamla dansbana. I detaljplanen redovisas möjligheten av en enkel scen för skådespel, dans och lek. I parken finns även lekmöjligheter samt platser för möten för kringboende och flanörer.

Lekytor ska även finnas inom respektive kvartersgård och utformas som närlekplatser.

I planområdets östra del, norr om förskolan och äldrevårdsbostäderna, finns ett allmänt naturmarksområde, som förbinds med naturmarken vid Mellanbergsvägen. Genom området går en enkel gångstig från Tollaregatan och norrut till den nordöstra bebyggelsegruppen.

Större naturmarksområden för rekreation finns öster om bebyggelsen på Tollareberget, vilket ingår i naturreservatet.

### **Gator och trafik**

*Gatunät*

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen via Hedenströms väg och den nya Tollaregatan via tunneln i nordöst. Dessa gator får en mer överordnad funktion för området. Hedenströms väg och Tollaregatan möts i en torgbildning, Tollaretorget, som utgör bostadsområdets servicepunkt.

Övriga gator har karaktären av mindre entrégator. Gatan som ligger väster och öster om Valsparken föreslås ges en smal körbana och enkelriktas.

---

PLANBESKRIVNING

---

### *Kollektivtrafik*

I dag trafikeras området av busslinjerna 414, 442 och 442X med hållplatser utefter Sockenvägen. I samband med utbyggnaden av området förutsätts att en busslinje dras upp och genom området via den nya Tollaregatan och Hedenströms väg. Busshållplatsers läge och utformning sker i samråd med SL. Naturliga hållplatslägen är områdets centrala knutpunkt – Tollare torg samt på Tollaregatan söder om tunneln samt i anslutning till Johannes Petriskolan norr om Tollare folkhögskolas infart.

### *Parkering, angöring*

Huvuddelen av parkeringen för flerbostadshusen sker under mark. För småhusbebyggelsen sker parkeringen inne på tomterna i garage eller carport och som öppna platser. För besökande och korttidsparkering finns parkeringsfickor utmed gatorna. På Tollare torg, utmed Tollaregatan och Valsparken kommer korttidsparkering att ske på anvisade platser.

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 1,0 per lägenhet och för 2,0 bilplatser per lägenhet. I det fall bilpool för området anordnas kan antalet bilplatser minska något. För restauranger, café och övriga verksamheter är bilplatsbehovet i nuläget svårbedömt, eftersom inriktningen på de olika verksamheterna ännu inte är klarlagda och möjligheterna till samutnyttjande därför inte kunnat detaljstuderas. Överslagsmässigt har bilplatsbehovet för dessa verksamheter bedömts till cirka 20 platser per 1000 m<sup>2</sup> ljus bruttoarea.

Angöringsparkering för hämtning och lämning av barn sker i anslutning till respektive förskola. Cirka 15 parkeringsplatser finns redovisade vid respektive förskola. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage. Sammantaget behövs cirka 20 parkeringsplatser per förskola.

För äldreårsbostäderna har endast korttidsparkering för besökare om cirka 10 platser anvisats på tomten. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage. Sammantaget behövs cirka 25 parkeringsplatser.

### **Tillgänglighet**

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Detta medför att en allmäntillgänglig gångväg anordnas från Tollare torg utmed Tollaregatan förbi Valsparken, förskolorna och äldreårsbostäderna. Förbindelsen måste uppfylla erforderliga krav för personer med olika funktionshinder. Från angöringsplats ska samtliga entreér kunna nås av personer med rörelsehandikapp. I anslutning till flerbostadshusens entreér finns parkeringsplatser för handikappade.

---

PLANBESKRIVNING

---

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. 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 Lännerstasunden och Skurusundet. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningarna 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. Möjligheten av att uppföra s.k. passivhus ska prövas.

### *El*

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. En ny nätstation planeras centralt inom planområdet.

### *Avfall*

För Tollare föreslås att avfallshanteringen för flerbostadshusen ska 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.

För villor och radhus föreslås samma sophanteringssystem som för enskilda hushåll i övrigt inom Nacka.

## **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. Särskild uppmärksamhet ska läggas vid utformning av de större garagen, så att dessa sektioneras på lämpligt sätt för att öka säkerheten.

PLANBESKRIVNING

---

### Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har i beslut 2008-06-16 bifallit kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark och vattenområden som får överbyggas. Beslutet om upphävande vinner laga kraft när detaljplanerna för delplan 2 och 3 vinner laga kraft.

## 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

### Avtal

Avtal mellan NCC och Vattenfall AB om markförläggning av elledningarna ska träffas innan detaljplanen antas.

Genomförandavtal mellan Trafikverket och Nacka kommun angående påfartsramp till Värmdöleden i Björknäs ska träffas innan detaljplanen antas.

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

### Tidsplan

- Samråd har skett från juni och över sommaren 2010.
- Utställning planeras ske under 4:e kvartalet 2010
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 1:a kvartalet 2011.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft 2:a kvartalet 2011.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen kan tidigast påbörjas under 2:a kvartalet 2011.

## 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

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt