

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Uffart får inte anordnas

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering Parkering ska finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram

- II Högsta antal våningar
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.
- Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.
- e0 Högsta antal lägenheter

### MARKENS ANORDNANDE

- n Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek Lekplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

Lokal omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

### STÖRNINGSSKYDD

- m För minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Inomhus i bostadsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.

bullerplank Bullerplank får upprättas för att skapa tysta uteplatser.

### GENERELLA BESTÄMMELSER

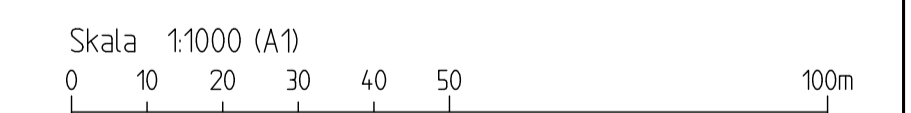
Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationstjnie



Koordinatsystem ST74

Höjdsystem RH00

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av  
Tollare 5:1  
**Tollareängen**  
i Boo, Nacka kommun  
Planenheten maj 2010, justerad i september 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
illustrationsplan  
gestaltungsprogram

Andreas Tolschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

KFKS 2007/175 214  
Projektnr 9406

Tillstyrkt av MSN.2010-09-22  
Antagen av KF.2015-12-14, §319  
Laga kraft.2016-01-16

DP 578

## **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.

PLANBESKRIVNING

---

## 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.

### Markägförhållanden

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.

### 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

### 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### Utredningar

I samband med program- och detaljplanarbetet 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 detaljplanarbetet 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. Kvartärmassor 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*

---

PLANBESKRIVNING

---

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.

---

PLANBESKRIVNING

---

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.

---

PLANBESKRIVNING

---

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark med ett parkeringstal på 1 plats per lägenhet för flerbostadshusen 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/byggnmälan.

#### **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 provas och tillämpas.

##### *Värme*

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

---

PLANBESKRIVNING

---

*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.

PLANBESKRIVNING

---

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319 Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

Upprättad på exploateringsenheten i maj 2010, justerad i september 2010

#### **ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### **DETALJPLANEN**

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan, i norr mot Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk.

Planens syfte är att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Markägare är Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidplan**

Plansamråd	4:e kvartalet 2009 - 1:a kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2010 – 1:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2011 med inflyttning under senare delen av 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Järntorget Bostad AB (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken med undantag från förskoletomten.

Kommunen kommer efter markreglering med exploatören att äga marken för förskolan. Tidpunkt för utförandet av förskolan avgörs av utbyggnadstakten för hela Tollareområdet. Huvudmannaskapet för förskolan bestäms i samband med utbygganden.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, konstnärlig utsmyckning, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, skydd av mark och vegetation mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning mm, i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen, exploatören och enskilda ägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Innan detaljplanen för Tollareängen antas ska ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, vara undertecknat och klart.

### Genomförandeorganisation

#### Mark- och avtalsfrågor

Markregleringsfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

#### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### El/energi

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

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av allmänna anläggningar, VA, el- och teleförsörjningen.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB samt del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t ex kommunikation, lek, parkering, vatten- och avloppsledningar och plats för hushållssopor. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med s.k. delägarförvaltning.

Planförslaget innebär att kommunal mark för bostadsändamål regleras över till exploatören och privat mark som behövs för allmän plats och förskola regleras över till kommunen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Naturmarken inom planförslaget ingår i naturreservatet Tollare. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Den sydvästra delen av Exploatörens fastighet Tollare 2:2 (utanför planområdet) omfattar en icke detaljplanelagd del av Sockenvägen. Denna mark bör överföras till kommunens fastighet Tollare 5:1 samtidigt som med övriga förrättningar föranledda av detaljplanen.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### Gator och trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är Sockenvägen samt en ny lokalgata för bostadsområdet. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag för angiven utfart.

Den nya angöringsgatan inom allmän plats ska ha en körbanebredd om 4,7 meter med en 2,0 m bred trottoar med ett 0,50 meter brett sidoområde och en lastficka om 2,6 m. Från vändplanen leder en gångstig ut mot naturmarken.

Exploatören utför de allmänna anläggningarna. Efter godkänd slutbesiktning övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

#### Gång- och cykelvägar

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs norra sidan av Sockenvägen. På Sockenvägens södra sida kommer en gångbana att anläggas längs den nya bebyggelsen.

### Naturmark

Exploatören ska iordningställa stigar enligt skötselplan för naturreservatet Tollare. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all boendeparkering anordnas på kvartersmark. En allmän parkering norr om förskolan samutnyttjas för besökare till naturreservatet och de som lämnar och hämtar barn på förskolan.

### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut inom allmän plats i planområdet. Inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas för ledningarna. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till, av kommunen upprättade, förbindelsepunkter för respektive gemensamhetsanläggning. Planområdet ansluts vidare till befintliga, delvis utbyggda vatten-, spill- och dagvattenledningar i Sockenvägen. Spillvatten kommer att ledas till Saltängen via sjöledning i Skurusundet och vidare till Henriksdals reningsverk.

### Dagvatten

Dagvatten kommer i huvudsak att avledas från detaljplaneområdet i täta ledningar österut där det släpps i ett dike för fördröjning och viss rening/infiltration. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan prövas inom området där så medges med hänsyn till markföroreningar. Området är flackt och ledningar bör dimensioneras för att kunna avbörda ett regn med 10 års återkomst. Gatusystemet bör utformas så att dagvatten vid häftig nederbörd kan avrinna mot plats där ej skada uppstår på byggnader.

### Uppvärmning

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

### EI

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

### Avfallshantering

Byggnader för avfallshantering lokaliseras i anslutning till vändplan för att sopbilen ska kunna vända.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator, park mm

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av lokalgatan, VA-ledningar och iordningställande av gångstigar inom planområdet. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens andel av kostnaderna för bl a ny tryckavloppsledning i Skurusundet, som erfordras för exploatörens bebyggelse, den nyligen utbyggda gång- och cykelvägen längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen ska regleras i exploateringsavtalet.

### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkt för anslutning. Debitering av anläggningsavgift sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan och när anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

### Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

### Markreglering

Exploatören och kommunen ska teckna avtal om fastighetsreglering. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Kvartersmark som regleras mellan parterna värderas och överlåts mot marknadspris.

Exploateringsenheten

Susanne Moberg  
Tf. exploateringschef

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319. Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator

## **MILJÖREDOVISNING**

### **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

#### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA  
ÅTGÄRDER

Landskapsbild

Natur

Dagvatten och klimatpåverkan

Markföroreningar

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA  
ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

DP 578

Upprättad i maj 2010, justerad september 2010

Projekt nr 9406

Diarie nr KFKS 2007/175 214



# GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLAREÄNGEN NACKA



---

## Innehållsförteckning

Illustrationsplan	Sida 4
Syfte	Sida 5
Planen	Sida 5
Sektioner	Sida 6
Fotomontage	Sida 7
Gaturummet	Sida 8
Den kommunala gatan och vändzonen	Sida 8
Kvartersgatan	Sida 8
Belysning	Sida 8
Parkering och parkeringsgårdar	Sida 9
Sophantering	Sida 9
Förskolan	Sida 9
Gränsen mot naturreservatet	Sida 10
Dagvattenhantering	Sida 10
Trygghet	Sida 10
Färgsättning	Sida 10
Diagram	Sida 11

### FÖRFATTARE

**Järntorget Bostad AB**

genom

**Lars Svärd**

**ALMA arken arkitekter AB**

genom

**Anna Öhlin** Arkitekt SAR/MSA

**Nacka Kommun**

genom

**Linnéa Olofsson** planeringsarkitekt FPR/MSA

# Illustrationsplan





Perspektiv längs kvartersgata

### **Syfte**

Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen.

Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.

### **Planen**

Det gamla skogsbrynet formar bebyggelsen och den befintliga stig som går i skogsbrynet ligger kvar. De norra och västra husens entréer vänder sig mot gårdsgatan längs skogsbacken.

Småhusbebyggelsen formar ett kringbyggt kvarter med ett större gemensamt rum. Den lilla kvartersgatan som leder runt kvarteret blir tillsammans med det befintliga diket en naturlig gräns mot skogen.

De tre huslängor som vätter mot naturreservatet i öster har sina trädgårdar mot naturen. De privata trädgårdarna avslutas med ett förrådsbod och en tydligt markerad gräns av exempelvis en häck eller ett staket. En nivåskillnad kommer att bidra till att förstärka gränsen mellan naturreservatet och bostädernas privata uterum.

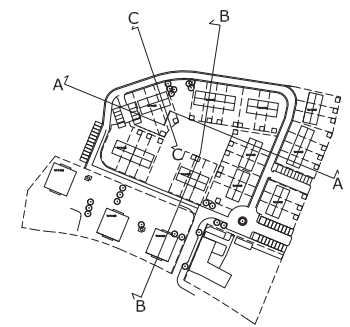
Ut mot Sockenvägen ligger tre punkthus. Flerbostadshusens placering ger Sockenvägen en något mer stadsmässig karaktär. De placeras ut mot gatan för att inte skugga de mindre radhusen. Mellan de två östra huskropparna finns en gemensam gård som med hjälp av växter och träd avskärmar gårdsrummet från vägen. Parkeringsgårdarna tillhörande dessa byggnader placeras norr om husen och utformas på så vis att bilarna inte dominerar platsen. Med hjälp av plank och eventuella carports blir även parkeringsgårdarna ett element som bygger en trivsam och väldefinierad gatusektion inne i området.

Det västra av de tre flerbostadshusen är något indraget från Sockenvägen för att spara den kulle som ligger längs vägen. På så vis kan de träd som står på kullen sparas.

# Sektioner genom området



SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C

0 10 20 30 40 50 meter

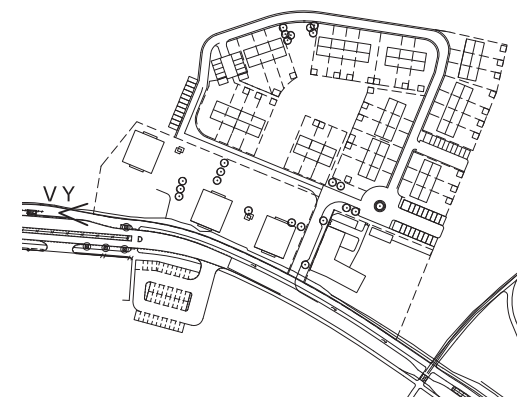
*Exempel på spaljélösningar som avskiljare mellan radhusens privata uteplatser.*



*Exempel på spaljélösningar som omger uteplatser i flerbostadshusens bottenvåningar.*







## Gaturum

Tollareängens gaturum gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

Gaturummen ska ha en tydlig gestaltning och kopplas till befintliga stigar och stråk i området. Den kommunala gata som leder in i området görs bred nog att klara sopbil och leveranser till förskolan. Entréer orienteras mot gatan och plats ges åt förgårdsmark. Detta hjälper till att befolka och skapa rörelse i gaturummet. Gatorna ges en funktion och tydlig karaktär där boendemiljöns krav på trivsel och säkerhet förenas med gatans framkomlighetskrav.

## Den kommunala gatan och vändzonen

Gatan asfalteras och får ett 4,7 meter brett körfält. Vid anslutningen till Sockenvägen förses gatan med kantsten, en 2,5 meter bred trottoar på ena sidan om vägen samt en lastficka avsedd för leveranser till förskolan. För att klara vändning av sopbilar avslutas den kommunala gatan med en vändzon. I dennes mitt kan eventuellt ett mindre träd planteras, alternativt en fris av storgatsten läggs i ett cirkulärt mönster för att motverka intrycket av en, för platsen allt för stor asfaltsyta.

## Kvartersgatan

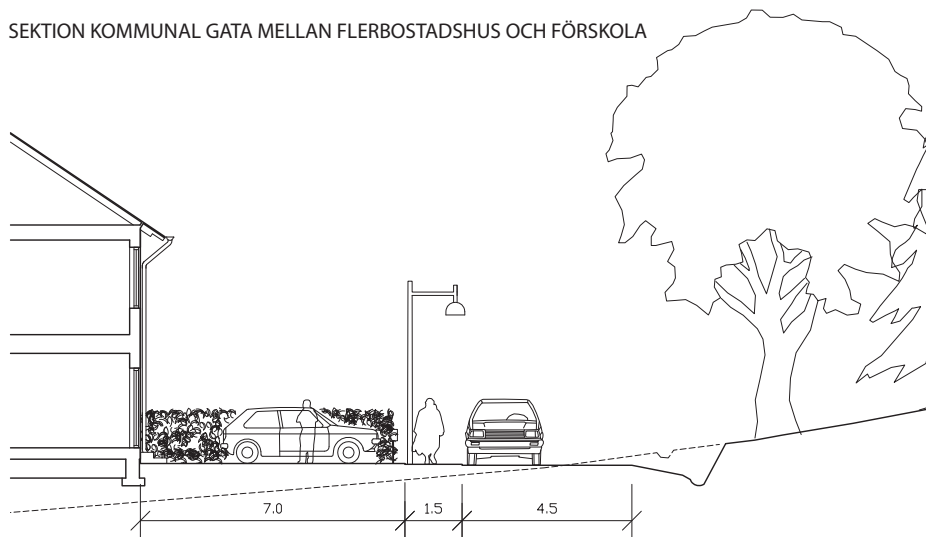
Gatan görs smal med en bredd på 4,5 samt en fredad zon på 1,5 meter med avvikande markbeläggning. Detta för att klara bilarnas backrörelse utifrån den privata parkeringsplatsen. Gatan beläggs med asfalt.

## Belysning

Området ska ges god belysning med armatur och stolpar som väl harmonierar med platsen och bebyggelsen. En trygg och trivsamt miljö kräver noggrann belysningsplanering med en ljuskälla som ger bra färgåtergivning och bländskydd för att minimera risken att de boende störs av belysningen. Längs Sockenvägen finns idag armaturen Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). Denna armatur ingår i Nacka Kommuns belysningsprogram. Victor på 4,5 meterstolpe sätts på den kommunala gatan och kvartersgatan. Kulören på armaturen ska väl stämma överens med övrig färgsättning i området.



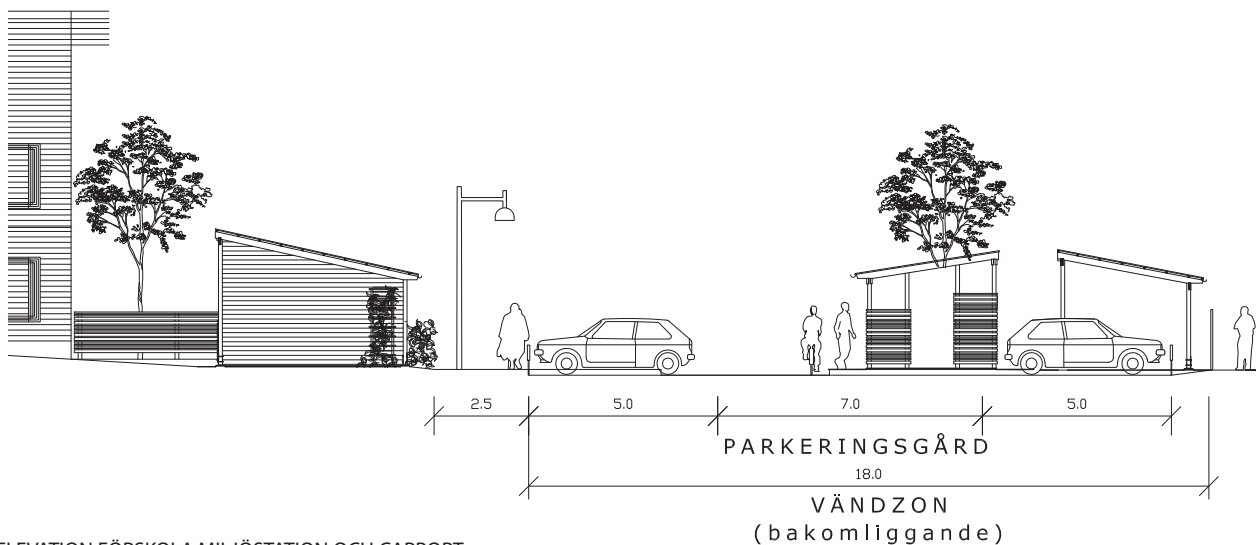
SEKTION KOMMUNAL GATA MELLAN FLERBOSTADSHUS OCH FÖRSKOLA



SEKTION KVARTERSGATA

Exempel på skiftande markbeläggningsmaterial för att ge gatorna omsorg och tydliga avslut. Samt armaturen Victor på rak stolpe.





ELEVATION FÖRSKOLA MILJÖSTATION OCH CARPORT

### Parkering och parkeringsgårdar

Inom området annordnas parkeringsgårdar om högst 12 parkeringsplatser för de boende och en något större parkeringsgård till förmån för förskolan och naturreservatet. Parkeringsgårdarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Parkeringsytorna inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av asfalt. Parkeringsplatser för besökande ryms inom parkeringsgårdarna.

Om car-portar uppförs ska dessa harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form, så att områdets sammanhållande karaktär bevaras.

### Sophantering

Radhusen har gemensamma sopkärl på kvartersmark. Dessa är placerade invid den torgbildning som vändplatsen för sop- och lastbilar utgör. På grund av dess centrala placering i området får sophusens gestaltning en stor betydelse. Spaljéhus med plats för klätterväxter mot fasad fungerar även som rumsbildande element. Spaljéhus ska harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form för att bevara intrycket av en sammanhängande bebyggelse.

### Förskolan

Förskolan planeras uppföras i två våningar och placeras ut med gatan. Byggnaden skyddar delvis gården från buller. Byggnaden föreslås uppföras i trä och hålla den föreslagna färgskalan så att den till uttryck och gestaltningen samspelar med den omgivande bebyggelsen.



Exempel på spaljéhus, rumsbildande element i kvarteret.  
Kr. Apotekaren, Nynäshamn, Hedvigslund, Nacka samt Kr. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekter AB)



Exempel på vändyta med trädplanterat i mitten.

### Gränsen mot naturreservatet

Bebyggelsen på Tollareängen angränsar till det nya naturreservatet. Gränserna mellan naturmark och bebyggd miljö görs tydlig så att människor som strövar i naturreservatet ska känna sig fredade i det som är vild natur och på samma sätt ska de boende känna att de har sina privata och halvprivata uterum säkerställda och väldefinierade. Genom att förlägga kvartersgatan ut mot skogsbrynet, och låta den följa den befintliga bäcken blir gränsen mellan naturreservatet och bostäderna tydlig. Den stig som idag går i skogen kommer att ligga kvar en bit upp i slänten.

Radhustomterna i öster som gränsar till naturreservatet får en tydlig och väldefinierad avslutning. Deras något förhöjda läge i förhållande till befintlig marknivå och naturreservatets ängsmark ska avslutas med en häck eller en stödmur samt radhusens förrådsbodas, som ska placeras i tomtgräns.

### Dagvattenhantering

Dagvatten i området omhändertas lokalt där så är möjligt. Större parkeringsgårdar förses med oljeavskiljare.

### Trygghet

För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att möjliggöra människors rörelse genom området. Ett flöde av människor, grannar och förbipasserande minskar risken för sabotage och skadegörelse på t.ex. lekplatser. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm. Fönstren blir ögon som vakar över tidvis tomma platser.

Gaturum, torgbildningar, gång- och cykelstråk ska upplevas bekväma och trygga och lätta att orientera sig i.

De privata trädgårdarna ska erbjuda de boende ett intimt skyddat uterum. Kring dessa tillåts plank, höga häckar och spaljéer. Plank och spaljéer som uppförs ska väl stämma överens med områdets arkitektur och färgskala.

### Färgsättning

Längs Sockenvägen håller flerbostadshuset sig till den nedtonade, dova färgskala som putsade flerbostadshus i Eknäs och Tollare (Mellanbergsvägen) redan har.

Radhusen och förskolan föreslås uppföras i trä och färgsätts även dessa med färger som följer den omgivande naturens färgskala. Exempelvis kan träfasader slammias i toner som rött, svart, ockra eller grönt för anpassa sig till det omgivande skogspartiet.

Där bebyggelsen gränsar till den öppna ängsmarken ska fasaderna färgsättas med jordfärger för att inte slå mot skogsbrynet. Nedan ett exempel på en färgskala som visar på dova färger som skulle kunna användas på radhusen mot ången.

Hela området ska ha en sammanhållen färgsättning. Se färgprover intill.

S 5020-G70Y	S 8005-G50Y	S 6030-Y80R	S 6010-Y50R
S 3005-G80Y	S 3050-Y20R	S 5050-Y20R	S 6020-G50Y

*Exempel på utombuskulörer som samstämmer med omgivande natur och bebyggelse.*





Naturnära boende, med anpassad färgsättning. Hestra, arkitekt: Niels Torp

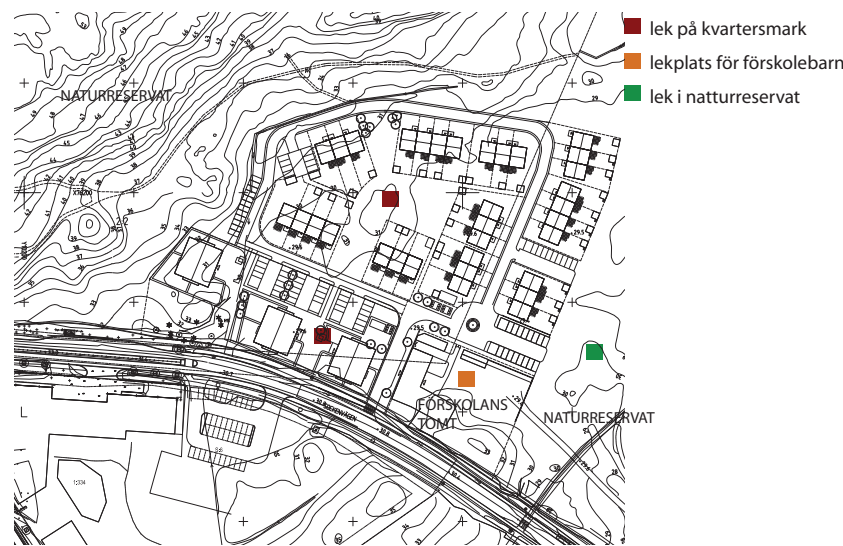


Gångstråk utförs med fördel av hårt packat grus

TRAFIK



LEK



## MILJÖREDOVISNING

---

### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt.

Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områden föreslagna för bebyggelse.

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativstråk i Tollare.

Ett tidigare icke bebyggt (men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturressynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

## MILJÖREDOVISNING

---

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell och miljöbevakare Birgitta Held-Paulie.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.

## MILJÖREDOVISNING

---

- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

### Utbyggnadsförslaget

Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är flack och den planerade bebyggelsen bedöms inte sticka upp över skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Omgivande för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och naturreservat i väster och som naturreservat i öster. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

**Slutsatser:** Omgivande och för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och bebyggelsen sticker inte upp ovanför bakomliggande höjdrygg. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

## NATUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

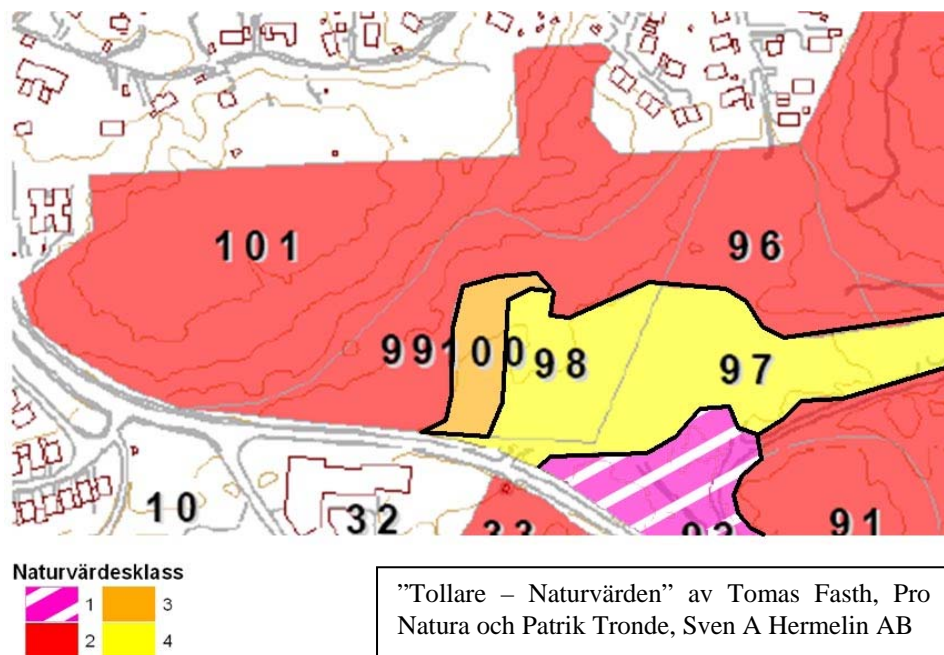
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

### Utbyggnadsförslaget

Huvuddelen av det område som föreslås för bebyggelse utgörs av tidigare utfylld mark. Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. För att bevara intressant natur på kvartersmark, har en bestämmelse om skydd av mark och vegetation (n) föreslagits.



MILJÖREDOVISNING



Enligt naturreservatsutredning 2007-2008 "Tollare - Naturvärden" av Tomas Fasth, Pro Natura och Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB, så har de delar av området som föreslås för bebyggelse klassats enligt ovanstående bild, på en fyrgradig skala där 1 är högsta och 4 lägsta naturvärde. Några hotklassade växter eller djur finns enligt utredningen inte inom områdena föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass - klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats "natur" i planförslaget. Dessa områden ingår även i det av kommunen beslutade naturreservat Tollare. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget - förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en "n"-bestämmelse (befintlig mark och vegetation ska bevaras).

**Slutsatser:** Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områdena föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass - klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats "natur" i planförslaget. Dessa områden ingår också i det av kommunen beslutade Tollare naturreservat. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget - förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en "n"-bestämmelse.

## MILJÖREDOVISNING

---

### DAGVATTEN OCH KLIMATPÅVERKAN

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburen fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

#### Utbyggnadsförslaget

Området består till största delen idag av gräsbevuxna områden som är genomsläppliga för nederbörden. Vid planläggning kommer marken att hårdgöras i större utsträckning än i dagsläget, huvudsakligen med en lokalväg, parkeringsytor och hustak. Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. LOD ska dock tillämpas i möjligaste mån där så är möjligt. Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun som bl.a. innebär LOD samt att rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus.

Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är mycket flackt, avrinning sker mot Lännerstasunden. Den ökade nederbörden som förväntas på grund av klimatförändringar i Stockholmsregionen (såväl ökad årsmedelnederbörd som ökad förekomst av extrem nederbörd) kan medföra ökade problem med översvämningar, ras, skred och erosion och därmed relaterade skador på infrastruktur och bebyggelse. Dagvattenfrågan bör därför studeras mer noggrant till utställningsskedet.

<b>Slutsatser:</b> Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun.
--

### MARKFÖRORENINGAR

#### Utbyggnadsförslaget

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av utförts för planområdet, (Structor 2008-09-23). Av undersökningarna framgår att marken är förorenad inom det område som planeras för bostäder. Föroreningarna förekommer i fyllnadsmassorna. Föroreningarna bedöms vara bundna till partiklar då inga

MILJÖREDOVISNING

förhöjda föroreningshalter konstaterats i grundvattnet. Sanering av området ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun.

**Slutsatser:** Sanering av marken ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSA OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

---

<i>Utrymme</i>		
<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>		
<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>	
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

#### *Utbyggnadsförslaget*

---

MILJÖREDOVISNING

---

De planerade bostäderna exponeras för buller från Sockenvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger gällande riktvärden för de tre punkthusen som ligger närmast Sockenvägen. Vid fasad mot Sockenvägen är den ekvivalenta ljudnivån 52-57 dB(A) på våning två och uppåt. Även maximalnivåerna överskrider riktvärdet 70 dB(A) vid dessa fasader. Riktvärdena gäller för uteplats, uteplatser går att placera norr om husen så att husen fungerar som bullerskydd.

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst  $R_w = 43$  dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst  $R_w = 48$  dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

**Kvalitetsmål:**

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus  
55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och  
rekreationsytor i tätbebyggelse*

*40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)*

*70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats  
(frifältsvärde)*

**Avstegsfall A**

*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 i anslutning till bostaden.*

**Avstegsfall B**

*Ytterligare avsteg från riktvärdena. Avstegsfallet är ej aktuellt i området varför avstegsfallets exakta formulering inte redovisas.*

**Motiv för avsteg från bullerriktvärdena**

För att klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Sockenvägen högst uppgå till ca 1000 fordon/dygn, vilket inte

## MILJÖREDOVISNING

---

bedöms som realistiskt. Med hänsyn till att området är väl försörjt med kollektivtrafik bedöms det rimligt att avstegsfall från riktvärdena kan användas. Enligt föreslagen lägenhetsplanering med genomgående lägenheter samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion uppfylls riktvärden för hälften av lägenheterna, för de övriga bedöms det rimligt att avstegsfall A kan tillämpas.

**Slutsatser:** Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Avsteg från översiktsplanens bullerriktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

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

## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor

## MILJÖREDOVISNING

---

och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

### *Utbyggnadsförslaget*

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5 µg/ m<sup>3</sup>- 1,0µg/ m<sup>3</sup> . Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/ m<sup>3</sup>, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m<sup>3</sup>. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m<sup>3</sup> (dygnsvärde). Halten beräknas vara 27 -39 µg/ m<sup>3</sup>.

Sett i ett större sammanhang innebär varje ny utbyggnad ett tillskott av kvävedioxid och partiklar längs de stora trafiklederna med risk att normerna överskrids någon annanstans än inom planområdet. Någon studie om detta har inte utförts.

**Slutsats:** Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

## REKREATION

### **Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.  
Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

### **Utbyggnadsförslaget**

En lekmöjlighet skall enligt planhandlingarna byggas ut på kvartersmark. En mindre allmäntillgänglig bollplan finns strax söder om Sockenvägen. Tillgång till mer omfattande idrottsanläggning finns vid Björknäs IP. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader i anslutande beslutade naturreservat Tollare.

En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativstråk i Tollare. Detta enligt naturreservatsutredning 2007-2008 "Tollare – Rekreativvärden" av Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

## MILJÖREDOVISNING

---

**Slutsatser:** En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativstråk i Tollare. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

## TRYGG OCH SÄKER

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

### Utbyggnadsförslaget

I Tollareängen har skolan/förskolan placerats nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk och en parkering, för att ge möjlighet till uppsikt över anläggningen. I övrigt är bebyggelsen förhållandevis småskalig, vilket underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ur inbrottsynpunkt.

**Slutsatser:** Skolan/förskolan har placerats nära bostadsbebyggelsen för att öka uppsikten över anläggningen. Förhållandevis småskalig bebyggelse underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ut inbrottsynpunkt.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

### Utbyggnadsförslaget

Flerbostadshusen, förskolan och eventuellt villorna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Planområdet har en bra kollektivtrafikförsörjning.

MILJÖREDOVISNING

---

**Slutsats:** Ett tidigare icke bebyggt (men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturresurssynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

**Källor:**

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tollareäng, Tollare, Nacka kommun, 2008-09-23, Structor.

Tollareängen, Nacka kommun, Bullerutredning 2008-07-10, WSP

Naturreservatsutredning 2007-2008 "Tollare – Rekreativvärden" av Patrik Tronde Sven A Hermelin AB.

Naturreservatsutredning 2007-2008 "Tollare – Naturvärden" av Tomas Fasth Pro Natura och Patrik Tronde Sven A Hermelin AB

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319. Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator