

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för del av Tollare 1:16, delområde 2 - Tollare Strand - i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april och justerad i september 2010

#### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning och miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram
- 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 detaljplanläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 2) utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv inom programområdet. Sammantaget bedöms de fem detaljplanerna innehålla cirka 800 bostadslägenheter.

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 kan innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats. De frågor som medför att detaljplanen bedöms kunna innebära en betydande miljöpåverkan är främst på strandskydd, naturmiljö och landskapsbild.

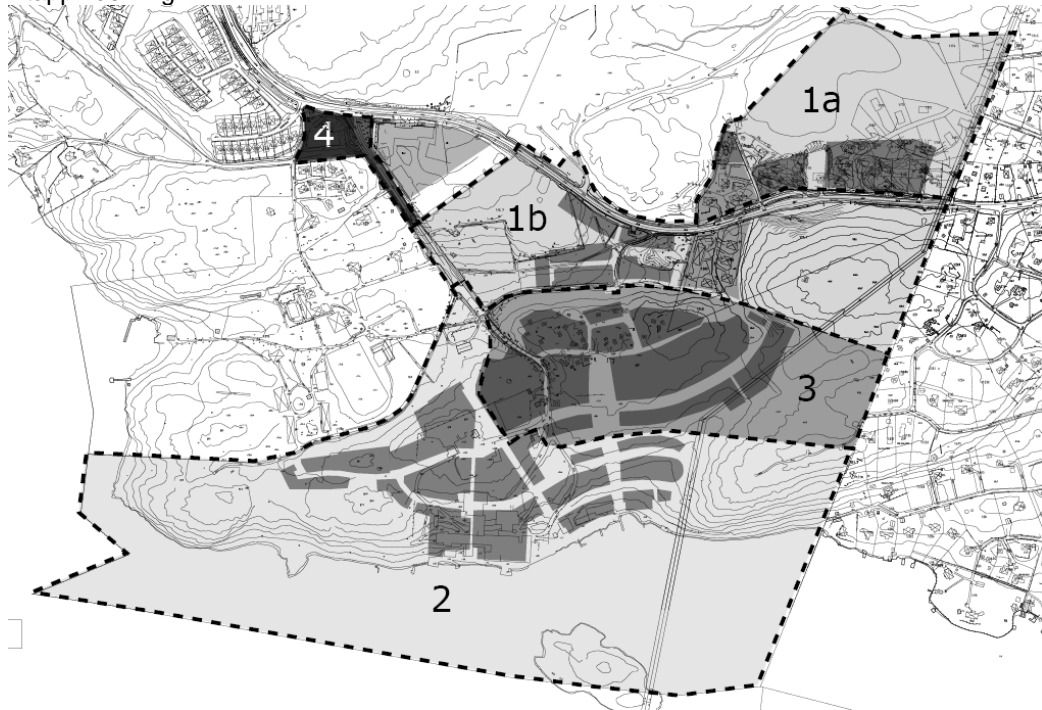
### Delplan 2

Planförslaget, delplan 2, omfattar den ianspråktagna marken för det tidigare pappersbruket, naturområdena väster och öster om detta samt strandzonen utmed Lännerstasunden och Skurusundet samt del av Mårtens holme.

Inom delplan 2 planeras för cirka 500 lägenheter i flerbostadshus och småhus. Antalet lägenheter är beroende av val av hustyp och lägenhetsstorlekar. Inom området planeras även för olika servicefunktioner och verksamheter, som butiker, restaurang, kafé, kontor, serviceföretag mm. Naturområdena väster och öster om planerad bebyggelse, Lännerstaberget och Tollareberget, ska bevaras som naturmark. Naturmarken och Mårtens holme ingår i Tollare naturreservat. Utmed strandzonen ska en strandpromenad anläggas. Mårtens holme kommer att förbindas med en gångbro.

Inom planområdet har konstaterats att det finns förorenad mark. I vattenområdet finns förorenat fibersediment. Föroreningarna härrör i huvudsak från den tidigare verksamheten vid pappersbruket.

### Etappindelning



## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i norr mot Tollare folkhögskola, f.d. Godtemplarbyn och bergsryggen söder om Mellanbergsvägen. I öster gränsar området mot Sydvästra Lännersta, i söder mot Lännerstasunden och i väster mot Skurusundet.

### Areal

Planområdets landareal, med undantag av Mårtens holme, är cirka 17,9 ha och vattenområdet är cirka 16,0 ha. Den del av Mårtens holme som ingår i planen är cirka 1,0 ha.

### Markägoförhållanden

NCC AB äger större delen av mark- och vattenområdet. Planområdet gränsar till en mindre del av Mårtens holme och vattenområdet söder om holmen, som utgör del av Erstavik 25:1, som ingår i Erstaviks fideikommiss. För de elektriska högspänningsledningarna, som korsar planområdet, har Vattenfall AB ledningsrätt.

## INTRESSEN ENLIGT KAP 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom område med strandskyddsförordnande samt 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.

Tollare träsk med angränsande områden runt sjön samt naturmarken på Tollareberget och Lännerstaberget inom föreliggande planförslag ligger inom Tollare naturreservat.

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

### Detaljplaneprogram

Som underlag till den etappvisa detaljplanläggningen har ett program upprättats. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2006-11-27, § 210.

### Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

- Planarbetet har föregåtts av utredningar om lämpliga åtgärder i vattnet och strandzonen utefter Lännerstasunden med hänsyn till tidigare utsläpp från pappersbruket. Arbeten i Lännerstasunden och strandområdet har reglerats i miljödom genom beslut i miljödomstolen 2005-10-04
- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04. För närvarande pågår arbetet med att upprätta en arbetsplan för utbyggnaden av rampen.
- Tollare pappersbruks lokalanvändning efter nedläggningen 1964, en rekonstruktion och exteriör dokumentation av kvarvarande byggnader utförd under 2005 – 2006, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Kulturhistorisk dokumentation av Godtemplarbyn, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Tollare pappersbruk 1922 – 1964, en berättelse i ord och bild, Angela Olsson, Carnauba
- Förstudie om kablifiering av 70 KV luftledning mellan Tollare och Östervik, SWECO 2006-01-26 på uppdrag av Vattenfall Eldistribution AB
- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen 2006-10-02
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape 2006-10-02
- 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.

### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande, som på land sträcker sig 300 meter från Lännerstasundens och Skurusundets strandlinje samt 100 meter ut i vattnet.

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

Arbeten i Lännerstasunden och utmed stranden har reglerats i miljödomstolens beslut 2005-10-05.

### Detaljplaner

För planområdet finns ingen detaljplan.

### 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
- Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2009-11-24 till 2010-01-11
- Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-05-19, § 162, att ställa ut planförslaget. Utställningstiden var den 1 juni till och med den 30 juni 2010.

## 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. Sedan 1953 har gården varit folkhögskola.

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 bergskränet.

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 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.

## **Mark och vegetation**

### *Terrängförhållanden*

Tollare är en del av Nackas kust och skärgård. Landskapet är dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden i söder och Skurusundet i väster. En stor del av sydsluttningen mot Lännerstasunden och utmed stranden upptas av den gamla pappersbruksbebyggelsen, som terrasserar sig ner mot kajområdet. Tollareberget högsta nivå ligger på cirka + 35 meter och Lännerstaberget ligger på + 52 meter. Från dessa delar har man mycket fina vyer över sunden mot Erstavik och Duvnäs. Bergen har höga rekreativvärden.

### *Vegetation*

Delar av området, särskilt Tollareberget och Lännerstaberget, har höga biologiska naturvärden. Vegetationen utgörs till övervägande del av hållmarkstallskog med sprickdalar och sluttningar med lövskog med inslag av ekar. Bergsbranterna har glesare trädbestånd eller saknar vegetation. Inom västra och östra delen av området finns solitärt s.k. rödlistade arter och signalarter (redovisas i miljökonsekvensbeskrivning och miljöredovisning)

### *Lokalklimat*

Området, som ligger i en kraftig solbelyst sydsluttning, är utsatt för sydliga vindar.

### *Geotekniska förhållanden*

Stora delar av området består av berg i dagen och berg täckt med tunna jordlager. I sprickdalar och sluttningar finns större jordlager. Strandzonen är från bruksområdet och österut uppfyllt av sten med anlagda kajer i anslutning till bruksbebyggelsen.

#### *Förorenad mark*

Inom den av f.d. bruket ianspråkta marken och på terrasser som använts för lagringsverksamhet finns förorenad mark. Föroreningarna består i huvudsak av olika tungmetaller där koppar är dominerande samt oljerester.

I Lännerstasunden från kajen till strax utanför Mårtens holme finns fibersediment som härrör från den tidigare papperstillverkningen. Fibersedimenten innehåller bl. a kvicksilver.

Fiberbanken är i dag täckt med ett erosionsskydd enligt miljödomsbeslutet.

#### *Radon*

Större delen utgör normalrisk för markradon.

### **Befintlig bebyggelse**

#### *Bebyggelse*

De stora tegelbyggnaderna på kajen står nu helt tomma. Inom andra byggnader pågår fortfarande verksamhet. Industribebyggelsen är i dag i mycket dåligt skick och ingen del bedöms möjlig att bevara. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel. Även kaj och strandzon har eroderats kraftigt. Med undantag för vaktmästarbostaden bedöms ingen del av bebyggelsen kunna bevaras.

I områdets norra del fanns tidigare en mindre stallbyggnad med betesmark i dess anslutning, där det bedrevs ponnyridning. Verksamheten upphörde och stallbyggnaden revs 2009.

#### *Tillgänglighet*

Områdets centrala del med den gamla industribebyggelsen, kajer, strandområdet och angränsande naturmark är i dag ett inhägnat industriområde, som inte är allmäntillgängligt.

Det kuperade landskapet med de kraftigt sluttande bergsbranterna och anlagda terrasserna innebär att stora delar av området är svårtillgängliga, särskilt för personer med nedsatt rörlighet.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

Mötet mellan land och vatten, de vegetationsklädda bergssluttningarna, de kala bergsbranterna och den terrasserade bruksbebyggelsen dominerar landskapet, sett från sjösidan.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Den äldsta fabriksbyggnaden från 1922, som ligger intill kajen, kom att förenklas något i förhållande till den ursprungliga planerade byggnaden, som på ritningar hade

ett mer nationalromantiskt anslag. Men de höga fönsteröppningarna övergavs inte samt vissa dekorativa inslag såsom påkostade s.k. kvaderrusticeringar i fasadhörn och en artikulerad omfattning kring sjöentrén. Vid moderniseringen och utbyggnaden på 1930-talet fick byggnaderna plattare tak enligt funktionalismens ideal. Blandningen med tunga tegelfasader och traditionella fönsteröppningar ger sammantaget anläggningen en rätt föråldrad uppsyn. Byggnadstekniskt befann sig anläggningen också i ett brytningsskede. Yttermurarna utgörs av traditionella bärande fulltegelmurar, medan bjälklagen bärs upp av en för tiden modern pelarbalkkonstruktion i stål och betong.

Anläggningen 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 är en betydelsefull farled till huvudstaden. Värdekärnan utgörs av de sommarvillemiljöer 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 500 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 600 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 900 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 Lännerstasunden i söder. För närboende är området uppskattat för motion och rekreation.

Naturmarksområdena i östra delen, Lännerstaberget, och i västra delen, Tollareberget, är av stort rekreationsintresse för denna del av sydvästra Boo. Dessa områden samt Mårtens holme ingår i Tollare naturreservat.



### Vattenområden

Planområdet ligger i direkt anslutning till den södra farleden in till Stockholm. Farleden trafikeras i huvudsak av fritidsbåtar och av den reguljära skärgårdstrafiken.

### 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 reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och 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. Förarbetet inför projekteringen har påbörjats. 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 utgör en 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 kommer att ansluta till Hedenströms väg och planeras för busstrafik.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

#### *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 helt eller delvis att markförläggas.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Planförslaget innebär att all befintlig industribebyggelse rivs och ersätts med en ny bebyggelse bestående av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget cirka 450 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 60 lägenheter i småhus. Områdets läge i sydslutningen ner mot Lännerstasunden ger goda möjligheter till intressanta utblickar, som ska tillgodoses vid planeringen av bebyggelsen och vistelseytor.

Inom området planeras för olika servicefunktioner för de boende, småbåtshamn, butiker, restaurang, café och verksamheter.

Utmed kaj- och strandområdet planeras en promenadväg och en gångbro till Mårtens holme. Promenadvägen ska anslutas till Lännersta strandpromenad och kommer att utgöra en värdefull länk av "Lugna promenaden" i södra Boo. Mårtens holme och naturmarken på Lännerstaberget och Tollareberget ingår i Tollare naturreservat.

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 sidnumrering).

### 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 samt dels att vissa utpekade träd, betecknade med n, inte får fällas om de inte utgör s.k. riskträd. Med riskträd avses träd som 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 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 exploitören.

#### *Lokalklimat*

Sydslutningen har ett från klimatsynpunkt mycket 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*

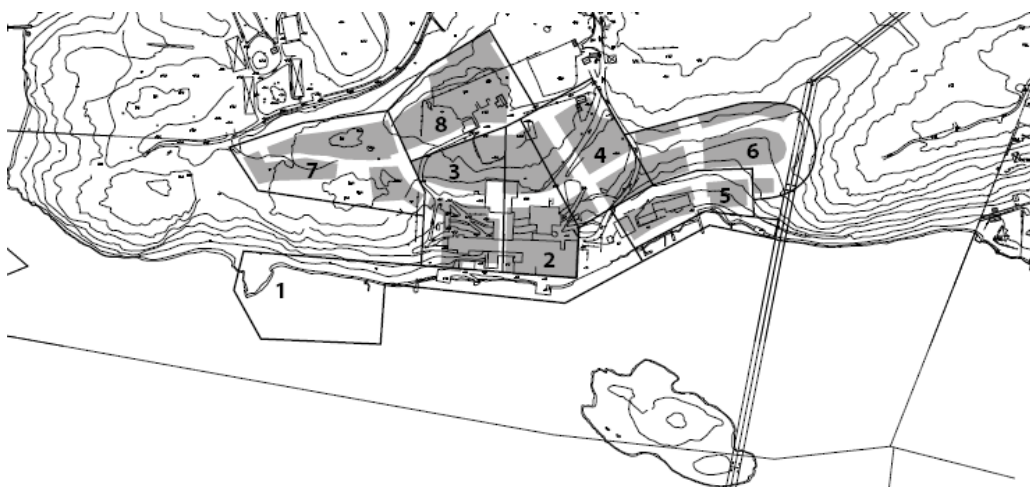
All bebyggelse ska byggas radonskyddat.

## **Tillkommande bebyggelse**

Den nya föreslagna bebyggelsen inom detaljplanen är huvudsakligen koncentrerad till de delar som, genom åren, har ianspråktagits av det gamla pappersbruket och senare av andra verksamheter. Inom den västra och östra delen exploateras del av naturmarken för ny bebyggelse. Delar av dessa naturområden ingår i det inhägnade industriområdet och ledningsstråket för elektriska högspänningsledningar, vilka avses markförläggas.

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

- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 1. Strandpromenaden        | 5. Strandhusen               |
| 2. Brukskvarteren          | 6. Utsiktsgatan              |
| 3. Västra bruksbebyggelsen | 7. Västra höjden             |
| 4. Tollaretrappan          | 8. Tollare torg – Busstorget |



### *1. Strandpromenaden*

Strandpromenaden och kajen ska vara allmän plats, tillgänglig för alla. Det skall vara möjligt att promenera längs stranden från naturområdet i väster, utmed småbåtshamnen, på kajen vid bostadshusen och till Lännersta strandpromenad i öster. Framför de västra bostadshusen ändrar vägen karaktär och övergår till att vara hårdgjord kaj. I de obebyggda partierna i öster och väster, där naturen ligger orörd, föreslås en grusade gångvägar.

Kajen föreslås kompletteras med en flytbrygga för turbåtar och båtar i reguljär trafik. Öster om denna läggs en lägre träbrygga på konsoler, som förses med Y-bommar och utgör besöksbåtplatser för tillfällig ankring.

Tollare Hamntorg är den kommunikativa noden vid Tollares kaj. Hit kommer man från Tollaretrappan och Utsiktsgatan men även från strandpromenaden och den mindre trappgränden genom bruksbebyggelsen. I dess bakre norra del finns en allmän hiss som kopplar samman torget med Utsiktsgatans övre del och, via ytterligare en allmän hiss, med Tollare Torg och busshållsplatsen.

Torget delas upp i två tydliga delar med t.ex. en mur och paviljongbyggnad. Mellan paviljongen och strandhusen terrasseras torgytan och bildar en fredad zon som kan fungera som uteservering. Hela torget ges ett enhetligt uttryck, vilket medför att markbeläggningen på Utsiktsgatan ändrar karaktär till en gångfartsgata i mötet med torget, för att tydligt signalera att gatan övergår i torgyta och att trafiken sker på de gåendes villkor. Nedanför denna del av torget utförs sittbara gradänger ner mot vattnet. För att avskilja fordonstrafiken föreslås stora råkylade block av granit placerade längs kajen. Dessa fungerar även som sittstenar.

Den andra delen av torget omfattar ett mindre antal parkeringsplatser, som "göms" under en skärm av träd, innanför den vändslinga som ligger i torgets kommunikationszon. Här finns även in- och utfart till parkeringsgaraget.

I förlängningen av Tollaretrappan, strax nedanför Tollare Hamntorg, planeras en solbrygga, som gör det möjligt att nå ned till vattnet. Solbryggan utformas så att den inte kan angöras med båt.

## 2. Brukskvarteren

Där det tidigare brukets huvudbyggnad stod, planeras för terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. För att återknyta till platsens historia eftersträvas ett uttryck i fasad och volym som minner om pappersbrukets arkitektur. Den stora höjdskillnaden mellan Utsiktsgatan och kajen tas upp med planterade gårdar och terrasser. Genom området löper två trappgränder, Bruksgränd och Tollaretrappan.

Den främre delen av bruket utgörs av parvis kopplade tegelradhus i tre våningar med vertikala glasade partier över entréer och kommunikationsytor. Radhusen förses med pulpettak i två olika höjder som lutar in mot gårdarna så att solljuset når ner till de bakomliggande gårdarna. Bottenvåningarna är utformade för potentiella lokaler.

I brukskvarterens mellersta del, nedanför Bruksgränden, är husen utformade med sadeltak, som successivt trappas in med terrasser åt sydväst. Fasaderna har industriell karaktär. Varje funktion renodlas och ges ett tydligt arkitektoniskt uttryck.

Den övre delen av ”bruksbebyggelsen” vilar på ett garage i åtta våningar, som betjänar den kringliggande bebyggelsen med parkeringsplatser. Bostäderna har fasader av tegel. De volymer som kragar över branten har sina sidor klädda i tegel medan fasaden mot vattnet domineras av stål och glas.

Husen i Brukskvarteren nås från kajen, garaget och Utsiktsgatan. Mot kaj och torgrum utförs bottenvåningarna så att de medger utrymme för lokaler och verksamheter av varierande slag.

Strandzonen ska här, precis som bebyggelsen, hålla en mer stram karaktär. Strandzonen ska rymma promenadstråk och angöringsväg till korttidsparkeringsplatser samt vändmöjligheter och angöring för servicefordon.

Här finns paviljongbyggnaden liksom ett landfäste för en gångbro över till Mårtens holme.

### *3. Västra bruksbebyggelsen*

Till den västra bruksbebyggelsen hör de flerbostadshus som ligger väster om Tollaretrappan. Vissa delar av den befintliga naturmarken bevaras och byggnaderna integreras i naturen.

Halvvägs ned längs Tollaretrappan, i korsningen med Utsiktsgatan, ligger Brukstorget. Husen kring torget är högre i torgets norra del. Längs hela trappan trappas byggnaderna ner mot vattnet. Byggnadernas fasader är utförda i puts, betong eller klädda med fasadplattor i varierande kulör. Fasaderna har inslag av trä över mark medan suterrängfasaderna består stenplattor och betong. Terrasser och gårdar ansluter till befintlig mark.

### *4. Tollaretrappan*

Tollaretrappan utgör den viktigaste länken mellan Tollares övre del vid Tollare torg och bebyggelsen vid vattnet kring Tollare Hamntorg. I stråket planeras för två offentliga hissar, som gör kommunikationen längs Tollaretrappan tillgänglig för rörelsehindrade. Det är av stor vikt att siktlinjen mot Lännerstasunden hålls öppen, och även att byggnaderna placeras i liv med varandra så att siktlinjen förstärks och blir tydlig. Mot bakgrund av trappans och hissarnas funktion och dess större allmänintresse föreslås dessa utgöra allmän plats. Trappan planeras vara uppvärmd vintertid genom att utnyttja returvärme från värmenätet.

Tollaretrappan omges av flerbostadshus i cirka fyra våningar som terrasseras utmed trappan ned mot Tollare Hamntorg. Husen är putsade i ljus kulör med markerade fönsteromfattningar. Husen har terrasser på taken samt balkonger och uteplatser på

de fasader som vetter från trappan. Fasaderna mot trappan har burspråk, som ökar lägenheternas utblickar och kontakt med vattnet.

#### 5. *Strandhusen*

Längs strandpromenaden i öster föreslås flerbostadshus med ljus fasadkaraktär. De avses i huvudsak innehålla bostäder. Här finns även förutsättningar att etablera verksamheter, gärna med marin anknytning, eller s.k. hemmakontor. I det västligaste av strandhusen, invid hamntorget, ges plats för t.ex. en restaurang i bottenvåningen. I anslutning till denna planeras en paviljong på torget.

Strandzonen mellan bebyggelsen och vattenytan ska rymma gångstråk samt medge framkomlighet endast för handikapptransporter och servicefordon.

Byggnaderna är placerade med kortsidan mot vattnet. De trappas successivt in för att ge husen slankhet och varje lägenhet en direkt utblick mot vattnet. I bakkant av kvarterens gårdar kopplas husen samman med souterrängvåningar som tar upp höjdskillnaden och utgör stöd mot Utsiktsgatan. Byggnaderna förses med balkonger och terrasser, som tar tillvara bostädernas attraktiva läge samt bryter ned skalan och ger husen en levande fasad.

Strandhusens gårdar har ett fritt läge med god utsikt mot Lännerstasunden samtidigt som det tydligt framgår att gården är privat genom att gårdarna höjs upp, drygt 0,5 meter över gatunivån. Ramper upp på gårdarna tar upp höjdskillnaden.

I framkant mot strandpromenaden anläggs en indragen handikapparkering för boende. Den ska vara väl inordnad i gårdens struktur för att inte vara så påtaglig. För lägenheter i markplan finns uteplatser avskilda med spaljé/skärm.

Mellan bostadskvarteren finns en torgbildning som utgör avslutningen på den ovala friyta mellan husen och som har sin utgångspunkt i parken högst upp ovanför slutningen. Bebyggelsen avslutas i öster med en platsbildning, en allmän yta, placerad i ett soligt läge och som erbjuder möjlighet till boulespel och annan rekreation.

Strandhusen har sin huvudentré med angöringsfickor från Utsiktsgatan men nås även från de något upphöjda gårdarna mot vattnet. Härifrån blir entréerna även tillgängliga för rörelsehindrade.

#### 6. *Utsiktsgatan*

Längs Utsiktsgatans östra del planeras souterrängvillor med terrasser mot söder. Villorna nås från gatan och är placerade för att ge bästa utsikt över Lännerstasunden. Souterrängvillorna får tre våningar, där den översta våningen är indragen med en terrass som riktar sig mot utsikten i söder och väster. Invid varje bostad planeras för en carport med plats för två bilar. Carportens tak kan användas som terrass. I de fall terrängen tillåter får bostäderna en mindre uteplats i marknivå.

Mellan byggnaderna tas nivåskillnader upp med stödmurar och i vissa fall med slänter. I bakkant av de hus som ligger i souterräng kommer murar att uppföras där bergskärning ej visar sig lämplig. Här kan ytterligare balkonger och utskjutande fasadelement förekomma för att bryta ned fasadens skala.

Det släpp i bebyggelsen som nås från parken vid f.d. Godtemplarbyn ned till vattnet har skapats för att åstadkomma en visuell kontakt från berget till vattenrummet.

Förutsättningarna för att uppföra de östligaste bostadshusen, närmast de elektriska högspänningsledningarna, är att ledningarna markförläggs och att ledningarna avskärmas på sådant sätt att de elektromagnetiska kraftfälten inte överstiger 0,4 mikrotlesa vid bostadshusen. En särskild planbestämmelse om förutsättningarna för bygglov reglerar utbyggnadsmöjligheten.

#### *7. Västra höjden*

Här inordnas husen i naturen och organiseras så att så många som möjligt har sikt ut över Lännerstasunden. Gångstigar kopplas till naturområdet och de rekreativstråk som leder genom Tollare.

Förslaget innehåller en blandning av olika hustyper; enbostadshus i form av radhus, parhus, grändhus och friliggande hus. Varje hus har en egen trädgård som tydligt avgränsas mot den kringliggande naturmarken med till exempel ett lågt enkelt trästaket. Mindre gräsytor och tomtgränser markeras med låga häckar. Mot naturmarken anläggs uteplats med antingen betongplattor eller trädäck.

I anslutning till området finns många solitära storgvuxna träd och vackra hällar. Bevarandet av den befintliga vegetationen är av stor vikt för att landskapsbilden och siluetten utifrån sundet ska kunna bibehållas i den nya byggda miljön.

#### *8. Tollare torg – Busstorget*

Bebyggelsen kring Tollare torg är stadsmässig till karaktären med välmarkerade sockelvåningar och entréer. Torget kringgärdas av ljusa flerbostadshus i fyra våningar med souterrängvåning där det behövs för att ta upp höjdskillnader. I husens bottenvåningar ges utrymme för verksamheter. Busshållplatserna flankerar Hedenströms väg där den planar ut på torget.

Torgrummet är slutet med öppningar åt söder där de två trappstråken ger utblick och riktning mot vattnet. Torgets markbeläggning utförs så att torg-, parkerings- och vägyta upplevs som en enhet. De två trappstråkens riktningar tydliggörs med hjälp av beläggningen.

På torget kan det t.ex. finnas en konstnärlig utsmyckning, som delar upp torgytan, samtidigt som den förstärker platsens två riktningar ner mot sundet.

Bänkar och parksoffor placeras på torget, för att bidra till att stärka strukturen och visa riktningarna. Armaturer och belysning ska framhäva och särskilja torgytan från övrig gatubelysning.

Bostadsgården, väster om torget, nås via trappor från torget eller via en mindre väg från Tollaregatan. Närmast fasaderna vetter privata uteplatser ut mot gården. Innanför skapas ett stort rum för de boende med lektytor och planteringar. Befintlig naturlig vegetation på gården ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.

## **Kulturmiljö och landskapsbild**

### *Landskapsbild*

Planförslaget innebär att landskapsbilden kommer att förändras, vilket blir särskilt påtagligt sett från Lännerstasunden. Befintlig industribebyggelse ersätts med en modern bostadsbebyggelse. Delar av naturmarken bebyggs. För att nå kaj- och strandområde krävs framkomlig väg, som måste kunna fungera för trafik året runt. Vid anläggande av denna väg, Utsiktsgatan, måste terrasserings- och sprängningsarbeten ske, som innebär intrång i naturmarken.

### *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. I nya fasader och murar utmed kajområdet ska fasadteglet ta upp "uttrycket" från det gamla bruket. Detta kan t. ex ske i fasaddetaljer som fönster- och portomfattningar.

### *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 eventuella spår av tidigare verksamhet kan användas som inspiration där Tollare torg och Hamntorget kan komma att bli de samlade punkterna för denna gestaltning.

## **Service**

### *Skolor, förskolor, etc.*

Inom föreliggande planetapp planeras inga förskolor. Inom nästkommande etappplan, del 3, planeras två förskolor om sammantaget åtta avdelningar, varav den ena förskolan planeras i nära anslutning till Tollare torg.

### *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, kemptvätt o dyl. och olika bostadsanknutna serviceverksamheter. I planområdets södra del utmed strandzonen finns också utrymmen för lokaler för t ex café, restaurang, hälso- och motionsanläggning, kontor, små butiker och olika serviceverksamheter, gärna någon med marin anknytning.

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

Centralt i området planeras en lekplats på allmän plats. I norra delen av området, där



stallet tidigare låg, föreslås en bollplan och en mindre lekplats på allmän plats. Övriga lektytor finns inom respektive kvartersgård och utformas som närlekplatser.

I anslutning till strandpromenaden finns utrymmen för bl. a. boulebänor, solbad på solbryggan öster om hamntorget och sittbänkar utmed stranden.

Strandpromenaden ska ansluta till Lännersta strandpromenad och kommer att utgöra en länk av Lugna promenaden som leder ut mot Baggenstaket.

Från kajen, strax väster om Tollare hamntorg, leder en gångbro till Mårtens holme. Brons landfäste utförs med en ramp, som tar upp nivåkillnaden mellan kaj och bro. Planförslaget medger två alternativa brolösningar. En fribärande pylonbrokonstruktion, s.k. snedkabelbro, som vilar på land alternativt en pontonbro som består av pontonbryggor, som kopplas samman till en bågformad bro. Den sammanlagda längden för bron blir mellan 90 - 100 meter lång beroende på konstruktionstyp. Gångbron belyses kvällstid så att den blir synlig för båttrafik och så att trygghet skapas för besökare. Mårtens holme ingår i naturreservatsområdet.

Centralt inom Tollare i dalgången öster om Hedenströms väg, inom delplan 1b, planeras ett gemensamt större parkområde för lek och rekreation.

Större naturmarksområden för rekreation finns väster och öster om bebyggelsen på Tollareberget och Lännerstaberget, vilka ingår i naturreservatet. Norr om planområdet finns sammanhängande naturmarksområden som sträcker sig förbi Tollare träsk fram till Björknäs idrottsplats och Kocktorpssjön. Dessa områden ingår också i naturreservatet.

### **Vattenområden**

*Användningssätt, utfyllnader, överbyggnad m.m.*

Utmed stranden anordnas erosionsskydd och kajerna återskapas. För dessa arbeten krävs utfyllnad i vattnet. En småbåtshamn för de boende anläggs utmed stranden väster om bostadsbebyggelsen och utmed kajen anordnas anöppningsplats för skärgårdstrafiken samt en mindre gästhamn för besökande till området. Från kajen anläggs en gångbro till Mårtens holme. Öster om bron nedanför strandtorget föreslås en flytande solbrygga. I anslutning till naturmarksområdets västra del och på Mårtens holme finns ett antal naturliga platser för bad. Arbetena i Lännerstasunden och strandområdet har avslutats. Dessa arbeten har reglerats i miljödom genom beslut i miljödomstolen 2005-10-04.

Befintliga elektriska kraftledningar, som i dag utgörs av luftledningar över Lännerstasunden, ska läggas ner i sundet. För dessa arbeten krävs vattendom. Ledningarna ska även utmärkas för sjöfarten vid varje landfäste.

### **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. Från torget fortsätter Tollaregatan väster ut och får karaktären av en s.k. entrégata till bostadsbebyggelsens övre västra del. För att nå nybebyggelsen på det tidigare bruksområdet samt på strand- och kajområdet kommer en ny gata att byggas i slutningen. Eftersom lutningsförhållandena här är mycket besvärliga krävs att vägen läggs på skrå och bildar en serpentinslinga ner till strand- och kajområdet. I dess nedre del ändrar vägen karaktär till en gata där trafiken ska ske på de gåendes villkor, en s.k. gångfartsgata. Där gatan ändrar karaktär föreslås en mindre torgbildning.

#### *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 och Tollare hamntorg kommer korttidsparkering att ske på anvisade platser på torgen.

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 0,8 alternativt 1,0 per lägenhet. Det lägre platsbehovet är avhängigt möjligheten att anordna bilpool för området. För radhusen beräknas bilplatsbehovet till 1,5 bilplatser per lägenhet och för övriga småhus till 2,0 bilplatser per lägenhet. 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.

Sammantaget rymmer det större gemensamma parkeringsgaraget i brukskvarteren cirka 400 bilar. Garaget kan vara en gemensamhetsanläggning eller utgöra en egen fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning.

#### *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. Ett naturligt hållplatsläge är områdets centrala knutpunkt – Tollare torg. Ytterligare lägen är på Tollaregatan söder om tunneln samt i anslutning till Johannes Petriskolan norr om Tollare folkhögskolas infart.

#### *Vattentrafik*

Förutom småbåtshamn och bryggor för tillfällig angöring planeras en brygga för turbåtar och reguljär skärgårdstrafik. Denna föreslås placerad på kajen centralt i området i anslutning till hamntorget, vilket utgör den södra delens centrala punkt med bl.a. café och restaurang.

### **Tillgänglighet**

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Detta medför att en allmäntillgänglig gångväg anordnas från Tollare torg till Tollare hamntorg. Förbindelsen måste uppfylla erforderliga krav för personer med olika funktionshinder. I det allmänna trappstråket, Tollaretrappan, mellan torgen föreslås därför två allmänna hissar med mellanliggande plana ytor.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät. Avloppspumpstation kommer att uppföras i strandområdet. Avloppsvattnet kommer att pumpas upp till Tollare torg, varefter det via självfallsledning leds 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 samt att rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningarna ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker.

#### *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. Behovet av nya nätstationer ska tillgodoseas dels inom kvartersmarken för bostadsbebyggelsen och dels på särskilda tomter för tekniska anläggningar.

#### *Avfall*

Fastighetsnära källsortering av avfall ska i möjligaste mån anläggas. Plats för hantering för visst avfall med producentansvar bör finnas inom planområdet.

### **Trygghet och säkerhet**

Vid nybebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar. Detta kommer att särskilt studeras i det fortsatta plan- och genomförandearbetet. Särskild uppmärksamhet ska läggas vid utformning av det stora garaget, så att detta sektioneras på lämpligt sätt för att öka säkerheten.

### **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 planetapp 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 med Vattenfall AB om markförläggning av elledningarna ska träffas innan detaljplanen antas.

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

### **Tidsplan**

- Samråd har skett från den 24 november 2009 till den 11 januari 2010.
- Utställning planeras ha skett under juni 2010
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 4:e kvartalet 2010.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft i början av 2011.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen och rivning av befintlig bebyggelse kan tidigast påbörjas under 1:a kvartalet 2011.

## **JUSTERING**

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden föreslås mindre justeringar av planförslaget. Detta innebär att den del av planbestämmelsen som reglerar högsta gränsvärde för magnetiska kraftfält tas bort samt att även bestämmelsen om ledningsområdets läge tas bort. Gränsvärdet 0,4 mikrotesla kommer inte att uppnås enligt erfarenhet från magnetiska kraftfälts utbredning i anslutning till markförlagda kraftledningar, varför särskilda skäl att reglera gränsvärdet enligt plan- och bygglagen inte föreligger. Enligt naturreservatets föreskrifter medges högspänningsledningar under mark utan att i detalj behöva precisera läget. Vidare har plankartan kompletterats med ytterligare träd på

kvartersmark, som föreslås sparas, vilka i planen betecknats med ”n”. Justeringarna bedöms vara av sådan begränsad omfattning att en ny utställning inte krävs.

## MEDVERKANDE

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

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt