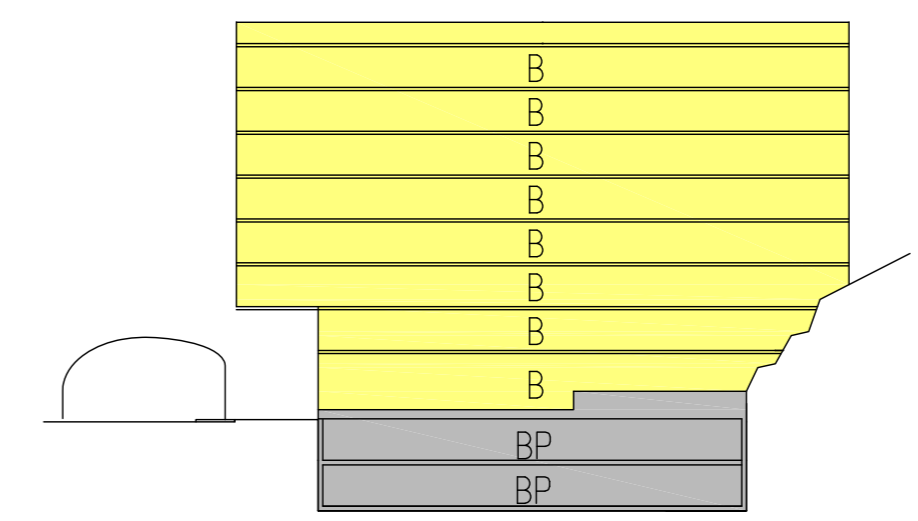


SEKTION A-A



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 mm utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltorik
- PARK Anlägg park
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gång- och cykelväg
- G-VÄG Gångväg
- G-STIG Gångstig

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 Föreskriven höjd över notplanet
- lek Lekplats

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BHK Bostäder, i nedre våning (garuplan) medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl.
- P Parkering
- D Äldreårsbostäder
- E Tekniska anläggningar
- S Skola

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får byggas över med körbart och planterbart bjälklag
- v Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras
- v₁ Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras med en minsta fri höjd av 3,5 m
- v₂ Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras med en minsta fri höjd av 4,7 m
- v₃ Stodmur om högst 10 m med uppfyllnad mot fasad
- Z Marken skall vara tillgänglig för allmän trafik till en fri höjd av 4,7 m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. skall i huvudsak följa "kvalitetsprogram för gestaltning". Understrykt text på sid. 40, 41, 42, 44, 46, 47, 48 och 51 skall följas.

- Högsta totalhöjd i meter över notplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som tex skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dyl uppföras.
- e 0 Största antal lägenheter
- portik Portik skall finnas

Högsta byggnadshöjd för uthus är 30 m.

MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas
- n Träden skall bevaras, efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

STÖRNINGSKYDD

För minst hälften av bopisrummen i varje lägenhet skall den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i bopisrummen får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter skall ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ändrad lovplikt, lov med villkor
- a Byggtov får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledning tagts under mark

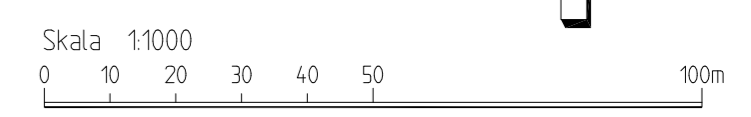
Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiometer större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Genomförandetid

Genomförandetiden stufar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje



Detaljplan för del av Tollare, del av fastigheten Tollare 1:16 m.f.t, delplan 3 Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun
Planerhelen september 2010

Till planen hör planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning illustrationer gestaltungsprogram

Andreas Totschnig Planchef
Tord Runnäs Planarkitekt
Linnéa Olofsson Planarkitekt
KFKS 2007/491 214
Projekt nr 9309

Tillsyrkt av MSN 2011-01-26
Antagen av KF 2011-05-23 §139
Laga kraft 2013-03-20
DP 534

P L A N B E S K R I V N I N G

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

Upprättad på planenheten i september 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitets- och gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Program för detaljplanearbetet

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneprogrammet

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 3) utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv inom programområdet. Enligt programhandlingarna planerades Tollare bebyggas med cirka 750 lägenheter. Uppskattat antal lägenheter byggde i detta tidiga skede på en schablonberäkning. Under detaljplanearbetet har mer noggranna studier gjorts. Detta tillsammans med att fler mindre lägenheter, äldrevårdsboende om cirka 50 lägenheter och eventuellt gruppboenden planeras, har inneburit att det sammanlagda antalet bostadslägenheter kommer att öka. Det mer exakta antalet kan inte i nuläget anges.

PLANBESKRIVNING

Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivande naturmark på sådant sätt att den biologiska mångfalden störs så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden.

Behovsbedömning

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

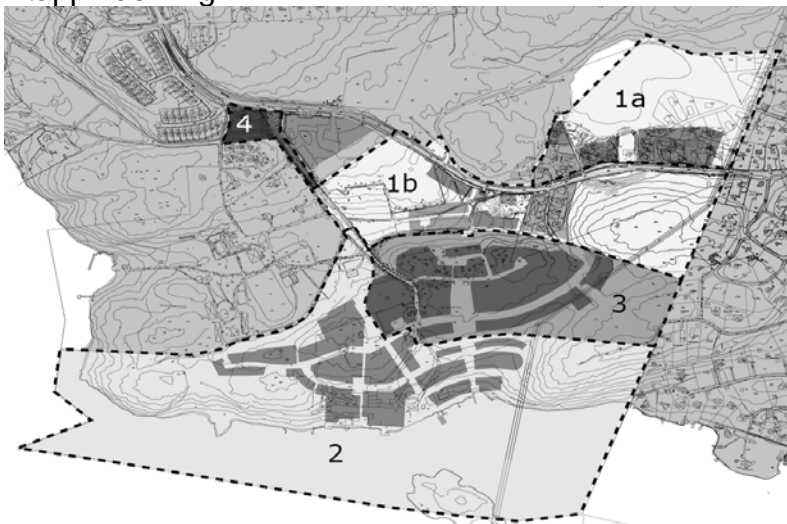
Delplan 3

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

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

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

Etappindelning



PLANBESKRIVNING

PLANDATA

Läge

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

Areal

Planområdet är cirka 10,9 ha stort.

Markägoförhållanden

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

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

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

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ingår Tollare som område för nya bostäder och verksamheter samt mark för rekreation.

Naturmarken på Lännerstaberget inom föreliggande planförslag ligger inom Tollare naturreservat.

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

Detaljplaneprogram

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

Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

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

Strandskydd

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

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplaner

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

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria för utarbetande av detaljplanerna för Tollare godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151
- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

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

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

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

PLANBESKRIVNING

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

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

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

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

1951 skrevs ett avtal om att godtemplarna skulle få nyttja ett område på folkhögskolans ägor österut, alldeles vid infarten till pappersbruket. En stugförening bildades som fick namnet Godtemplarbyn Tollare. Enligt avtalet var antalet stugor begränsat till 30. De var endast avsedda för sommarboende. Medlemskap i IOGT var obligatoriskt för att få äga en stuga. Vid starten fick stugorna inte vara större än 17 m² med en veranda på högst 3,5 m². Under årens lopp har mindre tillbyggnader ändå skett. Husen var enkla med en stomme av regler och brädor, klädda utvändigt med masonit och locklister. En gemensam dansbana uppfördes centralt i området. Sommarboendet pågick fram till 2008. Under 2009 revs stugorna. Godtemplarbyn Tollare utgör en del av den svenska folkrörelsens historia.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden

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

Vegetation

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

PLANBESKRIVNING

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

Lokalklimat

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

Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

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

Radon

Större delen av planområdet utgör normalrisk för markradon.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse

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

Kolonistugorna i Godtemplarbyn, är numera rivna.

Tillgänglighet

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

PLANBESKRIVNING

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

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

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

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

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

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Service

Allmän och kommersiell service

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

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

Livsmedelbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg, belägna mellan 1 och 1½ km från planområdet. Annan kommersiell och allmän service finns i Orminge, som utgör kommundelscentrum för Boo.

Friytor

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

PLANBESKRIVNING

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

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

Gator och trafik

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Till denna infartsled knyts Sockenvägen via trafikplatserna i Björknäs och Orminge. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. I kommunens ramavtal med exploatören har bland annat utbyggnadstakten av bostäderna reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs med ny anslutningsramp till Värmdöleden. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet. Projekteringsarbetena har påbörjats. Trafikverket har påbörjat en arbetsplan för den nya påfartsrampen. Vidare har en förstudie gjorts för en ny trafikplats vid Boovägen med på- och avfart till Värmdöleden. Boo trafikplats syftar till att minska trafiken på trafikplatserna Kil, Orminge och Björknäs.

Sockenvägen utgör den uppsamlade huvudgatan för Bo, Lännersta, Tollare, Eknäs och delar av Björknäs. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. En utbyggnad av gång- och cykelbanan på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs färdigställdes under 2009. Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414, 442 och 442X, vilket ger planområdet möjlighet till en god kollektivtrafiktillgänglighet.

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

PLANBESKRIVNING

Dagvatten

Vägarna avvattnas mot Skurusundet och Lännerstasunden.

Värme

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

El

Boo Energi svarar för områdets energiförsörjning.

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

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

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

Inom området planeras för två förskolor om fyra avdelningar vardera.

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

En mer detaljerad utformning av planerad bebyggelse och markbehandling framgår av till planförslaget hörande kvalitets- och gestaltningsprogram. Vissa delar av programmet har även reglerats som planbestämmelser (understruken text jämte sidhänvisning).

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

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

PLANBESKRIVNING

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

Lokalklimat

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

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

Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

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

Radon

All bebyggelse ska byggas radonskyddat.

Tillkommande bebyggelse

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

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

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

PLANBESKRIVNING

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

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



1. Tollare torg, östra delen

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

PLANBESKRIVNING

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

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

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

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

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

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

2. Tollaregatan

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

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

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

PLANBESKRIVNING

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

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

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

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

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

3. Valsparken (Godtemplarparken)

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

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

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

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

PLANBESKRIVNING

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

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

4. Godtemplarbyn

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

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

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

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

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

5. Östra porten

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

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

PLANBESKRIVNING

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

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

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

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

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

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

Konstnärlig utsmyckning

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

PLANBESKRIVNING

Service

Skolor, förskolor, etc.

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

Verksamheter, handel mm

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

Friytor

Lek och rekreation

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

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

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

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

Gator och trafik

Gatunät

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

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

PLANBESKRIVNING

Kollektivtrafik

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

Parkering, angöring

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

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 1,0 per lägenhet och för 2,0 bilplatser per lägenhet. I det fall bilpool för området anordnas kan antalet bilplatser minska något. För restauranger, café och övriga verksamheter är bilplatsbehovet i nuläget svårbedömt, eftersom inriktningen på de olika verksamheterna ännu inte är klarlagda och möjligheterna till samutnyttjande därför inte kunnat detaljstuderas. Överslagsmässigt har bilplatsbehovet för dessa verksamheter bedömts till cirka 20 platser per 1000 m² ljust bruttoarea.

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

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

Tillgänglighet

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

PLANBESKRIVNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Via självfallsledning leds avloppet förbi Tollare folkhögskola till en pumpstation vid Skurusundet och därefter pumpas avloppsvattnet via sjöförlagda tryckledningar vidare genom Skurusundet till befintligt ledningssystem i Saltängen på Sicklaön.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket bl.a. innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt före avledning till Lännerstasunden och Skurusundet. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningarna ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker. En särskild dagvattenutredning ska upprättas.

Värme

Energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem ska användas. Genom utbyggnaden av fjärrvärmenätet kan området anslutas till detta system. Möjligheten av att uppföra s.k. passivhus ska prövas.

El

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

Avfall

För Tollare föreslås att avfallshanteringen för flerbostadshusen ska ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark. Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering. Fastighetsnära källsortering av avfall ska i möjligaste mån anläggas. Plats för hantering för visst avfall med producentansvar bör finnas inom planområdet.

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

Trygghet och säkerhet

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

PLANBESKRIVNING

Upphävande av strandskydd

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

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

Avtal

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

Genomförandeavtal mellan Trafikverket och Nacka kommun angående påfartsramp till Värmdöleden i Björknäs 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 juni och över sommaren 2010.
- Utställning planeras ske under 4:e kvartalet 2010
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 1:a kvartalet 2011.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft 2:a kvartalet 2011.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen kan tidigast påbörjas under 2:a kvartalet 2011.

MEDVERKANDE

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

Planenheten

PLANBESKRIVNING

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-05-23 § 139

Thérèse Widmark
Administratör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på exploateringsenheten 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

Planförslaget utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom de delar av Tollareområdet som ägs av NCC.

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

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

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	2:a kvartalet - 3:e kvartalet 2010
Utställning	4:e kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2011
Allmänna anläggningar färdiga	2:a kvartalet 2015

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2011 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

NCC Construction Sverige AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för den kvartersmark som är avsedd för bostäder inom planområdet. Huvudman för förskola samt äldreomsorgsbostäder i området är ännu inte beslutat.

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

Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. Avtalet reglerar ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen, delpart 3, 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, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anlutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Ett avtal ska träffas mellan Vattenfall AB och exploatören om markförläggning av elledningar innan detaljplanen kan antas.

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

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor 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 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.

El/energi

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

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av gator och park, VA-, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheterna Tollare 1:16, Tollare 1:140 och Tollare 1:17 som ägs av NCC AB. Planen berör även del av fastigheten Tollare 1:282 som ägs av Fastigheter i Tollare AB. Vattenfall AB har ledningsrätt för ledningsområdet i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för lek, kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. De ytor och/eller anordningar som avses ovan kan alternativt regleras via servitut.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande. 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.

Naturmarken i östra delen av planområdet, del av Lännerstaberget, ingår i det nya naturreservatet Tollare.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde från fastigheten Tollare 1:282 överförs till naturmark.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Sockenvägen är via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knuten till väg 222, Värmdöleden. Trafikbelastningen på väg 222 har under många år ökat och antas fortsätta att öka. Idag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. På sikt planeras det för en ny Skurubro söder om nuvarande broar. För att lösa framkomligheten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny påfartsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222.

Gator som skall betjäna planområdet från Sockenvägen är Hedenströms väg (ligger inom delplan 1B och 2) och den nya Tollaregatan via ny tunnel i nordöst. Utöver dessa gator kommer mindre lokalgator inom planområdet att försörja bostadskvarteren.

Buss kommer att trafikera Hedenströms väg och Tollaregatan med hållplatser vid Tollare torg (delplan 2) och östra porten, vid södra tunnelmynningen.

Gång- och cykelbanor kommer att finnas längs med Hedenströms väg och Tollaregatan. I nordvästra planområdet ska en gång- och cykelväg anläggas från Hedenströms väg (delplan 1B) till en av lokalgatorna. Gångbanor kommer att finnas längs samtliga gator inom planområdet. En separat gångväg kommer att förbinda Tollaregatan, vid Östra porten, med Mellanbergsvägen (delplan 1B).

När trafikanläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av anläggningarna.

Park- och naturmark inom allmän plats

Centralt inom planområdet föreslås en park, Valsparken. Parken ska fungera som en allmän rekreationsyta och som samlingspunkt för den här delen av Tollare.

Möjlighet finns att anlägga en enklare dansbana i parken. Parken ska även innehålla lekmöjligheter. Lekplats kommer även att finnas inom kvartersmarken.

Naturmarken i östra delen av planområdet, del av Lännerstaberget, ingår i naturreservatet Tollare. Denna naturmark ska iordningställas på ett sätt som är förenligt med reservatsföreskrifterna. För övrig naturmark som är allmän och som inte omfattas av naturreservatet ska särskilda skötsel-föreskrifter upprättas i samband med planens genomförande.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av anläggningarna.

Parkering

Huvuddelen av parkeringen för flerbostadshusen sker under mark. För småhusbebyggelsen sker parkeringen inne på tomterna i garage eller carport och på öppna platser. För besökande och korttidsparkering finns parkeringsfickor utmed gatorna. På Tollare torg, väster om planområdet, utmed Tollaregatan och Valsparken kommer korttidsparkering att ske på anvisade platser. I det fall bilpool anordnas kan angivet bilplatsbehov minskas något.

Angöringsparkering för hämtning och lämning av barn sker i anslutning till respektive förskola. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage

För äldreårsbostäderna har endast korttidsparkering för besökare anvisats på tomten. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut på allmän plats inom planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Spillvattnet från hela Tollareområdet ska avledas via sjöförlagda tryckledningar över Skurusundet till Saltängens pumpstation.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter att godkänd slutbesiktning av VA-anläggningen föreligger och efter att anläggningsavgiften är erlagd.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Avvattning av allmän plats sker via allmänna dagvattenledningar. Viss rening av dagvatten kan erfordras.

Uppvärmning

Värmeförsörjningen ska ske via fjärrvärmenätet. Utbyggnad av fjärrvärmenätet pågår i närliggande område.

EI

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning. Mellan elektrisk nätstation och närliggande bostäder respektive skola måste det finnas ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar. Avfallshanteringen för flerbostadshusen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark.

Kraftledning

I planområdets östra del passerar 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar längs en ledningsgata. Vattenfall AB har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar avses att markförläggas. Bygglov får inte ges för delar av planerad bebyggelse inom planområdet förrän angränsande elektrisk högspänningsledning lagts under mark och att de magnetiska kraftfälten understiger 0,4 mikrotelsla. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av alla gator inkl gång- och cykelbanor i planområdet, separata gång- och cykelvägar samt iordningställande av park- och naturmark och gångstigar. Detta samt det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

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 tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan och anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

Bygglov

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

Marklösen

Marklösen kommer att ske av del av fastigheten Tollare 1:282 till förmån för kommunal naturmark. Ägare till Tollare 1:282 är Fastigheter i Tollare AB. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Per Andersson
Exploateringsingenjör

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av fastigheterna Tollare 1:16 m fl, delområde 3 – Tollarehöjden – i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten september 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Bakgrund

Konsekvenser på miljön och förslag till eventuella åtgärder

Kulturmiljö och landskapsbild

Strandskydd

Natur

Mark och vatten

Klimatpåverkan och lokalklimat

Konsekvenser på hälsan och förslag till eventuella åtgärder

Buller

Luft

Rekreation och tillgänglighet

Risk och säkerhet

Hushållning med naturresurser

Utbyggnadsskede

Referenser

SAMMANFATTNING

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

Planförslaget innebär en tydlig förändring av landskapsbilden och områdets karaktär, då det obebyggda området, av i huvudsak naturmarkskaraktär, förändras till i stora delar bebyggd miljö med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse.

Inom de delar av planområdet som idag är naturmark och som i detaljplanen redovisas som vägar och kvartersmark innebär en negativ påverkan på växt och djurlivet.

Exploateringen tar till stor del i anspråk och påverkar naturmiljöer av regionalt intresse för den biologiska mångfalden, vilket bedöms leda till mycket stora konsekvenser. Även naturmiljöer med kommunalt värde berörs med stora negativa konsekvenser som följd. En del biologiskt värdefulla träd har fått skyddsbestämmelsen ”n”. De delar av värdeområden 1 och 7 som ingår i detaljplaneförslaget säkerställs i planförslaget som allmän plats ”NATUR”. Genom att naturreservatet Tollare har bildats och omfattar större delen av naturmarken i planområdets östra del, förstärks skyddet av kvarvarande naturvärden i dessa delar.

Hantering av dagvattnet inom området ska följa dagvattenstrategin för Nacka kommun. LOD ska tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. Förorenat dagvatten ska renas före utsläpp till Lännerstasunden. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljö kvalitetsnormerna för Skurusundet.

Exploatering av området medför sanering av markföroreningar och åtgärder vidtas för att minska belastningen på miljön. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar. Planområdet har till stora delar ett från klimatsynpunkt gynnsamt solläge

Lägenheter som får ljudnivåer över 55 dB(A) ska planeras så att dessa får tillgång till tyst sida. Inga enkelsidiga lägenheter läggs mot väg där ljudnivån överstiger 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (Avstegsfall A). Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller ska uppfyllas, (SOSFS 2005:6)

MILJÖREDOVISNING

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Befintliga rekreativmönster inom området påverkas negativt då områden som utgörs av naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Positivt från rekreativsynpunkt är att större områden med naturmark finns såväl inom som i direkt anslutning till planområdet. De nya bostäderna bedöms få god tillgång till lek och rekreativ. Tillgänglighetskraven för rörelsehindrade skall kunna uppfyllas vid ett genomförande av planförslaget.

Inom framförallt planområdets norra del förekommer brant terräng med risk för fallolyckor. Den luftburna kraftledningen kommer att markförläggas inom planområdet vilket är positivt. Förskolor planeras centralt i området och i direkt anslutning till bostadsbebyggelse vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Området ansluts till fjärrvärme. Energihushållning bevakas i fortsatt arbete. Målsättningen är att husen ska vara minst 20 % energieffektivare än vad lagstiftningen kräver.

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.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) 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 benämns dessa redovisningar som miljöredovisning.

MILJÖREDOVISNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **detaljplaneförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag. I denna miljöredovisning lyfts relevanta konsekvenser fram. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Planering och byggande i Sverige ska 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 Elisabeth Rosell, Johan Aspfors, Birgitta Held-Paulie och Per Johnsson, Nacka kommun.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö och landskapsbild

Kommunala mål – Översiktsplan 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.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer ska 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.

MILJÖREDOVISNING

Planförslaget

Den före detta ”Godtemplarbyn” är riven. Kvar av kulturhistoriskt intressanta byggnader i området är den så kallade grindstugan från 1940-talet. Huset var en del av det forna brukets entré. Planen ger möjlighet till bevarande av byggnaden och tillåts byggas ut. Byggnaden omfattas dock inte av rivningsförbud. Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården.

Planförslaget innebär en tydlig förändring av landskapsbilden och områdets karaktär. Det i dagsläget obebyggda området av i huvudsak naturmarkskaraktär förändras till i stora delar bebyggd miljö med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. I anslutning till tunnelmynningen i öster planeras en förhållandevis hög byggnad (högsta totalhöjd + 65 m), denna byggnad kommer att bli ett markant inslag i landskapsbilden.

Byggrätters placering och utformning är starkt styrda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter, ambitioner som även har knutits till ett särskilt kvalitets- och gestaltungsprogram. Bestämmelser om skydd av vegetation (n-bestämmelser) har införts i planförslaget.

Exponeringen av bebyggelsen blir tydlig framförallt från söder. Siluetten av platån för den före detta Godtemplarbyn kommer att präglas av den föreslagna bebyggelsen.

En för landskapsbilden positiv konsekvens av planförslaget är att den befintliga och för landskapsbilden påtagliga, elektriska högspänningsledningarna markförläggs.

Slutsatser: En byggnad från det forna bruket, grindstugan ges möjlighet att bevaras i planförslaget. Inga registrerade fornlämningar finns inom området. Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget innebär en tydlig förändring av landskapsbilden och områdets karaktär, då det obebyggda området, av i huvudsak naturmarkskaraktär, förändras till i stora delar bebyggd miljö med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. En för landskapsbilden positiv konsekvens av planförslaget är att den befintliga och för landskapsbilden påtagliga elektriska högspänningsledningarna markförläggs.

Strandskydd

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Miljöbalken regler om strandskydd 7 kap 13 -18 §§ m.fl.

Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Där strandskydd råder är det förbjudet att bland annat:

- Uppföra nya byggnader.
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, eller som väsentligen förändrar livsvillkoren för växt- och djurarter.
- Utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Om det finns särskilda skäl finns det möjlighet att strandskyddet upphävs. De särskilda skälen är:

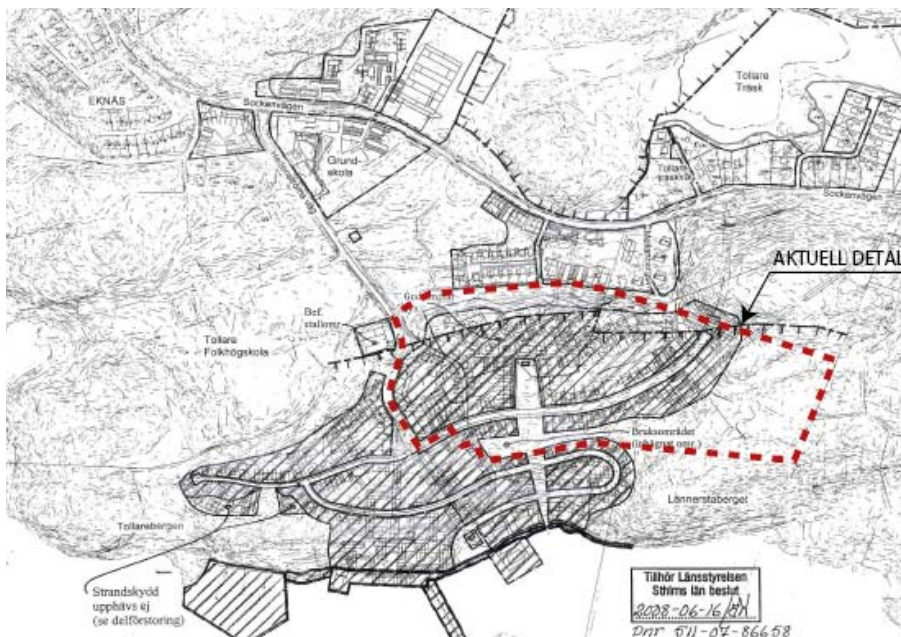
1. Den aktuella platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området kan vara väl avskilt från strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse verksamhet eller annan exploatering.
3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

MILJÖREDOVISNING

Planförslaget



Strandskydd råder 300 m från strandlinjen in på land, se ovan.



Länsstyrelsen har i beslut 2008-06-16 bifallit kommunens begäran om upphävande av strandskyddat området som skrafferats.

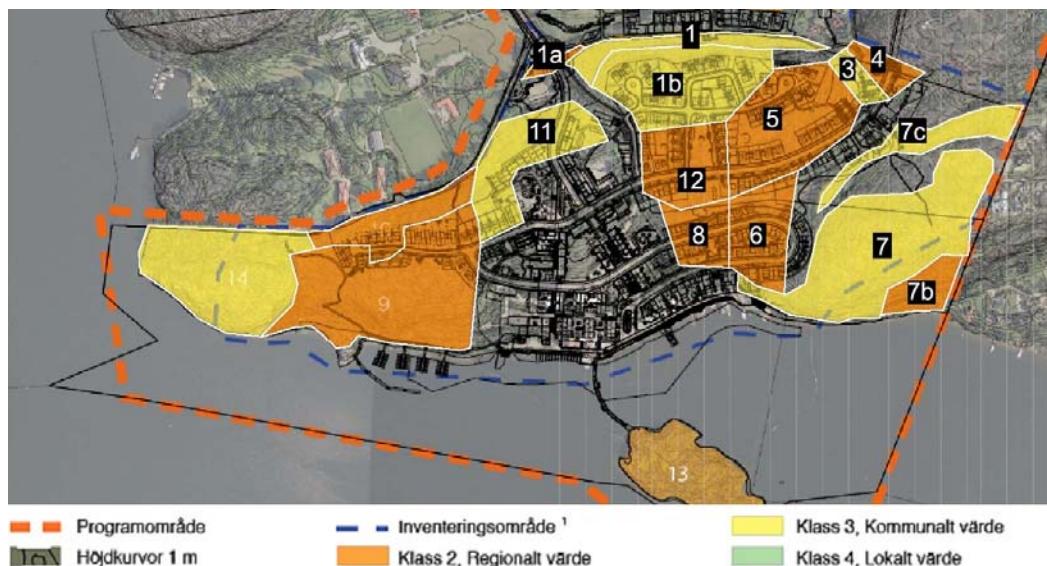
Beslutet om upphävande vinner laga kraft när detaljplanerna för etapp 2 och 3, vinner laga kraft.

MILJÖREDOVISNING

Till grund för länsstyrelsens beslut låg bland annat en inventering av naturvärdena som utfördes under 2006. Ytterligare inventeringar har sedan dess utförts i området. Vid dessa inventeringar har det framkommit att området innehåller högre värden än vad som observerades vid inventeringen 2006. Områden som tidigare klassats som kommunalt eller lokalt värdefulla har klassats om till regionalt värdefulla områden. Detta gäller huvudsakligen inom nu aktuella områden nr 6, 8, 9, 10 och 12 (se bild under rubriken "Natur").

Planförslaget har utifrån den nya kunskapen bearbetas så att ytterligare hänsyn tagits till naturvärdena.

Planens genomförande uppfyller strandskyddsbestämmelsernas syfte avseende allmänhetens tillgång till strandlinjen.



Karta naturvärden Ekologigruppen AB 090513

Bebyggelsen kommer delvis att placeras inom områden som idag är ianspråkta av tidigare verksamheter inom området, såsom Godtemplarbyn och upplagsplatsen.

Delar av exploateringen innebär dock att mer eller mindre orörda naturområden tas i anspråk. I dessa delar innebär en exploatering en påverkan på växt- och djurlivet. Delar av områdena kommer i och med exploateringen öppnas upp för allmänheten, medan allmänhetens tillgänglighet begränsas i andra delar pga av byggnationer och mer privata områden/tomter. En mer detaljerad beskrivning av byggnationens konsekvenser samt skälen till upphävande av strandskyddet,

MILJÖREDOVISNING

framgår i kommunens tjänsteskrivelse 2007-09-18 ”ansökan om upphävande av strandskydd”.

Innan området får exploateras skall markföroreningar tas bort från området enligt särskilt kontrollprogram. En sanering av marken innebär positiva konsekvenser för växt och djurlivet.

Slutsatser: Inom de delar av planområdet som idag är naturmark och som i detaljplanen redovisas som vägar och kvartersmark innebär planförslaget en negativ påverkan på växt och djurlivet.

Natur

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Planförslaget

Naturvärdena inom det område som berörs av detaljplanen består främst av värden i form av äldre barrskog, främst tall, med inslag av fuktigare stråk samt mindre ekbiotoper och en intressant nordvärd bergsbrant (se karta på föregående sida under rubriken strandskydd). Naturvärdena har bedömts motsvara regionalt intresse (klass 2) för områdena 4, 5, 7 och 12. Områdena 1, 1b, 3 och 7c hyser värden av kommunalt intresse (klass 3). Förekomsten av rödlistade arter och signalarter inom området är riklig.

Exempel på i området förekommande signalarter för värdefulla skogsmiljöer samt rödlistade arter, är talticka, fnöskticka, grovticka, klibbticka, vintertagging, kragjordstjärna, rutsinn, skiftlav, valticka samt gammelgranslav. Bland insektsarter i området kan nämnas reliktböck, vågbandad barkböck, granbarkgnagare, brun trädmyra, glasvinge och bronsbjörn. De rödlistade arterna är talticka, vintertagging, gränsticka, granticka, rutsinn och reliktböck. Alla 6 arter tillhör lägsta kategorin bland rödlistade, det vill säga NT (nära hotad, missgynnad).

Exploateringen tar till stor del i anspråk och påverkar naturmiljöer av regionalt intresse för den biologiska mångfalden, vilket bedöms leda till mycket stora konsekvenser. Även naturmiljöer med kommunalt värde berörs med stora negativa konsekvenser som följd. Det höga naturvärdet grundar sig i första hand på förekomsten av gammal tall, men andelen gammal gran är också hög.

MILJÖREDOVISNING

Rödlistade arter, framförallt de som är knutna till enskilda träd, riskerar att försvinna genom utbyggnaden. Många biologiskt intressanta träd har mätts in och inventerats avseende deras biologiska innehåll. En del av dessa träd har i planförslaget fått bestämmelsen "n" – "träden skall bevaras, efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker".

Delar av områden av kommunalt värde (områden 1 och 7) säkerställs i planförslaget som allmän plats "natur".

Intilliggande områden bedöms bli påverkade av ökat slitaget eftersom fler människor kommer att använda skogsområdena varvid bland annat förekomsten av död ved riskerar att minska.

Tollare bedöms inte ingå i något av de mest centrala spridningssambanden för biologisk mångfald inom kommunen. Exploateringen bedöms ändå ge negativa konsekvenser för spridning av biologisk mångfald mellan Tollare och Nackareservatet och mellan Tollare och Skuruparken och Norra Boo eftersom det, trots barriärer, är troligt att arter rör sig mellan dessa områden.

Genom att Tollare naturreservat har bildats och omfattar större delen av naturmarken i planområdets östra del, förstärks skyddet av kvarvarande naturvärden i dessa delar. Naturvärdena inom dessa områden har på sikt möjlighet att utvecklas.

***Slutsatser:** Exploateringen tar till stor del i anspråk och påverkar naturmiljöer av regionalt intresse för den biologiska mångfalden, vilket bedöms leda till mycket stora konsekvenser. Även naturmiljöer med kommunalt värde berörs med stora negativa konsekvenser som följd. En del biologiskt värdefulla träd har fått skyddsbestämmelsen n. Delar av områden av kommunalt värde (område 1 och 7) säkerställs i planförslaget som allmän plats "natur". Genom att naturreservatet Tollare har bildats och omfattar större delen av naturmarken i planområdets östra del, förstärks skyddet av kvarvarande naturvärden i dessa delar.*

Mark och vatten

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

- Tillförsel av vattenburet 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.

MILJÖREDOVISNING

- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Planförslaget

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av NCC. Undersökningarna visar att den norra upplagsytan ställvis är förorenad av främst, PAH och olja.

Analysresultaten visar att grundvattnet inte är påverkat av metaller eller organiska ämnen.

Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Avsikten är att saneringsåtgärder av förorenade områden ska ske så att halterna i allmänhet ska ligga under värden gällande för känslig markanvändning. Fyllnadsmassor ska saneras ned till naturmark och massorna ska läggas på deponi. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP. Planområdet avrinner till största delen norrut mot dalsänkan, därefter avrinner dagvattnet västerut mot Lännerstasunden. Planområdet består till stor del av hållmarksområden med berg i dagen eller tunna jordtäcken. I slutningarna finns en del morän. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är därmed begränsade. I och med etablering av vägar och bebyggelse förväntas avrinningen öka inom området. Etablering av bostäder innebär att utfyllnader av bland annat matjord kommer att ske. Förutsättningarna för fördröjning och infiltration kommer därmed att öka.

Teoretiska beräkningar av dagvattenflöden efter utbyggnad har utförts av WSP för 10-, 50- och 100-årsregn. Utifrån beräknade flöden har systemutformning föreslagits samt behov av flödesutjämning bedömts.

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har klassat kvaliteten på ett antal vattenområden med avseende på kemisk och ekologisk status. Vattenområdet som Lännerstasunden tillhör heter enligt vattendirektivet Skurusundet.

Enligt vattenmyndighetens klassning är Skurusundets ekologiska status klassad som *otillfredsställande* på grund av bland annat övergödning. Den kemiska

MILJÖREDOVISNING

statusen har vattenmyndigheten bedömt som *uppnår ej god status* på grund av för höga kvicksilverhalter. Detta gäller överallt i norra Östersjöns vattendistrikt varför en klassning även görs exklusive kvicksilver. Skurusundet tilldelas då klassningen *god status*.

Enligt beslutade miljökvalitetsnormer får vattenkvaliteten inte försämrats utan ska på sikt förbättras till god status till år 2021. Med en försämring avses att klassningen av vattenförekomsten inte får ändras till en sämre klass. För Skurusundet skulle detta innebära att den ekologiska statusen skulle klassas som *dålig* och den kemiska statusen får klassen *uppnår ej god status* trots att kvicksilver inte är medräknat.

En beräkning har därför utförts av WSP för att belysa hur planområdets genomförande belastar Skurusundet i nuläget jämfört med när planen är genomförd, se bilaga.

Av utredningen framgår att planområdets belastning på Skurusundet innebär ett visst tillskott av fosfor och kväve när planen är genomförd. Belastningen av tungmetaller och olja till Skurusundet kommer sannolikt att minska när planen är genomförd på grund av att marken saneras i och med en utbyggnad av området. Hur stor minskningen blir är beroende av de materialval som kommer att användas vid uppförande av byggnader, armaturer, staket med mera. Materialval etcetera kommer delvis att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Det tillskott av näringsämnen som tillförs Skurusundet när planen är genomförd bedöms som försumbart jämfört med den belastning som kommer till vattenförekomsten via Mälarens utflöde och de stora reningsverkens utsläpp. Vid all ny exploatering innebär detta sannolikt en ytterligare belastning på vattenförekomsterna. Detta måste även vägas mot nyttan av att planen genomförs. Stor hänsyn har dock tagits för att belastningen på recipienten ska minimeras i så stor utsträckning som möjligt. Målsättningen är att förorenat dagvattnet ska renas före utsläpp till Lännerstasunden. Detta ska studeras ytterligare under projekterings- och genomförandeskedet. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljökvalitetsnormerna för Skurusundet.

Slutsatser: *Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun. LOD ska tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. Förorenat dagvatten ska renas före utsläpp till Lännerstasunden. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljökvalitetsnormerna för Skurusundet.*

MILJÖREDOVISNING

Klimatpåverkan och lokalklimat

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

- God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling

Planförslaget

Trots att planområdet bedöms ha ett acceptabelt kollektivtrafikläge så innebär planens genomförande att med dagens bilpark så kommer utsläppen av växthusgaser att öka.

Planområdet har till stora delar ett från klimatsynpunkt gynnsamt solläge, vilket tagits tillvara i planförslaget. Områdets utsatthet för starka vindar dämpas i nuläget delvis av den uppvuxna vegetationen. Lokalt kan vindexponeringen öka vid en utbyggnad. Det finns viss risk för att turbulens kan uppstå kring de högre byggnaderna, vilket skall beaktas i den kommande detaljprojekteringen.

Slutsatser: Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar. Planområdet har till stora delar ett från klimatsynpunkt gynnsamt solläge

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

MILJÖREDOVISNING

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.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltningen i Stockholm samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I skriften anges 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

Från riktvärdena ovan görs även avsteg för att nå ned mot 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter har dock tillgång till tyst sida om högst 55dB(A) i minst hälften av boningsrummen.

Planförslaget

En trafikbullerutredning har utförts för den planerade bebyggelsen, (Teknisk rapport, Bullerutredning Tollare, WSP 2006-12-17, 2010-05-25). Av utredningen framgår att större delen av området inte kommer att exponeras för ljudnivåer över 55dB(A) dygnsekvivalent nivå från trafiken. Av utredningen framgår vidare att för bostadshus, som ligger relativt nära lokalvägar som kommer att ha mer än 1000 fordon per dygn, kommer den ekvivalenta ljudnivån bli något högre än 55dB(A). Huvuddelen av bebyggelsen kommer att ha ljudnivåer lägre än 55dB(A). När tung trafik passerar kommer den maximala ljudnivån att överstiga riktvärdet på 70 dB(A). Det är dock små mängder tung trafik i området varför

MILJÖREDOVISNING

antalet maxbullerhändelser blir begränsat. Avstegsfall A kommer att inskrivas som planbestämmelse.

För de hus som riktvärdena överskrids ska lägenheterna utformas så att lägenheterna får tillgång till tyst sida och att inga enkelsidiga lägenheter läggs mot vägen.

På andra sidan Lännerstasunden passerar Saltsjöbanan. Delar av planområdet kommer att exponeras för buller även från denna. Saltsjöbanan ska moderniseras varvid ljudnivån kommer att minska några dB(A) jämfört med dagsläget. Riktvärdena för buller från Saltsjöbanan bedöms att klaras inom hela planområdet

Under utbyggnaden av området ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, följas. De allmänna råden medger inte arbete som orsakar bullervärden över 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus före klockan 07:00 och efter klockan 22:00 samtliga dagar.

Motiv för avsteg från bullerriktvärden

Bebyggelsen kommer att bli relativt tät för att på så sätt begränsa ingreppen i de orörda markområden i så stor utsträckning som möjligt. Detta är ett av skälen till husens placering och att de då blir utsatta för buller så att avstegsfall från riktvärdena måste tillämpas. För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på vägarna högst uppgå till ca 1000 fordon per dygn, vilket inte bedöms realistiskt. Med hänsyn till att området blir väl försörjt med kollektivtrafik bedöms det rimligt att avstegsfall från riktvärdena kan tillämpas.

***Slutsats:** Lägenheter som får ljudnivåer över 55 dB(A) ska planeras så att dessa får tillgång till tyst sida och att inga enkelsidiga lägenheter läggs mot väg där ljudnivån överstiger 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (Avstegsfall A)*

Luft

Kommunala mål - Översiktsplan 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

MILJÖREDOVISNING

- 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. MKN anger de föroreningsnivåer som människor 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).

Planförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5-1,0 µg/m³. Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/m³. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/m³, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/m³. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/m³ (dygnsvärde). Halten beräknas vara 27-39 µg/m³. Vid tunnelmynningen bedöms halterna bli något högre dock under samtliga miljö kvalitetsnormer för luft.

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.

<p><i>Slutsats:</i> Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.</p>

Rekreation och tillgänglighet

Politiska mål – Översiktsplan 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.

Planförslaget

Rekreation

Centralt i området planeras en lekplats på allmän plats. Övriga lektytor finns inom respektive kvartersgård och utformas som närlekplatser. Inom planområdet säkerställs naturmark och park för spontan lek och naturupplevelser. I angränsande planområde "Tollare strand" planeras bland annat en strandpromenad, bouleanor, solbad på solbryggan öster om hamntorget och sittbänkar utmed stranden. Områdets läge vid Lännerstasunden ger även möjlighet till bad och båtsport.

Från kajen, strax väster om Tollare hamntorg, leder en gångbro till Mårtens holme som ingår i kommande naturreservat Tollare.

Större naturmarksområden för rekreation finns öster om den föreslagna bebyggelsen i detaljplaneområdena för både "Tollare strand" och denna plan.

Norr om planområdet finns sammanhängande naturmarksområden som sträcker sig förbi Tollare träsk fram till Björknäs idrottsplats och Kocktorpssjön.

Befintliga rekreativmönster inom området påverkas negativt då områden som utgörs av naturmark tas i anspråk för bebyggelse.

Tillgänglighet

Då den planerade bebyggelsen i huvudsak är placerad på en plattå samt i en inte så brant sluttning, är tillgänglighetsförhållandena gynnsamma ur ett nackaperspektiv. Detta medför att tillgänglighetskraven för rörelsehindrade skall kunna uppfyllas vid ett genomförande av planförslaget.

Slutsatser: *Befintliga rekreativmönster inom området påverkas negativt då områden som utgörs av naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Positivt ur rekreationssynpunkt är att större områden med naturmark finns såväl inom som i direkt anslutning till planområdet. De nya bostäderna bedöms få god tillgång till lek och rekreation. Tillgänglighetskraven för rörelsehindrade skall kunna uppfyllas vid ett genomförande av planförslaget.*

Risk och säkerhet

Politiska mål – Översiktsplan 2002

- Trygg och säker kommun
- 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

Planförslaget

Inom framförallt planområdets norra del förekommer brant terräng med risk för fallolyckor. För att minska olycksriskerna ska vissa branter stängslas.

Den luftburna kraftledningen kommer att markförläggas inom planområdet. Avståndet från bebyggelsen till centrum på ledningen kommer att uppgå till minst 8 meter, vilket innebär att de elektromagnetiska fälten vid bebyggelsen max uppgår till 0,2 mikrot Tesla beräknat som årsmedelvärde.

Förskolor planeras centralt i området och i direkt anslutning till bostadsbebyggelse vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Trafiksäkerheten vid tunnelmynningen bör särskilt beaktas vid kommande detaljprojektering.

***Slutsatser:** Inom framförallt planområdet norra del förekommer brant terräng med risk för fallolyckor. Den luftburna kraftledningen kommer att markförläggas inom planområdet vilket är positivt. Förskolor planeras centralt i området och i direkt anslutning till bostadsbebyggelse vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.*

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.

Planförslaget

Planens genomförande innebär att mark som till viss del är ianspråktagen och innehåller föroreningar (tungmetaller, PAH-ämnen och oljor) kommer att saneras och återbebyggas.

MILJÖREDOVISNING

De delvis orörda naturområden som inhyser rödlistade arter kommer att bebyggas och förhinda/försvåra för dessa arter att leva vidare.

Området kommer till största delen att anslutas till fjärrvärme. Exploatörens intentioner är att bygga området mycket energieffektivt, 20 % bättre än vad lagstiftningen kräver. För att medvetandegöra energiförbrukningen i lägenheterna ska dessa förses med individuell mätning av varmvattnet.

Området kommer att ha god kollektivtrafik, då en ny busslinje planeras genom området.

Slutsats: *En utbyggnad av Tollare innebär att områden med stora naturvärden bebyggs samtidigt som exploatering av området medför att sanering av markföroreningar och åtgärder vidtas för att minska belastningen på miljön. Målsättningen är att husen ska vara 20 % energieffektivare än vad lagstiftningen kräver.*

UTBYGGNADSSKEDE

Transporter till och från planområdet under byggskedet

Utformningen av det nya bostadsområdet gör att det kommer att genereras stora mängder massor, jord och berg. Materialet kommer att transporteras inom exploateringsområdet, men även ut från området. Transporterna av massor ut från området är tänkt att ske via Sockenvägen med hjälp av schaktbilar. Bilarna klarar att transportera uppemot 20 kubikmeter massor. Detta innebär uppemot 6000 transporter eller 5 transporter per dag för att föra ut allt överskott.

För att undvika transporter på Hedenströms väg samt närliggande skola och bostäder, kan en del transporter schaktmassor transporteras sjövägen. Pråmar kan angöras utanför Tollare kaj som därmed skapar en lagringsplats. En större pråm kan ta uppemot 1450 ton av material, dimensionerna kan vara 47x15 m. Detta motsvarar 880 kubikmeter och motsvarar drygt 40 schaktbilar. Mest troligt är att transporter av ”rena massor” till och från området kommer att ske landvägen samt att transport via vattenvägen skulle kunna användas för borttransport av miljöfarliga massor samt rivningsmaterial från bruket.

För byggnationen av bostäderna kommer det att krävas ett stort antal fordonstranporter av byggnadsmaterial in i området. En del av materialet skulle kunna transporteras in i området med pråm. Frågan måste utredas mer i detalj, utredningen kommer att utföras efter detaljplanen har vunnit laga kraft under produktionsskedet.

MILJÖREDOVISNING

Behov av åtgärder

Buller och störningar från byggverksamheten

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och eventuellt arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

Under utbyggnaden av området ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, följas. De allmänna råden medger inte arbete som orsakar bullervärden över 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus före klockan 07:00 och efter klockan 22:00 samtliga dagar.

Arbetsplatsen planeras så störande buller till största möjliga del undviks (till exempel ridåer av befintlig skog, genomförande av sprängningar i trappsteg, vallar av sprängsten).

Om möjligt ska berget krossas på plats. Den totala utsläppsmängden koldioxid kan då minskas på grund av minskade materialtransporter inom Stockholmsområdet. Anmälan av krossning vid mobil anläggning på området ska göras till kommunens miljöenhet i god tid, minst sex veckor innan start.

Buller och störningar från fordon

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tystare fordon och eller tidsbegränsa när transporterna kan genomföras.

För att korta ner transportsträckan mellan områdena på Tollare samt för att minimera risken för olyckor framför Johannes Petri skolan, byggs en tillfällig transportväg mellan Hedenströms väg och Sockenvägen sydost om skolområdet, längs med den befintliga dalgången. När tunneln byggs i ett senare skede av projektet är den tänkt att användas som transportväg för byggtrafik. Därmed ger även den en avlastning för Hedenströms väg.

Sprängningsarbeten

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrhax samlas i påsar. Under utbyggnadstiden ska särskilda informationsinsatser göras för närboende och angränsande arbetsplatser.

Skydd av träd

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplan som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stänglas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggnings- och driftskedet.

REFERENSER

PM – Tollare Trafikbuller, WSP Akustik, 2009-05-03, 2010-05-25
Dagvattenutredning Tollare, Nacka kommun, WSP;2009-11-18
Platsspecifik riskbedömning, NCC teknik, 2005-05-08
Sammanställning av miljötekniska undersökningar, NCC teknik 2005-05-09
Tollare i Nacka – belysning av påverkan på strandskyddet, Ekologigruppen ab
2009-05-13

Planenheten











Andreas Totschnig
Planchef

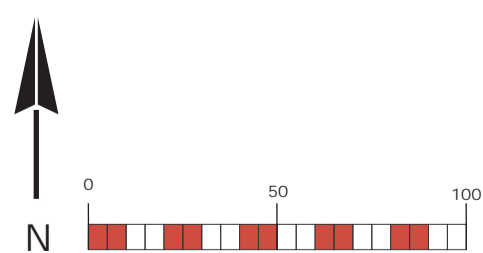
Tord Runnäs
Planarkitekt

Linnéa Olofsson
Planarkitekt



--- Gräns till naturreservat inom detaljplan 3

-  Skog
-  Bevaransvärda lövträd i naturmark
-  Bevaransvärda barrträd i naturmark
-  Bevaransvärda lövträd
-  Bevaransvärda barrträd
-  Nya träd
-  Tak terrass
-  Tak
-  Balkong
-  Angränsande detaljplaner



ANTAGANDEHANDLING
 Detaljplan för del av
 Tollare 1:16 m.fl. fastigheter
 Delplan 3-TOLLAREHÖJDEN
 i Boo, Nacka kommun
 Proj.nr. 9309
 KFCS 2007/491 214
 Illustrationsplan
 Skala 1:1000 (A1)
 September 2010

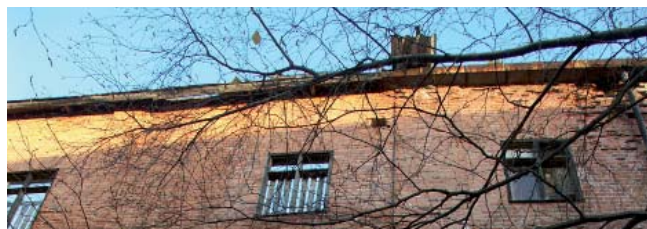
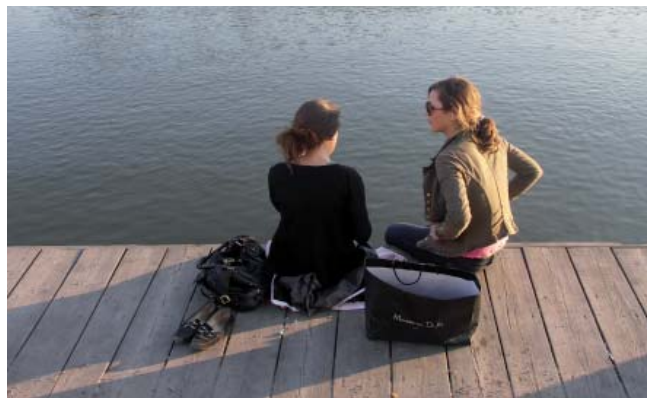


ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltungsprogram för

TOLLARE

september 2010
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/491 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 3



DEL 1

INNEHÅLL

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE	3	EKOLOGI OCH MILJÖ	21
Sammanfattning		OFFENTLIGT RUM	22
Syfte		Torg	
		Parker	
		Kontakten med vattnet	
		Naturområden	
2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	4	Gaturummen	
		HALVPRIVAT RUM	28
		Förgårdsmark	
		Gränser	
		Kvarterens inre	
		Inpassning av hus mot mark	
3. STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR			
STADSSTRUKTUR	6	5. BESTÅNDSDELAR	30
GRÖN STRUKTUR	8	VEGETATION	30
REKREATIV STRUKTUR	8	MARKBEHANDLING	32
BYGGNADERNAS KARAKTÄR	10	Murar	
Sjöfronten		Bergskärningar	
Bebyggelsen på berget		Markbeläggning	
Kvarteren i dalgången			
Bebyggelsen söder om Tollare Träsk			
Tollare Entré			
SERVICE	17	BELYSNING	34
Kommersiell service/övriga verksamheter		DAGVATTENHANTERING	35
Förskolor		UTRUSTNING/MÖBLERING	36
TRAFIK	18	MINNEN FRÅN BRUKET	36
Tillgänglighet			
Gaturum		6. DELOMRÅDEN	
Parkering		1b. TOLLARE	
4. GESTALTNINGSPRINCIPER	20	Mellanbergsvägen	37
OMÄTBARA BEHOV	20		
God livsmiljö			
Trygghet			
Mikroklimat			

FÖRFATTARE:

NACKA KOMMUN

Tord Runnäs
Linnéa Olofsson
Elisabeth Rosell
Gisela Tibblin
Birgitta Held-Paulie

Planarkitekt
Planarkitekt
Landskapsarkitekt
Kommunantikvarie
Miljöbevakning

NCC BOENDE

Jan Kalms
Oskar Kurasz
Johan Ellertson

Affärsutvecklare
Projektchef
Projektchef

WSP

Bengt Lindqvist
Eva Åberg
Lina Sofia Engström
Peter Hagman

WSP Stadsutveckling
WSP Landskap
WSP Landskap
WSP Anläggnings-
teknik

ALMA ARKEN ARKITEKTER

Lena Pålsson
Lukas Ljungqvist
Anna Ohlin

Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE

Sammanfattning

Tollare blir en ny stadsdel med småskalig kvartersbebyggelse för bostäder, service och verksamheter. Stadsdelen länkar samman omgivande bebyggelse, samtidigt som den bevarar landskapsrummen i dalgången och siluetten mot Lännerstasunden. Bebyggelsen utformas huvudsakligen låg och småskalig med en något tätare och högre del kring torgbildningarna i de centrala delarna och i sluttningen ner mot vattnet. Till karaktären är den tät och varierad. Stadsdelen Tollare lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.

Bebyggelsen inordnas i omgivande promenadområden. Ett flertal nya målpunkter för kommundelens invånare och besökare bildas. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för småbåtshamn, turbåtar och rekreation. Planeringen avser att säkra att allmänhetens har tillgång till stranden där en ny strandpromenad kopplas till omgivande stråk i Lännersta och mot Eknäs.

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.



2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING

Allmän tillgänglighet

- Stranden skall vara tillgänglig för allmänheten.
- Det skall vara lätt att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar terrängen medger.
- Utsiktspunkter på bergen skall säkras för allmänheten.
- Bebyggelsen och kajen vid stranden ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Planen för bebyggelsen skall tydligt anvisa mötesplatser inom stadsdelen. Dessa utformas som väldefinierade offentliga rum.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark skall utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Skolan skall kunna nås på ett tryggt och trafiksäkert sätt från hela området.
- Kollektivtrafiken skall ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjlighet för kollektivtrafik på vattenvägar.

Topografi och vegetation

- Byggnader skall anpassas till platsens befintliga förutsättningar.
- Gator skall anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terräng.

- Bryggor och vattennära verksamheter skall anpassas till vattenmiljöns krav.
- Karaktäristisk vegetation skall sparas och naturmark bevaras sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

Bebyggelse

- Bebyggelsen utformas till en huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad som i sin utformning understryker och lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk m.m..
- Bebyggelsen formar kvarter med tydliga gränser mellan privata, halvprivata och offentliga rum, så att både besökare och de boende kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Bottenvåningar i strategiska lägen skall utformas så att flexibilitet för framtida användning medges. Lokaler skall kunna upplåtas för butiker, service eller andra lämpliga verksamheter.
- Kvarteren på det gamla bruksområdet gestaltas högre och tätare och skall i princip följa de gamla byggnadernas profil (se sidan 12).
- Byggnaderna i det gamla bruksområdet ges ett formspråk inspirerat av tegel- och industriarkitektur som knyter an till det gamla brukets arkitektur.
- Detaljer och material i fasader får och bör varieras.
- Entréer ska vara omsorgsfullt utformade.
- Tak och taklandskap ska utformas med omsorg och vara av varierande karaktär för att passa den sluttande terrängen.

- Byggnadernas karaktär beskrivs utförligare på sidorna 10 och 11.

Markplanering

- Landskapets karaktärsdrag skall bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas.
- Allmänna gator, gränder, torg och platser skall vara stadsmässigt hårdgjorda med gröna inslag.
- Dagvatten skall där det är möjligt omhändertas lokalt och synliggöras där det är lämpligt.
- Bra mikroklimat ska eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet (torgrummet, gaturummet, park- eller naturrummet m.m.).
- Passager in till kvarter skall begränsas i sin bredd
- Kvarterens inre skall vara gröna och lummiga med omsorgsfull markbehandling och intima vrår med träd spaljéer och vatten, trygga lekmiljöer och skyddade uteplatser.
- Parkeringsgårdar skall inte förekomma i kvartereshörn.
- Odefinierade ytor och impediment mellan funktioner skall ej förekomma.



Hus i vattennära läge med utblickar
(Nyréns arkitektkontor)



Boendekvalité med vattenvy,
Hammarby sjöstad



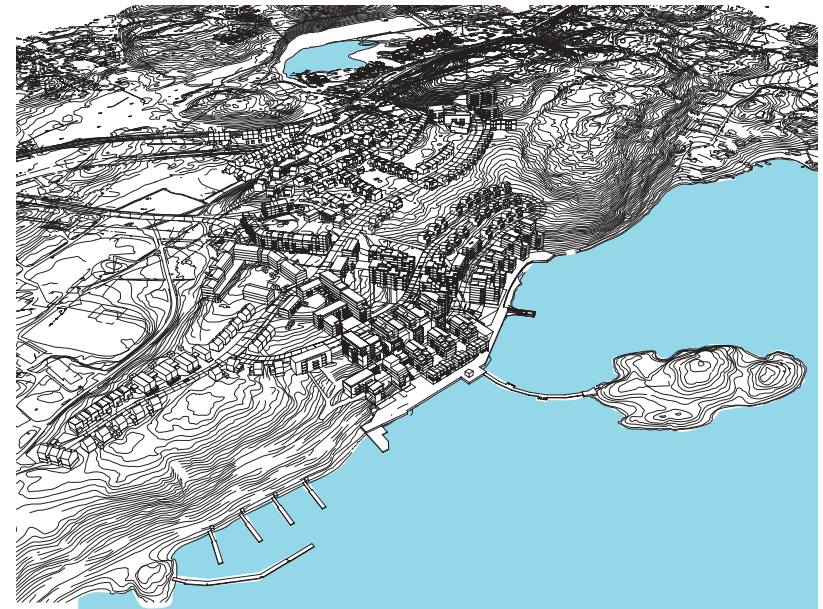
Sektion genom Tollare som visar
platsens spektakulära förutsättningar i
söderslutningen ned mot Lännerstasunden



Stadens rum
möter vattnet,
Nacka Järla Sjö
(Småstaden
Arkitekter)



Vy över
Tollare från
sydväst



3. STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR

STADSSTRUKTUR

Stadsdelen Tollare bebyggs med en kvartersbebyggelse där tydliga gränser mellan offentlig och privat, mellan torg, gata och gård eftersträvas. Radhusbebyggelsen väster om Tollare och Lännerstas villabebyggelse i nordost länkas samman med de nya bostadskvarteren. Landskapsrummet i dalgången öster om Hedenströms väg förstärks och formas till ett parkrum, en mötesplats, ett stadsdelens vardagsrum för lek och fest.

Söderslutningen mot Lännerstasunden bebyggs med tätare kvarter som i huvudsak följer det gamla brukets plan och profil. Trappor och gränder leder brant ner mot vattnet till kaj och hamntorg.

Längs vattnet binder en strandpromenad samman Lännerstas smågator med Tollare Hamntorg, bryggor, badplats, Tollareberget och udden i väster mot Skurusundet. En ny bro till Mårtens Holme från Tollare Hamntorg utgör ytterligare en attraktiv målpunkt längs stråket utmed vattnet.

Ny bebyggelse i korsningen Hedenströms väg/Sockenvägen förtätar gaturummet tillsammans med den nya skolan och bildar entré och möte med stadsdelen i väster. I öster kompletteras Mellanbergsvägens bostäder med ny bostadsbebyggelse i dalgången mot Tollare folkhögskola och upp över berget vidare mot det gamla brukets nya hamnkvarter.

Den nya bebyggelse ges en utformning som är

vacker, spännande och varierad och som därmed i sig utgör ett tillskott till miljön. Kvarterens inre får trivsamma gårdar med bevarad naturlig vegetation förstärkt med nyanlagd grönska. Material och utrustning ska väljas utifrån platsens specifika förutsättningar och med inspiration från den tidigare bruksverksamheten. På så vis skapas en länk till Tollares historia.

Byggnadernas exponering mot Lännerstasunden hanteras så att landskapets karaktärsdrag i huvudsak består. Ny bebyggelse underordnas befintlig topografi och placeras, liksom nya gator, omsorgsfullt in i terrängen. Högre och tätare bebyggelse tillåts vid Tollaretorget, på den gamla bruksmarke samt i de branta slänterna ner mot vattnet.



Bostadshus av tegel med trätrapp som ökar kontakten med vattnet, exempel från Köpenhamn



Kajkant och soliga balkonger, Hammarby sjöstad



GRÖNSTRUKTUR

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt.

Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.

De gröna sambanden, gång- och cykelstråken och gaturummen länkar samman Tollare. För att skapa en naturlig avgränsning mot Tollare folkhögskola och en grön inramning åt stadsparken ska hela den skogsklädda norrslutningen bevaras ända från Tollareberget i väster, fram till bergknallen öster om Mellanbergsvägen.

Naturen kring Tollare Träsk bevaras liksom den skogsklädda kullen sydväst om sjön, eckbacken på andra sidan Sockenvägen söder om den nya skolan, dalstråket mot Hedenströms väg och Tollare folkhögskola.

REKREATIV STRUKTUR

Tollares rekreations- och friluftsvärden ska tas till vara och utvecklas och området ska bebyggas på ett sådant sätt att den allmänna tillgängligheten ökas.





Rekreativa möjligheter i parklandskapet



Anlagd park med bevarad naturmarks-kvalité.
Ett dike för dagvatten skapas som tillåts expandera vid höga flöden.
Kring diket planteras karakteristisk vattenvegetation.



Referensbild för kallbadhuset.
Köpenhamn (PLOT)

Nyanlagda gator, gång- och cykelstråk kommer att göra det lättare att nå och att röra sig inom området. Över Sockenvägen binds naturmarken vid Tollare träsk samman med ekbackarna och dalgången på den södra sidan om vägen.

Den nya bebyggelsen, torg, platsbildningar och andra målpunkter inbjuder till en händelserik promenad. Ambitionen är att befintliga rörelsemönster ska kunna bestå och att kopplingarna till omgivningarna ska förbättras. Genom att riva stängsel, anlägga kajer och iordningsställa promenadvägar görs stranden tillgänglig och ett sammanhängande promenadstråk längs hela Lännerstasunden och Baggensstaket skapas.

I vattnet nedanför Tollare placeras ett flytande kallbadhus med bastu, bad- och solmöjligheter för de boende och via en flytbro ska man även kunna nå Mårtens holme.

BYGGNADERNAS KARAKTÄR

1 Bruket

Det område som idag utgörs av det gamla bruket bebyggs med en tät, stadsmässig bebyggelse i 3-9 våningar varav flera i souterräng. Byggnaderna har industrikaraktär med rött tegel och inslag av stål, trä och glas. Husen terrasseras mot sjön och utsikten. Lägenheterna förses med burspråk och stora balkonger för att ta tillvara utsikt och sol.

2 Tollare Trapp

Byggnaderna som flankerar trappstråket mellan Tollare torg och Tollare hamntorg är 2-5 våningar med terrasser mot sjön. De är lätta och ljusa till sin karaktär med fasader i exempelvis puts, trä, eller motsvarande.

3 Tollare Strand

Kvarteren vid stranden är 4-6 våningar mot vattnet. Byggnaderna terrasseras mot söder. Markerad sockelvåning. Fasaderna är putsade ljusa/vita med inslag av andra material som trä och glas. Sockelvåningar är markerade. Husen är stramare på utsidan medan inåt kvarterets gård är de småskaligare och mer upplösta i sin form med burspråk och balkonger

4 Utsiktsgatan

Husen utmed utsiktsgatan är större souterrängvillor i 2-3 våningar (varav 2 i souterräng) med terrasser mot utsikten i söder. Fasader ljusa/vita t.ex. av puts, trä och glas

5 Västra Hällmarken

Västra Hällmarken karaktäriseras av gruppbyggda småhus/radhus ev. med inslag av små flerbostadshus i två våningar samt

souterräng där så krävs för passning mot marken. Husen ligger så att utsikten tas tillvara optimalt. Fasadmateriell av puts och/eller trä i varierande kulörer som samspelar med den omgivande naturen.

6 Tollare Torg

Byggnaderna som omger hela torget är 4-5 våningar. Det är putsade hus med väl markerade sockelvåningar för verksamheter butiker mm. Inslag av andra fasadmateriell som glas och trä ger variation. Husen är i olika väl avstämde kulörer. I norra delen av torget vid Hedenströms väg kragas husen ut över gatemark för att sluta stadsrummet tydligare.

7 Stallet

Kvarteret är ett resligt kvarter i 2-8 våningar med den höga delen mot berget vid Hedenströms väg. Kvarteret ska annonsera områdets entré mot dalgången. Ljusa exempelvis putsade hus med inslag av varierande materiell som glas och trä.

8 Östra Hällmarken

Östra hällmarkernas kvarter består av gruppbyggda småhus/radhus med inslag av lägre flerbostadshus. Souterräng byggs där så behövs för att passa marknivåerna. Huset som ligger i fonden på Godtemplarparken är högre för att markera och avsluta parken i norr. Husen har fasadmateriell i träpanel eller puts med varierande kulörer väl avvägda sinsemellan och mot naturen.

9 Östra Porten

Platsen kantas av flerbostadshus i 4-5 våningar (6-7 mot öster) byggda med en ljus och lätta

karaktär, eventuellt med indragen takvåning. De har markerad sockelvåning med tydliga entréer. Byggnaden mot berget kan ha ett terrassplan mot torget med uteplatser i bottenvåningarnas syd- och sydvästlägen. Ljusa varierande kulörer

10 Tollare Park och Ekbacken

Dalgångens småskaliga hus är gruppbyggda småhus i trä eller puts i 2 våningar. Husens kulörer varierar i olika med naturen väl avstämde färger

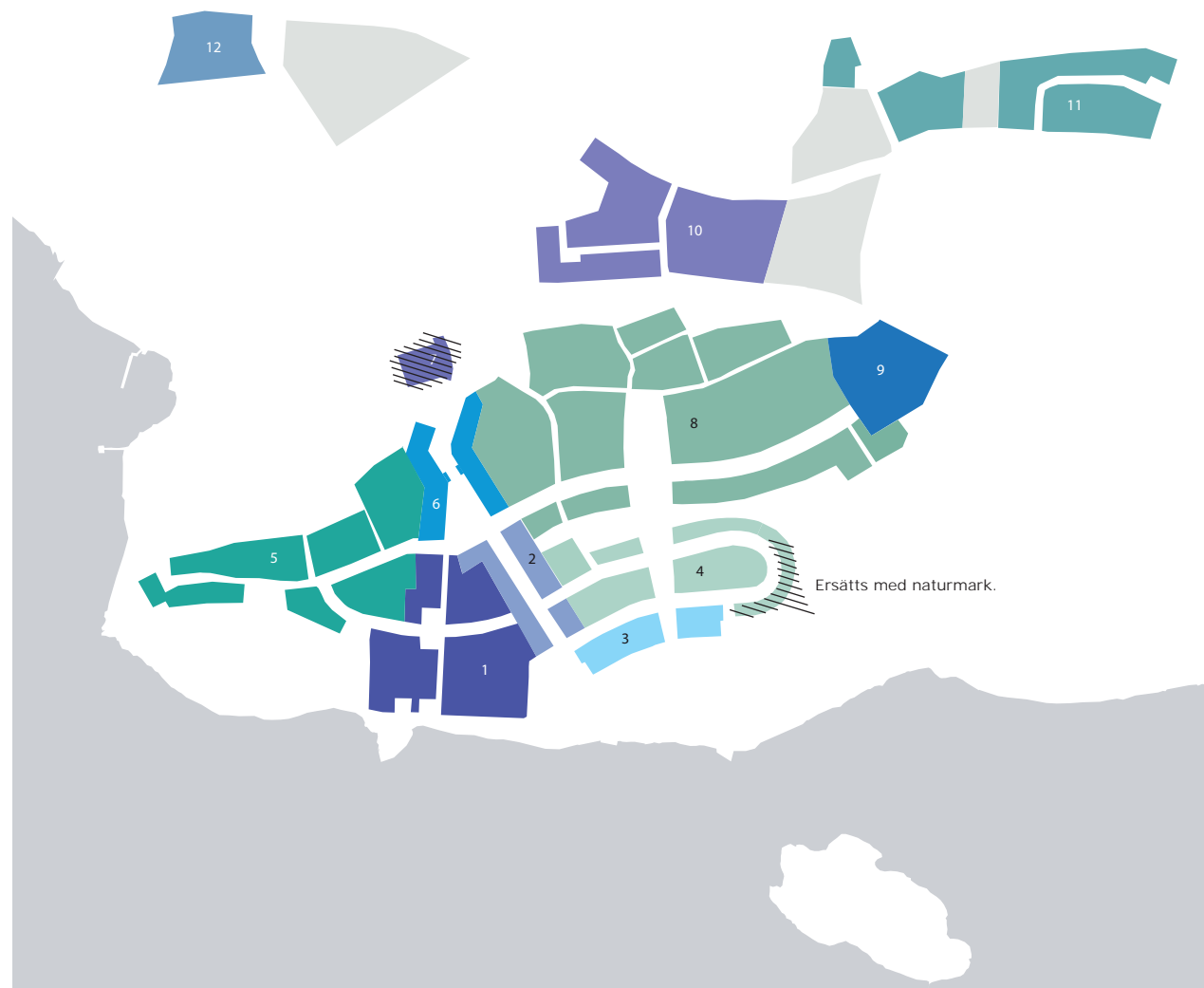
11 Tollare träsk

Bebyggelsen här är gruppbyggda friliggande villor i 2 vån med souterräng i brant sluttande lägen. Fasadmateriell är av trä eller puts i varierande väl avstämde kulörer.

12 Tollare Entré

Kvarteret markerar Tollares entré och bör därför ha en värdig utformning. Byggnaderna är i varierande höjd med de högre husen utmed Sockenvägen och Hedenströms väg. Dessa hus har också har en tydligt markerad sockelvåning. De högre husen är putsade medan de lägre flerbostadshusen eller radhusen kan vara av trä. Husen varierar i väl avstämde kulörer.

- 1 Bruket
- 2 Tollare Trapp
- 3 Tollare Strand
- 4 Utsiktsgatan
- 5 Västra Hällmarken
- 6 Tollare Torg
- 7 Stallet
- 8 Östra Hällmarken
- 9 Östra Porten
- 10 Tollare Park/
Ekbacken
- 11 Tollare träsk
- 12 Tollare Entré



Sjöfronten

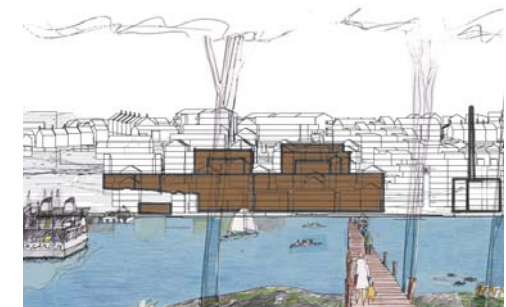
Det gamla pappers bruket har länge varit ett dominerande landmärke för sjöfarare och för betraktare från andra sidan av Lännerstasunden. Den nya bebyggelsen i detta läge bör därför hålla samma skala som de äldre fabriksbyggnaderna och huvudsakligen ligga på redan ianspråktagen mark, på och kring det gamla bruket. Husen föreslås följa brukets profil och höjd. Detta ger 2-9 våningar där flera av våningarna blir enkelsidiga i den dramatiska terrängen. Höjdskillnaden tas omhand med terrasserade byggnader som öppnar sig mot söder och den fantastiska utblicken över vattnet. Vid utformningen av den nya bebyggelsen skall inspiration hämtas från brukets tegelarkitektur för att förankra den på platsen och i dess historia. Genom Brukskvarteren löper ett trappstråk som knyter samman Tollare Torg på höjden med kajen och strandbebyggelsen vid vattnet. Där Tollare Trapp och Utsiktsgatan kommer ned till kajen ligger Tollare Hamntorg med plats för restaurang och verksamheter. Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterrängvillor med terrass mot söder och nedanför dem, vid vattnet, två kvarter flerbostadshus med ljus karaktär. Kvarteren vid vattnet avses i huvudsak innehålla bostäder men förutsättningar finns att även etablera verksamheter, gärna med anknypning till båtlivet. I lämpliga lokaler längs strandpromenaden blir det möjligt att etablera caféer, restauranger och små butiker.



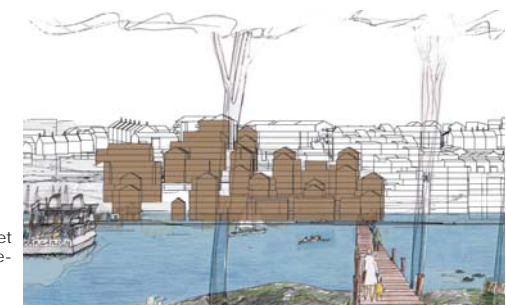
Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy över dagens Tollare från Lännerstasunden



Vy med det gamla brukets tegelvolym markerad



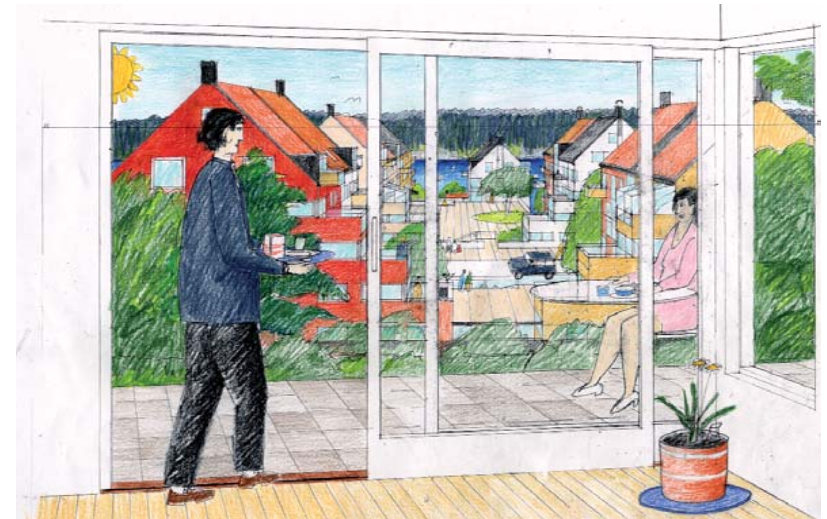
Vy som visar hur det nya brukets tegelbebyggelse ersätter dagens landmärke



Tegelarkitektur med industriell karaktär. Coinstreet London



Vy från högt belägen gård mot vattenrum. Tranebergsstrand



Perspektiv av utsikten från bostad i övre delen av bruksbygghelsen. (Arken Arkitekter)



Vattennära stadsmiljö, Järila Sjö Nacka (Småstaden arkitekter)



Tegelarkitektur i vattennära läge, Tranebergsstrand



Utsiktsgatans villabebyggelse terraseras mot solen och vattnet. Snäckeberget (White Göteborg)



Tegelarkitektur med attityd. Skarpnäck, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen på berget och hållarna

Byggnaderna uppe på höjdryggen utgör en terränganpassad kvarterstruktur med hus i varierade skala där korsningspunkter mellan gator och stigar skapar förutsättningar för möten och gynnsamma lägen för verksamheter och kollektivtrafik.

Vid områdets entrépunkter föreslås två platser Östra Porten i öster och Tollare Torg i dess mitt. Här är staden tätare och högre, 3-5 våningar med busshållplatser i nära anslutning. Tollare Torg blir navet i den nya bebyggelsen och från detta leder trappor och gränder ner mot kajen och Hamntorget.

Gaturummen skall som i stadsdelen i övrigt vara tydligt definierade och kvarterens inre blir gröna oaser med odling och trädgårdar. Utsikten tas tillvara i kvarterens form och husens läge. En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus. Olika hustyper, storlekar och upplåtelseformer är en förutsättning för att stadsdelen ska rymma hushåll av olika storlek och ålder. Bebyggelsen kommer i huvudsak att vara småskalig, varierad och relativt låg, huvudsakligen 2 vån, med hus som följer naturens förutsättningar. I den västra delen av kvarteren på höjdryggen håller bebyggelsen sig uppe på berget. Norrslutningen ner mot folkhögskolan bevaras som naturmark. Det är viktigt att de nya husen anpassas till den vackra skärgårdsnaturen. Betydelsefulla träd och fina berghällar tas tillvara och de nya husen fogas in emellan.



Bostäder med stark karaktär, 2 våningar. Viken, (Vandkunsten)



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet. Understenshöjden, (HSB)



Omsorgsfullt terränganpassad bebyggelse Kullön Vaxholm (Biléns arkitektkontor)



Stadsdelstorg med varierad bebyggelse. Tyresö Strandtorg, (Arken Arkitekter)



Kvartersgata med småhus.
Hedvigslund Älta, (Arken Arkitekter)



Små flerbostadshus med prunkande gårdssida
Kv. Grendel Djursholm, (Arken Arkitekter)



Hus med entré vänd mot gatan.
Tullinge trädgårdsstad, (Arken Arkitekter)

Kvarteren i dalgången

Kvarterstrukturen formar sig efter naturens förutsättningar, dalgången och ekbacken vid Mellanbergsvägen. Landskapsrummet i dalgången och det nya parkrummet ska lyftas fram och förstärkas med hjälp av bebyggelsen. Tydliga gränser eftersträvas mellan privat och allmän mark. Kvarteren hålls vid behov samman med häckar och plank. Varje hus har en egen täppa avgränsad med häckar mot natur- och gaturum. De gruppbyggda småhusen är av trä eller puts i 2 våningar. Längs Sockenvägen i öster är husen tre våningar varav en i souterräng. I planens norra del är bebyggelsen placerad längsmed Sockenvägen där den bildar en rygg mot gatan. I kvarteret kring ekbacken skall den vackra naturmarken bevaras så långt det är möjligt. De nya husen placeras varsamt in kring de uppvuxna ekarna som blir del av kvarterets gemensamma inre rum.



Intimt gaturum med utblick mot vattnet.
Vadstena, (Asmussen Arkitekter)



Småskalig bebyggelse som möter parklandskapet. Kullön, Vaxholm



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet
Apotekaren Nynäshamn, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen vid Tollare träsk

Norr om Sockenvägen vid Tollare träsk sker en förtätning av befintlig villabebyggelse med gruppbyggda fristående villor. Därigenom skapas genom utvidgning av villabebyggelsen i öster, en länk till den spridda villabebyggelsen som redan finns i området. Längs sjön ges tomtmarken en tydlig avgränsning för att ge allmänheten tillträde till naturområdet. Den övre planlagda delen nordost om sjön tas inte i anspråk utan föreslås ingå i det nya naturreservatet.



Till vänster:
Fristående hus i
sluttande terräng
Villa Klockby
Resarö
(Bjurström och
Brodin)

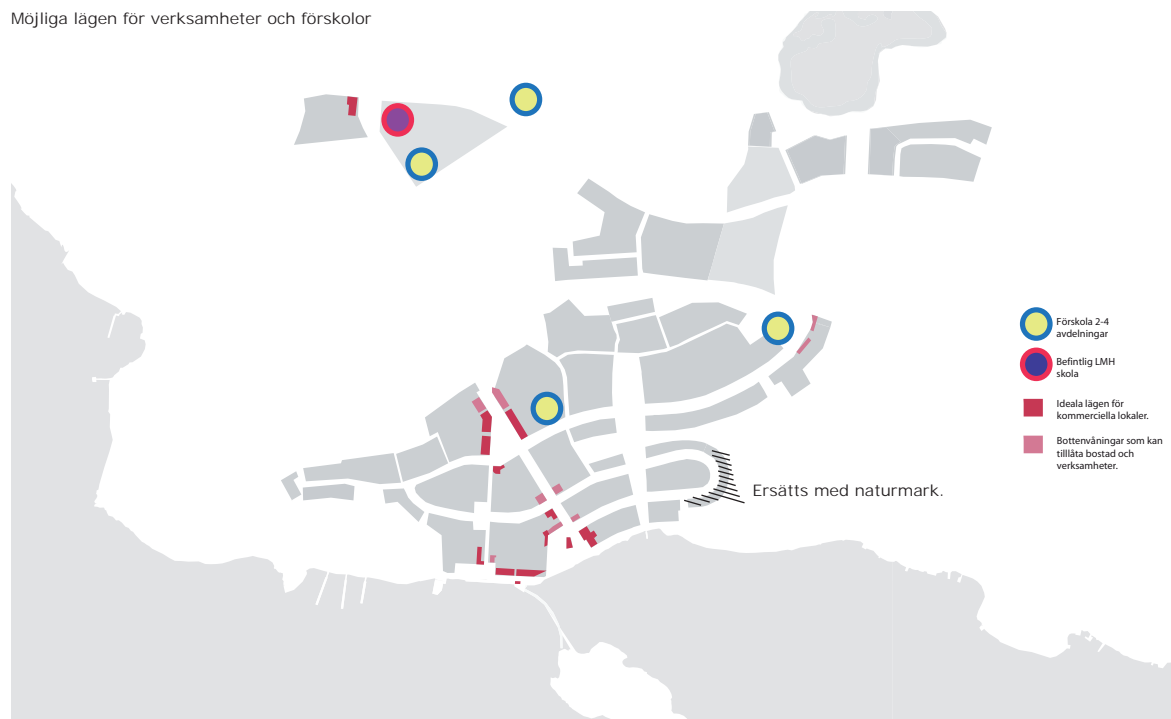
Tollare Entré

Bebyggelsen i korsningen Hedenströms väg/ Sockenvägen bildar ett första möte med den nya stadsdelen. Byggnaderna tillsammans med en uppstramad korsning med trädrader och delade körfält formar en värdig entré för stadsdelen Tollare. Johannes Petri skola betyder mycket för platsen och tillsammans med omsorgsfullt gestaltade byggnader vid korsningen blir skolan Tollares entré.



Till höger:
Bostäder med verksamhetsytor i entréplan
Kv. Skuld, Borlänge
(Arken Arkitekter)

Möjliga lägen för verksamheter och förskolor



SERVICE

Kommersiell service och övriga verksamheter

Inom området finns det underlag för närservice av olika slag som närlivsbutik, frisör, blomsteraffär, videobutik, restauranger etc. Lämpliga lägen för dessa verksamheter är bottenvåningarna på bostadshusen kring hållplatstorg och längs sjöfronten. Restaurang och hamncafé föreslås nere vid kajen och vid Hamntorget.

Utöver detta bör lokaler för icke störande verksamheter ges plats inom Tollare.

Förskolor

Tollare skall erbjuda ett bra utbud av skola och förskoleverksamhet. Det är viktigt att möjliga lägen i området reserveras under detaljplanearbetet så att invånarnas behov av omsorg täcks för varje etapp i utbyggnaden. Förskolornas placering i planen skall vara naturnära och i anslutning till huvudgator och kollektivtrafikens hållplatser. Lämpliga lägen finns vid Johannes Petri skola, vid hållplatstorget i bergskvarteren samt i dalgången vid Tollareparken. Förskolor kan placeras såväl i bostadshusens bottenvåningar som i egna byggnader.



En förskola med bra skala och ny spännande arkitektur. Köpenhamn (Dorte Mandrup)



Service i bostadshusens bottenvåning ger liv åt stadsrummet, Tyreso Strandtorg. (Arken Arkitekter)

TRAFIK

Tollare utgör en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen i södra Boo. Sockenvägen föreslås långsiktigt omvandlad från en väg med karaktär av landsväg till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. I och med ombyggnaden av Sockenvägen skapas tydliga entréer till stadsdelen vid mötet med Hedenströms väg liksom vid tunnelmynningen. Den nya Sockenvägen blir en gata som uppmanar till kontrollerat körbetéende genom stadsdelen Tollare. Kollektivtrafiken dras från Sockenvägen i en slinga via Hedenströmsväg och Tollaregatan genom tunneln för vidare koppling öster ut.

Tillgänglighet

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivtrafikhållplatser och kaj. I anslutning till Tollaretrappan placeras en offentlig hiss.

Gaturum

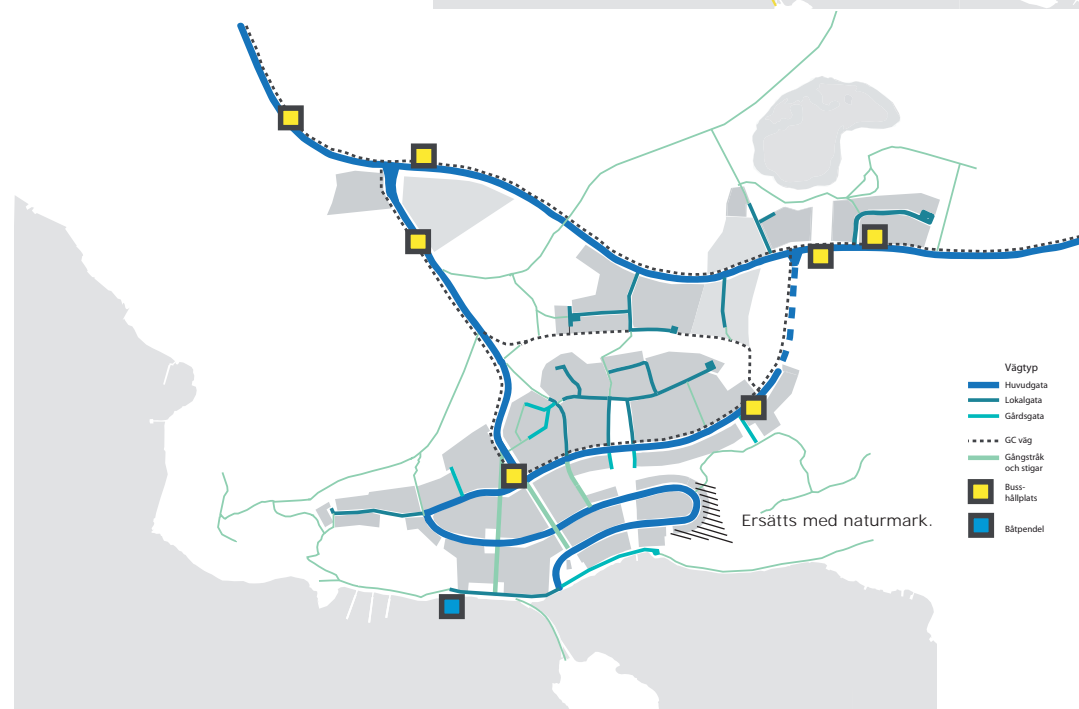
Tollares gaturum görs smala och anpassas till terrängen. De gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

Tillgänglighetsgrad och väglutningar

- Kvarter
- Upp till 5% lutning
- 5% - 7% lutning
- Mer än 7% lutning inkl. trappor
- Offentlig hiss



Vägnät och hållplatser





Parkering

I eller i anslutning till Tollares högre och tätare bebyggelse anläggs parkeringsgarage för de boende i flerbostadshusen. Övrig parkering anordnas som sammanhängande parkeringsytor om högst 20 parkeringsplatser. För de mindre husen gäller att parkeringsbehovet skall täckas inom varje kvarter, antingen i form av gemensamma garage/carportgårdar eller i form av parkering på den egna tomten. Parkeringarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Av hänsyn till gaturummens stadskaraktär skall inte markparkering anläggas i kvartershörn. För friliggande villor anordnas i huvudsak två biluppställningsplatser per fastighet. Parkeringsytor inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av grus med avgränsning av storgatstensfriser. Parkeringsplatser för besökande reserveras i det större garaget som planeras i anslutning till Tollarehamntorg. Utöver detta planeras kantstensparkering i form av fickor mellan gatuträden längs Sockenvägen, Utsiktsvägen vid Mellanbergsvägen och längs Tollaregatan.

Parkeringshusens fasader utförs luftade och med ljusinsläpp som skapar mervärden i miljön utanför så väl som i parkeringshusen. Sickla parkering, (Nyréns arkitektkontor) och Skarpnäck parkering, (Arken Arkitekter)

Carport/garage väl anpassat till närmiljön. Kv. Grendel, (Arken Arkitekter)



4. GESTALTNINGSPRINCIPIER

OMÄTBARA BEHOV

God livsmiljö

Miljön uppfattas genom våra sinnen. Behoven av trygghet, identitet och kontakt med andra människor är centrala för människans välbefinnande.

Otrygghet och främlingskap skapar rädsla och rädsla skapar aggression som kan ta sig uttryck i vandalism och våld.

Miljöerna i Tollare ska utformas till en god livsmiljö och de ska underlätta mänskliga kontakter, de ska hjälpa människor att känna trygghet, trivsel och stolthet för sin boendemiljö.

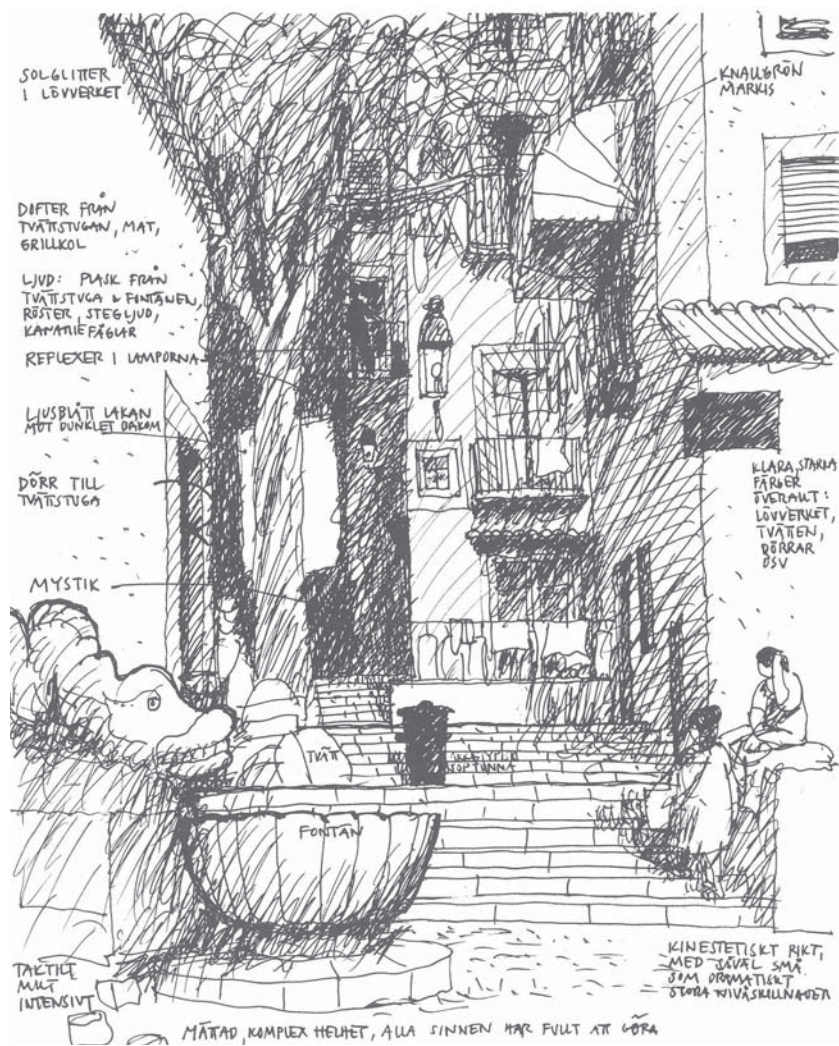
Trygghet

För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att skapa en genomsläpplig gatustruktur där man kan ta sig ut åt mer än ett håll. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm.

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

Mikroklimat

Byggnader, markplanering och vägdragningar ska samordnas för att skapa goda boendemiljöer med buller- och vindskyddade uteplatser som ger bästa solvärde. Värmeabsorberande och vindskyddande byggnader organiseras så att de förlänger ute säsongen på terrasser och uteplatser och samtidigt ger nyplanterad vegetation goda växtbetingelser.



Byggstenar för att uppnå en god livsmiljö



Tryggheten och lugnet på en innergård. (Lund och dess gårdar)

	0	I	II	III	IV	V	
Sund inomhusmiljö Resurshushållning Slutna kretslopp Anpassning till platsen	Lokalisering 	Fastställd plan	Terränganpassning	Hänsyn till yttre störningar	Anpassning till lokalklimatet	Naturanpassning	Förnyelseområde
	Mark och tomt 	Traditionell utemiljö	Radonminimering	Dagvatten Grundvatten	Allergi-anpassning	Odlingslotter Växthus Matkällare Bevuxna tak	Naturliga kretslopp
	Vatten Avlopp Restprodukter 	Traditionella lösningar	Källsortering	Vattenbesparing	Kompostering Miljöanläggning	BDT-vatten Vattenåtervinning	Kretslopp
	Byggnads-material 	Byggvarudeklarationer överlämnas	Avvecklings-listan/ Avvecklings-guiden	Utökad produktval	Begagnat material	Framtida rivning och demontering	Kretslopps-anpassade material
	Energikällor 	Normkrav	Vattenburen värme	Värmepump	Biobränslen Naturgas	Solfångare	Egen energi-produktion
	Energieffektiva system 	Traditionellt system	Energisnåla hushålls-apparater	Energi-återvinning	Energieffektiv byggnad	Styrssystem	Värmelager
	Inomhusmiljö 	Normkrav	Fuktsäkring	Termisk komfort Ventilation	Material-emissioner Ståbarhet	Ljud Ljus Elektriska och magnetiska fält	Material-kombinationer
	Planering och produktion 	Källsortering	Torr bygge	Transporter	Restprodukt-minimering	Minskad byggenergi	Resurssnålt byggande

NCC miljöprofil för Tollare. Mörk grön färg markerar aktuell profil. Ljust grönt eventuellt aktuella anpassningar, för förklaring se separat dokument.

EKOLOGI OCH MILJÖ

Tollare skall vara ett föredöme för framtida etableringar i kustnära kuperad terräng. Stadsdelen skall planeras och byggas för en lång livslängd med sund och effektiv resurshushållning.

Miljö på NCC Boende

NCCs miljöpolicy lyder som följer: "NCC strävar i sina åtaganden efter att skapa optimala förutsättningar med avseende på miljöpåverkan, samt energi- och resursanvändning under objektets hela livstid"

NCC S Miljöprofil

För att säkerhetsställa att NCC tar hänsyn till människans och miljöns bästa, tas i varje bostadsprojekt fram ett miljöprogram som kallas projektets miljöprofil. Miljöprofilen beskriver vilka miljöåtgärder som vidtas från den dag det bestäms att bebygga ett markområde, till det att den färdiga bostaden ska brukas och förvaltas.

Miljöprofilen är ett levande dokument som utvecklas tillsammans med projekten och fastställs under projektets olika skeden.

Exempel på miljöfrågor som tas upp i miljöprofilen är materialval, inomhusmiljö, energibesparingsåtgärder, fuktskydd under byggtiden, radonskydd, allergianpassning m fl. Miljöprofilen är NCCs sätt att i varje projekt ta ett helhetsgrepp på miljöfrågorna.

OFFENTLIGT RUM

Samfällid mark och allmän platsmark Torg

Bebyggelsen kring torgen ska forma starka rum och markera sig i den sammantagna strukturen genom något högre hus. Husen placeras huvudsakligen i tomtgräns mot gata/torg och bottenvåningarna ska kunna upplåtas för verksamheter av olika slag.

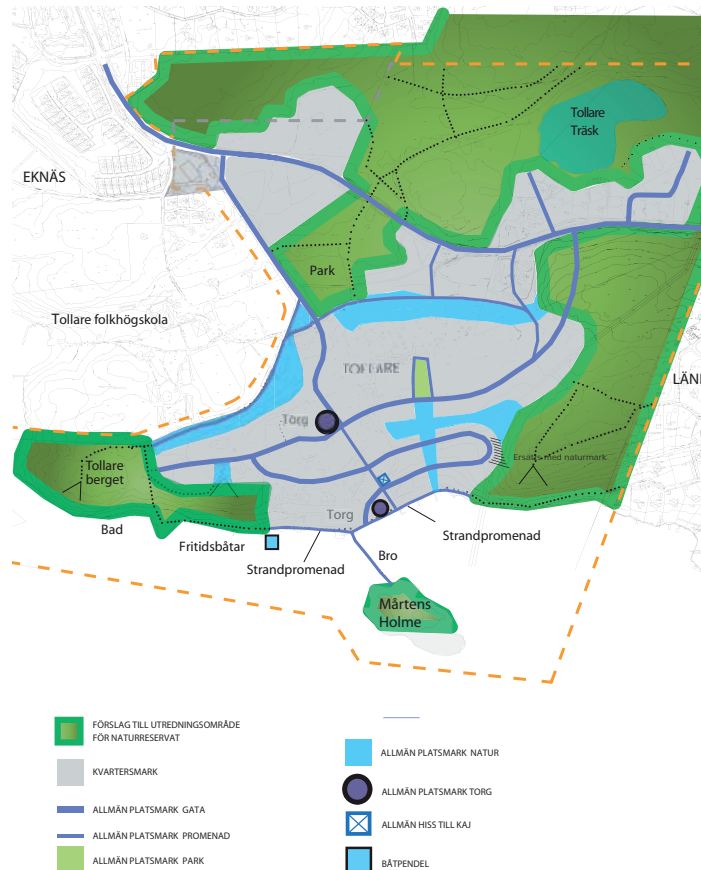
Det är viktigt att torgrummen ges en sammanhållen karaktär.

Tollare Hamntorg terrasseras ned mot vattnet som avslutning på Tollaretrappans offentliga rum. Här finns plats för uteservering och en paviljong som förlänger säsongen för solbadande användare. Torget ska vara en plats att umgås på.

Tollare Torg är den kommunikativa noden i tollare. Det är gestaltat som ett samlande rum med tydliga riktningar mot utsikten och vattnet. En plats att mötas på, bra läge för närlivs och videobutik. På torget finns plats för en damm och där skall även finnas ett par bänkar att pausa på.

Brukstorget är en lugnare rektangulär platsbildning kopplad till trappgränden mellan busstorg och kaj. Ett bra läge för bokaler som kan ge platsen liv under hela dagen.

Östra porten är belägen i områdets östra hörn och fungerar som entré för besökande från detta



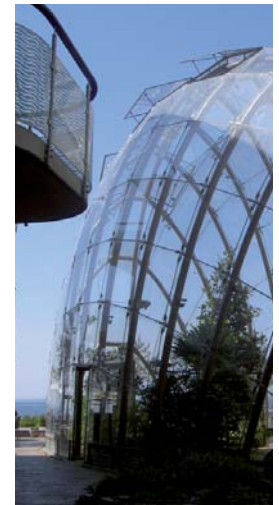
håll. Platsen kringgärdas av flerbostadshus som organiserats för omhändertagande av Mellanbergsvägens befintliga bebyggelse. Den terrasseras mot Möte med berget. Den terrasseras mot Mellanbergsvägens befintliga bebyggelse. Ett bra läge för seniorboende i nära anslutning till busshållplats och grönstråk.



Modellfoto av Tollare Hamntorg med kringliggande bebyggelse, badpråm och bro till Märten's holme

Små byggnader på torget förlänger säsongen.
Paviljong Bo 01 Malmö (Monika Gora)

Konstverk på torget får gärna ha en funktionell/lekfull kvalitet.
Plats för möten "Arch". (Andrea Branzi)



Parker

Inom Tollare har planerats för två nya parker. En större, Tollareparken i dalstråket invid Hedenströms väg söder om skolan. En mindre, Godtemplarparken, centralt belägen på höjdplatån vid Tollaregatan.



Tollareparken
Skiss av stadsdelens största grönarum med intilliggande bebyggelse.

Tollareparken kommer att fungera som områdets gröna vardagsrum - en mötesplats för lek och fest. Parken utgörs av den befintliga skogsklädda kullen med sina syd- och västvända sluttningar och av en öppen yta i dalgången där det ges plats för aktiviteter av olika slag. Diket i parkens lågpunkt fungerar vid höga flöden som fördröjningsmagasin för dagvatten från kringliggande områden.



Godtemplarparken ska fungera som lekpark för något äldre barn men också rymma trevliga och skyddade sittplatser för vuxna. Befintliga träd ska sparas i största möjliga utsträckning liksom vackra hällar. Viss komplettering av vegetation blir nödvändig liksom av markskiktet. Parken får en förlängning mot söder där släpp i bebyggelsen ger visuellkontakt från bergetskrön till strandpromenaden vid vattnet. De olika delarna ska ha gemensam helhetskaraktär men förändras gradvis från park högst upp, via bevarad naturmark till anlagda terrasser i delen närmast vattnet där det blir nödvändigt att ta upp höjdskillnaden med murar och trappor.

Naturområden

Tillgängligheten till områdets naturmark ska garanteras genom släpp/avstånd mellan fastigheterna på strategiska ställen. Främst ska befintligt stigsystem prioriteras. Speciellt vackra platser sparas ur som allmänt tillgängliga ytor.

Kontakten med vattnet

Hela stranden längs Lännerstasunden ska göras allmänt tillgänglig. Det är av stor betydelse att utformningen tydligt signalerar att besökare är välkomna och att en sammanhängande promenadväg iordningställs. Med utgångspunkt i befintliga förhållanden ges strandlinjen olika karaktärer. Längst i väster, runt Tollareberget är det mycket svårt att utan stor åverkan och ingrepp i naturen åstadkomma en strandpromenad varför en koppling anläggs från vattnet upp till Tollaregatan och Elevhemsvägen varifrån man kan ta sig ut på Tollareberget. Denna koppling anläggs i huvudsak med trappor och spänger av virke som anpassas till den natur som den förläggs i.



Skiss av strandpromensden där det nya Tollare möter vattnet, (Arken Arkitekter)

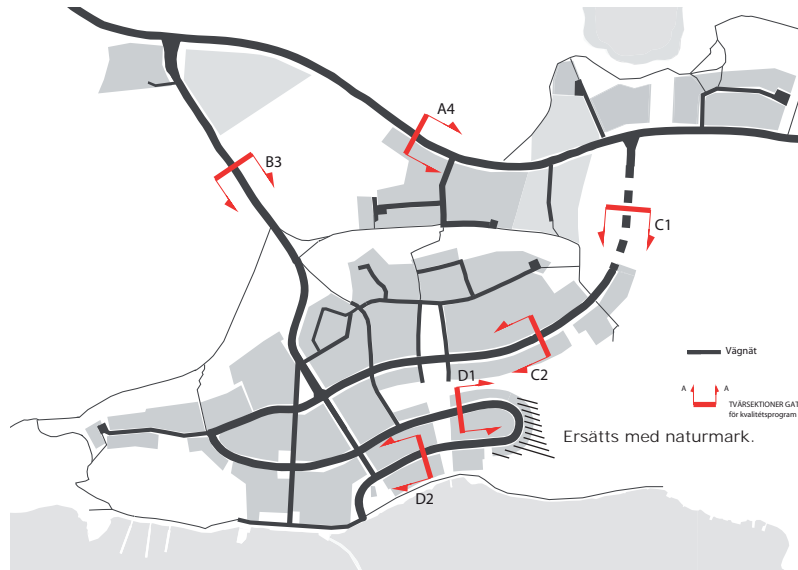
Från det gamla bruket och väster ut bibehålls naturstranden med en något slingrande promenadväg i grus placerad på den befintliga avsatsen strax ovanför strandlinjen. I anslutning till promenaden anläggs en småbåtshamn för de boende i Tollare. Förbi brukskvarteret och hamntorget löper promenadstråket på kajen. Vid hamntorget finns kopplingar via flytbro över till Mårtens holme, till busstorget via Tollare trapp, hissen eller omvägen via Utsiktsgatan. Förbi strandkvarteren ska promenadvägen förläggas i mer parklik miljö med förebild från "Norrmälarstrand". Den östra sträckningen söder om Lännerstaberget bort mot Lännersta har sin givna plats på den hylla som finns längs berget. Stranden består här av stenskärv (större) som till vissa delar justeras.



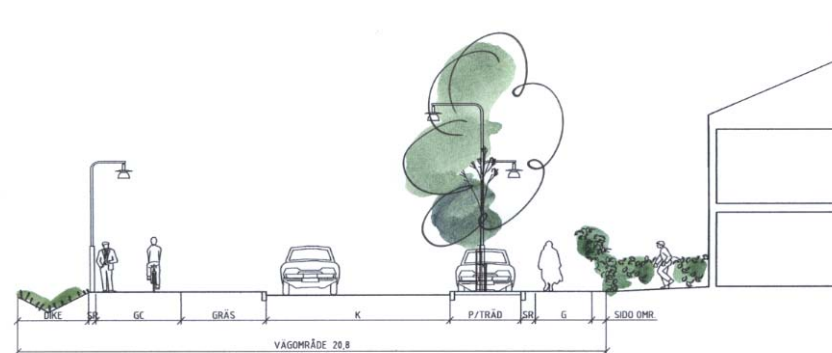
Exempel på högkvalitativ strandpromenad så som den kan utformas längs Tollares östra strand



Gatans rum formas av byggnader, plank, murar, grindar, belysning och grönska. En blandning av överblick och överraskning gör den både trygg och intressant. På denna gata i Malmö skymtar den privata gårdens grönska fram. Trots den öppna gränden är det fortfarande tydligt var gränsen mellan offentligt och privat går. Nedan ett gaturum där uppväxta träd bildar gräns mot trafiken.



Redovisade gatusektioner i Tollare



A4 Sockenvägen

Gaturummen

Olika typer av bebyggelse bidrar till att ge gaturummen dess varierande karaktär. Entréer, balkonger, fönster etc. blir därför av stor vikt för gestaltningen. Att orientera entréer mot gatan och att ge plats för förgårdsmark, uteplatser och verksamheter 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.

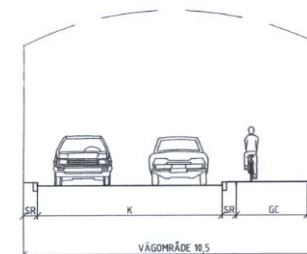
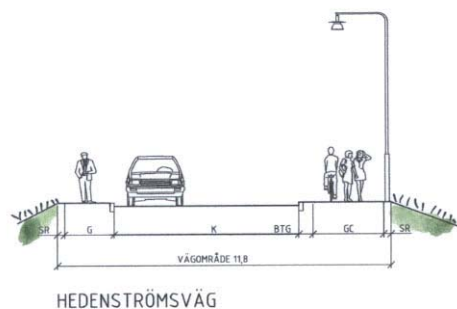
Sockenvägen

Sockenvägen passerar både bebyggelse och naturmark vilket ger upphov till olika känsla och karaktär. Förändringar av vägrummet ska syfta till att förstärka dessa skillnader och ge Sockenvägen karaktär av gata bland bebyggelse snarare än landsväg.

Gång- och cykelbanan längs Sockenvägens norra sida kommer att binda ihop cykelvägnätet mellan Lännersta och Eknäs. I samband med den fortsatta utbyggnaden av Tollare, planeras ytterliggare åtgärder längs sträckan. Exempel på förändringar är ny gångbana på den södra sidan (mellan Johannes Petri skola och busshållplatsen vid Mellanbergsvägen), armaturbyten, ny korsningspunkt för utbyggt gång- och cykelstråk samt parkeringsfickor och trädplantering i anslutning till befintlig och tillkommande bebyggelse vid Mellanbergsvägen.

Hedenströms väg

Hedenströms väg utgår från Johannes Petri skola och går rakt över dalgången upp mot Tollare. Vägen ligger kvar i sitt nuvarande läge fram till den punkt där ny bebyggelse uppförs. Vägen kompletteras med ny GC-bana och ny belysning. Vid upprustning av vägen bearbetas slänterna för att minska den markanta banken och därigenom skapa en mjukare övergång mot parkmarken.



C1 Tollaretunneln

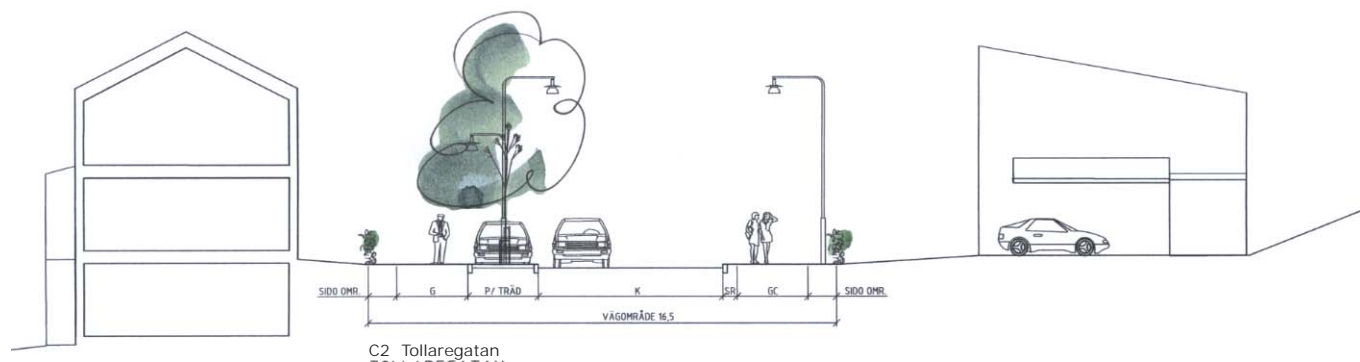
Tollaregatan från Öster Port till Utsiktsgatan. Gatan ramas in av förgårdsmark som kan vara uteplatser i lägen där sol- och behovet av uteplatser kan tillgodoses (ost-, syd- och västlägen). En trädrad och belysningsstolpar ramar in gaturummet. Gångbana och kantstensparkering utformad som fickor anläggs på södra sidan mellan gatuträden. På den norra sidan anläggs en GC-bana från Sockenvägen fram till Tollare Torg och Utsiktsvägen.

Västratollaregatan

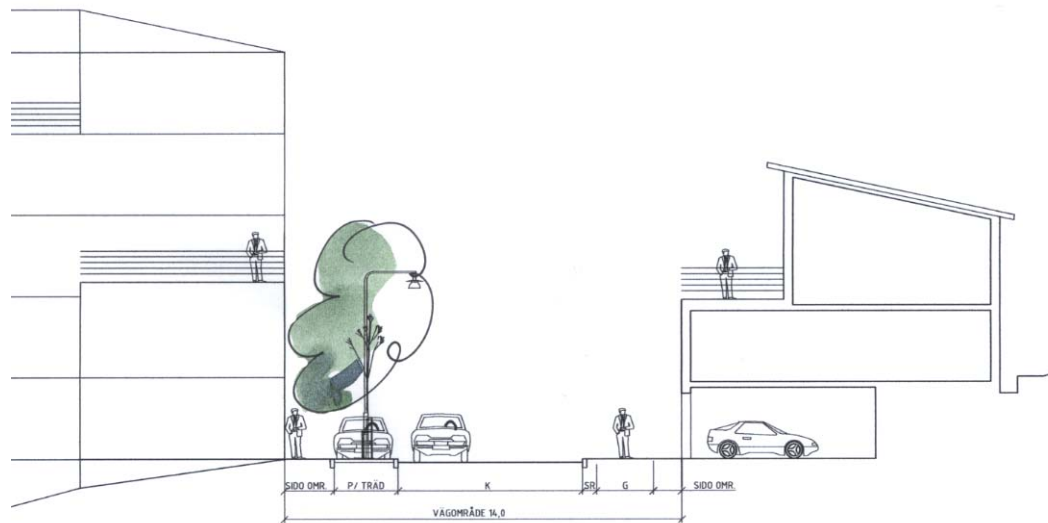
I förlängningen av Tollaregatan åt väster smalnar gaturummet av till småstadskarakter med gångbana längs norrsidan.

Utsiktsgatan

Utsiktsgatan är växlande till karaktären där den passerar genom brukets stadslika miljö vidare genom villabebyggelse i den starktslutande terrängen längs insidan av strandhusen till Tollare Hamntorg. På ena sida längs hela gatan anläggs en gångbana. I övrigt utformas



C2 Tollaregatan



D2 Utsiktsgatan vid strandhusen



D1 Utsiktsgatans norra del

sidoområdet som trottoar på sträckorna förbi byggnader. Kantstensparkering, för angöring, utformas som fickor mellan gruppvis placerade gatuträd och utförs på en sträcka framför flerfamiljshusen vid nedre del.

Godtemplargatan

Gatan är enkelriktad med smalt asfalterat körfält. Längs sidan utförs en grusad yta för angöring till fastigheterna. Ett smalare sidoområde beläggs med avvikande material och utgör därmed en mer fredad yta för gångtrafik.

Kvartersgator

Kvartersgatorna i Tollare används i första hand av de boende inom kvarteren med avseende på fordonstrafik. De ges därför en mer privat karaktär och ska ge intryck av små och smala gator eller gränder. Där så behövs görs smala gator med ett sidoområde med avvikande beläggning som utgör en fredad zon för gångtrafik.

HALVPRIVAT RUM

Kvartersmark

Gemensamma ytor

Bebyggelsen i Tollare ska bidra till att aktivera gaturummet genom att byggnadernas aktiva ytor dvs. förgårdsmark, uteplatser och verksamheter orienteras mot gatan. Bostäder planeras därför i huvudsak med kök och entré mot gatan

Förgårdsmark

För småhus gäller generellt att hus som har sina entréer mot gata bör ha en mindre förgårdsmark. I soliga lägen ska även ges utrymme för uteplatser. Kring Tollare torg, Hamntorget och trappgränderna ner mot vattnet ligger husen direkt i fastighetsgräns mot gata.

Gränser

Gräns mot gaturum kan förtydligas där så behövs med häckar, plank och murar. På mindre ytor skapas gränser med spaljéer och klätterväxter, större ytor kan avgränsas av häck. I första hand används stödmurar snarare än slänter vid nivåskillnader.

Kvarterens inre

Merparten av kvarteren har en gemensam gård som utformas med ett tydligt helhetsgrepp där det ändå ges möjlighet till egna tillägg och justeringar. Här ska finnas plats för lugn, lek och rekreation. Ett uterum med intima skyddade vrår där träd, spaljéer och vatten bildar de boendes egna uteplatser. Privata uteplatser



Mot naturmark skapas uteplatser som tydligt avgränsade rum, för att i största möjliga mån bevara den befintliga vegetationen.



Utformningen av trädgårdsrummets gränser samordnas för att undvika ett spretigt uttryck. Tyreso Strandorg, (Arken Arkitekter)



Växtlighet och förrådsbyggnader utformas som en välbalanserad helhet. Innergård i Oslo, Snöhetta



Gränsen mellan gatornas hårdgjorda urbana miljö och gårdarnas grönskande rum förtydligas med spaljéer och murar.



Som kontrast till den urbana miljön får gårdarna gärna vara grönskande med spaljéer, pergolor, buskar och träd. Innergård, Lund



Innergård med bevarad vegetation. Skarpnäck (Arken Arkitekter)



Trädgårdens lugna vrå, utformad som spaljéhus
KV. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekter)



En tät och grön innergård i Wien där dagvattnet synliggjorts i planeringen. Minnen från den tidigare industriverksamheten har bevarats.
Ref. Sargfabrik Wien (BKK)



Exempel på vacker och funktionell markanpassning. Opus Ljunghusen (FOJAB)

skärmas med vacker spaljé och avgränsas där så önskas med väl utformade staket mot gemensamma ytor. Ett par varianter av spaljéer, skärmar och staket tas fram och dessa kan sedan placerat ut efter hustyp och de boendes behov. På detta sätt undviks ett alltför spretigt uttryck samtidigt som de boende kan få önskad funktion.

Omsorgsfull markbehandling föreslås med murar och trappor som tar tillvara naturens nivåer. Hänsyn ska tas till befintlig, värdefull naturmark för att bevara de träd och berghällar som finns.

Det är av stor vikt att skapa gröna och lummiga gårdar där växtligheten återspeglar årstidernas växlingar. T.ex. kan vårbloommande lökväxter kompletteras med vacker blomning över sommarmånaderna och till hösten. Växter med vackra grenverk och sparade fröställningar tilltalar även vintertid. Material skall väljas som också åldras vackert. Form, färg, doft, ljud och smak – här ska finnas någonting för alla sinnen.

Inpassning av hus mot mark

Husens grundläggning skall utformas så att mötet med mark får en kvalitativt hög nivå. Beroende på läge inom planen kan olika grundläggningsalternativ väljas för att i möjligaste mån bevara naturmarken.

5. BESTÅNDSDELAR

VEGETATION

Ny vegetation ska ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter. För att ytterliggare öka områdets kvalité och förstärka känslan av skärgård väljs utöver detta växter med tydlig skärgårdskaraktär och nyttoväxter som ger mervärde i form av frukt och blommor. Intentionen är att föra in form, färg och doft från den vilda floran och att i ett renodlat formspråk bidra till att ge Tollare en egen identitet.

Nedan följer exempel på träd och växter som kan användas på kommunala och samfälliga gator och platser samt på gårdar.

Gator: oxel, rödek, tall som bevaras, svarttall, hägg o syren

Torg och platser: oxel, rödek, ek, häggmispel

Vid vattnet: klibbal, björk, rönn, oxel, hängpil

Nyttoväxter: körsbär, päron, plommon, äpple, äkta fläder, björnbär, havtorn

Klättrväxter: Kaprifol, klätterhortensia, vildvin

Perenner: Robusta marktäckare med vacker färg och bladtextur såsom ormbunkar, skugggröna och murgröna ger karaktär. I lägen som inte är utsatta för slitage kan skogens gröna matta med lingon, blåbär, mjölon och mossor rymmas. I strandnära läge används med fördel höga gräs. För att förstärka områdets olika naturtyper används storbladiga och frodiga växter som exempelvis ormbunkar, iris, dagliljor, funkia, fackelblomster, daggkåpa och älgört i skuggigare och mer fuktiga partier. I torra lägen används småbladigt, gråblå nyanser så som t ex rosor,



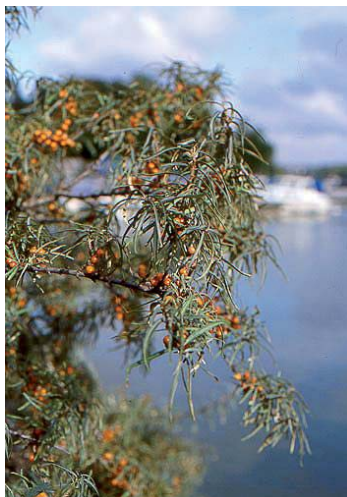
Tall i hårdgjord miljö



Oxelallé från Sala silvergruva



Välklippt avenboks häck



Havtorn som stärker skärgårdskänslan



Växlingar mellan vår och höst blir tydliga för alla då fruktträd planteras i offentliga lägen. Körsbärsblom och äppelträd





Perenner planterade i torra lägen



Marktäckare och klättrväxter



Årstidsväxlingar kan förstärkas genom noggran planering och färgval här: Vildvin och lingsmossa



Prunkande rabatt



En plantering med ett urval av skogens växter

ljung, lavendel, backtimjan, fetknopp, kärleksört och luktviol.

Även strandväxter kan användas för att förstärka karaktären av skärgårdsmiljö t ex strandtrift, strandråg, strandkål och olika gräs. Kulturmarkens mer romantiska torpkänsla och stämning åstadkoms genom dofter och färger och med växter som t ex kronliljor, brandgul lilja, bollök, akleja, pion och blå bolltistel. Som komplement till perennplanteringar kan lökplanteringar i färger som harmonierar med husen anläggas, t ex bollökar och tulpaner.

Buskar: I "stads kvarter" och på anlagda gårdar föreslås avgränsningar med formstarka klippta häckar av t.ex. avenbok eller liguster. Mot naturmark föreslås mindre rosor, häggmispel, måbär, vide, svarta vinbär/tistron och slånbär

MARKBEHANDLING

Murar

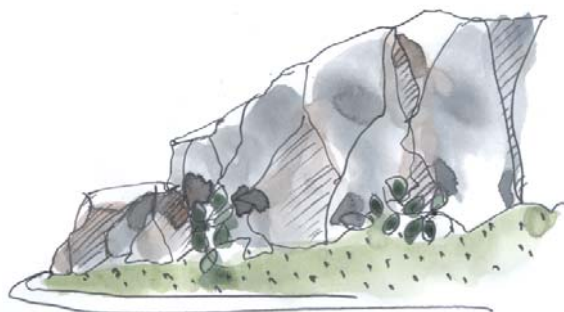
Bruksbyggnadernas återvunna tegel eller sprängsten används i gabionmurar omslutna av nät av cortén eller varmgalvaniserat stål. Murarna kan planteras med klätterväxter eller användas som stödmurar.

Bergskärningar

Bergsskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag. Plantering med t ex fetknopp och klätterväxter kan utföras i de fickor som uppstår. Jordslänten nedanför bergsskärning bör vara grön, som vacker kontrast till bergets färg.

Markbeläggning

För att området ska upplevas omhändertaget och vårdat är det av stor vikt att olika ytor är väl avgränsade med skarpa kanter. Mellan grus och gräs, grus och asfalt bör finnas en avgränsande kant av t ex storgatsten. Betong och grusytor bör ha en varmgrå ton. Betongplattor bör ha nyans och ballast som i färg och nyans harmonierar med granithällar och stenblock. Asfaltytor bör vara ljusa och med inslag av ljus ballast. Gatsten får gärna vara av begagnad, svensk kvalitet. Grusytor utförs hårt packade för att öka framkomligheten för rörelsehindrade, barnvagnar och cyklister. Naturstigar kan utföras i bark som ger en känsla av skogens mjuka golv.



Naturanpassad bergsskärning



Gabion som tegelmur



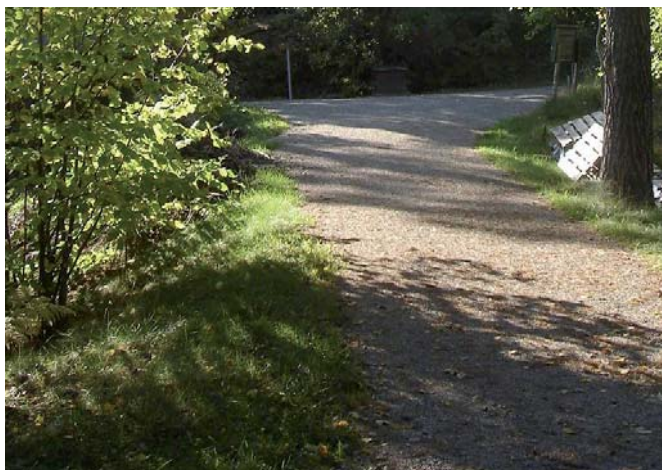
Platsgjuten betongtrappa med kantstöd av corténplåt



Överväxt gabionstenmur som kan passa för att ta upp mindre höjdskillnader



Ljus asfaltyta med kantsten av granit
Katarina Bangata Stockholm



Mindre trafikerade vägar och gångstråk utförs med fördel med
av hårt packat grus



Ref.bild träbrygga Malmö Bo01



Markbeläggning av betongsten med plantering av högt gräs



Besöksparkering i fickor med träd

Torg och platsbildningar

En markbeläggning föreslås som kombinerar granit och betong med accenter av t ex corténstål som en brytning i färg och material. Kajen utförs i hårdgjort material förslagsvis platsgjuten betong med kantsten av granit. Accenter, avgränsningar, kanter mm kan utföras i corténstål som påminner om den tidigare bruksmiljön. Längs kajkanten vid bruket och ner mot bryggorna föreslås en träkonstruktion som också fungerar som sittgradänger.

Gator

Körbanor samt gång- och cykelbanor beläggs med asfalt. Gångytor utförs med markbetongsten, i mjuka naturliga färgnyanser. Parkering inom kvartersmark utförs i huvudsak med beläggning av grus med friser av storgatsten. Kantstensparkerings utformas som fickor mellan gatuträden och utförs förslagsvis i avvikande material t ex betong, ev. med en förhöjd yta. Då gatuträd står i hårdgjord yta föreslås trädgaller och stamskydd av plattstål eller corténstål. Runt stammar fylls singel eller tegelkross i trädgallren.

BELYSNING

Tollare 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.

Den planerade nya gatubelysningen längs Sockenvägen har en ganska enkel karaktär. Föreslagen armatur är Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). På de större kommunala gatorna i Tollare föreslås en avväxling till Stockholmslampan som alternativ till att låta denna typ av belysning fortsätta. Även i parkmiljö och längs gångvägar föreslås Stockholmslyktan alternativt Victor på lägre stolpe. För att förstärka och framhäva torg, platser och den täta tegelarkitekturen ner mot vattnet föreslås en annan armatur med mer bearbetad karaktär av typen Zero, Colonn. Den placeras på fasader eller stolpar beroende på förutsättningarna. Längs kaj och strandpromenad kan pollarbelysning bli aktuell. Vissa platser som t ex Brukstorget kan förses med speciell belysning med linspända armaturer som bildar "stjärnhimmel".



Vid val av Victor förespråkas en rak stolpe



Stämningsskapande linspänd belysning.



Stockholmslampan, miljö och armatur



Armaturerna Viktor och Viktoria från Thorn



Armaturen Colonn från Zero på stolpe och för väggmontage med eller utan bländskydd.



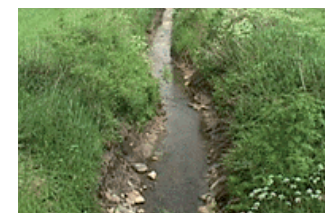
Exempel på omsorgsfull dagvattenhantering där material, strandskoning och växtlighet valts för att bli ett positivt tillskott i den kringliggande miljön. Vid stor nederbörd och höga flöden vattenfylls större diken och fungerar som fördröjningsmagasin.



DAGVATTENHANTERING

Dagvatten ska synliggöras och omhändertas lokalt där så är möjligt. Inne på kvarterens gårdar och i Tollare Park/Ekbacken samt vid Tollare träsk leds tak- och dagvattnet med fördel i rännदार and grunda diken.

Exempel på öppna diken för omhändertagande av dagvatten.



Tegel från bruket kan användas som stödmur mot vattenytan eller i korsad form på botten av dammarna



UTRUSTNING/MÖBLERING

I Tollareparken föreslås ny, rolig, skulptural och överraskande lekutrustning. Den ska vara varsamt placerad i den känsliga miljön som parken utgör. På anlagd mark är det viktigt att lekutrustningen placeras i ett sammanhang som ger möjlighet till lek i både sol och skugga. Intentionen ska vara att skapa lekmöjligheter gärna med pedagogiskt inslag - inte uppenbar, färdig anläggning.

Inom kvarteren anläggs små, skyddade platser för småbarnslek.

Möbleringen bör erbjuda möjligheter att sitta bekvämt och tillgängligt i en kombination med bra funktion och vacker design.

Konstnärlig utsmyckning kan kombineras med funktionella skulpturer för lek och vila som t ex varma bänkar på de större mötesplatserna.

MINNEN FRÅN BRUKET

Tollares historia ska få leva vidare i stadsdelens detaljer, detta kan ske på många sätt t.ex. genom nyproduktion av Brukets gamla sittbänk.

Den gamla murens fina stensättning kan inspirera nya murar, glaciser (lutande stenbeläggning) och strandskoning.

Konstnärlig utsmyckning/skulpturer kan formas av gamla träd från trakten

Nya räcken kan hämta inspiration från brukets gamla stålräcken.

Corténstål/gammal räls/transportör ger en känsla av bruksmiljö/industri.

Bruksbyggnadernas vackra tegel kan återanvändas som mönsterinlägg i större

betongkonstruktioner som t ex murar och väggar i Tollare trapp.

En utveckling av tillvaratagen fasadbelysning skulle kunna ge ett vackert inslag i gränder och trappor ner mot gamla bruket och hamntorget. Det samma gäller den gamla stolpbelysningen som tagits tillvara, den kan tjäna som inspiration för grova, tjärade trästolpar i anslutning till kaj och strandpromenad.



Tegel från det gamla bruket ska komma till användning i varierande form inom Tollare.



Lekplatser ska utformas så att de berikar barnens fantasi. Två exempel: En rolig och användbar skulptur och en lekkula intill hagmarken.



Bänk och naturstensmur från Tollare bruk som kan förädlas för framtida användning.

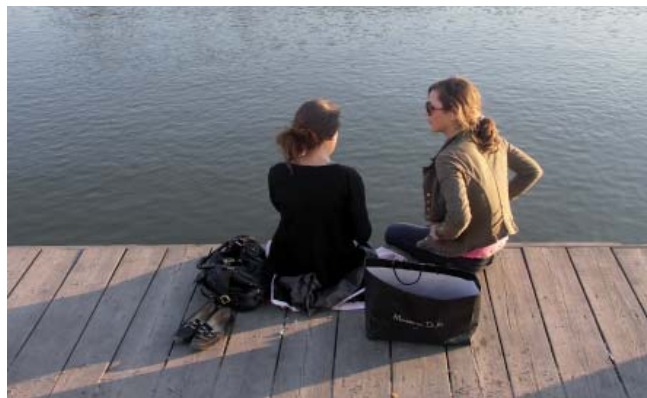


ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltungsprogram för

TOLLARE

september 2010
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/491 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 3

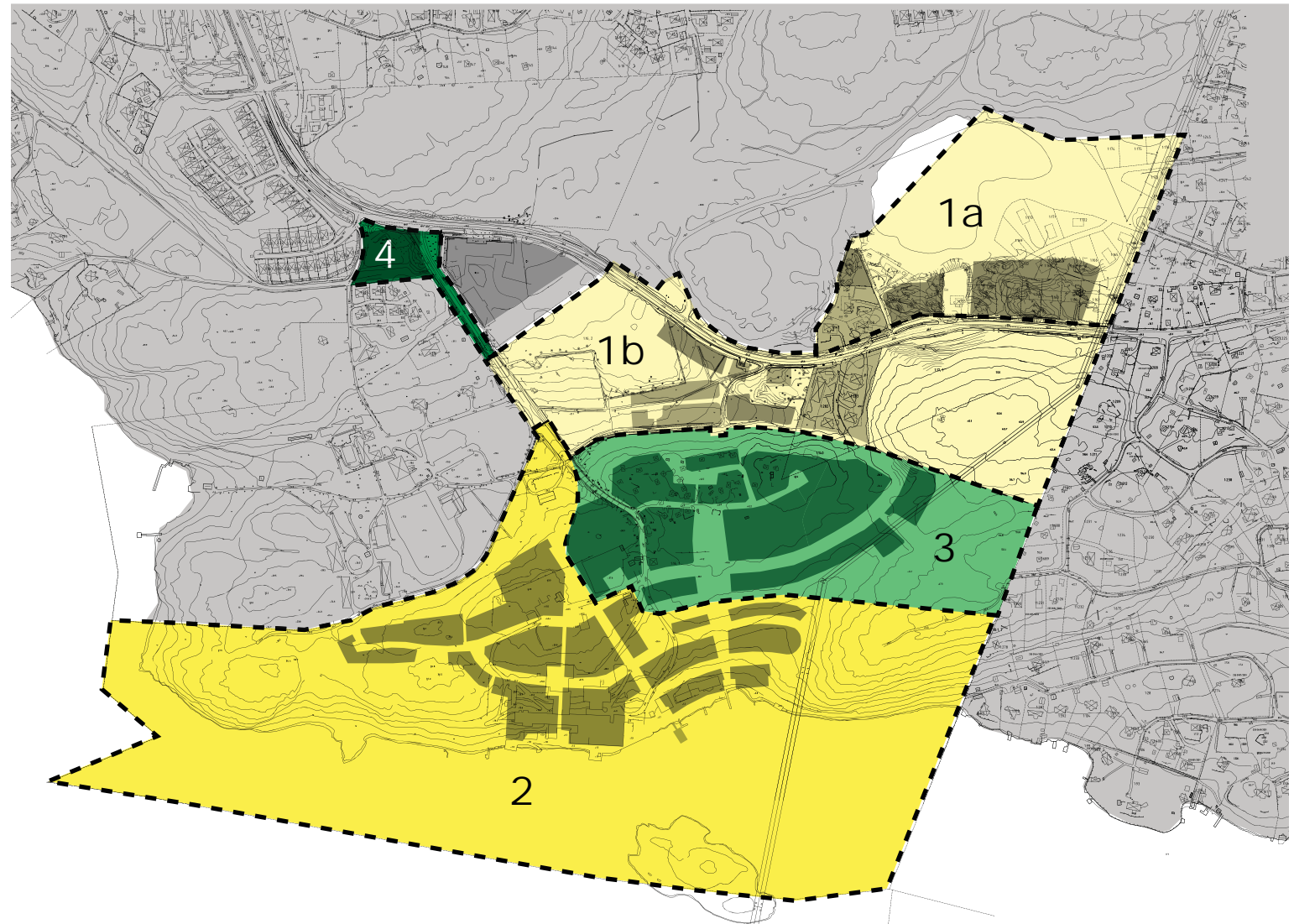


DEL 2

Till detta kvalitetsprogram hör även Del 1 (sidorna 1-36). Denna del är generell för samtliga detaljplaner i Tollare och behandlar de övergripande målen för planområdet, stadsplanens grundstruktur samt korta beskrivningar av de olika delområdenas karaktär och gestaltungsprinciper.

Del 1 finns att ladda ner från kommunens hemsida och färdigställdes inför detaljplan 1a och 1b. I materialet har illustrationsplan och diagram aktualiserats för den gällande detaljplanen.

6. DELOMRÅDEN



- 1a TOLLARE TRÄSKVÄG
- 1b MELLANBERG SVÄGEN
- 2 TOLLARESTRAND
- 3 TOLLAREHÖJDEN**
- 4 GÅRDSVÄGEN

DP 3. TOLLAREHÖJDEN

Detaljplan 3 omfattar kvarteren på höjden längs Tollaregatan mellan Tollare Torg och den södra tunnelmynningen. Geografiskt ligger området mellan detaljplan 1b och 2. I väster gränsar planen mot nya Hedenströms Väg och Tollare torg. I söder går detaljplanegränsen i naturmarken ovanför Utsiktsgatans villor (detaljplan 2) och i norr i naturmarken mot gång- och cykelstråket i dalgången (detaljplan 1b). Längst i öster innefattar detaljplanen ett naturområde som bevaras och blir en del av naturreservatet.

Den föreslagna bebyggelsen utformas som kvarter med gemensamma gårdar i mitten. Kvartersformerna och gatustrukturen passas i möjligaste mån till den befintliga terrängen så att värdefulla träd och hållar kan sparas. Därmed bevaras stora värden och en del av den karaktär som området har i dag. Utsikter förstärks och tas tillvara i riktningar och platser. Mitt i området föreslås ett mot Tollaregatan korsande grönt stadsrum, Valsparken. Detta gröna stråk öppnar sig mot söder och det leder ner mot vattnet. I öster mot Lännerstaberget avslutas Tollares nya stadsdel med en entréplats, östra porten, där tunneln mynnar och korsande stråk tas omhand och leder in i stadsdelen eller vidare ut i naturen. Denna plats är också angöring för äldreboende och förskola.

Den skogsbevuxna norrsluttningen mot dalgången bevaras som naturmark.

En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som radhus/kedjehus och villor. Två förskolor och ett äldreboende planeras inom dp 3.

Detaljplan 3 består av olika delar med varierande karaktär och beskrivs enligt följande indelning:

1. Tollare torg, östra delen
2. Tollaregatan
3. Valsparken (Godtemplarparken)
4. Godtemplarbyn
5. Östra porten



De färgade fälten visar föreslagna byggnader i detaljplan 3. De markerade siktlinjerna går från Tollare torg ner till vattnet. Längs båda dessa stråk skall husen placeras i liv med varandra.



Illustrationsplan för detaljplan 3.



1. Tollare torg, östra delen

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



Vy över kvarteret öster om Tollare torg.

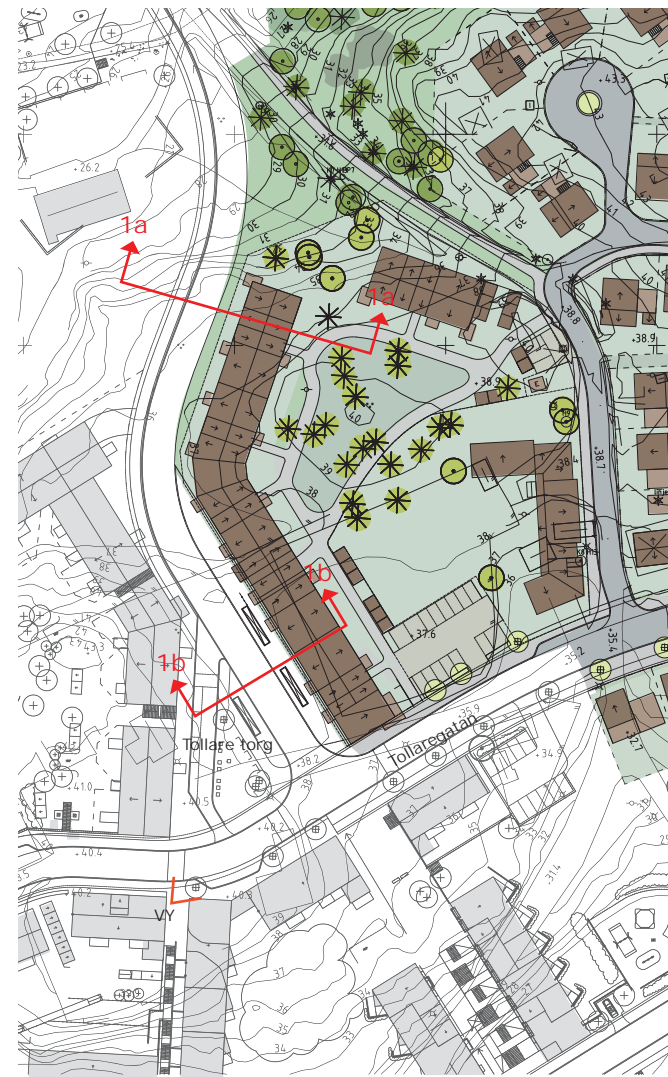
Byggnaderna mot torget är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. De är placerade med sin gatufasad i liv med Tollaretrappans hus. Detta är viktigt för att tydligt få fram riktningen ner mot vattnet. (Se diagram sid. 38). Torgrummet sluts till i norr genom utkragande byggnadsdelar på ömse sidor om Hedenströms väg.

Flerbostadshusen mot torget föreslås ha lokaler i bottenvåningen för mindre verksamheter såsom butik, hårfrisör, kafé, etc. Alternativt kan bottenplanet rymma bostäder och då förses husen med en sockel på ca en meter och en uteplats i samma

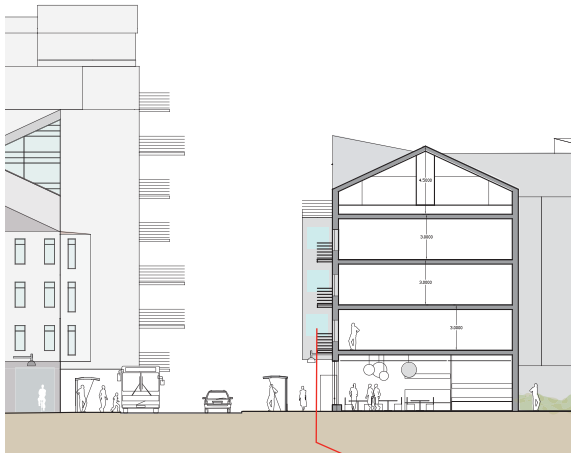
nivå framför bostaden. Denna skapar en privat zon mot trottoaren och skyddar innanförliggande rum mot insyn. Handikappangöring sker från gården.

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

Lägenheterna i bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Dessa kringgärdas av staket eller häck



Plan över Tollare torg, östra delen.

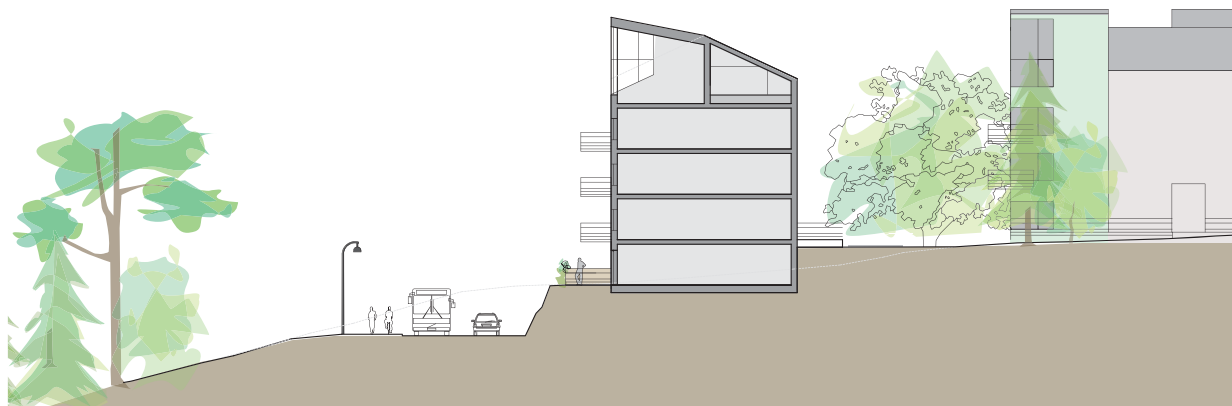


Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med lokal i bottenvåningen.

Utkragning för att
sluta torgrummet



Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med upphöjd bottenvåningen för bostäder.



Sektion 1a-1a genom Hedenströms väg.

och avskärmas sinsemellan med spaljéer. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Parkering för lägenheterna sker i garage under kvarteret väster om torget. Här finns också parkeringsplatser för förskolans personal. Ett fåtal platser finns inom kvarteret och de är tydligt avgränsade mot gata och gård.

Förskolan har angöringsparkering och inlastning mot Tollaregatan. Förskolans parkering kan dubbelutnyttjas för besökande till torgets lokaler på kvällar och helger. Parkeringen avgränsas rumsligen mot gata och gård med staket eller häck som mot Tollaregatan kompletteras med träd.

Byggnaderna som omger torget markeras tapphusvis och är huvudsakligen putsade i olika ljusa kulörer med inslag av trä och glas för variation. Husen har väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer, särskilt mot torget.



2. Tollaregatan

Tollaregatan är huvudgata inom Tollare. Den binder samman Tollare Torg med Sockenvägen via tunneln i öster. Bussen trafikerar denna sträcka med hållplatser vid Tollaretorg och vid östra porten. Tollaregatan är också ett viktigt gc-stråk i östvästlig riktning genom området.

Gaturummet kantas av bebyggelse ända fram till tunnelmynningen. Vid Tollare Torg föreslås mera stadsmässiga och högre hus i liv med gatemark medan längre österut föreslås småhus med tydligt markerad förgårdsmark mot gatan. Där Tollaregatan korsar det nordsydgående parkstråket - Valsparken - markeras detta genom att Valsparkens hus (se sid. 44), som är av en annan sort än husen längs Tollaregatan, nyper till om gaturummet från båda sidor. Husens gavlar mot Tollaregatan står nära gatuliv för att förstärka de olika rumsssekvenserna längs Tollaregatan och för att förtydliga parkrummet och dess riktning ner mot vattnet. Vid östra porten mot Lännerstaberget markeras Tollares östra "stadspart" och entréplats med högre skala och stadsmässigare bostadshus, se vidare beskrivning av östra porten (sid 48).

Längs Tollaregatans sydsida planteras en kontinuerlig trädrad med ett släpp mittför



Plan över Tollaregatan och bebyggelsen längs denna.

Valsparken där den naturliga vegetationen får dominera. Parkeringsfickor placeras in mellan träd och utfarter.

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

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

Villorna längs Tollaregatans södra sida har en souterrängvåning som tar upp gatans höjd och passar mot naturmarken på husens södra sida. Souterrängvåningen är nödvändig för att bevara träd och få till en snygg anpassning mot naturmarken. Villorna är av samma karaktär som villorna utmed Utsiktsgatan i dp 2. Souterrängvillor i totalt tre våningar i material som puts, trä och glas med terrasser mot söder.

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

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

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



Sektion 2a-2a genom Tollaregatan.



3. Valsparken (Godtemplarparken)

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

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

Bebyggelsen kring Valsparken har sin egen speciella karaktär. Husen är 3 våningar höga, lite högre än omgivande småhus, för att markera platsens betydelse. De kan utföras som stadsradhus i tre våningar med inbyggt garage. De utformas med terrasser för utsikt mot vattenrummet och har

en tydlig sammanhållen gatufasad som formar ett starkt stadsrum. Husen är förslagsvis av trä med inslag av tegel.

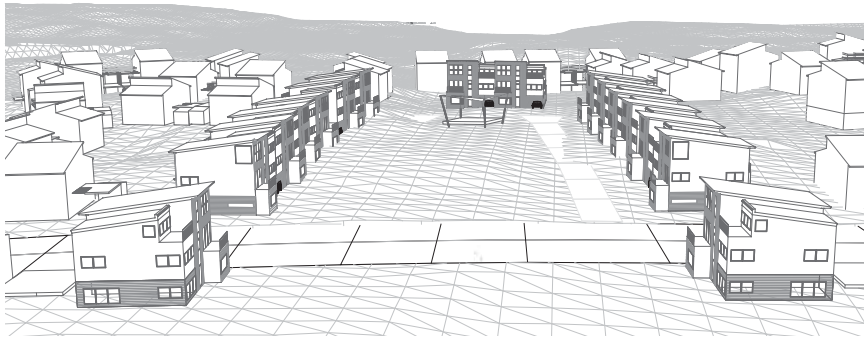
Parkrummet korsar Tollaregatan och två ”valsarkshus” -ett på vardera sidan- avslutar den norra delen av parkrummet. Valsparkens hus har på egen tomt en parkeringsplats som ligger indragen så att inte bilarna dominerar gatubilden.



Plan Valsparken.



Sektion 3a-3a genom Valsparken.



Vy över Valsparken från söder.

Alternativt kan husen kring Valsparken utföras som mindre flerbostadshus i tre våningar med entréer mot parken.

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



Vy över Valsparken från norr.



4. Godtemplarbyn

Bebyggelsen på höjden består av gruppbyggda villor som placeras utmed gatorna för att skapa tydliga gaturum och för att ge fria utblickar mot den omgivande naturen.

Husen föreslås ha 2 våningar med souterräng där så behövs för att anpassa till markens nivåer.

Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och är färgsatta i varierande, med naturen väl avstämda kulörer.

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

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



Exempel på planterad vändzon



Sektion 4a-4a.



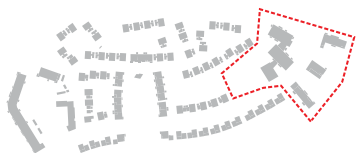
Sektion 4b-4b

Det är av stor vikt för upplevelsen av stadsdelen att kvarteren ges stadga och att hus placeras i kvartershörn med parkeringen innanför. Se även parkering del 1 sid 19.

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



Sektion 4c-4c



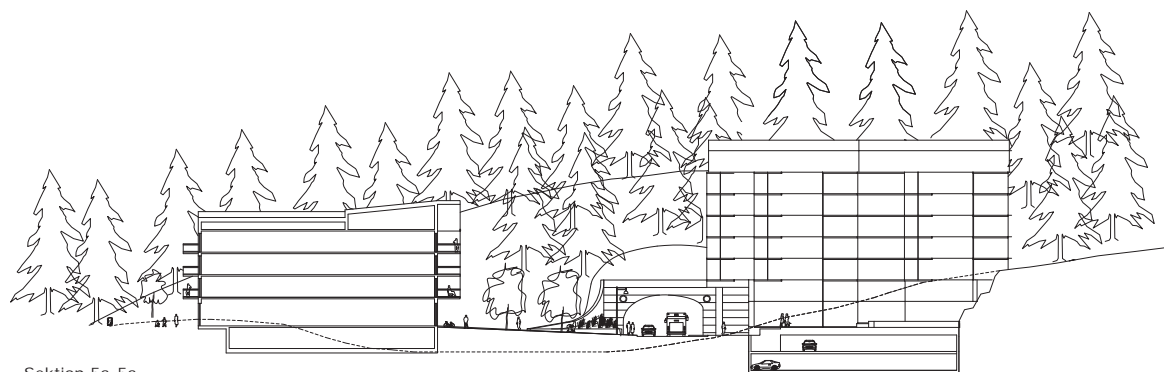
5. Östra porten

Denna del utgör entré till Tollare från öster. Platsen formas mellan äldreboendets byggnader och flerbostadshusen på östra sidan Tollaregatan och gestaltas som ett torg med planterade träd. Biltrafiken avgränsas med pollare och väl utformad markering i beläggningen. Här mynnar tunneln från Sockenvägen och G/C-stråket från dalgången. G/C-stråket är handikappanpassat upp till Tollaregatan. En genande trappstig leder upp på torget. Här finns en av Tollares busshållplatser. Platsen fungerar även som angöringstorg till äldreboendet och förskolan. Marken terrasseras för att ta upp nivåskillnader och passa mot kringliggande hus och befintlig mark. En gångstig leder vidare österut upp på Lännerstaberget.

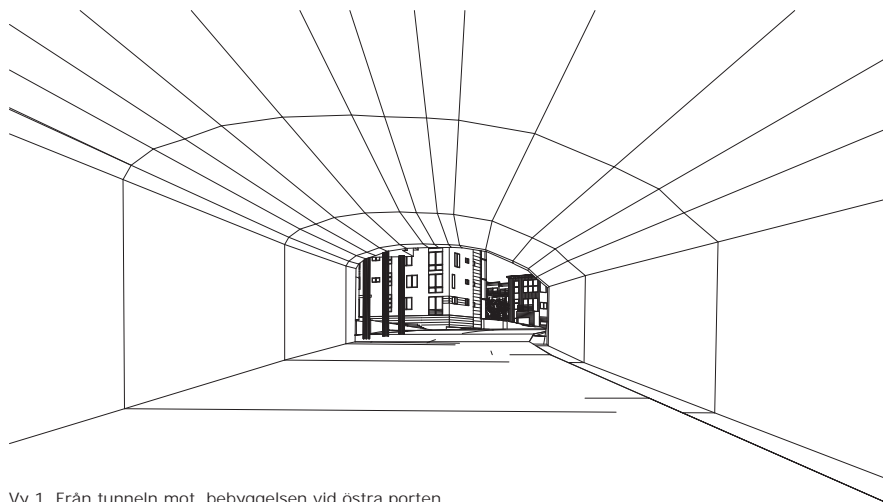
Den östra sidan flankeras av två flerbostadshus med underbyggt garage. Byggnaderna ansluter till den befintliga kuperade terrängen. Det mindre huset föreslås ha 5 våningar över garagenivån. Huset närmast mynningen föreslås vara högre med 8 våningar över garage för att ansluta till det höga Lännerstaberget. Bostäderna i de övre planen får utsikt ned mot vattenrummet. Det är viktigt att den del av byggnaden som kragar ut över Tollaregatan inte begränsar sikten ut ur tunneln. Utkragningen ska därför hålla en lägsta höjd över gatan som inte underskrider tunnelns frihöjd. Byggnadernas

bottenvåningar ska utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entréer mot Tollaregatan. Gårdsrummet mellan byggnaderna har god kontakt med gatan.

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



Sektion 5a-5a.



Vy 1 Från tunneln mot bebyggelsen vid östra porten



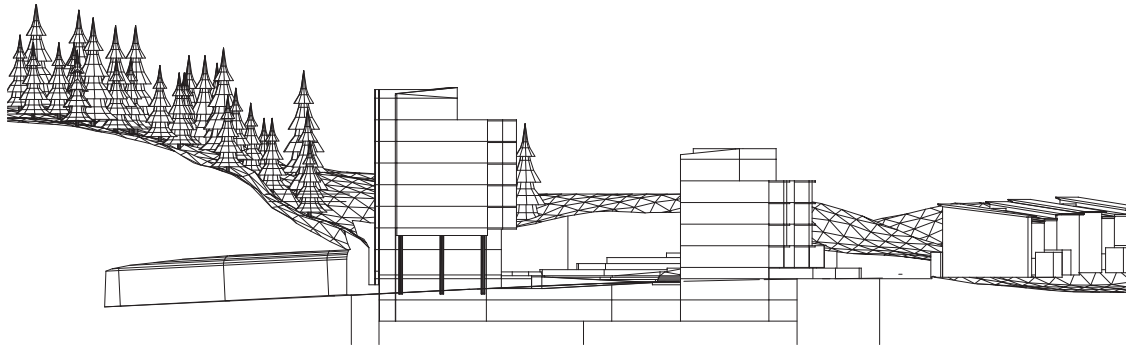
Vy 3



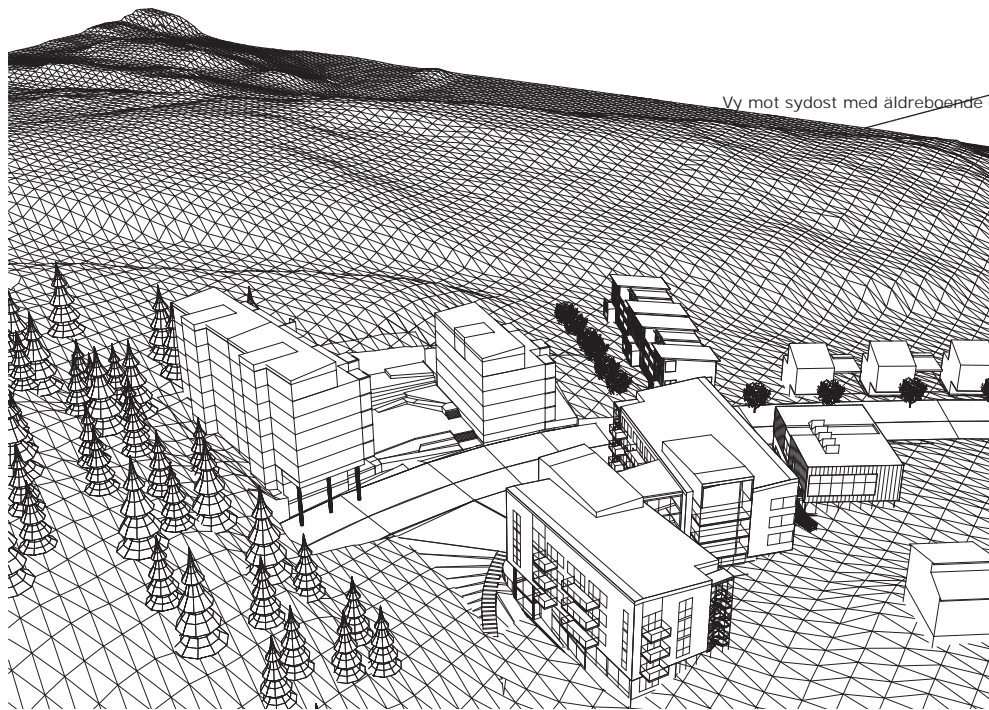
Vy 2



Vy 4

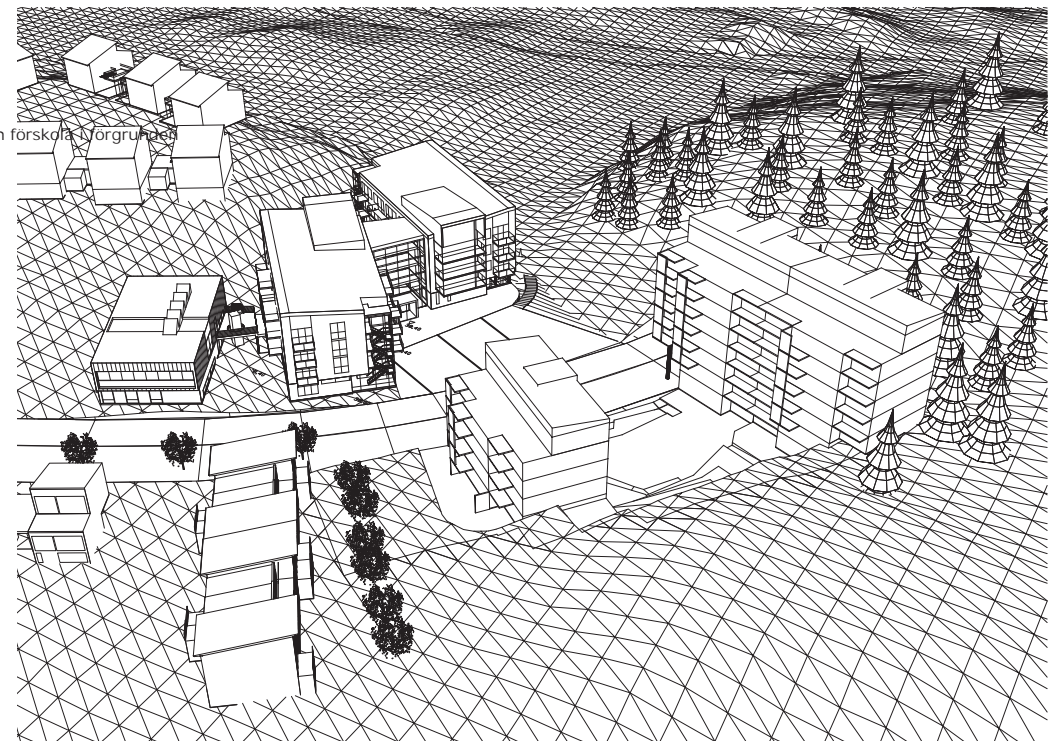


Sektion genom Tollaregatan mot öster



Vy mot sydost med äldreboende och förskola i förgrunden

Vy mot sydost med äldreboende och förskola i förgrunden



Vy mot nordväst med bostadskvarteren i förgrunden

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärliga inslag ska ses i en helhet för hela Tollare. Konsten ska vara integrerad i projekten och gärna bidra med en funktion som ska relatera till platsen och miljön. Tidigare verksamhet bör användas som inspiration. En fristående projektledare ska fungera som samordnande länk mellan konstnärers arbete och projektens fortskridande inom Tollare. (se vidare del 1 sid 36)

Exempel på
konstnärlig
utsmyckning



Avfallshantering

För Tollare föreslås att avfallshanteringen för flerbostadshusen ska ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark.

Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Ovan mark syns endast ett inkast som kan ha olika utformning beroende av leverantör. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering.

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

Exempel på
sophantering