

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GÅNGFARTSGATA Fordonstrafik på fotgängares villkor
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg
- GC-VÄG Gång-och cykelväg
- G-STIG Gångstig
- TORG Torg
- PARK/TRAPPA Trappförbindelse

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- hiss Hiss
- bollek Bollekplats
- lek Lekplats

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- W1 Brygga för solbad
- W2 Bryggor för tillfälliga besökande till inhylligande fastigheter
- W3 Hamn för ankring av båtar i turtrafik
- W4 Bro får uppföras
- WV Småbåtshamn för boende inom Tollareområdet

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- H Handel, café, restaurang
- B H1K1 Bostäder, i nedre våning (gatuplan) medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl
- B H2K2 Bostäder, i de två nedre våningarna medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl
- E Teknisk anläggning
- P Parkering

BEGRÄNSNING 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
- x Byggnad skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik på nivån +25 m till +29 m
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik 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". Understryken text på sid 43, 48, 51, 52, 56 och 57 skall följas

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dyl uppföras
- e0 Största antal lägenheter
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m

MARKENS ANORDNANDE

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

STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrummen 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 Bygglöv får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar lagts under mark

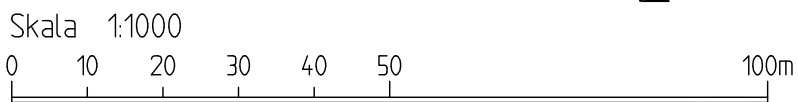
Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Trappförbindelse i naturmark



Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2

Tollare strand i Boo, Nacka kommun

Planhelfen april 2010, justerad i september 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
illustrationer  
gestaltungsprogram

Andreas Tolschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

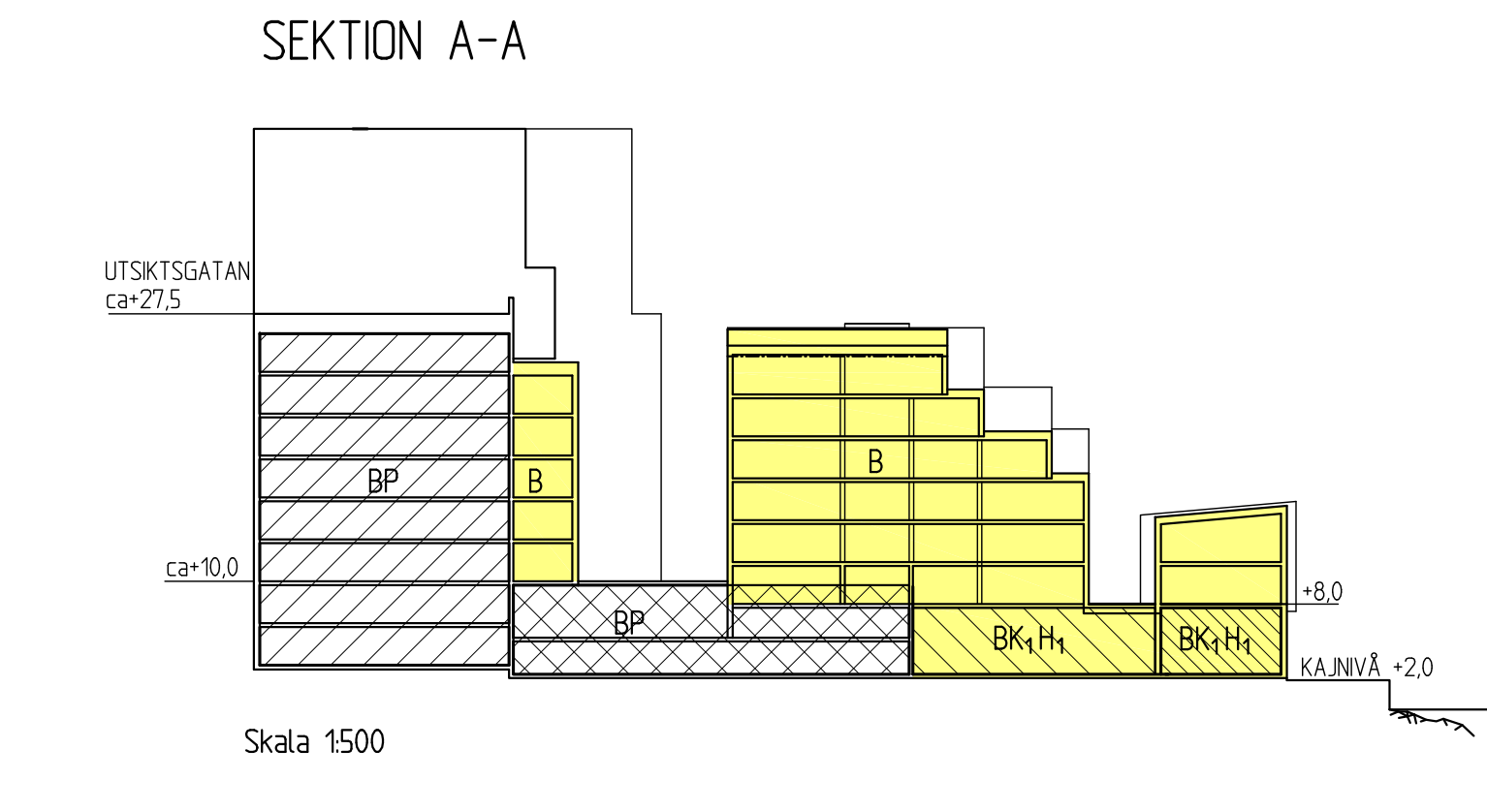
KFKS 2007/490 214  
Projektnr 9309

Tillstyrkt av MSN.....22.sep.2010.....  
Antagen av KF.....31.jan.2011.....  
Laga kraft.....11.maj.2012.....

Del 1 av 3

DP 526





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GÅNGFARTSGATA Fordonstrafik på fotgängares villkor
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg
- GC-VÄG Gång-och cykelväg
- G-STIG Gångstig
- TORG Torg
- PARK/TRAPPA Trappförbindelse

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- hiss Hiss
- bollek Bollekplats
- lek Lekplats

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- W1 Brygga för solbad
- W2 Brygga för tillfälliga besökande till intilliggande fastigheter
- W3 Hamn för ankring av båtar i turtrafik
- W4 Bro för uppföras
- WV Småbåtshamn för boende inom Tollareområdet

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- H Handel, café, restaurang
- B H1K1 Bostäder, i nedre våning (galuplan) medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl
- B H2K2 Bostäder, i de två nedre våningarna medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl

- E Teknisk anläggning
- P Parkering

BEGRÄNSNING 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
- X Byggnad skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik på nivån +25 m till +29 m
- Z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik 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". Understryken text på sid. 43, 48, 51, 52, 56 och 57 skall följas

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dyl uppföras
- e0 Största antal lägenheter
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m

MARKENS ANORDNANDE

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

STÖRNINGSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrummen 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 Bygglöv får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar tagts under mark

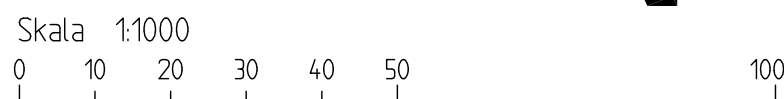
Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Trappförbindelse i naturmark



Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2

Tollare strand  
i Boo, Nacka kommun

Planenheten april 2010, justerad i september 2010

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

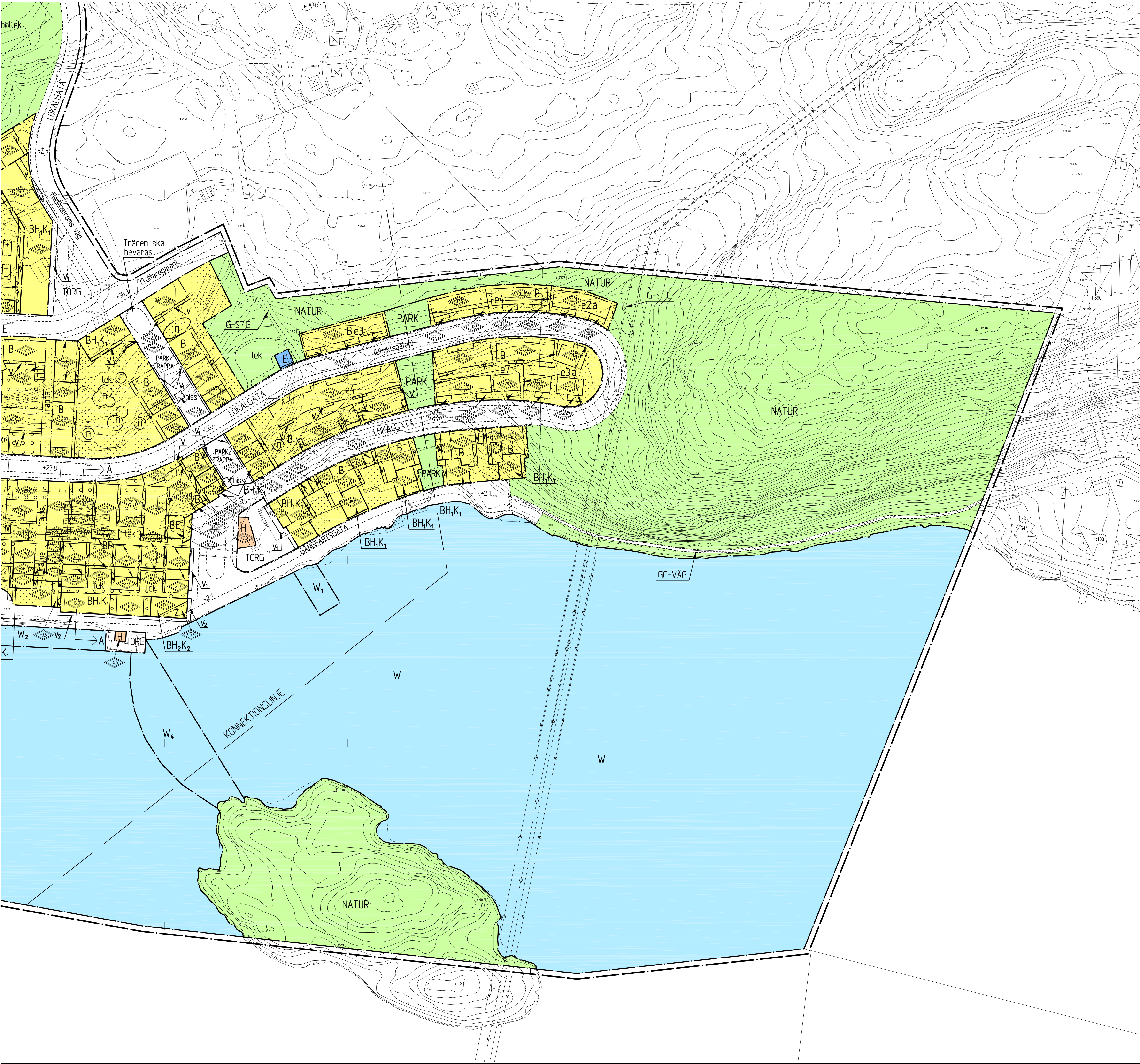
KFKS 2007/490 214  
Projektnr 9309

Tillstyrkt av MSN.....22.sep.2010.....  
Antagen av KF.....31.jan.2011.....  
Laga kraft.....11.maj.2012.....

Del 2 av 3

DP 526





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GANGFARTSGATA Fordonstrafik på fotgängares villkor
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg
- GC-VÄG Gång-och cykelväg
- G-STIG Gångstig
- TORG Torg
- PARK/TRAPPA Trappförbindelse

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- hiss Hiss
- bollek Bollekplats
- lek Lekplats

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- W1 Brygga för solbad
- W2 Bryggor för tillfälliga besökande till intilliggande fastigheter
- W3 Hamn för angröring av båtar i turtrafik
- W4 Bro för uppföras
- WV Småbåtshamn för boende inom Tollareområdet

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- H Handel, café, restaurang
- B H1K1 Bostäder, i nedre våning (galuplan) medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl
- B H2K2 Bostäder, i de två nedre våningarna medges även handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o.dyl
- E Teknisk anläggning
- P Parkering

BEGRÄNSNING 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
- x Byggnad skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik på nivån +25 m till +29 m
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik 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. 43, 48, 51, 52, 56 och 57 skall följas
- e0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Över högst totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dyl uppföras
- e0 Största antal lägenheter
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 m

MARKENS ANORDNANDE

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

STÖRNINGSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrummen 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 Bygglov får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar tagits under mark

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm

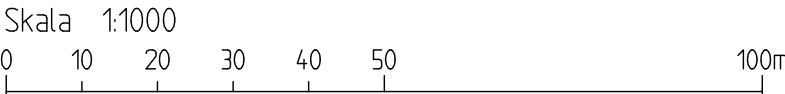
på en höjd av 1,3 m

Genomförandelid

Genomförandeliden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Trappförbindelse i naturmark



Detaljplan för del av Tollare 1:16,  
delplan 2  
Tollare strand  
i Boo, Nacka kommun  
Planenheten april 2010, justerad i september 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
illustrationer  
gestaltungsprogram

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

KFKS 2007/490 214  
Projektnr 9309

Tillstyrkt av MSN.....22.sep.2010.....  
Antagen av KF.....31.jan.2011.....  
Laga kraft.....11.maj.2012.....

Det 3 av 3  
DP 526



## PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i april och justerad i september 2010

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning och miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram
- Illustrationsplan
- Program för detaljplanearbetet

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

#### **Detaljplaneprogrammet**

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljpaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 2) utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

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

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



### Behovsbedömning

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

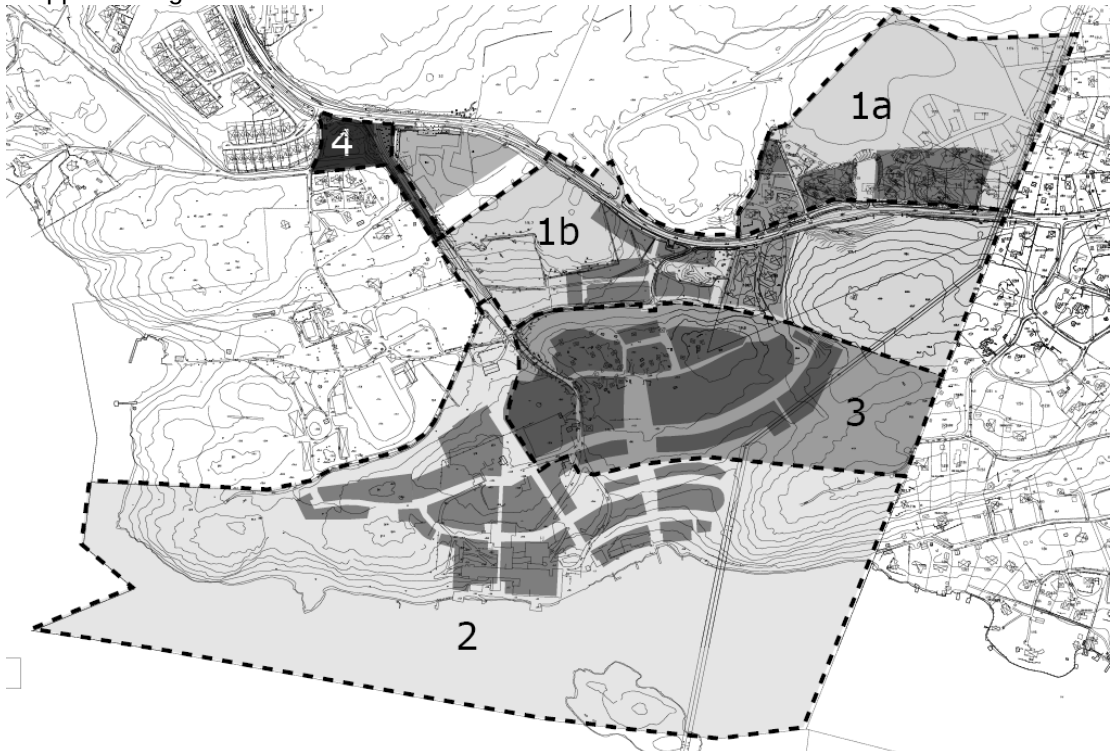
### Delplan 2

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

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

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

### Etappindelning





## PLANDATA

### Läge

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

### Areal

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

### Markägförhållanden

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

## INTRESSEN ENLIGT KAP 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

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

### Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### Hälsa och Säkerhet

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



## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

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

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

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

### Detaljplaneprogram

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

### Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

- Planarbetet har föregåtts av utredningar om lämpliga åtgärder i vattnet och strandzonen utefter Lännerstasunden med hänsyn till tidigare utsläpp från pappersbruket. Arbeten i Lännerstasunden och strandområdet har reglerats i miljödom genom beslut i miljödomstolen 2005-10-04
- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04. För närvarande pågår arbetet med att upprätta en arbetsplan för utbyggnaden av rampen.
- Tollare pappersbruks lokalanvändning efter nedläggningen 1964, en rekonstruktion och exteriör dokumentation av kvarvarande byggnader utförd under 2005 – 2006, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Kulturhistorisk dokumentation av Godtemplarbyn, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Tollare pappersbruk 1922 – 1964, en berättelse i ord och bild, Angela Olsson, Carnauba
- Förstudie om kablifiering av 70 KV luftledning mellan Tollare och Östervik, SWECO 2006-01-26 på uppdrag av Vattenfall Eldistribution AB
- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen 2006-10-02
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape 2006-10-02
- Utredningar i samband med bildande av Tollare naturreservat och förslag till reservatsföreskrifter, avgränsning och skötselplan, Nacka kommun – enheten för Natur & Fritid, med underlagsmaterial av bl. a Sven A Hermelin AB, Pro Natura och Novamark AB, 2008.

### Strandskydd

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



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

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

### **Detaljplaner**

För planområdet finns ingen detaljplan.

### **Kommunala beslut**

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria för utarbetande av detaljplanerna för Tollare godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151
- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306
- Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2009-11-24 till 2010-01-11
- Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-05-19, § 162, att ställa ut planförslaget. Utställningstiden var den 1 juni till och med den 30 juni 2010.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historik och områdets nuvarande användning**

Pappersbruksområdet ligger på marker som tillhört Tollare gård. Tollare omnämns i skriftliga källor redan 1403, men då som torp. 1556-1829 hörde Tollare till traktens tongivande gods, Boo. Under återstoden av 1800-talet fram till 1918 var Tollare en mindre sommarherrgård för Stockholms borgerskap. Även sjönära tomter började styckas av under denna tid. Sedan 1953 har gården varit folkhögskola.

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

Fabriken började provköras i december 1922 och kom i drift i full skala året därpå. Anläggningen utökades snart med ännu en maskinhall. År 1927 byggdes ett träsliperi, som placerades på höjden i komplexets norra del. För att transportera timret upp till sliperiet byggdes en särskild kranbana. Nedanför sliperiet låg



holländeriet, där massan upplöstes och maldes. Transporterna gick senare med lastbil, vilket nödvändiggjorde hisstransporter av pappersrullarna upp till lastbryggan på bergskrönet.

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

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

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

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

## Mark och vegetation

### *Terrängförhållanden*

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

### *Vegetation*

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

### *Lokalklimat*

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

### *Geotekniska förhållanden*



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

#### *Förorenad mark*

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

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

Fiberbanken är i dag täckt med ett erosionsskydd enligt miljödomsbeslutet.

#### *Radon*

Större delen utgör normalrisk för markradon.

### **Befintlig bebyggelse**

#### *Bebyggelse*

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

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

#### *Tillgänglighet*

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

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

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

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

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*



Den äldsta fabriksbyggnaden från 1922, som ligger intill kajen, kom att förenklas något i förhållande till den ursprungliga planerade byggnaden, som på ritningar hade ett mer nationalromantiskt anslag. Men de höga fönsteröppningarna övergavs inte samt vissa dekorativa inslag såsom påkostade s.k. kvaderrusticeringar i fasadhorn och en artikulerad omfattning kring sjöentrén. Vid moderniseringen och utbyggnaden på 1930-talet fick byggnaderna plattare tak enligt funktionalismens ideal. Blandningen med tunga tegelfasader och traditionella fönsteröppningar ger sammantaget anläggningen en rätt föråldrad uppsyn. Byggnadstekniskt befann sig anläggningen också i ett brytningsskede. Ytermurarna utgörs av traditionella bärande fulltegelmurar, medan bjälklagen bärs upp av en för tiden modern pelarbalkkonstruktion i stål och betong.

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

#### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar.

#### **Service**

##### *Allmän och kommersiell service*

Ingen allmän eller kommersiell service finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Mellan 200 till 500 meter norr om planområdet finns en nybyggd skola, Johannes Petriskolan, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Skolan är dimensionerad för att ta emot elever från nybebyggelsen i Tollare. Drygt 600 meter öster om området ligger Lännersta skola, som innehåller förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola, med låg-, mellan- och högstadium, samt Björknäs idrottsplats ligger cirka 900 meter norr om planområdet.

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

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

#### **Friytor**

Planområdet ligger i anslutning till större sammanhängande friområden, som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till Lännerstasunden i söder. För närboende är området uppskattat för motion och rekreation.

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



**Vattenområden**

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

**Gator och trafik**

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

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

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

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

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

*Dagvatten*

Vågarna 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 helt eller delvis att markförläggas.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

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

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

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

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

### Mark och vegetation

#### *Skydd för vegetation*

Befintlig mark och vegetation som ska bevaras är på plankartan utlagd som allmän plats/natur och inom kvartersmark med planbestämmelser om särskilt vegetationsskydd och lovplikt. Planbestämmelsen innebär dels generell lovplikt för trädfällning samt dels att vissa utpekade träd, betecknade med n, inte får fällas om de inte utgör s.k. riskträd. Med riskträd avses träd som bedöms utgöra uppenbar fara för människor eller byggnader. Marklov för träd beviljas med villkor att återplantering sker av arter som naturligt förekommer i området och som bedöms lämpliga på platsen. Återplantering av träd ska ske inom ett år och i enlighet med specifikationen i marklovet. I samband med planens genomförande kommer särskilda skötsel föreskrifter att upprättas för de delar av naturmarken som är allmänna och som inte omfattas av naturreservatet. Under byggnadstiden ska värdefull mark och träd särskilt avgränsas och skyddas, vilket regleras i avtal med exploatören.

#### *Lokalklimat*

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

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

*Geotekniska förhållanden*

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

*Förorenad mark*

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

*Radon*

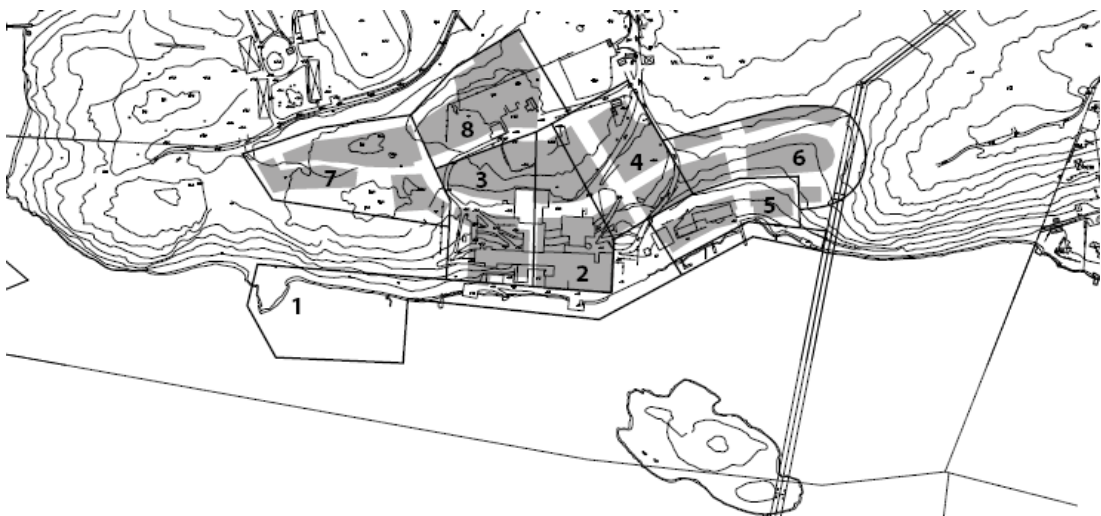
All bebyggelse ska byggas radonskyddat.

**Tillkommande bebyggelse**

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

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

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



1. Strandpromenaden



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

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

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

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

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

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

## 2. Brukskvarteren

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

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

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

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

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

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

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

### *3. Västra bruksbebyggelsen*

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

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

### *4. Tollaretrappan*

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

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



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

### 5. Strandhusen

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Utsiktsgatan

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

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

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

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

### 7. Västra höjden

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

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

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

### 8. Tollare torg – Busstorget

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

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

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

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



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

## Kulturmiljö och landskapsbild

### *Landskapsbild*

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

### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Det tidigare pappersbruket har ett lokalhistoriskt intresse, eftersom det var Boo kommuns största industrietablering. Den gamla industribebyggelsen är dock starkt förfallen och ingen del bedöms möjlig att bevara. I nya fasader och murar utmed kajområdet ska fasadteglet ta upp "uttrycket" från det gamla bruket. Detta kan t. ex ske i fasaddetaljer som fönster- och portomfattningar.

### *Konstnärlig utsmyckning*

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

## Service

### *Skolor, förskolor, etc.*

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

### *Verksamheter, handel mm*

Vid Tollare Torg – busstorget, finns möjlighet i bottenvåningarna att anordna lokaler för närservice av olika slag som t ex närlivsbutik, frisör, videobutik, skomakeri, kemtvätt o dyl. och olika bostadsanknutna serviceverksamheter. I planområdets södra del utmed strandzonen finns också utrymmen för lokaler för t ex café, restaurang, hälso- och motionsanläggning, kontor, små butiker och olika serviceverksamheter, gärna någon med marin anknytning.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

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

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

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

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

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

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

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

### Vattenområden

*Användningssätt, utfyllnader, överbyggnad m.m.*

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

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

### Gator och trafik

*Gatunät*

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen via Hedenströms väg och den nya Tollaregatan via tunneln i nordöst. Dessa gator får en mer överordnad funktion för



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

#### *Parkering, angöring*

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

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 0,8 alternativt 1,0 per lägenhet. Det lägre platsbehovet är avhängigt möjligheten att anordna bilpool för området. För radhusen beräknas bilplatsbehovet till 1,5 bilplatser per lägenhet och för övriga småhus till 2,0 bilplatser per lägenhet. För restauranger, café och övriga verksamheter är bilplatsbehovet i nuläget svårbedömt, eftersom inriktningen på de olika verksamheterna ännu inte är klarlagda och möjligheterna till samutnyttjande därför inte kunnat detaljstuderas. Överslagsmässigt har bilplatsbehovet för dessa verksamheter bedömts till cirka 20 platser per 1000 m<sup>2</sup> ljust bruttoarea.

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

#### *Kollektivtrafik*

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

#### *Vattentrafik*

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

**Tillgänglighet**

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

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Avloppspumpstation kommer att uppföras i strandområdet. Avloppsvattnet kommer att pumpas upp till Tollare torg, varefter det via självfallsledning leds förbi Tollare folkhögskola till en pumpstation vid Skurusundet och därefter pumpas avloppsvattnet via sjöförlagda tryckledningar vidare genom Skurusundet till befintligt ledningssystem i Saltängen på Sicklaön.

*Dagvatten*

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

*Värme*

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

*El*

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Behovet av nya nätstationer ska tillgodoses dels inom kvartersmarken för bostadsbebyggelsen och dels på särskilda tomter för tekniska anläggningar.

*Avfall*

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

**Trygghet och säkerhet**

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

**Upphävande av strandskydd**

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

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

**Genomförandetid**

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

**Avtal**

Avtal med Vattenfall AB om markförläggning av elledningarna ska träffas innan detaljplanen antas.

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

**Tidsplan**

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

**JUSTERING**

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden föreslås mindre justeringar av planförslaget. Detta innebär att den del av planbestämmelsen som reglerar högsta gränsvärde för magnetiska kraftfält tas bort samt att även bestämmelsen om ledningsområdets läge tas bort. Gränsvärdet 0,4 mikrot Tesla kommer inte att uppnås enligt erfarenhet från magnetiska kraftfälts utbredning i anslutning till markförlagda kraftledningar, varför särskilda skäl att reglera gränsvärdet enligt plan- och bygglagen inte föreligger. Enligt naturreservatets föreskrifter medges högspänningsledningar under mark utan att i detalj behöva precisera läget. Vidare har plankartan kompletterats med ytterligare träd på kvartersmark, som föreslås sparas, vilka i planen betecknats med "n". Justeringarna bedöms vara av sådan begränsad omfattning att en ny utställning inte krävs.



## MEDVERKANDE

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

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2011-01-31 § 32

Viveca Bremmer  
Planassistent

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på exploateringsenheten i april och justerad i september 2010

#### ALLMÄNT

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

#### DETALJPLANEN

Planförslaget utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet. Förslaget omfattar den ianspråktaga marken för det tidigare pappersbruket, naturområdena väster och öster om detta samt strandzonen utmed Lännerstasunden och Skurusundet samt del av Mårtens holme. Området bedöms inrymma cirka 500 lägenheter i flerbostadshus och småhus, därutöver tillkommer servicefunktioner. Naturområdena väster och öster om planerad bebyggelse, Lännerstaberget och Tollareberget, ska bevaras som naturmark. Naturmarken ingår i det nya naturreservatet Tollare. Utmed strandzonen ska en strandpromenad anläggas. Mårtens holme kommer att förbindas med en gångbro.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Plansamråd

4:e kvartalet 2009-1:a kvartalet 2010

---

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Utställning                   | 2:a kvartalet 2010 |
| Kommunfullmäktiges antagande  | 4:e kvartalet 2010 |
| Allmänna anläggningar färdiga | 4:e kvartalet 2013 |

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1: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. Gatumark på kvartersmark ska utföras och underhållas via gemensamhetsanläggningar för berörda fastighetsägare alternativt regleras via servitut.

NCC Construction Sverige AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för all kvartersmark inom planområdet.

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 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-anslutning, 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.

En båtklubb kommer att äga och sköta den småbåtshamn med båtplatser för närboende som ska anläggas inom planområdet. Kommunen kommer att äga vattenområdet och arrendera ut hamnområdet.



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, VA-, el-, och teleförsörjningen.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 1:16 som ägs av NCC AB. Vattenfall AB har ledningsrätt för ledningsområdet i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar 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 lantmåteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning. 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.

Huvuddelen av naturmarken inom planförslaget ingår i det nya naturreservatet Tollare.

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 över Skurusundet 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 och den nya Tollaregatan via ny tunnel i nordöst. Från Hedenströms väg trafikförsörjs planområdet via ny lokalgata till kajplanet. Längs kajen löper en gångfartsgata.

Provisorisk bussvändplan anordnas i nära anslutning till det övre torget under utbyggnadstiden för att kunna möjliggöra SL:s busstrafik.

Gång- och cykelbanor kommer att finnas längs med Hedenströms väg och längs Tollaregatan med undantag från dess västra del. Gångbanor kommer att finnas längs samtliga gator inom planområdet.

### Park- och naturmark inom allmän plats

Centralt i området ska en lekplats anläggas och i norra delen en bollplan och en mindre lekplats. Gångvägar, gångstigar och trappor ska anläggas inom park- respektive naturområdet. Det nord-sydliga huvudtrappsystemet "Tollaretrappan" ska kunna värmas upp för att säkra framkomligheten året runt. De delar av de med NATUR betecknade områden som ligger inom det nya naturreservatet Tollare ska iordningställas på ett sätt som är förenligt med reservatsföreskrifterna. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av park- respektive naturmark med anläggningar.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark förutom parkeringsfickor utmed gatorna för besökande och övrig korttidsparkering. Även torgen kommer att ha utrymme för korttidsparkering. I det fall bilpool anordnas kan angivet bilplatsbehov minskas något.

### 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.

En ny allmän pumpstation ska anläggas inom kvartersmark. Pumpstationen ska utformas och placeras så att risken för lukt- och bakteriespridning undviks. Krav på luktreducerande anläggning i pumpstationen regleras i exploateringsavtalet.

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. Dagvattenutsläppen får inte påverka erosionsskydden.

### Uppvärmning

Värmeförsörjningen ska ske via fjärrvärmenätet.

### El

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning. Mellan elektrisk nätstation och närliggande bostäder 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.

### Kraftledning

I planområdets östra del passerar 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar längs en ledningsgata. Vattenfall AB har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar avses att markförläggas. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

### Strandpromenad/kaj

En allmän strandpromenad ska anläggas längs med planerad småbåtshamn i väster till Lännersta strandpromenad i öster. Utmed småbåtshamnen utformas promenaden som en grusad gångväg. Där bostadshusen börjar, öster om småbåtshamnen, ändrar vägen karaktär och övergår till att vara hårdgjord kaj. I det obebyggda partiet i öster får promenaden åter gångvägskaraktär. I anslutning till strandpromenaden anläggs bl a en solbrygga samt sittplatser. Nödvändig strandskoning/erosionsskydd skall utföras.



### Bro till Mårtens holme

En allmän broförbindelse ska anläggas mellan kajen och Mårtens holme. Planförslaget medger två alternativa brolösningar. En fribärande pylonbrokonstruktion, sk snedkabelbro, som vilar på land alternativt en pontonbro som består av pontonbryggor, som kopplas samman till en bågformad bro.

### Angöringsbrygga/hamn och båtbygga

Vid kajen anläggs en allmän brygga/hamn för skärgårds- och pendelbåtstrafik och taxibåtar. Öster om denna läggs en lägre träbygga på konsoler, som förses med Y-bommar och utgör besöksbåtplatser för tillfällig anöring. En mottagningsstation för toalettavfall för fritidsbåtar ska finnas inom området.

### Hiss/trappförbindelse

Två allmänna hissar samt trappor ska anläggas mellan kajområdet och områdets övre delar.

### Småbåtshamnen

En småbåtshamn med båtplatser för närboende ska anläggas. Anläggningen kommer att ägas och skötas av en båtklubb men får ej stängslas in. Kommunen kommer att äga vattenområdet och arrendera ut hamnområdet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator, park, allmänna anläggningar m m

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av ovanstående allmänna anläggningar, alla gator inkl gång- och cykelbanor i planområdet samt iordningställande av 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

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

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Christina Gerremo  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige  
2011-01-31 § 32

Viveca Bremmer  
Planassistent

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING OCH MILJÖREDOVISNING**

### **Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare strand i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april och justerad i september 2010

#### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

##### **SAMLAD BEDÖMNING**

Planens grad av måluppfyllelse

##### **SAMMANFATTNING**

##### **INLEDNING**

Bakgrund och syfte

Rapportens uppbyggnad

Rapportens avgränsning – geografiskt och tidsmässigt

Lokaliseringsprövning

Områdesbeskrivning

#### **Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

##### **ALTERNATIVBESKRIVNING**

Nuläge

Nollalternativ

Planförslaget

##### **MILJÖKONSEKVENSER**

Strandskydd

Naturmiljö

Landskapsbild

Utbyggnadsskede

##### **FORTSATT ARBETE**

##### **UPPFÖLJNING**

#### **Del 2: MILJÖREDOVISNING**

##### **SAMMANFATTNING**

##### **KONSEKVENSER PÅ MILJÖN**

Mark och vatten

Klimateffekter

Kulturmiljö

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Luftkvalitet

Rekreation

Risk och säkerhet

### HÅLLBAR UTVECKLING



**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

**SAMLAD BEDÖMNING – PLANENS GRAD AV  
MÅLUPPFYLLELSE**

Den samlade bedömningen beskriver nollalternativets och planförslagets positiva och negativa konsekvenser. Konsekvensbeskrivningen beskrivs för en fullt genomförd detaljplan år 2020.

Tabellen redovisar den samlade bedömningen. För bedömningen har följande indelning använts:

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Positiv konsekvens |
|  | Ingen konsekvens   |
|  | Negativ konsekvens |

Med positiv konsekvens menas att miljön förbättras. Ingen konsekvens innebär att ingen påtaglig förändring sker. Med negativ konsekvens menas att miljön försämras.

| Påverkan    | Nollalternativ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Planförslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strandskydd | Nollalternativet innebär att fabriksområdet även fortsättningsvis kommer att vara inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. Markföroreningar inom området riskerar att påverka djur- och växtliv på land men även på sikt i vattenområdet på grund av risk för urlakning. Kraftledningen kommer att finnas kvar, ledningsgatan kommer även framöver att underhållas för att säkerställa ledningens funktion. | <p>Delar av exploateringen innebär att mer eller mindre orörda naturområden tas i anspråk. Dessa områden är bebyggelsen i områdets sydvästra del utmed krönet på Tollareberget, delar av vägen med bebyggelse ner till kajplanet samt delar av bebyggelsen på den centrala plattan. I dessa delar innebär en exploatering en negativ påverkan på växt- och djurlivet.</p> <p>Allmänhetens tillgänglighet begränsas i vissa delar av planområdet pga. av byggnationer och mer privata områden/tomter.</p> <p>Delar av områdena kommer i och med exploateringen öppnas upp för allmänhetens tillgänglighet, ex. kajplanet, strandpromenader och Mårtens holme</p> |
| Naturmiljö  | Nollalternativet skulle för barrskogen innebära att förutsättningarna för biologisk mångfald, bland annat i form av rödlistade arter, ökar i takt med att skogen förblir orörd - förutsatt att detta blivit resultatet vid samråd om                                                                                                                                                                               | Exploateringen tar huvudsakligen i anspråk och påverkar naturmiljöer av regionalt intresse för den biologiska mångfalden, vilket bedöms leda till mycket stora negativa konsekvenser. Även naturmiljöer med kommunalt värde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

|                 |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | skogliga åtgärder.                                                        | berörs med stora negativa konsekvenser som följd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Landskapsbild   | Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. | Exponeringen från framförallt söder blir betydande och karaktären på den centrala delen av sydbranten kommer att förändras från en storskalig industrimiljö i hållmarksskog till framförallt ett bostadsområde med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse samt utökade hamnanläggningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 |                                                                           | På mer nära håll är det positivt för landskapsbilden, att de till stora delar förfallna fabriksbyggnaderna rivs (då de av miljöskäl inte är möjliga att bevara) och att kaj, stränder och strandpromenad till Lännersta rustas upp. En annan för landskapsbilden positiv konsekvens av planförslaget är att befintliga och för landskapsbilden påtagliga elektriska högspänningsledningarna markförläggs.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Utbyggnadsskede | Ingen konsekvens                                                          | Utformningen av det nya bostadsområdet gör att det kommer att genereras stora mängder massor, totalt inom hela Tollareområdet uppemot 210 000 kubikmeter fasta massor. Uppemot 100 000 kubikmeter massor behöver transporteras bort från området, detta motsvarar ca 5000 laster med schaktfordon. Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter kommer att ske på Sockenvägen och passera Lännersta skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning av barn och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolorna bör studeras ytterligare för att de tunga transporterna förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud. |

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär att all befintlig industribebyggelse rivs och ersätts med en ny bebyggelse för cirka 500 lägenheter i flerbostadshus och småhus. Antalet lägenheter är beroende av val av hustyp och lägenhetsstorlekar. Inom området planeras även för olika servicefunktioner och verksamheter, som butiker, restaurang, kafé, kontor, serviceföretag mm. Naturområdena väster och öster om planerad bebyggelse, Lännerstaberget och Tollareberget, ska bevaras som naturmark. Naturmarken och Mårtens holme har föreslagits ingå i Tollare naturreservat. Utmed strandzonen ska en strandpromenad anläggas. Mårtens holme kommer att förbindas med en gångbro. Tollare är en del av Nackas kust och skärgård. Landskapet är dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden i söder och Skurusundet i väster. En stor del av sydslutningen mot Lännerstasunden och utmed stranden upptas av den gamla pappersbruksbebyggelsen, som terrasserar sig ner mot kajområdet.

Delar av området, särskilt Tollareberget och Lännerstaberget, har höga biologiska natur- och rekreationsvärden. Inom västra och östra delen av området finns solitärt s.k. rödlistade arter och signalarter.

Strandzonen är från bruksområdet och österut uppfyllt av sten med anlagda kajer i anslutning till bruksbebyggelsen. Inom den av bruket ianspråkta bebyggelsen och på terrasser som använts för lagringsverksamhet finns förorenad mark. Föroreningarna består i huvudsak av olika tungmetaller där koppar är dominerande samt olja. I Lännerstasunden från kajen till strax utanför Mårtens holme finns fibersediment som härrör från den tidigare papperstillverkningen. Fibersedimenten innehåller bl. a kvicksilver. Större delen av fiberbanken är idag täckta med ett erosionsskydd.

Industribebyggelsen är i dag i mycket dåligt skick och ingen del bedöms möjlig att bevara. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel. Även kaj och strandzon har eroderats kraftigt.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan inom planområdet avseende påverkan på riksintresset kust- och skärgård, strandskydd, naturmiljö och landskapsbild samt konsekvenser under utbyggnadsskedet.

Miljökonsekvensbeskrivningen består av två delar. I den första delen **”Miljökonsekvensbeskrivning”** beskrivs effekterna för strandskydd, naturmiljö och landskapsbild och konsekvenser under utbyggnadsskedet (bland annat buller från sprängning och trafikarbete vid transporter av sprängmassor). I den andra delen **”Miljöredovisning”** behandlas aspekterna mark och vatten, klimat, kulturmiljö, buller, luft, rekreation, risk och säkerhet samt hushållning med naturresurser.

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Delar av exploateringen innebär att mer eller mindre orörda naturområden tas i anspråk. Det är bebyggelsen i områdets sydvästra del utmed krönet på Tollareberget, delar av vägen med bebyggelse ner till kajplanet samt delar av bebyggelsen på den centrala platån. I dessa delar innebär en exploatering en påverkan på växt- och djurlivet. Delar av områdena kommer i och med exploateringen öppnas upp för allmänhetens tillgänglighet, ex. kajplanet, strandpromenader och Mårtens holme medan allmänhetens tillgänglighet begränsas i andra delar pga. av byggnationer och mer privata områden/tomter.

Exploateringen tar huvudsakligen i anspråk och påverkar naturmiljöer av regionalt intresse för den biologiska mångfalden, vilket bedöms leda till mycket stora negativa konsekvenser. Även naturmiljöer med kommunalt värde berörs med stora negativa konsekvenser som följd.

Intelligande områden bedöms bli påverkade av ökat slitaget eftersom fler människor kommer att använda skogsområdena, varvid bl.a. 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.

Bildandet av naturreservat "Tollare" förstärker skyddet av kvarvarande naturvärden. Naturvärdena inom dessa områden har på sikt möjlighet att utvecklas och till viss del kompensera för de naturvärden som går förlorade vid en exploatering.

Planförslaget innebär en tydlig förändring av landskapsbilden och områdets karaktär. Exponeringen från framförallt söder blir betydande och karaktären på den centrala delen av sydbranten kommer att förändras från en storskalig industrimiljö i hållmarksskog till framförallt ett bostadsområde med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse.

Att ersätta befintliga fabriksbyggnader med bostadshus bedöms inte påverka Tollares siluett på håll - i påtaglig omfattning.

På mer nära håll är det positivt för landskapsbilden, att de till stora delar förfallna fabriksbyggnaderna rivs (då de av miljöskäl inte är möjliga att bevara) och att kaj, stränder och strandpromenad till Lännersta rustas upp. En annan för landskapsbilden positiv konsekvens av planförslaget är att befintliga och för landskapsbilden påtagliga elektriska högspänningsledningarna markförläggs. Den föreslagna bron till Mårtens holme bedöms inte påverka landskapsbilden på ett påtagligt sätt.

Utbyggnaden av Tollare kommer att generera stora mängder massor. Totalt inom hela Tollareområdet uppmot 210 000 m<sup>3</sup> fasta massor varav 100 000 m<sup>3</sup> bedöms



## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

behöva transporteras från området. Detta motsvarar ca 5000 transporter ut. Flera kommer att ske på Sockenvägen och passera bl.a. Lännersta skola. Trafiksäkerheten bör studeras ytterligare för att de tunga transporterna inte ska orsaka några olyckstillbud.

### **INLEDNING**

#### **Bakgrund och syfte**

Planförslaget syftar till att med beaktande av områdets naturvärden ge förutsättningar för utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimark dels naturmark.

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 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen i vissa delar kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och naturresurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer 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”.

#### **Rapportens uppbyggnad**

Rapporten är indelad i två delar: ”Miljökonsekvensbeskrivning” och ”Miljöredovisning”. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan redovisas i del 1: ”Miljökonsekvensbeskrivning”. Övriga frågor redovisas i del 2: Miljöredovisning. Nedan redovisas vilka frågor som hanteras i respektive del av rapporten.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### *Miljökonsekvensbeskrivning*

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

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är strandskydd, naturmiljö och landskapsbild samt utbyggnadsskedet. (buller från sprängning och trafikarbete vid transporter av sprängmassor). Dessa frågor redovisas i rapportens första del, "Miljökonsekvensbeskrivning".

Länsstyrelsen har i samråd om behovsbedömningen av detaljplanen instämt i kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att "projektets storlek, byggskede och funktion, samt förekomst av rödlistade arter kan bedömas påverka befintliga naturförhållanden och hydrologin i en betydande omfattning som i sig skulle kunna motivera en miljöbedömning. Vidare kan det förhållandet att stora delar av fabriksområdet innehåller markföroreningar som behöver saneras antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljödomstolen har i dom 2005 lämnat exploatören NCC tillstånd, förenat med vissa villkor, till arbeten i vatten- och strandområdet. Däremot behöver landområdet med dess föroreningar behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen. En ytterligare fråga kan vara dagvattenfrågan."

Kommunen delar länsstyrelsens uppfattning att även utbyggnadsskedet ska behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen. Kommunen delar inte länsstyrelsens bedömning om att frågorna om markföroreningar, hydrologin och dagvattenfrågan ska tas med i miljökonsekvensbeskrivningen. Kommunen anser inte att dessa frågor har samma tyngd som de frågor som tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen. Frågorna utreds givetvis och beaktas i planarbetet och redovisas i miljöredovisningen.

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling under genomförandetiden, dvs. den närmaste 10-årsperioden - om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn till och beaktat riksintresset samt miljö kvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen eller från riktvärden som tillämpas. Av beskrivningen framgår de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan.

### *Miljöredovisning*

Utöver de frågor som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen har vi bedömt att det är relevant att redovisa mark och vatten, klimat, kulturmiljö, buller, luft, rekreation, risk och säkerhet samt hushållning med naturresurser. Dessa frågor redovisas i rapportens andra del, "Miljöredovisning".

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna av ett utbyggnadsförslag, jämfört med *nuläget*, under ämnesindelningen: miljö, hälsa och hushållning av naturresurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Johan Aspfors och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

### *Rapportens avgränsningar - geografiskt och tidsmässigt*

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

Tidsmässigt har vi valt att beskriva när planen har blivit genomförd 2020.

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även få konsekvenser som berör områden utanför plangränsen, exempelvis påverkan på luftkvalitet, trafik och landskapsbild.

### Lokaliseringsprövning

Någon lokaliseringsprövning görs inte i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringsprövning redan genomförts i kommunens "Översiktsplan 2002" och i planprogrammet (godkänt 2006). I översiktsplanen står området angivet för bostäder och verksamheter samt mark för rekreation.

### Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i norr mot Tollare folkhögskola, i öster gränsar området mot Sydvästra Lännersta, i söder mot Lännerstasunden och i väster mot Skurusundet.

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

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

Före detta Tollare bruk med de stora tegelbyggnaderna på kajen står nu helt tomt. I andra byggnader pågår fortfarande viss verksamhet. Industribebyggelsen är i dag i mycket dåligt skick och ingen del bedöms möjlig att bevara. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel. Även kaj och strandzon har eroderat kraftigt.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

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

Områdets centrala del med den gamla industribesbyggelsen, kajer och strandområdet samt den närmast angränsande naturmarken är i dag ett inhägnat industriområde, som inte är allmäntillgängligt.

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

Ingen allmän eller kommersiell service finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Mellan 200 till 500 meter norr om planområdet finns en nybyggd skola, Johannes Petriskolan, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Drygt 600 meter öster om området ligger Lännersta skola, som innehåller förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola, med låg-, mellan- och högstadium, samt Björknäs idrottsplats ligger cirka 900 meter norr om planområdet.

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

Planområdet ligger i anslutning till större sammanhängande friområden, som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till Lännerstasunden i söder. För närboende är de icke inhägnade områdena uppskattade för motion och rekreation

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

### **Riksintressen**

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed att starkare ställning än övriga riksintressen.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### *Kust och skärgård*

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

## Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag – nuläge, dels med ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Detta ur samma tidsperspektiv som gäller för detaljplanen – d.v.s. planens genomförandetid

### Nuläge

Tollare är en del av Nackas kust och skärgård. Landskapet är dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden i söder och Skurusundet i väster. En stor del av sydsluttningen mot Lännerstasunden och utmed stranden upptas av den gamla pappersbruksbebyggelsen, som terrasserar sig ner mot kajområdet. Tollareberget högsta nivå ligger på cirka + 35 meter och Lännerstaberget ligger på + 52 meter. Bergen har höga rekreativvärden. I östra delen av planområdet löper Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledning.

### *Vegetation*

Delar av området, särskilt Tollareberget och Lännerstaberget, har höga biologiska värden. Vegetationen utgörs till övervägande del av hällmarkstallskog med sprickdalar och sluttningar med lövskog med inslag av bl.a. ek. Bergsbranterna har glesare trädbestånd eller saknar vegetation. Inom västra och östra delen av området finns solitärt s.k. rödlistade arter resp. signalarter.

### *Geotekniska förhållanden*

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



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### *Förorenad mark*

Inom den av bruket ianspråktaga bebyggelsen och på terrasser som använts för lagringsverksamhet finns förorenad mark. Föroreningarna består i huvudsak av olika tungmetaller där koppar är dominerande samt olja. I Lännerstasunden från kajen till strax utanför Mårtens holme finns fibersediment som härrör från den tidigare papperstillverkningen. Fibersedimenten innehåller bl. a kvicksilver. Större delen av fiberbanken är idag täckta med ett erosionsskydd i enlighet med miljödom från 2005-10-04

### *Bebyggelse*

Industribebyggelsen är i dag i mycket dåligt skick och ingen del bedöms möjlig att bevara. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel. Även kaj och strandzon har eroderats kraftigt.

### *Tillgänglighet*

Områdets centrala del med den gamla industribebyggelsen, kajer, strandområdet och den närmast angränsande naturmarken är i dag ett inhägnat industriområde, som inte är allmäntillgängligt. Övriga delar är delvis mycket branta men kan nås via naturstigar i området.

### *Nollalternativ*

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Då området saknar såväl detaljplan som områdesbestämmelser kan nollalternativet endast beskrivas som en dokumentation av dagsläget i kombination med gällande strandskyddsförordnande, som omfattar i stort sett hela planområdet. Att nollalternativet skulle kunna bestå under någon längre tid bedöms dock ej realistiskt, då här finns verksamheter och anläggningar av sådan omfattning och inriktning samt belägna inom såväl riksintresseområden som strandskyddsområde, att någon form av reglering enligt PBL måste komma till stånd. En viss rustning och underhåll av byggnader och anläggningar kan förväntas samt eventuella rivningar och ersättning av dessa byggnader med ny bebyggelse. Högspänningsledningarna blir kvar som luftledningar.

Ett visst skogsbruk kan också vara aktuellt.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär att all befintlig industribebyggelse rivs och ersätts med en ny bebyggelse bestående av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget cirka 450 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 60 lägenheter i småhus. Inom området planeras för olika servicefunktioner för de boende, småbåtshamn, butiker, restaurang, café och verksamheter. Utmed kaj- och strandområdet planeras en promenadväg, som utgör en länk av "Lugna promenaden" i södra Boo med en gångbro till Mårtens holme. Mårtens holme och naturmarken på Lännerstaberget och Tollareberget ingår i det av kommunen beslutade Tollare naturreservat. Högspänningsledningarna kommer att markförläggas samt läggas ner i Lännerstasunden.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### Strandskydd

#### Bedömningsgrunder

- ***Riksintrasse 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 bl.a.:

- 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.

Särskilda skäl kan vara:

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av till exempel en järnväg eller större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv
- Anläggning avsedd för det rörliga friluftslivets behov
- Den aktuella platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

#### Nuläge

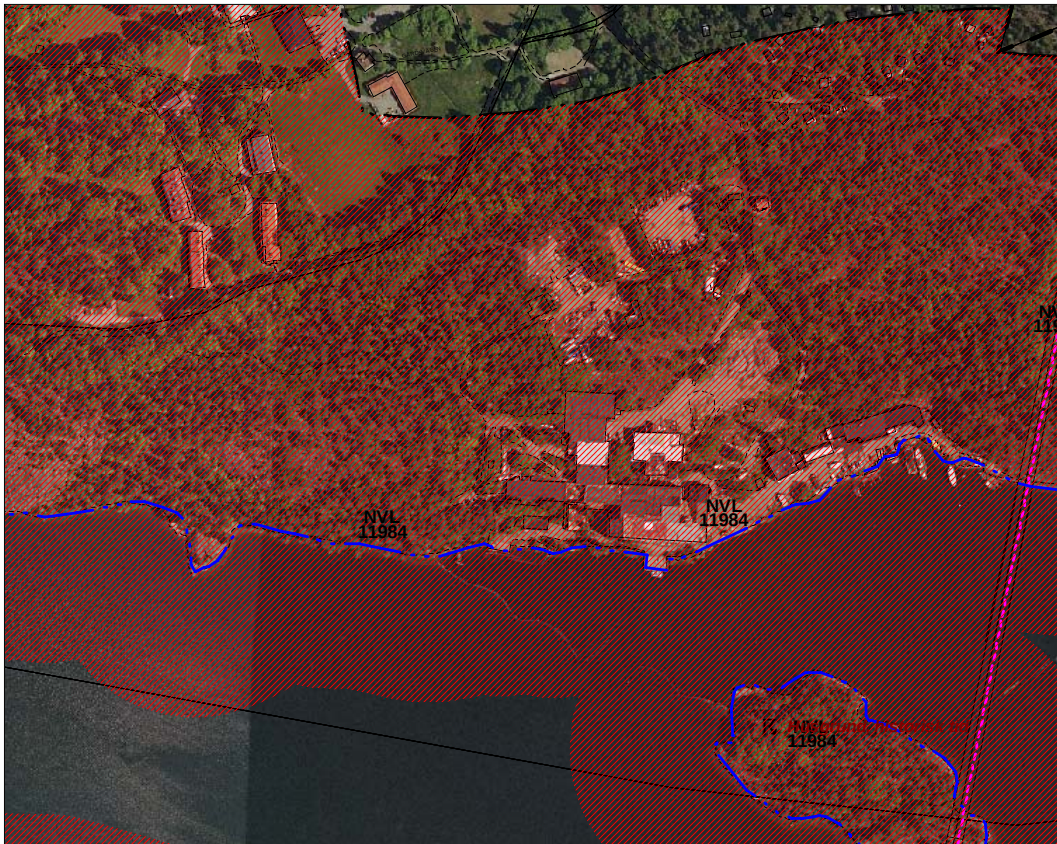
För större delen av planområdet gäller utvidgat strandskydd. Det avser landområde intill 300 meter från strandlinjen och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det utvidgade strandskyddet har upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och Nacka kommun.

Inom det strandskyddade området finns idag det gamla pappersbruket och en del andra byggnader. Fabriksområdet och delar av naturmarken är inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten.

Delar av planområdet innehåller markföroreningar.

I vattenområdet utanför fabriksområdet finns kvicksilverhaltiga fibermassor. Fibermassorna är täckta med erosionsskydd i enlighet med miljödomen.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Streckad linje visar gällande strandskydd 300 meter på land samt 100 meter i vattenområdet.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att fabriksområdet även fortsättningsvis kommer att vara inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. Markföroreningar inom området riskerar att påverka djur- och växtliv på land men även på sikt i vattenområdet på grund av risk för urlakning. Kraftledningen kommer att finnas kvar, ledningsgatan kommer även framöver att underhållas för att säkerställa ledningens funktion.

### Planförslag

Inför planläggning av området utfördes naturinventeringar i området 2006. Planförslaget har därefter utformats med stor hänsyn till de dokumenterade naturvärdena för att i möjligaste mån begränsa påverkan på naturmiljön.

Bebyggelsen kommer att till stora delar placeras inom områden som idag är ianspråktagna av tidigare verksamheter inom området, såsom fabriksområdet, och stallområdet eller inom områden som är inhägnade (områden runt fabriksbyggnaderna).

Delar av exploateringen innebär dock att mer eller mindre orörda naturområden tas i anspråk. Det är bebyggelsen i områdets sydvästra del utmed krönet på Tollareberget, delar av vägen med bebyggelse ner till kajplanet samt delar av bebyggelsen på den centrala platån. I dessa delar innebär en exploatering en

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

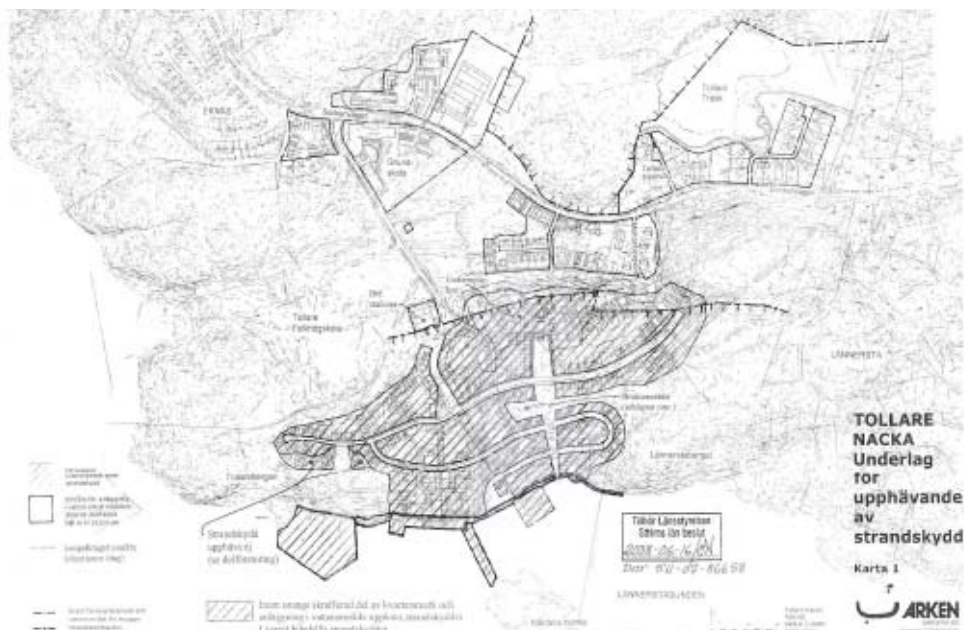
negativ påverkan på växt- och djurlivet. Delar av områdena kommer i och med exploateringen öppnas upp för allmänhetens tillgänglighet, ex. kajplanet, strandpromenader och Mårtens holme medan allmänhetens tillgänglighet begränsas i andra delar pga. av byggnationer och mer privata områden/tomter. En mer detaljerad beskrivning av byggnationens konsekvenser samt skälen till upphävande av strandskyddet, framgår i kommunens tjänsteskrivelse 2008-06-16, ”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.

Inom vattenområdet planeras en småbåtshamn för närboende. Båtlivet utgör ett mycket stort fritidsintresse i regionen. Påverkan från småbåtshamnen på växt och djurlivet bedöms bli ringa, då dels bottnarna är täckta av erosionskydd (i enlighet med gällande miljödom 2005-10-04) dels är djurlivet i denna del av skärgården redan idag begränsat(dokumenterat i underlaget till ansökan för miljödomen). Småbåtshamnen kommer i viss mån att påverka allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet, men kommunen är positiv till att båtplatser samlokaliseras på lämpliga platser då efterfrågan på båtplatser är mycket stor inom kommunen.

Kraftledningen över Lännerstasunden och större delen av luftledningen kommer att markförläggas. I naturreservatets skötselplan beskrivs hur en f.d. ledningsgata ska skötas så att reservats syften bl.a. naturvärdena utvecklas på ett optimalt sett.

Länsstyrelsen har i beslut 2008-06-16 bifallit kommunens begäran om upphävande av strandskyddat området som skafferats. Beslutet om upphävande vinner laga kraft när detaljplanerna för delplanerna 2 och 3, vinner laga kraft.





---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Till grund för länsstyrelsens beslut låg bl.a. 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.

Planförslaget har utifrån den nya kunskapen bearbetas så att ytterligare hänsyn tagits till naturvärdena, bl.a. har vägsträckningen ner till hamnplanen bearbetats för att minska påverkan, byggnader har flyttats eller tagits bort. Möjligheterna att förändra vägsträckningen är dock begränsade p.g.a. av topografin. Vägen är nödvändig för att nå hamnplanen för att bl.a. kunna sanera området och därefter exploatera det. I denna del av planområdet innebär planförslaget en negativ påverkan på växt och djurlivet. För att begränsa påverkan på växt- och djurlivet ska en handlingsplan tas fram för kompensationsåtgärder för de naturvärden som exploateringen riskerar eller kommer att påverka. Kompensationsåtgärder som blir aktuella är ex. upprättande av skötselplan för kvarstående solitärer och att död ved flyttas till områden som inte påverkas av exploateringen.



Värdeområden och planerad bebyggelse. Orange områden har regionalt värde och gula områden kommunalt värde.

**Behov av åtgärder eller anpassning**

En handlingsplan tas fram som redovisar kompensationsåtgärder som vidtas för att minimera exploaterings påverkan på naturvärdena i området, se ovan. Handlingsplanen ska resultera i en åtgärdsplan som identifierar och beskriver vilka kompensationsåtgärder som ska genomföras för att mildra de negativa konsekvenserna av exploateringen.



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Naturmiljö

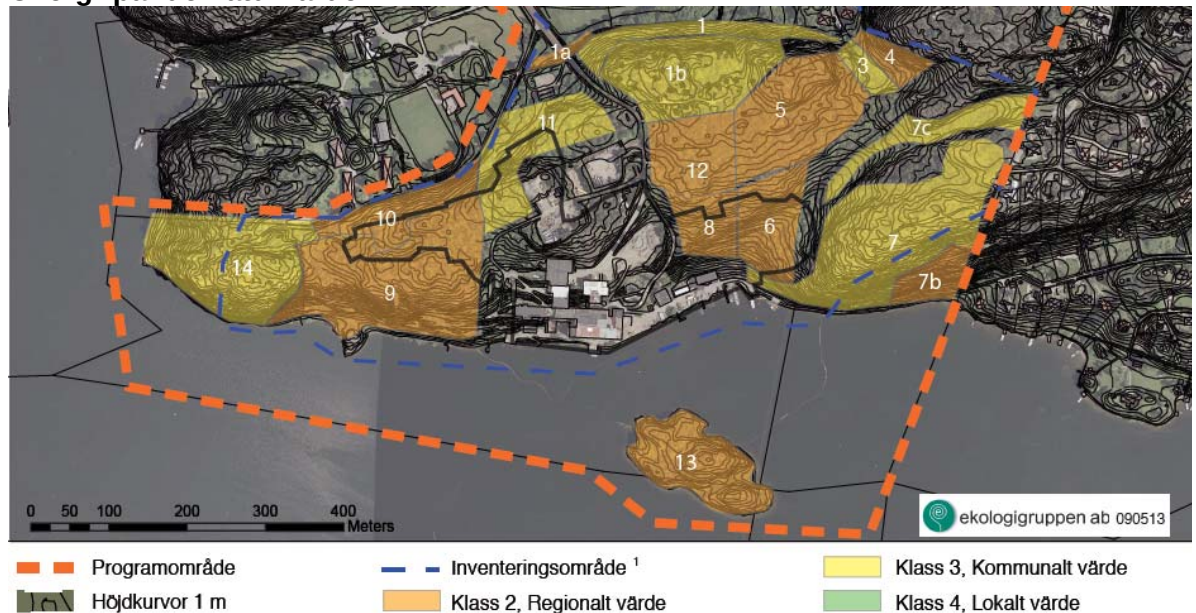
#### Bedömningsgrunder

##### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

### Nuläge

#### Övergripande naturvärden



#### Karta naturvärden Ekologigruppen AB 090513

Naturvärdena inom det område som berörs av detaljplanen (detaljplan 2 Tollarestrand) består främst av värden i form av gammal barrskog och ekmiljöer. Inom områdena 5, 9, 11 och 12 finns hållmarkstallskog av hög ålder. Inom områdena 6, 8 och 9 finns gammal barrskog av mer produktivt slag där också inslaget av gran är större. Inom område 10 finns värdefulla ekmiljöer. Naturvärdena har genomgående bedömts motsvara regionalt intresse (klass 2). Område 11, 7 och 7c hyser värden av kommunalt intresse (klass 3). Förekomsten av rödlistade arter och signalarter inom området är riklig. Orörda och opåverkade stränder i Stockholms närhet är generellt ovanliga, vilket förstärker värderingen av områdets höga naturvärden.

#### Nollalternativ

De viktigaste naturvärdena inom planområdet utgörs av gammal barrskog. Barrskogen består dels av hållmarkstallskog som utgör impediment och därmed inte ska användas för skogsbruk, dels av produktiv skog som klassificerats som nyckelbiotoper av Skogsstyrelsen och som därmed omfattas av samrådsplikt för alla skogliga åtgärder enligt MB 12:6. Nollalternativet skulle därmed för barrskogen innebära att förutsättningarna för biologisk mångfald, bland annat i form av rödlistade arter, ökar i takt med att skogen förblir orörd - förutsatt att detta blivit resultatet vid samråd om skogliga åtgärder.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### Planförslaget

Exploateringen tar huvudsakligen 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. De regionalt värdefulla miljöer som påverkas, utgörs av hållmarkstallskog och produktiv barrblandskog. Även områden med ekförekomster av regionalt intresse berörs av exploateringen, dock berörs dessa områden troligen inte direkt av exploatering.

Efter samrådet har planförslaget justerats bl.a. genom att en bygggrätt tagits bort i sydost. Detta innebär att en lokal för rödlistade arter (Tollare naturvärden, naturreservatsutredning 2007-2008, Tomas Fasth). Pro Natura, Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB) nu säkerställs som naturmark.

Exploateringen innebär av allt att döma (Tollare i Nacka - Belysning av påverkan på strandskyddet 2006-10-02, rev. 2009-05-13, Ekologigruppen AB) att den rödlistade *gränstickan* försvinner från Tollareområdet och därmed från en av tre kända förekomster i kommunen.

Även *grön sköldmossa* har sin enda förekomst i Tollareområdet i en del av området som direktexploateras och försvinner därmed från Tollare. Arten är dock känd från mer än 30 andra områden i kommunen. *Reliktbock* har observerats inom de områden som exploateras. Arten riskerar därmed att försvinna från området. Reliktbock är känd från mer än 35 områden i kommunen. Exploateringen kan komma att innebära att reviret för *tretåig hackspett* blir för litet för att arten skall kunna häcka i Tollare eller omgivande barrskogar. Enligt Ekologigruppens rapport iaktogs i april 2009 spår av arten, vilket visar att den regelbundet håller till i området och eventuellt (ej belagt) häckar här.

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

Med en broförbindelse kommer sannolikt den biologiska mångfalden på Mårtens holme att påverkas negativt. För att göra det möjligt att ta emot besökare på ön, kommer åtgärder i form av anläggande av stigar, uppsättning av sopkärl, säkerhetsbeskrifningar etc. att behöva vidtas. Då den del av ön som omfattas av planförslaget inte är mer än ca 10. 000 kvm (som en fullstor fotbollsplan), finns risk för slitage och t.ex. minskad andel död ved - av säkerhetsskäl.

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.

Vid ett bildande av naturreservat förstärks skyddet av kvarvarande naturvärden. Naturvärdena inom dessa områden har på sikt möjlighet att utvecklas.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

## Landskapsbild

### **Bedömningsgrunder**

#### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

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

### **Nuläge**

Tollare är en del av Nackas kust och skärgård. Landskapet är dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden i söder och Skurusundet i väster. Den centrala delen av sydsluttningen mot Lännerstasunden samt centrala delar av stranden upptas av den gamla pappersbruksbebyggelsen, som terrasserar sig ner mot kajområdet. Tollareberget högsta nivå ligger på cirka + 35 meter och Lännerstaberget ligger på + 52 meter.

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Lännerstasunden, Fisksätra samt från Saltsjöbanan.

Planområdet består av flera landskapsrum. Några är stora andra små. Topografin avgränsar de stora rummen medan vegetationen ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av:

- Vattenrummet med Mårtens holme
- Den kraftiga sydbranten
- Den något mindre kraftiga norrbranten
- Den markerade platån som sträcker sig bort mot Lännerstaberget
- Det flackare området i norr med stallbyggnad och ridvolt

På avstånd utgör det gamla pappersbruket och de elektriska högspänningsledningarna tydliga landmärken.

Den branta och delvis starkt exponerade terrängen gör att större delen av området, är mycket känsligt från landskapsbildssynpunkt särskilt sett från Lännerstasunden och omgivande landområden såsom Fisksätra

### **Nollalternativ**

Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. Det finns dock en punkt som är svår att bedöma i nollalternativet och det är vad som kan komma att hända med de gamla fabriksbyggnaderna. Dessa är sedan lång tid sedan tagna ur bruk och av miljöskäl olämpliga att rusta och bevara. Ett alternativ

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

som skulle kunna diskuteras är att tegelbyggnaderna skulle kunna vara rivna vid tidpunkten för det att planens genomförandetid gått ut. Tollares landmärke i form av f.d. pappersbruket skulle alltså kunna vara borta 10 år efter det att planen vinner laga kraft (genomförandetiden).

### **Planförslaget**

Från att ha varit en industrimiljö, omvandlas enligt förslaget, området till en bebyggd miljö med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse.

Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning men detta är en svår uppgift i den naturgivna ytterst branta terrängen. 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 gestaltungsprogram. Bestämmelser om skydd av vegetation (n-bestämmelser) har införts i planförslaget.

Planförslaget innebär en tydlig förändring av landskapsbilden och områdets karaktär. Exponeringen från framförallt söder blir betydande och karaktären på den centrala delen av sydbranten kommer att förändras från en storskalig industrimiljö i hållmarksskog till framförallt ett bostadsområde med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse.

Även vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel anslutning till kajplanet. Här krävs schakt- resp. fyllningsåtgärder, planerad bebyggelse utgör släntstöd.

Att ersätta befintliga fabriksbyggnader med bostadshus bedöms inte påverka Tollares siluett på håll - i påtaglig omfattning. Tidigare obebyggda naturmarksområden i direkt anslutning till befintliga fabriksbyggnader föreslås för bebyggelse som kommer att påverka landskapsbilden.

På mer nära håll är det positivt för landskapsbilden att de till stora delar förfallna fabriksbyggnaderna rivs (då de av miljöskäl inte är möjliga att bevara) och att kaj, stränder och strandpromenad till Lännersta rustas upp. En annan för landskapsbilden positiv konsekvens av planförslaget är att befintliga och för landskapsbilden påtagliga elektriska högspänningsledningarna markförläggs. Den föreslagna bron till Mårtens holme bedöms inte påverka landskapsbilden på ett påtagligt sätt. En förutsättning för detta är dock att bron utformas på ett sådant sätt att den inte blir för hög eller får en kontrasterande färgsättning.

### **Utbyggnadsskedet**

#### **Bedömningsgrunder**

#### **Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15**

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

tabellsammanställning hämtats. Verket ansvarar också för att vägleda tillsynsmyndigheterna om hur miljöbalken ska tillämpas.

| Riktvärden för buller från byggplatser                 |                    |                |                           |                |                   |               |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| Område                                                 | Helgfri<br>mån-fre |                | Lör-, sön-<br>och helgdag |                | Samtliga<br>dagar |               |
|                                                        | Dag<br>07-19       | Kväll<br>19-22 | Dag<br>07-19              | Kväll<br>19-22 | Natt<br>22-07     | Natt<br>22-07 |
|                                                        | L Aeq              | L Aeq          | L Aeq                     | L Aeq          | L Aeq             | L AFmax       |
| <b>Bostäder för permanent boende och fritidshus</b>    |                    |                |                           |                |                   |               |
| Utomhus (vid fasad)                                    | 60 dBA             | 50 dBA         | 50 dBA                    | 45 dBA         | 45 dBA            | 70 dBA        |
| Inomhus (bostadsrum)                                   | 45 dBA             | 35 dBA         | 35 dBA                    | 30 dBA         | 30 dBA            | 45 dBA        |
| <b>Vårdlokaler</b>                                     |                    |                |                           |                |                   |               |
| Utomhus (vid fasad)                                    | 60 dBA             | 50 dBA         | 50 dBA                    | 45 dBA         | 45 dBA            | –             |
| Inomhus                                                | 45 dBA             | 35 dBA         | 35 dBA                    | 30 dBA         | 30 dBA            | 45 dBA        |
| <b>Undervisningslokaler</b>                            |                    |                |                           |                |                   |               |
| Utomhus (vid fasad)                                    | 60 dBA             | –              | –                         | –              | –                 | –             |
| Inomhus                                                | 40 dBA             | –              | –                         | –              | –                 | –             |
| <b>Arbetslokaler för tyst verksamhet <sup>1)</sup></b> |                    |                |                           |                |                   |               |
| Utomhus (vid fasad)                                    | 70 dBA             | –              | –                         | –              | –                 | –             |
| Inomhus                                                | 45 dBA             | –              | –                         | –              | –                 | –             |

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbuller, men trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

#### Riksdagens riktvärden för trafikbuller

I mars 1997 fastställde Riksdagen riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53 ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”). Dessa riktvärden finns även med i kommunens översiktsplan.

*”Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:*

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,*

*45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,*

*55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),*

*70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.”*

#### Planförslaget

*Transporter till och från planområdet under byggskedet*

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet genererar stora mängder massor, totalt inom hela Tollareområdet uppemot 210 000 kubikmeter fasta massor. Målet är att återanvända så stor del som möjligt inom området. Materialet kommer att transporteras inom exploateringsområdet, men även ut från området. Ca 100 000 kubikmeter massor bedöms behöva transporteras bort från området, detta motsvarar ca 5000 laster med fordon. Bilarna bedöms transportera ca 20



---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

kubikmeter massor per transport. För att undvika transporter på Hedenströms väg samt vid närliggande skola och bostäder kommer tillfälliga byggvägar anordnas norr om planområdet. Under den senare delen av utbyggnadstiden är det tänkt att tunneln som ska byggas mot Sockenvägen ska ta över rollen som byggtransportväg. För att ytterligare undvika transporter på Hedenströms väg samt vid närliggande skola och bostäder, kan en del schaktmassor transporteras sjövägen. Pråmar kan angöra utanför Tollare kaj som därmed kan utgöra en lagringsplats. En större pråm kan transportera ca 1450 ton, vilket motsvarar 880 kubikmeter eller drygt 40 schaktbilars transportkapacitet. 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 ca 16 000 fordonstransporter av byggnadsmaterial in i området. Under en byggtid på 10 år innebär detta ca 6 transporter per dag. En del av materialet skulle kunna transporteras in i området med pråm. Frågan måste utredas mer i detalj, utredningen kommer att utföras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och under produktionsskedet.

**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 ev. 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 att störande buller till största möjliga del undviks (t.ex. 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 pga. 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 transporter 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

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

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 stängslas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggningsskedet.

### *Spridning av sediment från arbeten med kajanläggning*

För att minimera ev. spridning av sediment i vattnet vid arbeten med kaj ska läns med fiberduk till botten läggas utanför arbetsområdet.

### *Säkerhet*

Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter kommer att ske på Sockenvägen och passera Lännersta skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolorna bör studeras ytterligare för att de tunga transporterna förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud

## FORTSATT ARBETE

### **Strandskydd-natur-biologisk mångfald- landskapsbild**

En handlingsplan för kompensationsåtgärder i form av utplacering av död ved har upprättats – Utplacering av död ved vid Tollare, 2009-11-25, Ekologigruppen ab. Denna plan ska beaktas i framtida reservatsförvaltningen. Vid slutlig utformning av bro till Mårtens holme, ska denna utformas/brogestaltning väljas, så att inte landskapsbilden påverkas påtagligt. Detta innebär att brons konstruktion/höjd och färgsättning ska underordna sig landskapet oavsett om alternativet pontonbro eller fast bro väljs.

### **Kontrollplan för byggskedet**

Ett kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören. I detta specificeras de krav som kommer att ställas bland annat vad gäller ljudnivåer, halter av föroreningar, skydd av träd och annan växtlighet etc.

## UPPFÖLJNING

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på strandskyddet, naturmiljön och landskapsbilden. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med planen.

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

Uppföljning av de föreslagna åtgärderna samt löpande tillsyn av förekommande miljöpåverkan kommer att utföras av kommunens tillsynsmyndighet. Exploatören förväntas samarbeta med och bistå tillsynsmyndigheten i alla miljörelaterade frågor under utbyggnadsskedet.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

## **Del 2: MILJÖREDOVISNING**

### **SAMMANFATTNING**

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. En mottagningsstation för tömning av septiktankar för båtar planeras. . Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljökvalitetsnormerna för Skurusundet.

Vid utformning av planen har hänsyn tagits till en viss förväntad höjning av havsnivån. Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar.

Den lokalhistoriskt intressanta industribebyggelsen rivs. Enligt till planen hörande gestaltungsprogram, kommer "uttrycket" från det gamla bruket att tas upp i bl.a. fasadmateriäl.

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 > 55 dB(A). Även gemensam uteplats på skyddad sida ska finnas för att klara avstegsfall A.

Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Befintliga rekreationsmönster inom området påverkas negativt då områden som utgörs av naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Positivt från rekreationssynpunkt är att Lännersta strandpromenad kommer att förlängas till Tollare och att hela strandområdet vid Tollare öppnas för allmänheten. De nya bostäderna kommer att ha god tillgång på lek- och rekreationsytor.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Den luftburna kraftledningen kommer att markförläggas inom planområdet vilket är positivt från säkerhetssynpunkt. Med sin branta topografi och läge vid Lännerstasunden finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor.

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 minst 20 % energieffektivare än vad lagstiftningen kräver.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

### Mark och vatten

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

#### Utbyggnadsförslaget

##### Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av NCC. Undersökningarna visar att marken ställvis är förorenad av metaller, PAH och olja. De högsta metallhalterna har uppmätts inom den östra upplagsytan, den västra utfyllda slänten samt i den östra delen av hamnen. Upplagsytan liksom den östra delen av hamnen har använts för uppställning av båtar, vilket kan ha bidragit till de höga metallhalterna. Fyllnadsmaterial inom området innehåller de högsta PAH-halterna. Dessa områden ligger inom den östra upplagsytan och i den östra slänten.

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

Planområdet består till stor del av hållmarksområden med berg i dagen eller tunna jordtäcken. I sluttningarna 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 inom området att utfyllnader av bl.a. matjord kommer att ske. Förutsättningarna för fördröjning och infiltration kommer därmed att öka.



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

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

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket bl.a. innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt före avledning till Lännerstasunden samt att rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus.

### Erosionsskydd dagvatten

Placering och utformning av dagvattenutsläppen från området har tagit stor hänsyn till erosionsskydden som är placerat ovanpå fiberbanken.

Erosionsskyddets gasgenomsläpplighet, belastningar på erosionsskyddet samt val av utsläppspunkter har noga studerats så att ingen påverkan ska ske på skydden. Se bilaga.

### Mottagningsstation för toalettavfall från fritidsbåtar

En småbåtshamn planeras med en mottagningsstation för tömning av septiktankar för båtar. Mottagningsstationen bidrar med att ge förutsättningar för ett hållbart båtliv inom regionen.

### Miljökvalitetsnormer 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 bl.a. övergödning. Den kemiska statusen har vattenmyndigheten bedömt som uppnår *ej god status* på grund av för höga kvicksilver halter. 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 pga. av att marken saneras i och med en utbyggnad av området. Hur

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

stor minskningen blir är beroende av de materialval som kommer att användas vid uppförande av byggnader, armaturer, staket etc. Materialval etc. 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. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljö kvalitetsnormerna 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. En mottagningsstation för tömning av septiktankar för båtar planeras. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med de beslutade miljö kvalitetsnormerna för Skurusundet.

## Klimateffekter

### Utbyggnadsförslaget

Kommunen har ett samlat ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Kommunen har även ett övergripande ansvar för att värna den lokala miljön och för att säkerställa tillräckligt skydd mot olyckor och händelser (t.ex. översvämning) som kan drabba människors liv och hälsa, miljö och egendom.

Enligt SMHI visar de klimatsimuleringar som hitintills genomförts entydigt på ett mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Effekten av klimatförändringar och landhöjning i Stockholmsområdet bedöms i stort ta ut varandra.

Nacka kommun bedöms på kort sikt löpa förhållandevis små risker att drabbas av större klimatrelaterade problem jämfört med många andra svenska kommuner. Enligt SMHI visar de klimatsimuleringar som hitintills genomförts entydigt på ett mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Vattenstånden i haven väntas stiga med 0,1-0,9 meter till år 2100 jämfört med 1990. ( Översvämningssrisker i fysisk planering, länsstyrelsen augusti 2006 ). En sådan ökning påverkar även Östersjöns vattenstånd. Planens utformning, kajområdet, har beaktat en ev. framtida höjning av havsnivån, en plushöjd på 2,5 meter över medelvattenståndet har reglerats för anläggningar och byggnader i detaljplanen.

Den ökade nederbörden i Stockholmsregionen (såväl ökad årsmedelnederbörd som ökad förekomst av extrem nederbörd) kan medföra ökade problem med

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

översvämningar, ras, skred och erosion och därmed relaterade skador på infrastruktur och bebyggelse.

Sydslutningen har ett från klimatsynpunkt mycket 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.

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

**Slutsatser:** Vid utformning av planen har hänsyn tagits till förväntad höjning av havsnivån. Planens genomförande innebär att utsläppen av växthusgaser ökar.

### Kulturmiljö

#### Utbyggnadsförslaget

Det tidigare pappersbruket har ett lokalhistoriskt intresse men är starkt förfallen och ingen del bedöms möjlig att bevara. I nya fasader och murar utmed kajområdet ska fasadteglet ta upp "uttrycket" från det gamla bruket. Detta kan t.ex. ske i fasaddetaljer som fasadhörn, fönster- och portomfattningar.

Slutsats: Den lokalhistoriskt intressanta industribebyggelsen rivs. Enligt till planen hörande gestaltungsprogram, kommer "uttrycket" från det gamla bruket att tas upp i bl.a. fasadmaterial.

### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

#### Buller

##### 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, blodtrycksfärändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

##### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 samt Boverkets allmänna råd 2008:1

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

**Kvalitetsmål:**

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse  
40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)  
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

**Avstegsfall A**

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

**Avstegsfall B**

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

Vid ny och ombyggnad av järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats och 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå i bostadsområdet i övrigt (Boverkets allmänna råd 2008:1).

**Utbyggnadsförslaget**

En trafikbullerutredning har utförts för den planerade bebyggelsen, (Teknisk rapport, Bullerutredning Tollare, WSP 2006-12-17). Av utredningen framgår att större delen av området ej kommer att exponeras för ljudnivåer över 55dB(A) dygnsekvivalent nivå från trafiken. Av utredningen framgår vidare att bostadshus som ligger relativt nära lokalgator, som kommer att ha mer än 100 fordon per

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

dygn, kommer den ekvivalenta ljudnivån bli något >55dB(A). Huvuddelen av bebyggelsen kommer att ha ljudnivåer <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 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.

Planområdet vetter oskyddat mot farleden i Lännerstasunden där en stor mängd fritidsbåtar och turbåtar passerar. Ljudet transporteras effektivt över vattenytan, varför det är viktigt att tekniskt förebygga bullerstörningar genom byggnadernas placering och utformning. En marina planeras för ca 80 båtar. Förutom den trafikökning som förväntas utanför området så bidrar marinans verksamhet med visst buller.

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.

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 > 55 dB(A). Även gemensam uteplats på skyddad sida ska finnas för att klara avstegsfall A.

## **Luft**

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

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

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

### **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En 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



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- Förbränningsrelaterade föroreningar,
- Slitage från vägbana och bromsar,
- Utsläppens omfattning i tid och rum,
- Utsläppsförhållanden.
- Områdets topografi.

### Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

### Behov av åtgärder

Det är viktigt att området får en bra kollektivtrafiksörjning så att området inte orsakar ett behov av biltransporter. Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljö kvalitetsnormerna överskrids.

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

## Rekreation

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

### Utbyggnadsförslaget

Centralt i området planeras en lekplats på allmän plats. I norra delen av området föreslås en bollplan och en allmän mindre lekplats. Övriga lekytor finns inom respektive kvartersgård och utformas som närlekplatser.

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

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

Från kajen, strax väster om Tollare hamntorg, leder en gångbro till Mårtens holme. Mårtens holme ingår i naturreservatet för Tollare.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

Större naturmarksområden för rekreation finns väster och öster om bebyggelsen. Dessa naturområden som omfattar bl.a. Tollareberget och Lännerstaberget föreslås ingå i det beslutade naturreservatet.

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

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

**Slutsatser:** Befintliga rekreationsmönster inom området påverkas negativt då områden som utgörs av naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Positivt ur rekreationssynpunkt är att Lännersta strandpromenad kommer att förlängas till Tollare, att hela strandområdet vid Tollare och Mårtens holme öppnas för allmänheten. De nya bostäderna kommer att ha god tillgång på lek och rekreationsytor.

### Risk och säkerhet

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

#### Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär en ökad trygghet då det gamla och till stora delar outnyttjade industriområdet ersätts av ny bostadsbebyggelse – även om området idag är ordentligt inhägnat.

Med sin branta topografi och läge vid Lännerstasunden finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor. För att minska olycksriskerna bör branter stängslas samt livräddningsutrustning, stegar m.m. sättas upp på kajer och bryggor. 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 mikrotelsla beräknat som årsmedelvärde.

**Slutsatser:** Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Den luftburna kraftledningen kommer att markförläggas inom planområdet vilket är positivt från säkerhetssynpunkt. Med sin branta topografi och läge vid Lännerstasunden finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---

### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

#### **Fakta - hushållning med naturresurser**

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

#### **Utbyggnadsförslaget**

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

De delvis orörda naturområden som inhyser rödlistade arter kommer att bebyggas detta är negativt.

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.

### REFERENSER

- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen, 2006-10-02
- Nacka kommunens tjänsteskrivelse 2008-06-16, "ansökan om upphävande av strandskydd"
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape, 2006-10-02
- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen, 2006-10-02, Rev 2009-05-13
- Tollare naturvärden, naturreservatsutredning 2007-2008, Tomas Fasth, Pro Natura, Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB.
- Biologisk mångfald i Nacka, underlagsrapport till grönstrukturplan för Nacka kommun, juni 2009, Ekologigruppen AB
- Utplacering av död ved vid Tollare, Ekologigruppen ab, 2009-11-25
- MKB för Tollare etapp 2, Underlag friluftsliv och rekreation, 2009-02-05

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

- Sammanställning av miljötekniska undersökningar, NCC teknik, 2005-05-09
- Platsspecifik riskbedömning, NCC teknik, 2005-05-08
- PM – Tollare Trafikbuller, WSP Akustik, 2009-05-03
- Dagvattenutredning Tollare, Nacka kommun, WSP
- PM – Utplacering av död ved, Ekologigruppen, 2009-11-17
- PM –Dagvattenerosionsskydd- vattendirektivet, WSP 2010-04

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2011-01-31 § 32

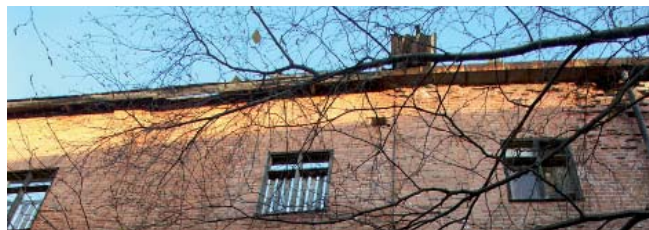
Viveca Bremmer  
Planassistent

# ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltungsprogram för

# TOLLARE

Upprättad april 2010  
Justerad sept 2010  
Projekt nr 9309  
Diarie nr KFKS  
2007/490 214  
ANSLUTER TILL  
DELPLAN 2



DEL 1

# INNEHÅLL

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

## FÖRFATTARE:

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

Planarkitekt  
Planarkitekt  
Landskapsarkitekt  
Kommunikations-  
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 16).
- 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 14 och 15.

### Markplanering

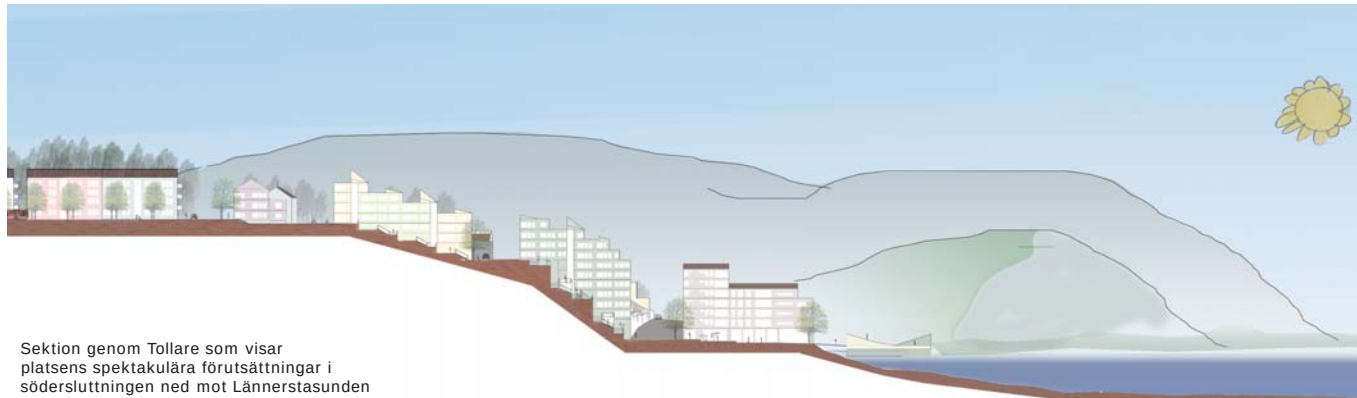
- Landskapets karaktärsdrag skall bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas.
- Allmänna gator, gränder, torg och platser skall vara stadsmässigt hårdgjorda med gröna inslag.
- Dagvatten skall där det är möjligt omhändertas lokalt och synliggöras där det är lämpligt.
- Bra mikroklimat ska 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)



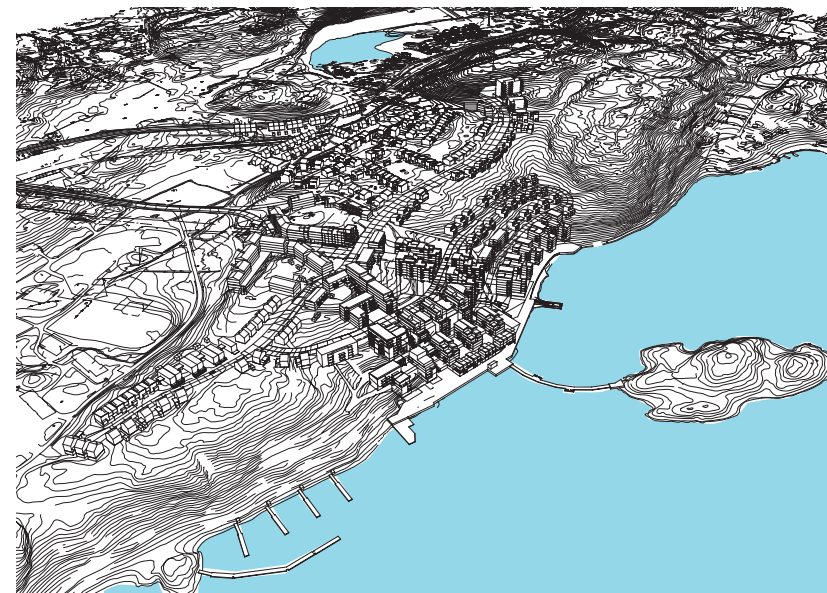
Boendekvalité med vatten-  
vy, Hammarby sjöstad



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



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



Vy över  
Tollare från  
sydväst



### 3.

## STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR

### STADSSTRUKTUR

Stadsdelen Tollare bebyggs med en kvartersbebyggelse där tydliga gränser mellan offentligt 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 naturmarkskvalité.  
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. Fasadmateriäl 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 fasadmateriäl som glas och trä ger variation. Husen är i olika väl avstämda kulörer. I norra delen av torget vid Hedenströms väg kragas husen ut över gatumark 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 materiäl 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 fasadmateriäl 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 avstämda färger

### 11 Tollare träsk

Bebyggelsen här är gruppbyggda friliggande villor i 2 vån med souterräng i brant sluttande lägen. Fasadmateriälet är av trä eller puts i varierande väl avstämda 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 en tydligt markerad sockelvåning. De högre husen är putsade medan de lägre flerbostadshusen eller radhusen kan vara av trä. Husen varierar i väl avstämda 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 anknytning till båtlivet. I lämpliga lokaler längs strandpromenaden blir det möjligt att etablera caféer, restauranger och små butiker.



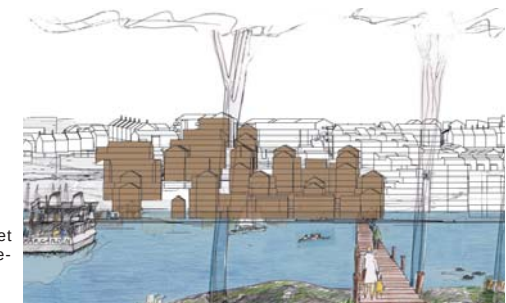
Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy över dagens Tollare från Lännerstasunden



Vy med det gamla brukets tegelvolym markerad



Vy som visar hur det nya brukets tegelbebyggelse ersätter dagens landmärke

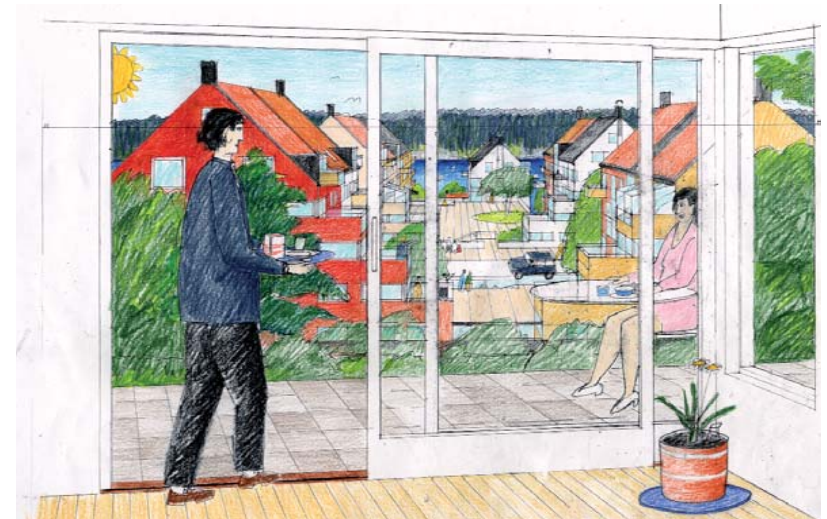




Tegelarkitektur med industriell karaktär. Coinstreet London



Vy från högt belägen gård mot vattenrum. Tranebergsstrand



Perspektiv av utsikten från bostad i övre delen av bruksbygghusen. (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)



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



Småskalig bebyggelse som möter parklandskapet. Kullön, Vaxholm

### 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.



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

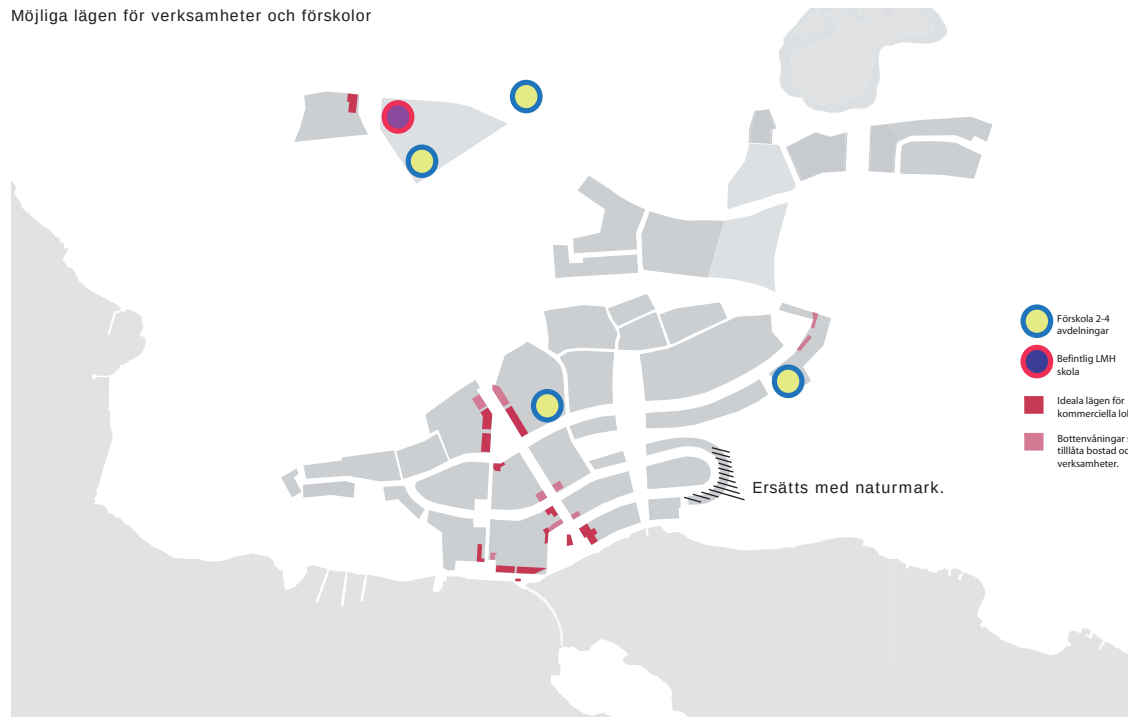
Bebyggelsen i korsningen Hedenströms väg/ Sockenvägen bildar ett första möte med den nya stadsdelen. Byggnaderna tillsammans med en uppstramad korsning med trädtrader och delade körfält formar en värdig entré för stadsdelen Tollare. Johannes Petri skola betyder mycket för platsen och tillsammans med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



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



Möjliga lägen för verksamheter och förskolor



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



Service i bostadshusens  
bottenvåning ger liv åt  
stadsrummet, Tyresö  
Strandtorget.  
(Arken Arkitekter)

## 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.

## TRAFIK

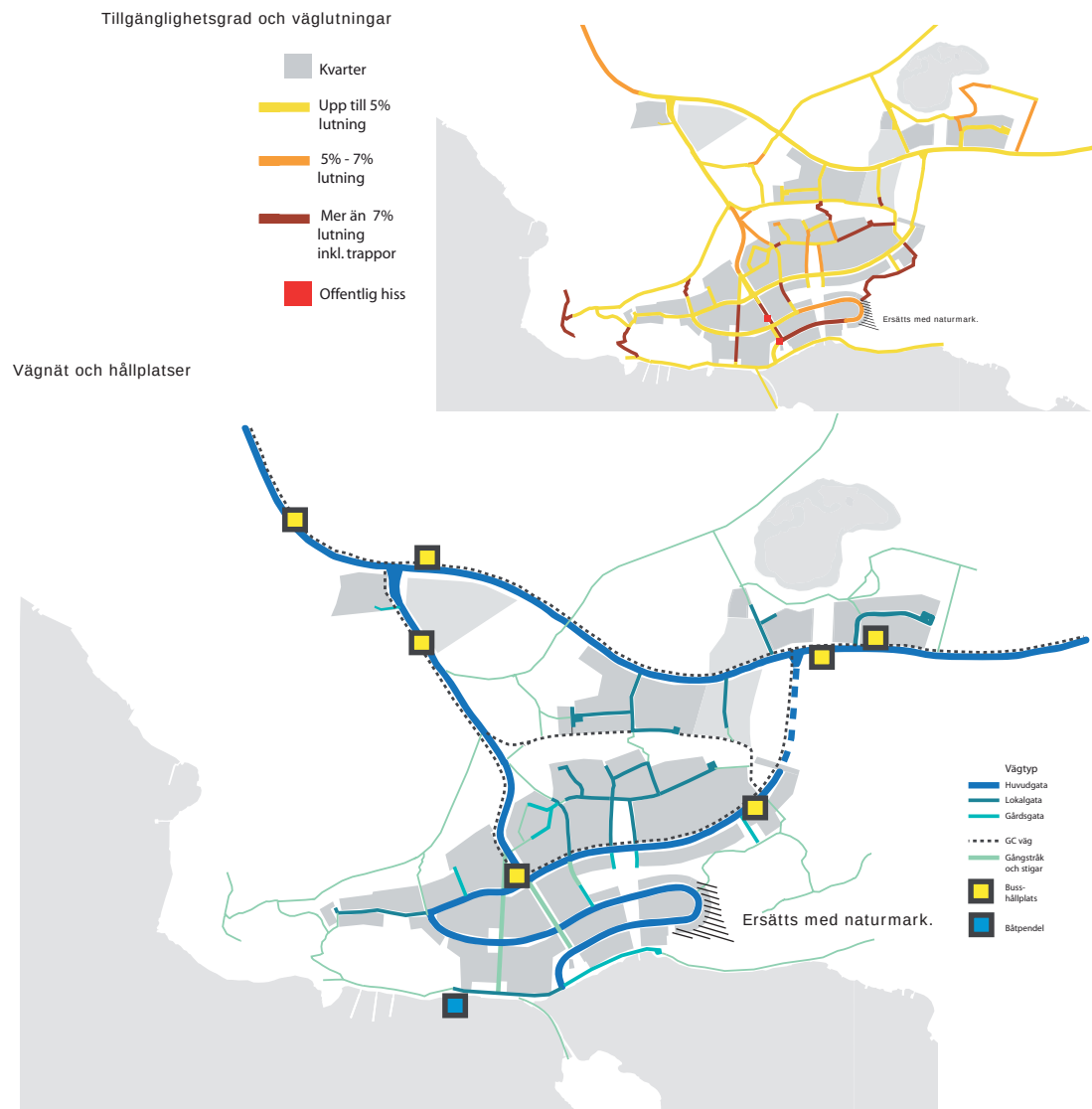
Tollare utgör en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen i södra Boo. Sockenvägen föreslås långsiktigt omvandlad från en väg med karaktär av landsväg till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. I och med ombyggnaden av Sockenvägen skapas tydliga entréer till stadsdelen 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.

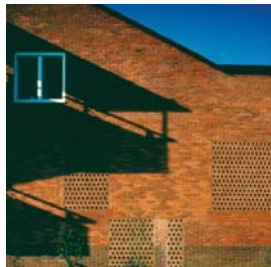




## Parkeringslösningar inom Tollare



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)



## 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 markparkeringar 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 kantstensparkerings i form av fickor mellan gatuträden längs Sockenvägen, Utsiktswägen vid Mellanbergsvägen och längs Tollaregatan.

## 4. GESTALTNINGSPRINCIPER

### 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.

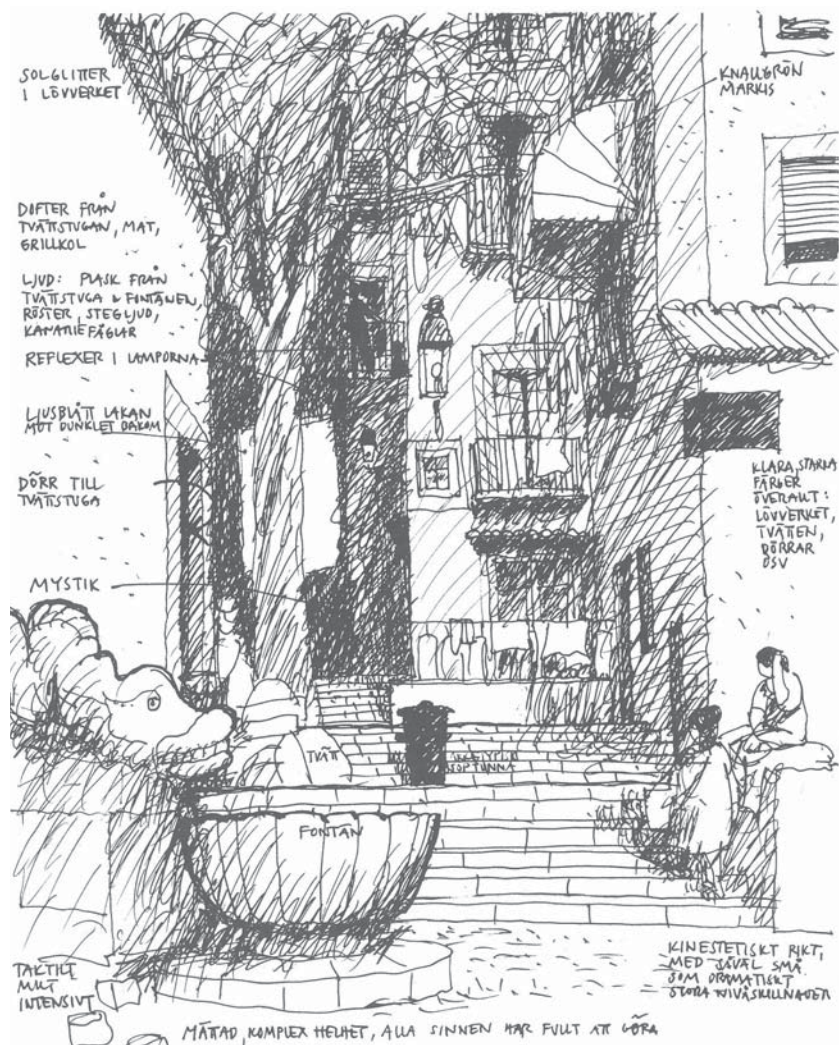
#### Trygghet

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<br>Resurshushållning<br>Slutna kretslopp<br>Anpassning till platsen | Lokalisering<br>                | Fastställd plan                  | Terränganpassning                      | Hänsyn till yttre störningar | Anpassning till lokalklimatet   | Naturanpassning                              | Förnyelseområde              |
|                                                                                       | Mark och tomt<br>               | Traditionell utemiljö            | Radonminimering                        | Dagvatten Grundvatten        | Allergi-anpassning              | Odlingslotter Växthus Matkällare Bevuxna tak | Naturliga kretslopp          |
|                                                                                       | Vatten Avlopp Restprodukter<br> | Traditionella lösningar          | Källsortering                          | Vattenbesparing              | Kompostering Miljöanläggning    | BDT-vatten Vattenåtervinning                 | Kretslopp                    |
|                                                                                       | Byggnadsmaterial<br>            | Byggvarudeklarationer överlämnas | Avvecklings-listan/ Avvecklings-guiden | Utökat produktval            | Begagnat material               | Framtida rivning och demontering             | Kretsloppsanpassade material |
|                                                                                       | Energikällor<br>                | Normkrav                         | Vattenburen värme                      | Värmepump                    | Biobränslen Naturgas            | Solfångare                                   | Egen energi-produktion       |
|                                                                                       | Energieffektiva system<br>     | Traditionellt system             | Energisnåla hushållsapparater          | Energi-återvinning           | Energieffektiv byggnad          | Styrssystem                                  | Värmelager                   |
|                                                                                       | Inomhusmiljö<br>              | Normkrav                         | Fuktsäkring                            | Termisk komfort Ventilation  | Material-emissioner Städkbarhet | Ljud Ljus Elektriska och magnetiska fält     | Materialkombinationer        |
|                                                                                       | Planering och produktion<br>  | Källsortering                    | Torrt 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.

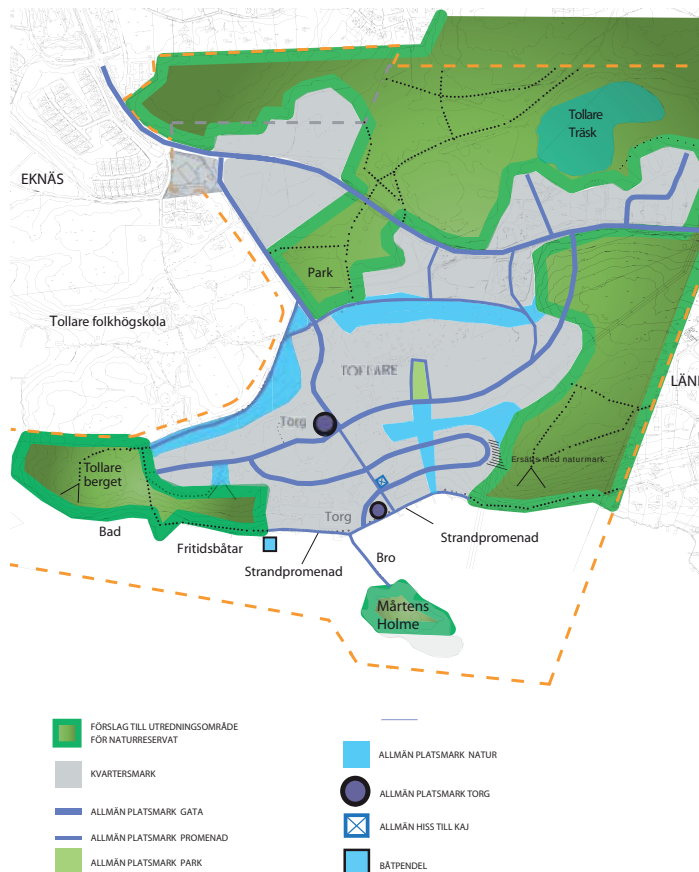
Det är viktigt att torgrummen ges en sammanhållen karaktär.

**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 Tollaregatans 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 Mårtens holme

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

Konstverk på torgen 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 intelligande 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.

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.



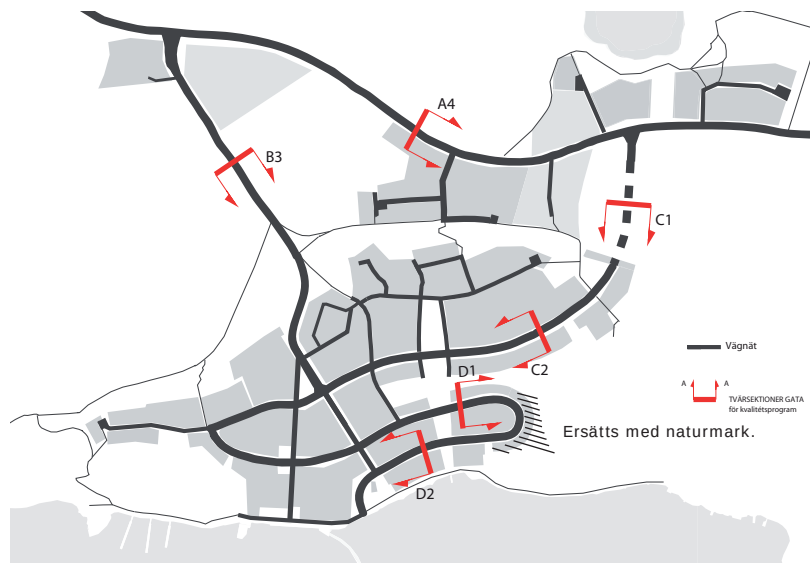
Skiss av strandpromensden där det nya Tollare möter vattnet, (Arken Arkitekter)



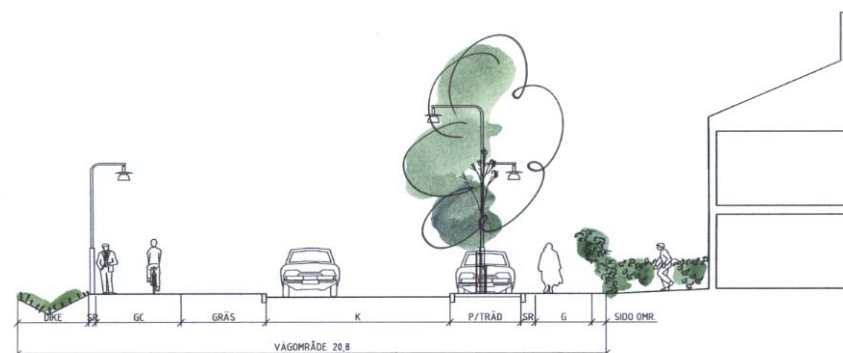
Exempel på högkvalitativ strandpromenad så som den kan utformas längs Tollares östra strand



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 grinden 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

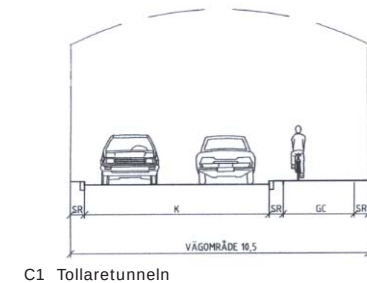
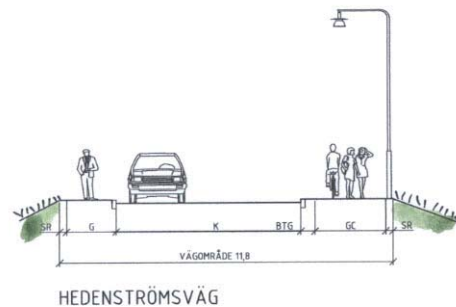
Sockenvägen passerar både bebyggelse och naturmark vilket ger upphov till olika känsla och karaktär. Förändringar av vägrummet ska syfta till att förstärka dessa skillnader och ge Sockenvägen karaktär av gata bland bebyggelse snarare än landsväg.

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.



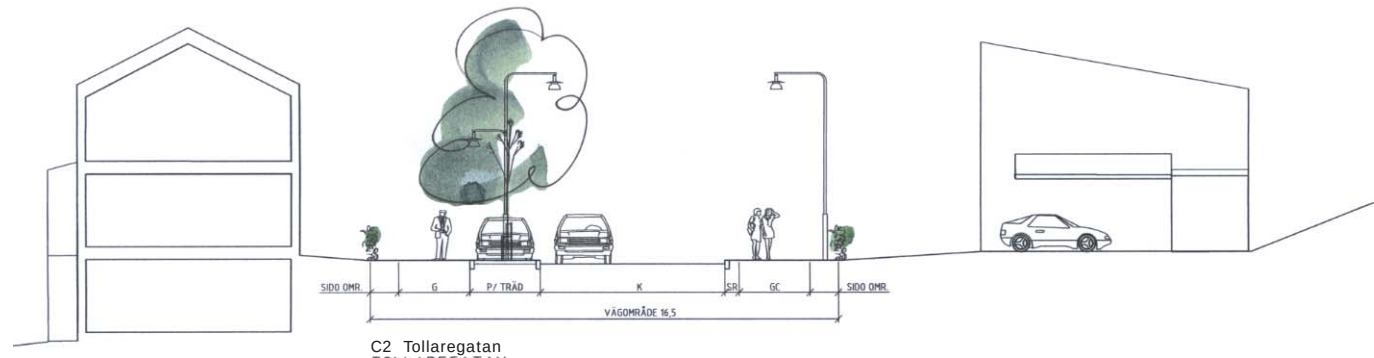
**Tollaregatan** från Öster Port till Utsiktsgatan  
Gatan ramas in av förgårdsmark som kan vara uteplatser i lägen där sol- och behovet av uteplatser kan tillgodoses (ost-, syd- och västlägen). En trädrad och belysningsstolpar ramar in gaturummet. Gångbana och kantstensparkerings utformad som fickor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

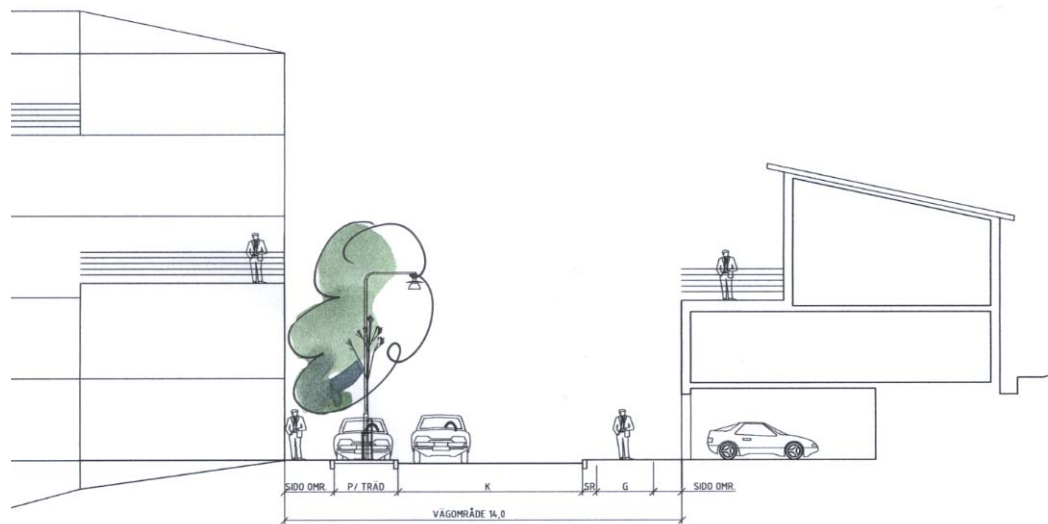
### Västratollaregatan

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

### Utsiktsgatan

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





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. Tyresö Strandtorg, (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 Ljunghuset (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 vårbloominge 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 ytterligare öka områdets kvalitet 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: klippal, björk, rönne, oxel, hängpil

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

Klättrväxter: Kaprifol, klätterhortensia, vildvin

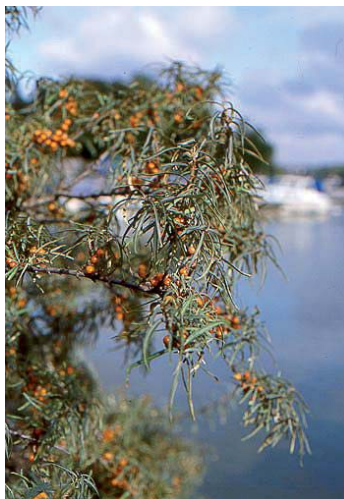
Perenner: Robusta marktäckare med vacker färg och bladtextur såsom ormbunkar, skugggröna och murgröna ger karaktär. I lägen som inte är utsatta för slitage kan skogens gröna matta med lingon, blåbär, mjölon och mossor rymmas. I strandnära läge används med fördel höga gräs. För att förstärka områdets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



Tall i hårdgjord miljö



Oxelallé från Sala silvergruva



Havtorn som stärker skärgårdskänslan



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



Välklippt avenboks häck







Perenner planterade i torra lägen



Marktäckare och klättrväxter



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



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 "stadskvarter" 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

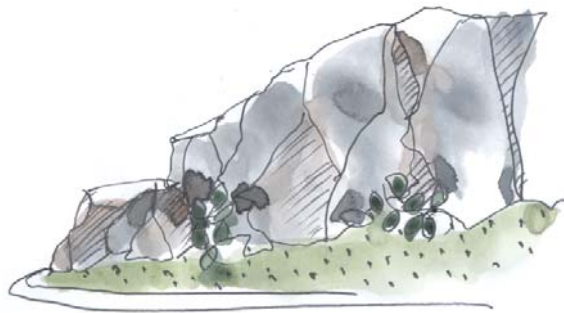
Bruksbyggnadernas återvunna tegel eller sprängsten används i gabionmurar omslutna av nät av cortén eller varmgalvaniserat stål. Murarna kan planteras med klätterväxter eller användas som stödmurar.

### 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.



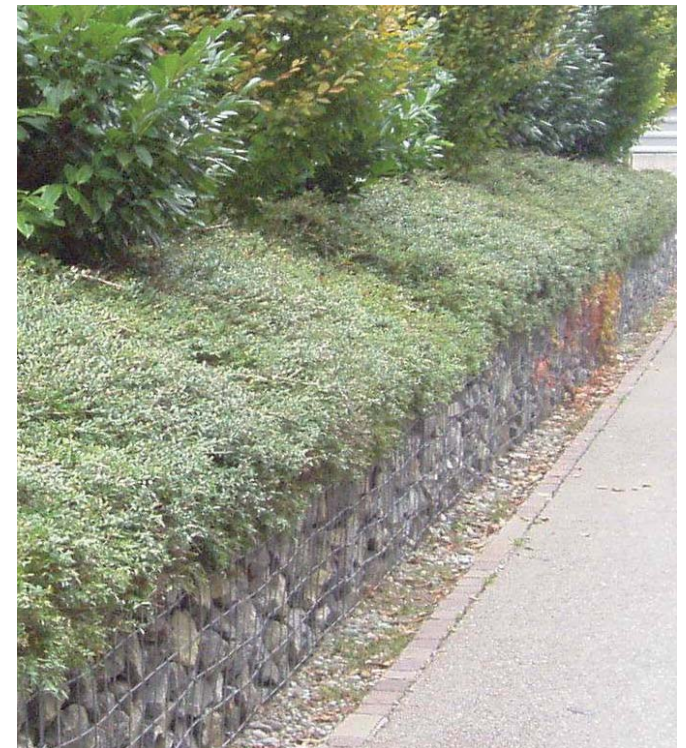
Naturanpassad bergsskärning



Gabion som tegelmur



Platsgjuten betongtrappa med kantstöd av corténplåt

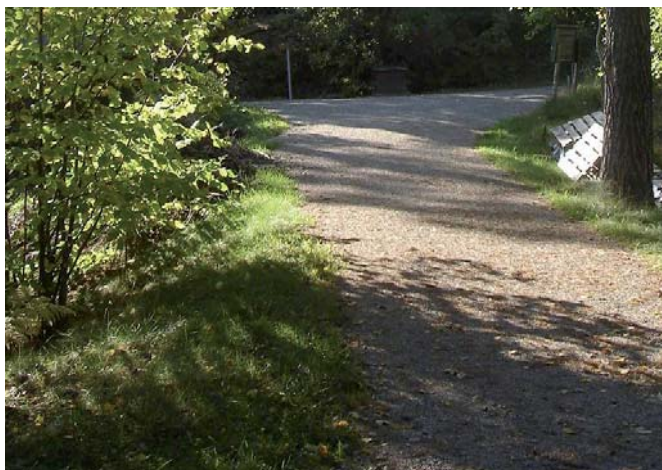


Överväxt gabionstenmur som kan passa för att ta upp mindre höjdskillnader





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 naturlika färgnyanser. Parkering inom kvartersmark utförs i huvudsak med beläggning av grus med friser av storgatsten. Kantstensparkering 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.

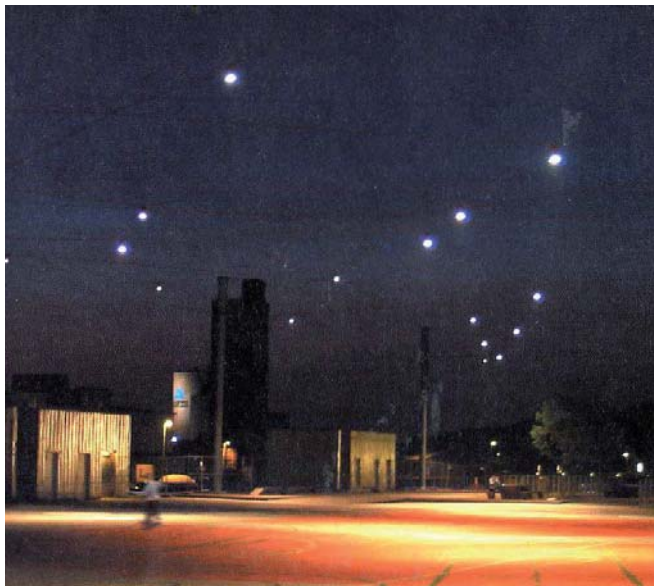
## BELYSNING

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 försees med speciell belysning med linspända armaturer som bildar "stjärnhimmel".



Vid val av Viktor 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.





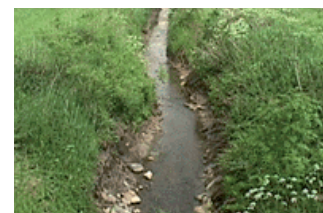
Exempel på omsorgsfull dagvattenhantering där material, strandskoning och växtlighet valts för att bli ett positivt tillskott i den kringliggande miljön. Vid stor nederbörd och höga flöden vattenfylls större diken och fungerar som fördröjningsmagasin.



## 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 rännalar och 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.

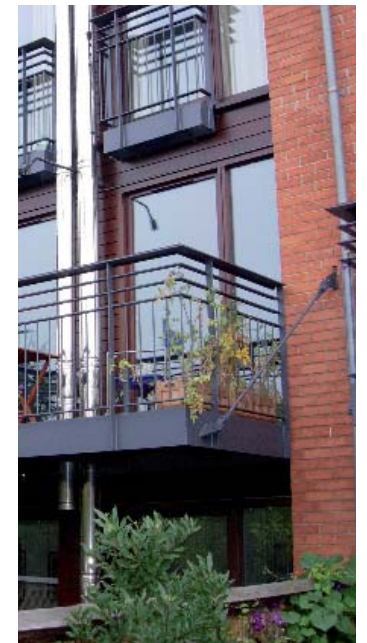


# ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltungsprogram för

# TOLLARE

Upprättad april 2010  
Justerad sept 2010  
Projekt nr 9309  
Diarie nr KFKS  
2007/490 214  
ANSLUTER TILL  
DELPLAN 2



DEL 2

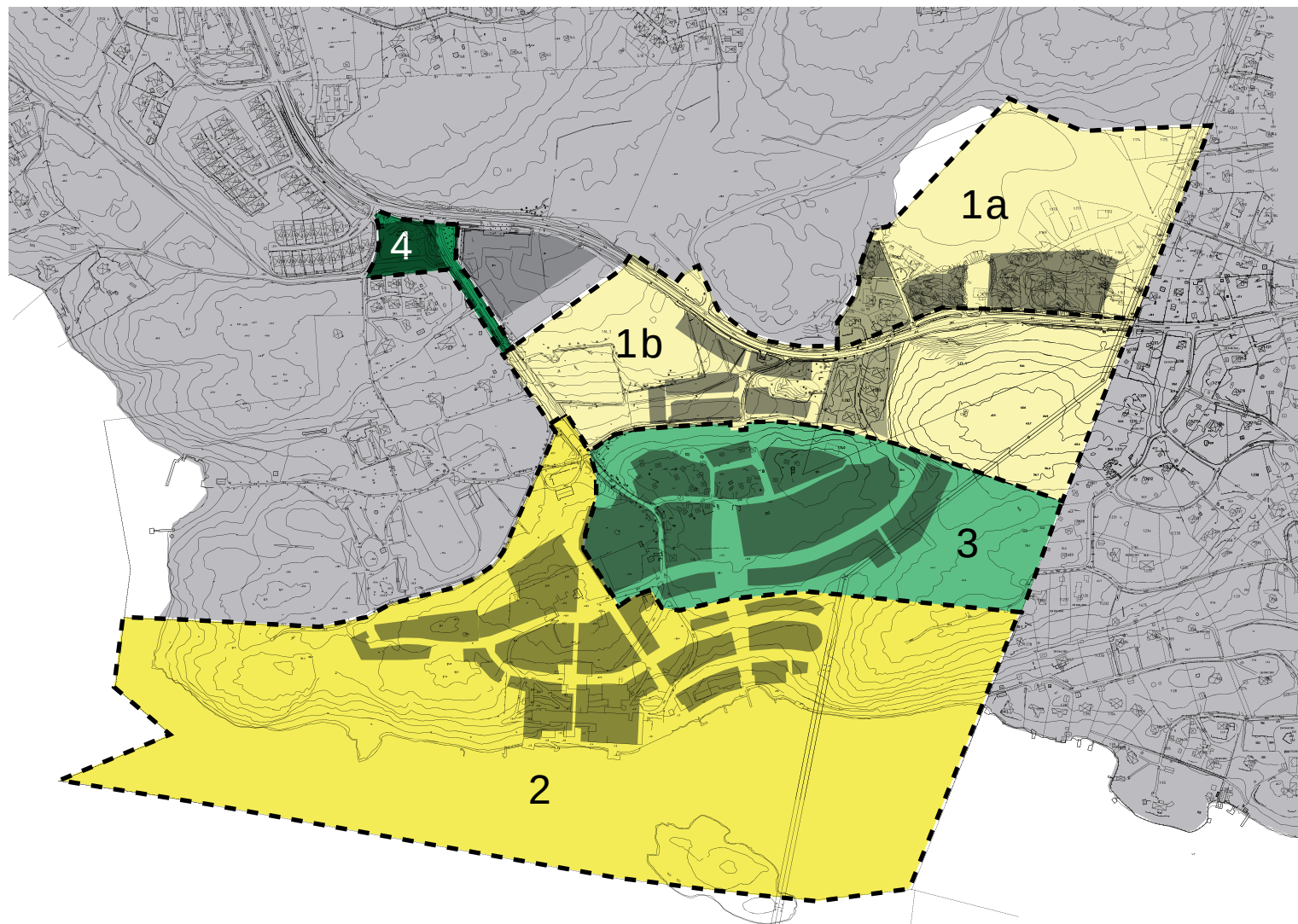
Till detta kvalitetsprogram tillhör även Del 1 (sidorna 1-36). Denna del är generell för samtliga detaljplaner i Tollare och behandlar de övergripande målen för planområdet, stadsplanens grundstruktur samt korta beskrivningar av de olika delområdenas karaktär och gestaltungsprinciper.

Del 1 finns att ladda ner från kommunens hemsida och är oförändrad sedan Detaljplan 1a och 1b, med undantag av illustrationsplanen, där vissa aktualiseringar har gjorts för den gällande Detaljplanen.



## 6. DELOMRÅDEN

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





## 2.

# TOLLARE STRAND

Detaljplan 2 omfattar hela Tollares strand mot Skurusundet och Lännerstasunden inklusive norra delen av Mårtens Holme. Åt nordost avgränsas planen av Tollare torg och grönstråket som sträcker sig in från Lännerstaberget norr om Utsiktsgatan. I nordväst går gränsen längs ägo gränsen mot Tollare Folkhögskola.

Den nya föreslagna bebyggelsen inom detaljplanen koncentreras till de delar som, genom åren, har ianspråktagits av det gamla pappersbruket och annan verksamhet. Bebyggelsen ska här hålla god arkitektonisk kvalitet och mot allmänna platser, så som torg och strandpromenad, ska byggnaderna uppföras med hög nivå och inga synliga elementskarvar får finnas.

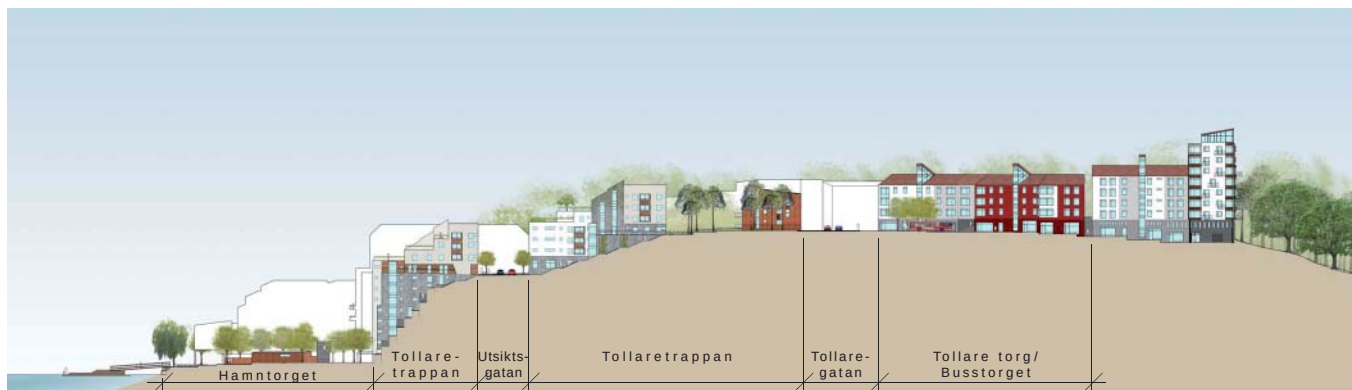
Ut till Mårtens Holme planeras en bro. Naturen längst i väster, Tollareberget, och längst mot öster, Lännerstaberget, avses bevaras. De här delarna utgör fantastiska naturformationer och är mycket karaktäristiska för området. De erbjuder fantastisk naturmiljö, utsikt och frihetskänsla samt utgör i sig, nu och i framtiden, viktiga målpunkter för promenaden och friluftslivet. Dessa delar är föremål för naturreservatsbildning.

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

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



Siktlinjerna i förslaget går från Tollare torg ned till vattnet. Längs dessa stråk skall husen placeras i liv längs med stråket.



Sektion A-A längs den ena siktlinjen (i Tollaretrappan), från Tollare Hamntorg vid vattnet upp till Tollare torg/Busstorget.



Illustrationsplan över Tollare strand, detaljplan 2.



## 1 Strandpromenaden

Strandpromenaden ska göras tillgänglig för alla och ska inbjuda till promenader längs vattnet. Det skall vara möjligt att promenera längs stranden från bryggorna i väster, till Lännersta i öster. Vid bryggorna utformas promenaden som en grusad gångväg. Där bebyggelsen tar vid ändrar promenaden karaktär och övergår till att vara en kaj. På den västra delen av kajen hängs en brygga av trä på kajkanten. I det obebyggda partiet i öster där naturen ligger orörd föreslås även här en grusad gångväg.



Tänkt plats för småbåtsbryggor.



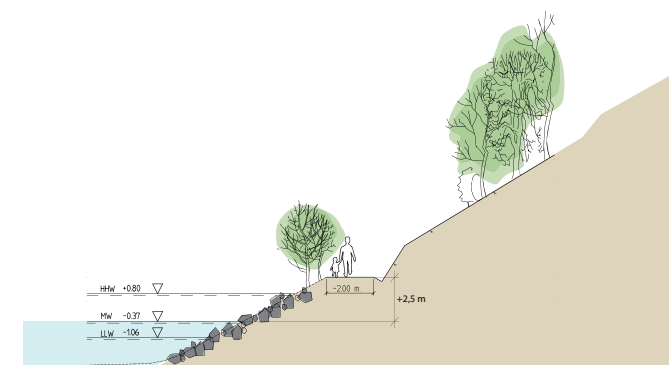
Exempel på strandpromenadens karaktär.







Vy 1A över strandpromenaden längs med Tollare Hamntorg.



Sektionen 1A-1A visar promenadstråket västerut som placeras på den hylla där befintlig stig idag ligger. Stigen breddas och förbättras.





## Tollare Hamntorg

Hamntorget föreslås bli den kommunikativa noden vid Tollares strand. Hit kommer man från Tollaretrappan och Utsiktsgatan men även från strandpromenaden och den mindre trappgränden genom bruksbebyggelsen. I torgets bakre del finns en publik hiss som kopplar torget med Utsiktsgatans övre del och, via ytterligare en hiss, når man Tollare Torg och den planerade busshållsplatsen. Torgytan öppnar sig mot vattnet och omges i övrigt av flerbostadshus.

Hamntorget delas upp i två tydliga delar med en mur och paviljongbyggnad emellan. Mellan paviljongen och strandhusen terrasseras torgytan och bildar en fredad zon där delar kan bli uteservering. Hela torget ges ett enhetligt uttryck vilket medför att markbeläggningen på Utsiktsgatan ändrar karaktär i mötet med torget för att tydligt signalera att gatan övergår i torg yta. Nedanför denna del av torget utförs sittbara gradängar ner mot vattnet. Med hänsyn till fordonstrafik placeras exempelvis råkylade block av granit längs kajen. Dessa fungerar även som sittstenar.

Den andra delen av torget omfattar ett mindre antal parkeringsplatser under ett tak av träd, innanför en vändslinga. Här finns även in- och utfart till parkeringsgaraget.

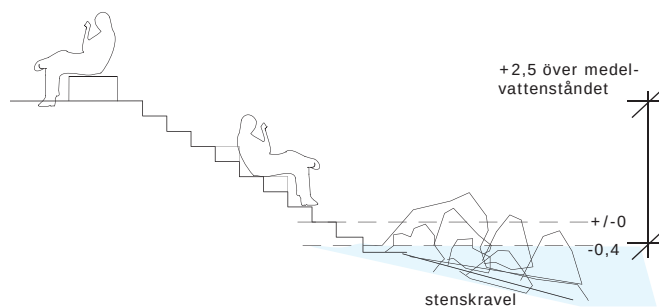
Belysningen på torget avses utformas på ett liknande sätt som på busstorget, med högre stolpar som också kan användas för effektbelysning av träd.

## Konstnärlig utsmyckning

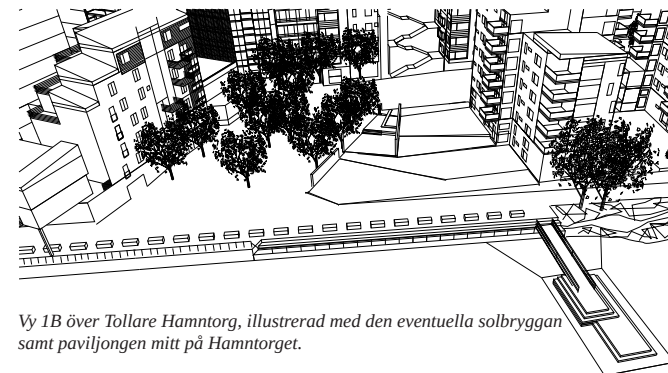
Förändringen av Tollare från industrimiljö till stadsdel kan ge utrymme för konstnärliga uttryck. Det är viktigt att se konstnärliga inslag i en helhet för hela Tollare. Förhållningssättet till konstnärlig utsmyckning i Tollare är att konsten ska vara väl integrerad i projekten och kan gärna bidra till en funktion. Konsten ska tydligt relatera till platsen och miljön. Platsens förutsättningar, industrihistorien och ev. spår av tidigare verksamhet kan användas som inspiration och Hamntorget kan komma att bli den samlande punkten för denna gestaltning. Det krävs en samordning av den fortsatta projekteringen och konstens framväxt. En fristående projektledare ska fungera som den samordnande länken mellan konstnärns arbete och projektens fortskridande.

## Solbryggan

I förlängningen av Tollaretrappan strax nedanför Tollare Hamntorg planeras en solbrygga, från vilken det blir lätt att få sjökontakt. Bryggan kan utformas som en flytande pontonkonstruktion vilket skulle försvåra angöring.



Sektion 1B-1B från Hamntorget ner till vattnet, genom sittmöjligheter och stenskravel.



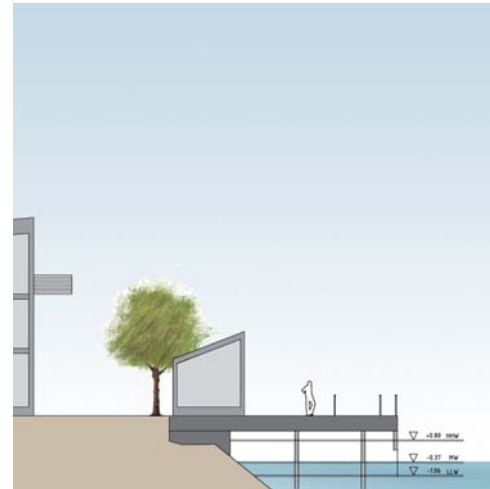
Vy 1B över Tollare Hamntorg, illustrerad med den eventuella solbryggan samt paviljongen mitt på Hamntorget.



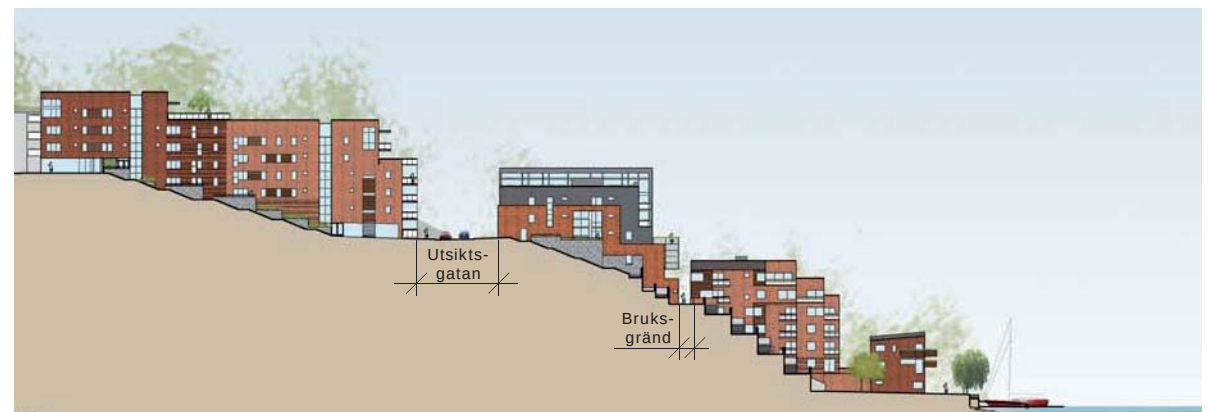
Plan över Tollare Hamntorg.



Plan över Brukskvarteren och Tollare trappgränd.



Sektion 2B-2B genom kaj och kioskbyggnad nedanför bruket.



Sektion 2A-2A längs Tollare Trappgränd mot öst.



## 2 Brukskvarteren

Brukets huvudbyggnad planeras att ersättas med ett flertal terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. För att återknyta till platsens historia eftersträvas ett uttryck i fasad och volym som minner om pappersbrukets arkitektur. Detta kan till exempel uttryckas i form av att tegelförband från fabriken används i de nya byggnaderna eller att nytt tegel överensstämmer med den gamla fabrikens tegel. Den stora höjdskillnaden mellan Utsiktsgatan och kajen tas upp med planterade gårdar och terrasser i olika plan. Genom området löper två trappgränder, Bruksgränd och Tollare trappgränd. Den främre delen av bruket utgörs av parvis kopplade tegelradhus i tre våningar. Radhusen förses med pulpettak som lutar in mot gårdarna så att solljuset når ner till de bakomliggande gårdarna.



I Brukets mellersta del nedanför bruksgränden uppförs byggnaderna i tegel som successivt trappas ned med terrasser åt sydväst. Husen får här en industriell karaktär. Funktioner i byggnaden renodlas och bidrar till det arkitektoniska uttrycket i fasaden.

Den övre delen av bruket vilar på ett garage i åtta våningar som betjänar de kringliggande bostadshusen med parkeringsplatser. Bostäderna som klär garageväggen får fasader av främst tegel. De volymer som kragar över branten har sina sidor klädda i tegel medan fasaden mot vattnet har fasad med stål och glas.

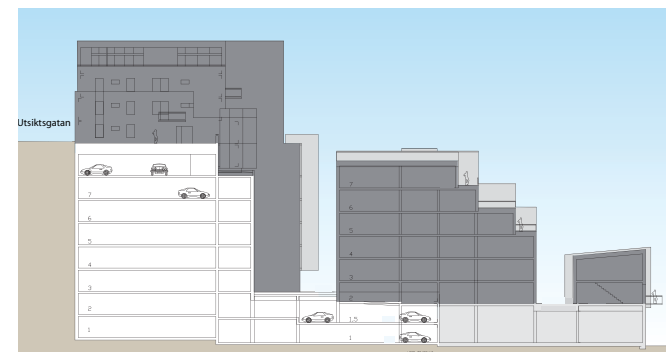
Husen i Brukskvarteren nås från kajen, garaget och Utsiktsgatan. Mot kaj och torgrum utförs bottenvåningarna så att de medger utrymme för lokaler och verksamheter av varierande slag.

Gårdarna i Brukskvarteren föreslås som terrassbjälklag. Planteringsytorna blir upphöjda med perenner, buskar och mindre träd. På gårdarna finns även privata uteplatser för bostäder i markplan. Dessa avskiljs med spaljé/räcke eller en lägre häck. Mellan gårdarnas olika nivåer kan det vara möjligt att röra sig via trappor. Klätterväxter planteras mot de nivåavskiljande murarna. Kvartersgårdarna längs Utsiktsgatan planeras ligga omkring en halvmeter lägre än själva gatan. På dessa gårdar föreslås gemensam yta mot söder med utsikt över sundet. På gårdarna föreslås pollarbelysning samt för området typiska armaturer på murar och väggar för att ge gårdarna särprägel. I trappgrändens murar och väggar

är det lämpligt med väggmonterade armaturer av samma typ som på övriga allmänna ytor. Även på brukets södra fasad föredras väggarmaturer.

Kajen ska precis som bebyggelsen hålla en stram karaktär. Träd planteras i rader och en ny kaj får ersätta den befintliga kajen.

Zonen framför brukskvarteren ska rymma promenadstråk och angöringsväg till korttidsparkeringsplatser samt vändmöjligheter och angöring för servicefordon.



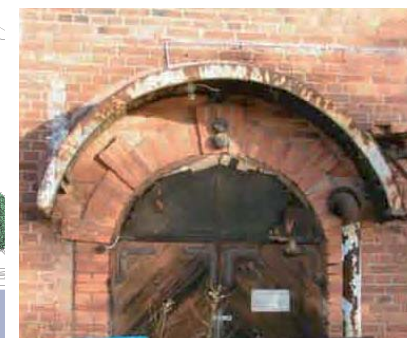
Typsektion genom Bruket där vit färg visar parkeringsgarage och grå färg bostäder.



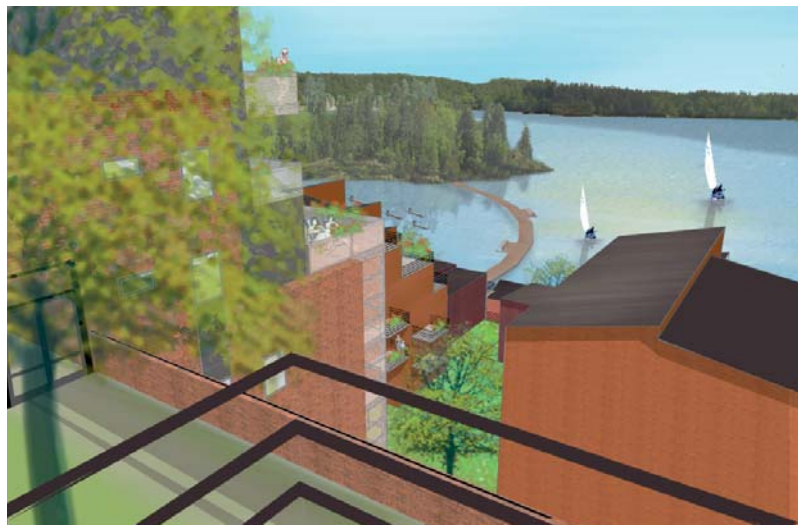
Vy från vattnet mot Brukskvarteren längs siktlinjen i Tollare trappgränd.



Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



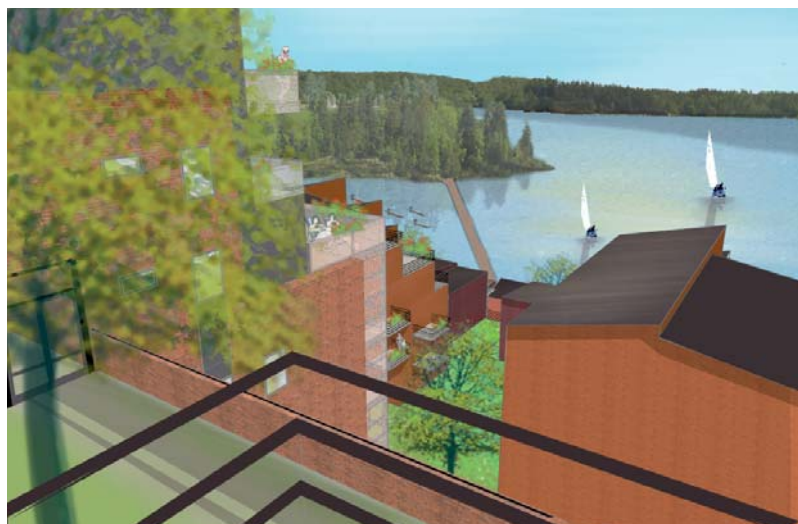




Markbeläggningen föreslås vara markbetongsten. En kioskbyggnad föreslås här, liksom landfästet för en ny bro för gångtrafik över till Mårtens holme.

Bron ska ges en kvalitativ utformning och kan utformas som en flytbro eller en smäcker snedstagsbro. Bron ska ha en enkel konstruktion som ej dominerar i landskapet. En eventuell flytbro kan breddas på några ställen och där förses med bänkar eller parksoffor. Gångbron ska belysas så att den blir väl synlig från vattnet och blir trygg att gå på.

Vy 2A från en balkong i Brukskvarteren över flerbostadshusen ner mot vattnet. Alternativ med flytbro över till Mårtens Holme.



Vy 2A från en balkong i Brukskvarteren över flerbostadshusen ner mot vattnet. Alternativ med snedstagsbro över till Mårtens Holme.



Exempel på bro med snedstag.





### 3 Västra bruksbebyggelsen

Till den västra bruksbebyggelsen hör flerbostadshusen väster om Tollare trappgränd. Området är tänkt att ha en mer naturnära karaktär genom att delar av den befintliga osargade naturmarken sparas. Byggnaderna integreras i naturen och färgsätts i med naturen väl avstämnda kulörer. Alltför ljusa färger undviks här.

Halvvägs ned i trappgränden, i korsningen med Utsiktsgatan, ligger Brukstorget. Husen kring torget är högre i torgets norra del. Byggnaderna trappas ner mot vattnet. Byggnadernas fasader utförs i puts, betong eller skivmaterial. Trädetaljer kan förekomma i fasad. Terrasser och utegårdar ansluter till befintlig mark.



Sektion 3A-3A längs Tollare Trappgränd mot väster.



Plan över Västra bruksbebyggelsen.

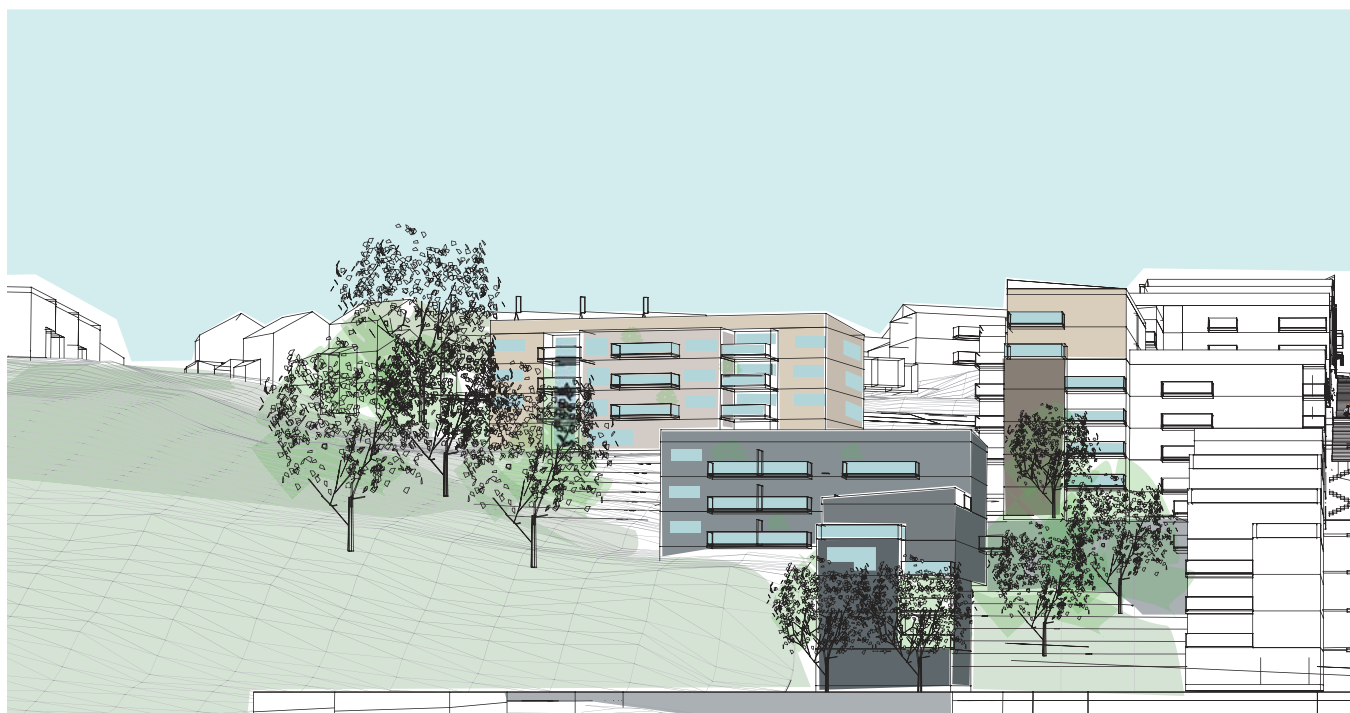


### Turbåtsbrygga

Kajen längst i väster rivs och ersätts med en ny så att eventuella turbåtar och reguljär båttrafik kan lägga till.

### Gästplatserna

En lägre träbrygga på konsoler anläggs. Denna förses med Y-bommar. Här kan besökare till restaurang och bostäder lägga till sin båt en kortare tid.



Vy från vattnet över Västra bruksbebyggelsen med Tollaretrappgränd och dess siktlinje till höger i bild.



Tvärsektionen 3B-3B ovan är dragen genom Tollare trappgränd mot norr och visar hur byggnadernas fasader ska ligga i liv med stråket för att tydligt definiera detta.



## 4 Tollaretrappan

Tollaretrappan utgör den viktigaste länken mellan Tollares övre del vid Tollare torg och bebyggelsen vid vattnet kring Tollare Hamntorg. I stråket planeras för två offentliga hissar som gör Hamntorget tillgängligt för rörelsehindrade. Det är viktigt att sikten mot Lännerstasundet hålls öppen. Därför ska byggnaderna placeras i liv med varandra för en tydlig siktlinje.

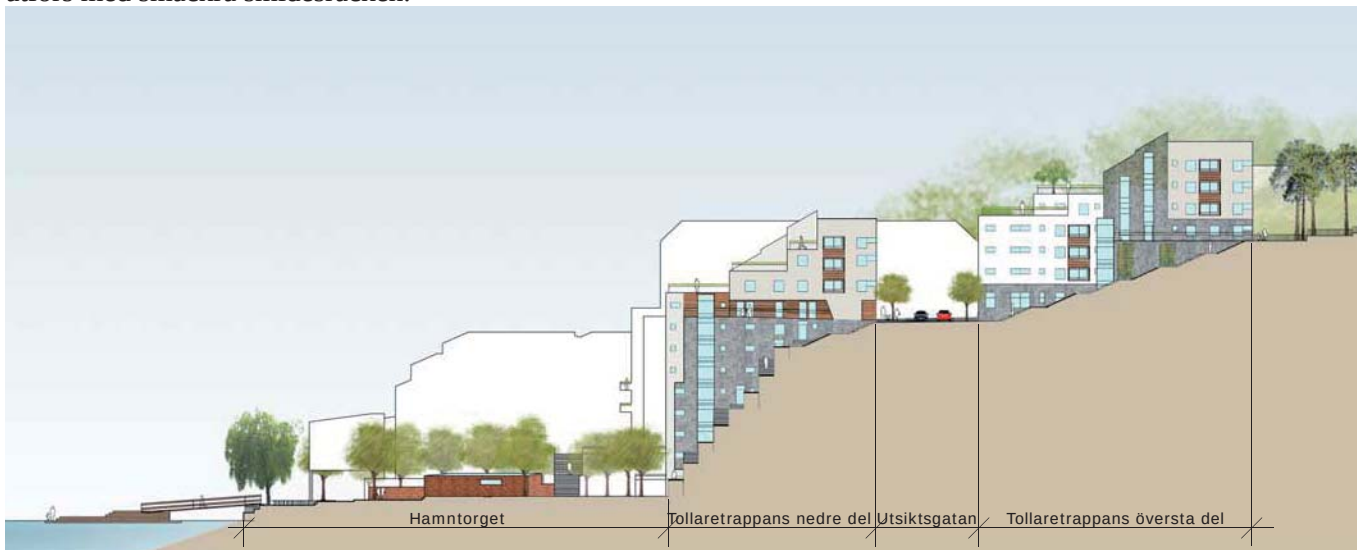
Markbeläggningen i trappans vilplan bör vara den samma som på Tollare torg och Hamntorget för att på så vis visuellt binda ihop de allmänna ytorna. Trapploppen bör vara av granit i plan- och sättsteg, antingen som inklädnad eller med block. Fallskydd och handledare utförs med smäckra smidesräcken.

Trapploppet delas upp i tre delar med successivt ökande lutning och olika karaktär.

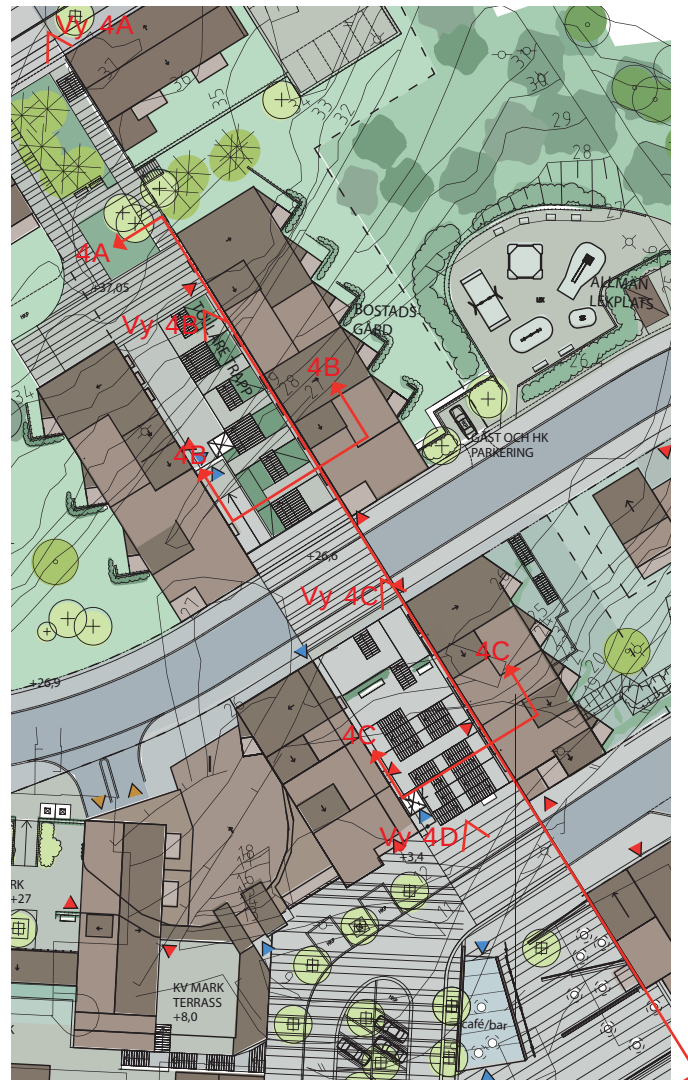
Den översta delen, lutar svagt där tallar med sina kronor ramar in utsikten. En ramp leder ned från Tollaregatan till avsatsen ovanför husen och trapporna. Låga murar tar upp höjdskillnaderna mellan anlagd och bevarad mark.

Mittdelens trappor är relativt flacka och lägre vegetationen väller ner vid sidan av trapporna.

Söder om Utsiktsvägen, i trappans nedre del finns utrymme för utsiktsplatser och bänkar. Längst i söder är trappan som brantast och trapploppen byter riktning.



Sektion 4A-4A går längs med husen i Tollaretrappan samt genom Hamntorget och solbryggan i vattnet. I de båda flerbostadshusen som visas i förgrunden på bilden finns offentlig hiss i glas som säkerställer tillgängligheten.

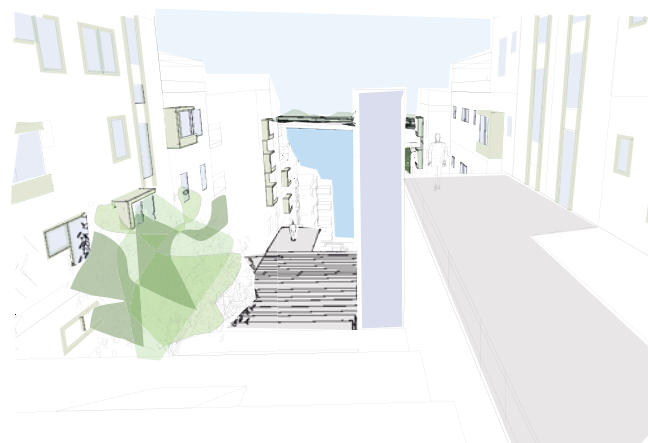


Plan över Tollaretrappan och Hamntorget mot vattnet.





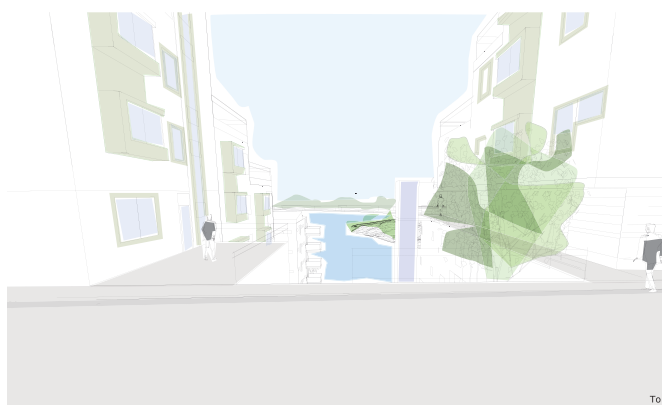
Vy 4A. Tollaretrappan från Tollare torg



Vy 4B. Tollaretrappan från trappans övre del. Här syns hur byggnaderna skall placeras i liv med varandra ut mot trappan för att förtydliga stråket ner mot vattnet.

Trappan mynnar ut i Tollare Hamntorg vid den plats där Utsiktsgatan övergår till torgyta.

I trappans branta delar sparas så mycket som möjligt av berget. Detta berg får utgöra ytskikt i trappans vertikala partier mot vattnet. I övrigt består trappfasaden av granit och betong. Avsikten är att åstadkomma variation vilket förstärks genom ljussättning samt med klätterväxter där detta är möjligt.



Vy 4C. Tollaretrappan från Utsiktsgatan



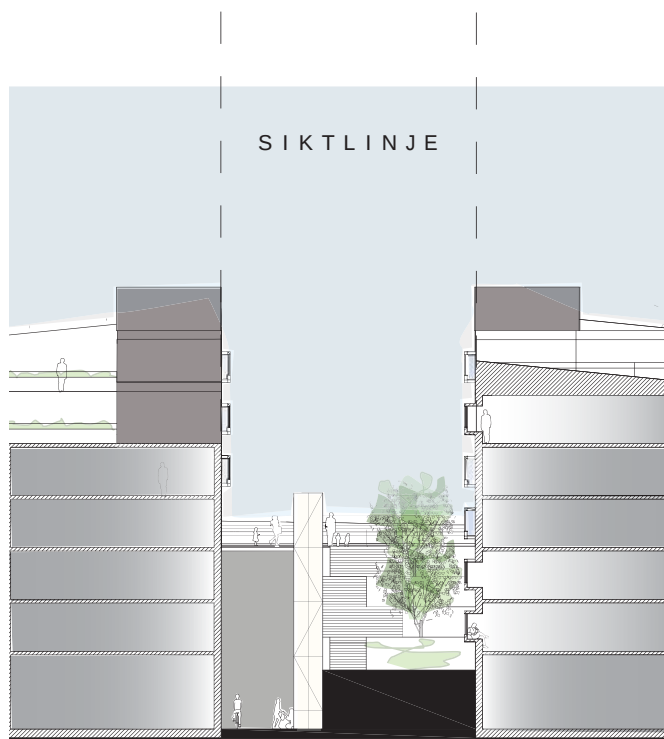
Vy 4D. Nedanför Tollaretrappan vid Tollare hamntorg



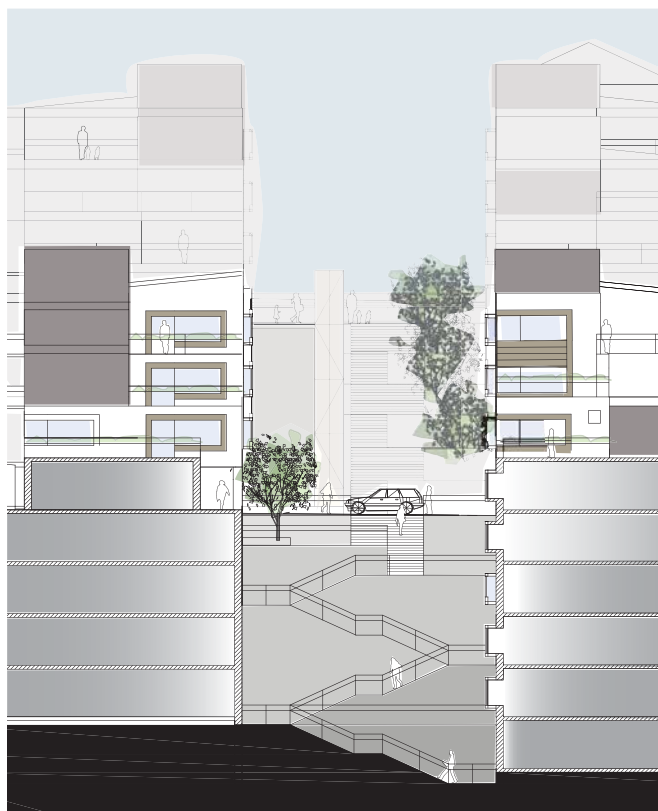


Tollaretrappan omges av flerbostadshus i ca fyra våningar som terrasseras allt eftersom trappan klättrar ned mot Tollare Hamntorg. Husen är putsade i ljus kulör. Fasaderna mot trappan förses med burspråk som ökar lägenheternas kontakt med vattnet.

Husen i trappans nedre del har direkt koppling från trapphusen till ett vilplan i Tollaretrappan.



Sektion 4B-4B genom övre delen av Tollaretrappan. Sektionen visar hur byggnaderna placeras i liv med trappans gräns och definierar stråket. Den uppglasade hissen ökar tillgängligheten för rörelsehindrade.



Sektion 4C-4C genom den nedre delen av Tollaretrappan mot Utsiktsgatan och den övre av de två offentliga hissarna. Husen ligger i liv med trappans gräns. Burspråk tillåts i en smal zon närmast fasad för utblick mot vattnet.



Elevationen till höger visar den nedre entrén från hamntorget till hissen. Entrén syns tydligt från torget och hissens dörrar öppnar sig direkt ut mot vattnet och torget.



Plan över Strandhusen och den nedanförliggande strandpromenaden längs vattnet.

## 5 Strandhusen

Längs strandpromenaden mot öster föreslås flerbostadshus med ljus karaktär, här kallade Strandhusen. De avses i huvudsak innehålla bostäder men här finns även förutsättningar att etablera verksamheter, gärna med anknytning till båtlivet. I det västligaste av Strandhusen invid Hamntorget ges plats för en lokal i bottenvåningen som lämpligen kan fungera som restaurang. I anslutning till denna planeras en paviljong på torget.

Strandzonen mellan bebyggelsen och vattenytan ska rymma gångstråk och medge framkomlighet för handikapptransporter och andra servicefordon. Annan fordonstrafik ska inte vara tillåten. De olika avsnitten av strandpromenaden får olika karaktär. Framför strandhusen är promenaden av mer upplöst karaktär och skiljer sig därmed från kajens striktare former. Träd och perenner planeras i friare former i slänten mot vattnet.

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

Framför stödmuren ut mot strandpromenaden placeras parksoffor. Övriga ytor planeras med buskar och perenner.



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

Strandhusens gårdar har ett fritt läge med god utsikt mot vattnet samtidigt som det tydligt framgår att gården är privat genom att gårdarna höjs upp drygt en halv meter över strandpromenadens nivå. Mur av exempelvis granit med ett smäckert smidesräcke markerar tydligt den "egna tomten". Ramper upp på gårdarna tar upp höjdskillnaden mellan gård och gata.

I framkant av strandhusens gårdar, mot strandpromenaden ges utrymme för en handikapparkering.

Mitt på gården planeras mindre lektya och planteringar. För lägenheter i markplan planeras för en uteplats, avskild med spaljé eller skärm.

Mellan bostadskvarteren planeras en platsbildning som utgör avslutningen på det släpp i bebyggelsen som hänger samman med den ovala park som planeras i nästa detaljplan. Bebyggelsen avslutas i öster med ytterligare en platsbildning, en allmän yta, placerad i ett soligt läge och som erbjuder möjlighet till boulespel och genom att bänkar placeras runt om finns plats att lapa sol och titta på vattnet och båtarna eller bara sitta och vila en stund. Bostadsgårdarna belyses med pollare och eventuell

väggarmatur vid entréer. Strandpromenaden och torgbildningen mellan strandhuskvarteren belyses med parkbelysning på lägre stolpe.



Sektion 5A-5A genom Utsiktsgatan visar Strandhusens placering i den branta terrängen, med entréer på två nivåer, från gård och gata.



Vy mot Strandhusen och dess gårdar med strandpromenaden längs med vattnet. Utsiktsgatans villor syns i bakgrunden och den planerade parkens förlängning sträcker sig ned mot vattnet. Till vänster i bild visas Hamntorget och i vattnet framför syns solbryggan.





## 6 Utsiktsgatans villor



Plan över området kring Utsiktsgatan med dess villor och flerbostadshus.





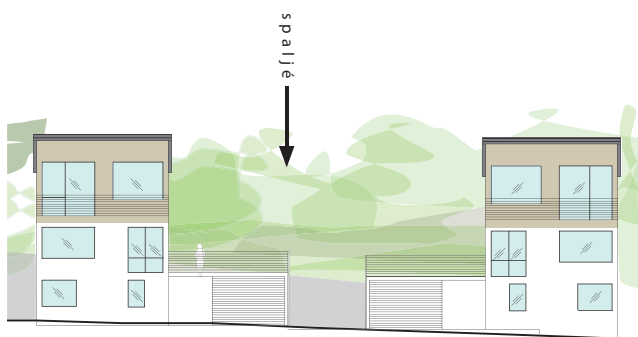
Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterrängvillor med terrasser mot söder. Villorna nås från Utsiktsgatan och är placerade för att ge bästa utsikt över sundet. Bebyggelsen består främst av friliggande souterrängvillor med tre våningar, där den översta våningen är indragen med en terrass som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

I bostäderna med entré på det mellersta planet kläs sockeln in med exempelvis spaljeer och bostädernas nedre plan förses med en balkong.

I bostäderna med entré på det lägsta planet kommer en sprängkant bli synlig mellan husen. I vissa fall kommer denna ersättas med en mur.



Sektion 6B-6B genom Utsiktsgatan. Husen tar upp höjdskillnaderna med souterräng. Befintlig marknivå illustreras med streckad linje.



Sektion 6D-6D längs Utsiktsgatan som visar hus med terrasser ovanpå carportarna åtskilda av en spalje i tomträns.



Sektion 6C-6C genom Utsiktsgatan. Här syns den planerade förgårdsyten som kan, beroende på bostadens höjdläge i förhållande till vägen, bestå av en mur eller en terrass.



Ett släpp i bebyggelsen från den planerade parken ned till stranden har skapats för att åstadkomma en visuell kontakt mellan bebyggelsen på höjden och vattnet. Befintlig vegetation bevaras i största möjliga utsträckning undantaget en zon närmast gatan som släntas ned mot vägens nivå. I denna slänt etableras ny vegetation.

Norr om Utsiktsgatan, del A, lutar det brant och befintlig vegetation är hög och tät. Fullvuxna träd avverkas, medan yngre träd och övrig vegetation sparas. I samband med att bebyggelsen uppförs längs Utsiktsgatans norra sida kommer bergschakt att genomföras. Massor återförs mot sprängkanter och växtbädd påföres ev. även korgar med växtjord för etablering av lite större växter. Ny vegetation etableras på denna yta och ges naturmarkskaraktär med tall, björk rönn etc samt grässådd.

Delen mellan Utsiktsgatan och Utsiktsgatan, del B, är brant med fullvuxen tät skogsvegetation. Här behöver de stora träden tas ned. Yngre träd och annan vegetation bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Utsiktsvägen placeras på mur i norr och den södra delen behandlas på samma sätt som den södra ytan på delområde A. Delen mellan Utsiktsgatan och vattnet får bergskärningar som terrasseras ner mot kajplanet. Denna nedersta del blir ett torg med några mindre träd och växtlighet mot uteplatser. Bergskärningar avses att kläs in med klätterväxter och med frodig grönska.



Sektion 6A-6A genom det parkstråk som ligger i förlängningen av Godtemplarparken. Streckad linje visar befintlig marknivå.



## 7 Västra höjden

Här inordnas husen i naturen och organiseras så att så många som möjligt har sikt över sundet. Stigar kopplar husen till naturområdet och de rekreativstråk som leder genom Tollare.

Förslaget innehåller en blandning av olika hustyper; enfamiljshus i form av kedjehus, grändhus och friliggande småhus. Varje hus har en egen trädgård som tydligt avgränsas mot den kringliggande naturmarken med till exempel ett lågt enkelt trästaket eller en häck. Mot gata får tomtmarken entrégångar av betongplattor. Mindre gräsytor och tomtgränser markeras med låga häckar. Mot naturmarken anläggs uteplats med exempelvis betongplattor eller trädäck.

I området finns många solitära storvuxna träd och vackra hållar som bebyggelsen ska anpassas till. Bevarandet av den befintliga vegetationen är av stor vikt för att landskapsbilden och siluetten utifrån sundet ska kunna bibehållas.

Från bebyggelsen på höjden löper en brant stig ner mot vattnet.



Västra höjden.



Plan över Tollare Torg/Busstorget och kvarteret väster om torget.

## 8 Tollare torg – Busstorget

Bebyggelsen kring Tollare torg är stadsmässig till karaktären med välmarkerade sockelvåningar och entréer. Torget kringgärdas av ljust färgsatta flerbostadshus i fyra våningar. I husens souterrängvåningar ges utrymme för verksamheter. Busshållplatser planeras ligga mitt på torget.



Vy från Tollaretrappans översta del mot Tollare torg.



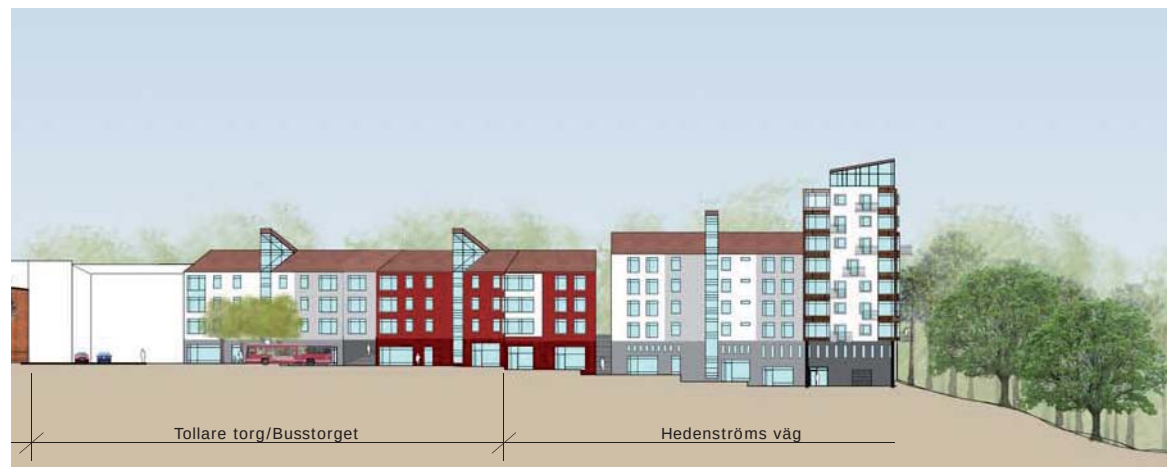


Torgrummet riktar sig mot söder där de två trappstråken ger utblick och riktning mot vattnet. Busstorget beläggs med markbetongsten precis som övriga torg i området. De två trappstråkens riktningar tydliggörs med hjälp av markbeläggning och torgets övriga gestaltning. Torgets markbeläggning utförs så att torg- och köryta upplevs som en enhet.

Torget ska prydas av ett konstverk.

Torget kompletteras med träd, soffgrupper och bänkar. Armaturer och belysning ska särskilja torgytan från övrig gatubelysning.

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



Sektion 8A-8A längs Hedenströms väg, från skogspartiet i norr på planen mot sydost där gatan vidgar sig och övergår i Tollare Torg/Busstorget.



Sektion 8B-8B genom garage och gård.



Exempel på nedsänkt avfallshantering.



## Nedsänkt 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 exempelvis friliggande villor och radhus föreslås samma sophanteringssystem som för enskilda hushåll i övrigt inom Nacka.