

Dnr KFKS 2007/492 214
Projekt 9309-4

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2011

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneprogrammet

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 4) utgör den femte plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

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

PLANBESKRIVNING

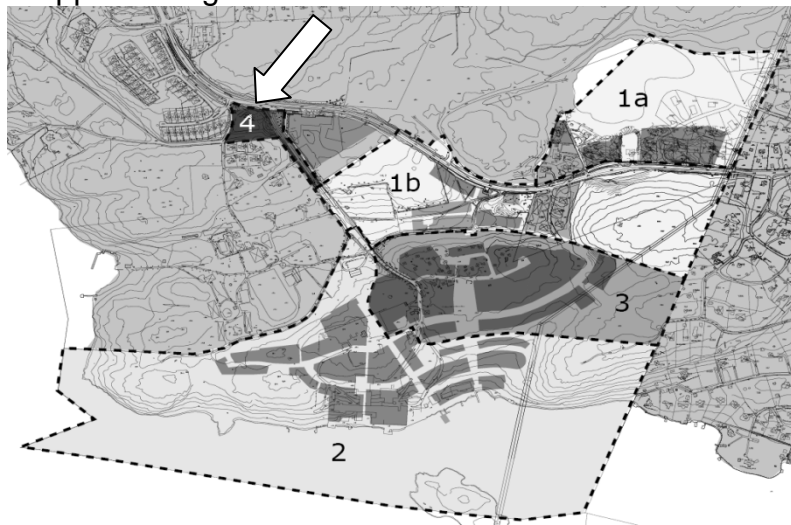
Behovsbedömning

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

Delplan 4

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus. Sammantaget medger planförslaget cirka 50 nya lägenheter i flerbostadshus, varav en mindre del kan komma att utgöra gruppboende, s.k. LSS-boende.

Etappindelning



PLANDATA

Läge

Bebyggelseområdet inom delplan 4 avgränsas i norr av Sockenvägen, i öster av Hedenströms väg och Johannes Petri skola, i söder av villorna utmed Kamratvägen samt i väster av Gårdsvägen.

Areal

Planområdet är cirka 0,7 ha stort.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Tollare 5:1, som ägs av Nacka kommun samt en mindre del av Tollare 1:16, som ägs av NCC AB.

PLANBESKRIVNING

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ingår Tollare som område för nya bostäder och verksamheter samt mark för rekreation. Planförslaget överensstämmer med förslag till ny översiktsplan 2011.

Planområdet ligger i nära anslutning till det nybildade Tollare naturreservat.

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

Detaljplaneprogram

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

Detaljplaner

En mindre del i nordost berör detaljplan, Dp 356, som vann laga kraft 2005. Den del som berörs utgör allmän plats i anslutning till Hedenströms väg.

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9. Detta innebär att planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen, 1987:10.
- Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria för utarbetande av detaljplanerna för Tollare godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151

PLANBESKRIVNING

- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306
- Planchefen beslutade den 21 mars 2011, på delegation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att skicka ut planförslaget på samråd. Samrådstiden började den 23 mars 2011 och pågick till och med den 29 april 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Inom området finns en mindre grusad plan för bollek. Vid korsningen Gårdsvägen/Anarivägen har Boo Energi en elektrisk nätstation. I områdets södra del ligger ett dike som tar hand om dagvatten från området.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant. Bollplanen, som ligger centralt i området, är omgiven av lövträd och tallar. Mot Sockenvägen i nordväst finns ett mindre höjdparti, som är värt att bevara. Det är bevuxet av tall och ek.

Området ligger i en svag sydsluttning. Omgivande vegetation och höjdparter ger ett visst vindskydd.

Stor del av marken är utfylld. Mot Sockenvägen utgörs marken av berg täckt med tunna jordlager och i områdets södra del finns lerjordar.

Planområdet utgör normalrisk för radon.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Förutom en elektrisk nätstation är planområdet obebyggt.

Tillgänglighet

Med undantag för höjdpartiet närmast Sockenvägen är området relativt plant.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Service

Allmän och kommersiell service

Planområdet gränsar i öster mot Johannes Petri skola, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Skolan är dimensionerad för att ta emot elever från nybebyggelsen i Tollare. I anslutning till skolan har en ny sporthall byggts. Drygt 1 km 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 700 meter nordost om planområdet. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Eknäs förskola om tre avdelningar. Tre nya förskolor om

PLANBESKRIVNING

sammantaget 12 avdelningar planeras inom ramen för Tollareprojektet och kommer att vara belägna mellan 200 till 800 meter från planområdet.

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

Björknäs centrum, cirka 1 km norr om planområdet, innehåller bl.a. livsmedelbutik, apotek, läkarmottagning, restaurang, hårfrisör, presentbutik, kemtvätt, glasmästeri m.m. Vid Tollare torg, cirka 500 meter söder om planområdet planeras för bl.a. livsmedelhandel. Inom Tollare planeras för restaurang, café och annan bostadsnära service. Utöver detta kan olika verksamheter inrymmas, som inte är störande för närboende. 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. Större delen av de omgivande naturmarksområdena ingår i Tollare naturreservat.

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 NCC AB har bland annat utbyggnadstakten av bostäderna i Tollare reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs med bl.a. ny påfartsramp till Värmdöleden.

Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet. Trafikverket har påbörjat en arbetsplan för den nya påfartsrampen. Ett tilläggsavtal har därefter tecknats mellan Trafikverket och kommunen gällande åtgärder på kommunala allmänna anläggningar i anslutning till påfartsrampen. Ett genomförandeavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning vid utbyggnaden av rampen har upprättats mellan parterna. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2010-12-13.

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 samt 453 under skoltid mellan Sandholmsvägen i Orminge till Nacka gymnasium. Ny busshållplats planeras i anslutning till Johannes Petri skolas entré utmed Hedenströms väg. Sammantaget får planområdet en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

PLANBESKRIVNING

Hedenströms väg trafikförsörjer Tollare Folkhögskola, Johannes Petri skola och Tollare före detta pappersbruk. Vägområdet är relativt brett. Vägens norra del, förbi Johannes Petri skola, har asfaltbelagd körbana och resterande del söderut till bruksområdet är f.n. grusbelagd. Sträckan förbi skolan har enkelsidig gång- och cykelbana. Planområdets tillfart kan ske från Gårdsvägen. Gårdsvägen ansluter i norr till Anarisvägen/Sockenvägen och leder söderut fram till Tollare folkhögskolas fastighet samt trafikförsörjer bebyggelsen utmed Kamratvägen. Gårdsvägen utmed planområdets västra sida är relativt smal och asfaltbelagd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i gräns mot planområdet.

Dagvatten

Vägarna i anslutning till planområdet avvattnas via dikessystem mot Skurusundet.

Värme

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

El

Boo Energi svarar för områdets energiförsörjning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget har illustrerats innehålla en utbyggnad av 48 lägenheter i flerbostadshus, varav 6 lägenheter planeras som gruppbestäder. Gruppbestäderna är integrerade i flerbostadshusen och föreslås placerade i entréplanet. Det illustrerade antalet lägenheter är beroende av bostadshusens utformning och lägenhetsstorlekar.

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

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

Mark och vegetation som ska bevaras är på plankartan markerad med en planbestämmelse om särskilt vegetationsskydd och lovplikt. Planbestämmelsen innebär att visst utpekade trädparti, betecknade med n₁, inte får fällas om de inte bedöms utgöra uppenbar fara för människor eller byggnader. Marklov för trädfällning beviljas med villkor att återplantering sker av arter som naturligt förekommer i området och som bedöms lämpliga på platsen. Den befintliga större eken på gården ska i möjligaste mån bevaras i samband med att den nya bebyggelsen uppförs. Under byggnadstiden ska

PLANBESKRIVNING

värdefull mark och träd särskilt avgränsas och skyddas, vilket regleras i avtal med exploitören.

Lokalklimat

Området ligger i en svag sydslutning och har ett gynnsamt solläge och ligger från alla väderstreck relativt väl skyddat från vind.

Byggnader och markplanering ska samordnas för att kunna skapa en god boendemiljö med vindskyddade och solbelysta uteplatser.

Förorenad mark

Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka kommun.

Radon

All bostadsbebyggelse ska byggas radonskyddat.

Tillkommande bebyggelse

Den nya bebyggelsen är placerad i kvartersform orienterade utmed Sockenvägen och Hedenströms väg och öppnar sig mot söder och väster mot den gemensamma gården. Flerbostadshusen är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. Våningsantalet varierar från tre upp till fyra våningar. För att ta upp nivåkillnaden mot Sockenvägen har den nordliga byggnadskroppen en slutningsvåning, som vänder sig mot den gemensamma gården. Lägenheterna i husens bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Illustration för utbyggnad med 48 lägenheter



PLANBESKRIVNING

Bostadshuset utmed Hedenströms väg ska placeras parallellt med Johannes Petri skolas fasad för att tydligt markera entrén till Tollareområdet. Lägenheterna för gruppboendet är placerade i bottenvåningen. I bottenvåningarna mot Sockenvägen och Hedenströms väg kan lokaler för mindre störande verksamheter inrymmas, t.ex. kontor, butik, boendeservice e. dyl.

Byggnaderna föreslås huvudsakligen vara putsade i olika ljusa kulörer med inslag av t.ex. trä och glas. Husen ska ha väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer. Takbeläggning av sedum eller motsvarande bör prövas.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Planområdet utsätts för buller från Sockenvägen och Hedenströms väg. Föreslagen bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller. Bebyggelsen får dock ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) vid norr- och österfasad, även maxnivån på 80 dB(A) kommer överskridas. Genom att utforma det nya huset, i enlighet med bullerutredningen, med genomgående lägenheter, avskärmning av några balkonger och en lämplig planlösning kommer avstegsfall A att kunna uppnås. Genom huskropparnas placering erhålls en gemensam och skyddad innergård med lägre nivåer än riktvärdena.

Vid projektering av bebyggelsen ska särskild hänsyn tas till buller och vibrationer från busstrafiken, för att säkerställa att riktvärdena inomhus innehålls.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor ska finnas inom den gemensamma gården och utformas som närlekplatser. Större lektytor planeras inom Tollareprojektet, söder om planområdet.

Sammanhängande naturmarksområden för rekreation finns i nära anslutning till planområdet, vilka i huvudsak ingår i Tollare naturreservat.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen via Gårdsvägen. Gårdsvägen ska förses med en enkelsidig gångbana utmed dess östra sida. Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att anpassa till kvartersgränsen mot nybebyggelsen.

Kollektivtrafik

I samband med utbyggnaden av området förutsätts att minst en busslinje dras upp och genom Tollareområdet via den nya Tollaregatan och Hedenströms väg. Busshållplatsers läge och utformning sker i samråd med SL. Naturliga hållplatslägen är på Sockenvägen och på Hedenströms väg i anslutning till Johannes Petri skola norr om Tollare folkhögskolas infart.

PLANBESKRIVNING

Parkering, angöring

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen.

För flerbostadshusen beräknas bilplatsbehovet till 0,8 per lägenhet. Redovisat bilplatsbehov är motiverat av områdets goda kollektivtrafikläge i direkt anslutning till busshållplatser samt till upplåtelseform och planerad lägenhetsfördelning med relativt många smålägenheter. För gruppbestäderna anpassas parkeringsbehovet efter verksamheten. För att klara parkeringsbehovet krävs förutom markparkering garage under mark. Sammantaget redovisas cirka 40 parkeringsplatser på illustrationsplanen. En mindre byggnad vid angöringspunkten skyddar nerfartsrampen till garaget och kan även innehålla cykelförråd. Byggnaden planeras att förses med s.k. grönt tak; sedumtak eller motsvarande. För att minska insynen till parkeringsplatsen från angränsande bostadsbebyggelse och skydda från störande strålkastarljus ska en avskärmande busk- och trädplantering anläggas söder och väster om byggnaden. Området har betecknats med n₂.

Tillgänglighet

Gångvägar inom såväl angränsande allmän plats som inom kvartersmark ska uppfylla erforderliga krav för personer med olika funktionshinder. Från angöringsplats ska samtliga entréer kunna nås av personer med rörelsehandikapp. I nära anslutning till flerbostadshusens entréer finns parkeringsplats för handikappade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket bl.a. innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt före avledning till Skurusundet. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark, genom exempelvis fördröjningsmagasin alternativt ”gröna tak”. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker. En särskild dagvattenutredning har upprättats.

Med anledning av resultatet från genomförd dagvattenutredning (Rapport, Dagvattenutredning Tollare, detaljplaneområde 4, 2011-11-24) kommer vidare utredningar att ske. Om det blir aktuellt med en grundvattensänkning för garage under mark ska tillstånd för vattenverksamhet sökas. Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska beslut om eventuell vattenverksamhet ha tagits.

PLANBESKRIVNING

Värme

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

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation kommer att ligga kvar inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark. Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering. Plats för hantering för visst avfall med producentansvar bör finnas inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Skurusundets vattenkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

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. För att öka säkerheten ska särskild uppmärksamhet läggas vid utformning av parkeringen och garaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bebyggelsen kommer att upplåtas för hyresrätt. Exploatören ska ansvara för utbyggnaden inom kvartersmark.

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

Genomförandetid

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

Avtal

I gällande ram- och detaljplaneavtal finns en avsiktsförklaring om markanvisning till NCC avseende delplan 4. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar.

PLANBESKRIVNING

Ett exploateringsavtal inklusive bestämmelser kring upplåtelse av tomträtt ska upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen, delplan 4, antas av kommunfullmäktige. Tomträttsavtalet upprättas först när aktuell fastighetsbildning är klar.

Tidsplan

- Samråd har skett under del av mars och april 2011
- Utställning för granskning planeras ske under januari 2012
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 2:a kvartalet 2012.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft under 2:a kvartalet 2012.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen kan tidigast påbörjas under 3:e kvartalet 2012.

MEDVERKANDE

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt