

Dnr KFKS 2007/492 214
Projekt 9309-4

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

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

Upprättad på planenheten i oktober 2011 och kompletterad i mars 2012

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

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 detaljpaneläggning 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

PLANBESKRIVNING

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.

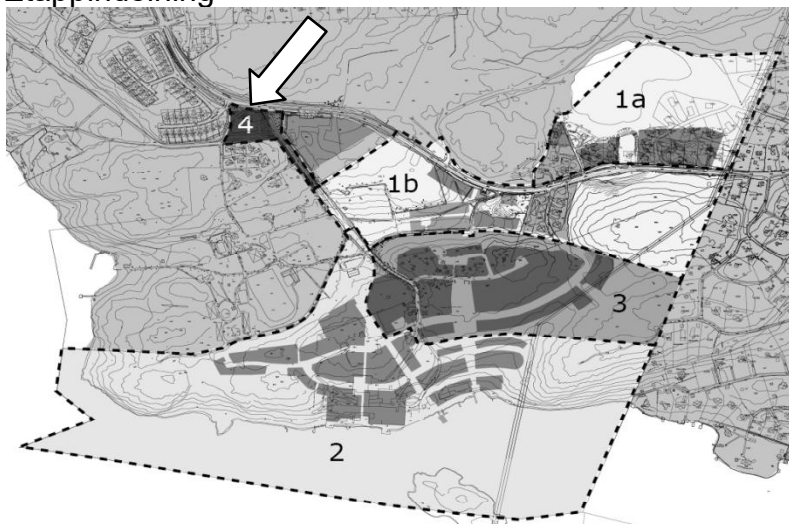
Behovsbedömning

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 45 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.

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.

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. Planförslaget överensstämmer med förslag till ny översiktsplan 2011.

Planområdet ligger i nära anslutning till det nybildade Tollare naturreservat.

I regional utvecklingsplan för 2010 (RUFS 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.

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.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-12-14, § 371, ställa ut planförslaget. Utställningstiden var från och med den 29 december 2011 till och med den 31 januari 2012. Efter utställningstiden har smärre kompletteringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Inom området finns en mindre grusad plan för bollek. Vid korsningen Gårdsvägen/Anarismärgen 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 höjddparti, som är värt att bevara. Det är bevuxet av tall och ek.

Området ligger i en svag sydsluttning. Omgivande vegetation och höjddpartier 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 höjddpartiet 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

PLANBESKRIVNING

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 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, kemptvätt, 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.

PLANBESKRIVNING

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.

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 45 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

PLANBESKRIVNING

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

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. Flerbostadshuset är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. Våningsantalet varierar från tre upp till fyra våningar. För att ta upp nivåskillnaden mot Sockenvägen har den nordliga byggnadskroppen en sluttningsvåning, som vänder sig mot den gemensamma gården. Lägenheterna i husets bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Illustration för utbyggnad med cirka 45 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.

Byggnaden föreslås huvudsakligen vara putsad 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 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. För fasad mot Sockenvägen kommer ljudklass B att tillämpas.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor ska finnas inom den gemensamma gården och utformas som närlekplatser. Större lekytor 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 förse med en enkelsidig gångbana utmed dess östra sida. Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att anpassa till kvartersgränsen mot nybebyggelsen. Korsningarna Anarisvägen - Sockenvägen och Anarisvägen - Gårdsvägen ska ses över med hänsyn till trafiksäkerhet och för en bättre trafikföring.

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

PLANBESKRIVNING

och på Hedenströms väg i anslutning till Johannes Petri skola norr om Tollare folkhögskolas infart.

Parkering, angöring

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen.

För flerbostadshusen medger planförslaget en bilplats per lägenhet. För gruppbestäderna anpassas parkeringsbehovet efter verksamheten. För att klara parkeringsbehovet krävs förutom markparkering garage under mark. En mindre byggnad vid angöringspunkten skyddar nerfartsrampen till garaget och föreslås 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. Plats för två cyklar per lägenhet ska finnas.

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

En särskild dagvattenutredning har upprättats (Rapport, Dagvattenutredning Tollare, detaljplaneområde 4, 2011-11-24, reviderad 2012-03-28).

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 kommer att föras till ett uppsamlande s.k. skärvdike i områdets södra del, som ansluts till dagvattenledning i Hedenströms väg. Ledningen har sitt utlopp i ett dike öster om Hedenströms väg.

Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska vid dessa fall passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker.

För att undvika eventuell grundvattensänkning för byggande av garage kommer grundläggningen ske med hjälp av vattentät spont. Grundkonstruktionen kommer att utföras med vattentät betong.

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 i anslutning till områdets angöringsväg. 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.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer 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

PLANBESKRIVNING

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.

Ett exploateringsavtal inklusive bestämmelser kring upplåtelse av tomträtt ska upprättas mellan kommunen och exploatören 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 har skett under januari 2012
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under 3:e kvartalet 2012.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft under 4:e kvartalet 2012.
- Byggstart av allmänna anläggningar, förberedande markarbeten för bostadsbebyggelsen kan tidigast påbörjas under 4: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

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-12-10 § 296.
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-04-24.

Thérèse Widmark
Projektstöd

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på exploateringsenheten i oktober 2011 och kompletterad i mars 2012

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10)

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 ska fungera som vägledning för de olika åtgärder som ska genomföras. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget utgör den femte plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom de delar av Tollareområdet som ägs samt ska upplåtas till NCC.

Planförslaget innebär en utbyggnad av ca 45 lägenheter i flerbostadshus, varav 6 lägenheter planeras som gruppbestäder, sk LSS-boende. Gruppbestäderna är integrerade i flerbostadshusen och föreslås placerade i entréplanet. Gårdsvägen som är tillfartsväg till området ska breddas och förses med en gångbana utmed dess östra sida.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	mars-april 2011
Utställning	januari 2012
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2012

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2012 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 gatumark inom planområdet som inte ligger på kvartersmark.

Blivande exploatör ska vara huvudman för den kvartersmark som är avsedd för bostäder inom planområdet. Huvudman för gruppbofästanläggningar är kommunen. Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Bebyggelsen ska upplåtas med hyresrätt.

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

Nacka kommun äger större delen av marken inom planområdet. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och NCC (exploatör) gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. I avtalet finns en avsiktsförklaring om markanvisning till NCC. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar. Exploatören ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet.

Ett exploateringsavtal inkl bestämmelser kring upplåtelse av tomträtt ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen, delplan 4, antas av kommunfullmäktige. Tomträttsavtalet upprättas när aktuell fastighetsbildning är klar. Tomträttsavtalet ger exploatören besittningsrätt till kvartersmarken inom planområdet för att uppföra planerad bostadsbebyggelse. Exploateringsavtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar.

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

Ansökan om bygglov ska lämnas till bygglovenheten, Nacka kommun. Beslut om bygglov, startbesked m m fattas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

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

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheterna Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun och del av Tollare 1:16 som ägs av NCC AB.

Kvartersmarken inom planområdet ska bilda en ny fastighet genom avstyckning och fastighetsreglering. Ny fastighet ägs av kommunen och upplåts med tomträtt till exploatören.

Gårdsvägen utgör en del av gemensamhetsanläggningen Tollare ga:1. Eftersom den del av Gårdsvägen som ingår i planområdet kommer att bli en kommunal gata så kommer gemensamhetsanläggningen att omprövas utifrån de nya förutsättningar som delplan 4 skapar.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Planområdets tillfart ska ske från Sockenvägen via Gårdsvägen. Gårdsvägen ska breddas till en körbanebredd om 4,5 meter. Utformningen av infarten till Anarisvägen ses över med hänsyn till trafiksäkerheten i korsningen. Infarten till Gårdsvägen från Anarisvägen ska även ses över för att skapa en bättre trafikföring. Befintliga ledningar i Gårdsvägen måste beaktas vid ombyggnad.

Utmed Gårdsvägens östra sida, fram till korsningen vid Frankenburgs väg, byggs en gångbana med kantsten. Gångbanan inkl stödremsan ska vara 2,5 meter bred.

En vändplats, så kallade T-vändplats, anordnas i korsningen Gårdsvägen - Frankenburgs väg inom planområdet.

Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att anpassas till kvartersgränsen mot ny bebyggelse. Även befintlig busshållplats på Sockenvägen kan behöva anpassas till den nya bebyggelsen.

En ny timglashållplats på östra sidan av Hedenströms väg i höjd med entrén till Johannes Petri skola ska anläggas för busstrafik.

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

Parkering

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen. För att klara parkeringsbehovet krävs förutom markparkering ett garageplan under mark.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Anslutning kan ske efter att förbindelsepunkt vid fastighetsgräns har upprättats. Via självfallsledning i Hedenströms väg 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. Befintliga vattenledningar finns strax utanför planområdet.

Dag- och grundvatten

En särskild dagvattenutredning har upprättats (Rapport, Dagvattenutredning Tollare, detaljplaneområde 4, 2011-11-24, reviderad 2012-03-28).

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 kommer att föras till ett uppsamlande sk skärvdike i områdets södra del som ansluts till dagvattenledning i Hedenströms väg och förs vidare ut i dike öster om Hedenströms väg. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska vid dessa fall passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker.

För att undvika eventuell grundvattensänkning för byggande av garage kommer grundläggningen ske med hjälp av vattentät spont. Grundkonstruktionen kommer att utföras med vattentät betong.

Uppvärmning

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.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark i anslutning till områdets anföringsväg. Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering. Fastighetsnära källsortering av avfall ska i möjligaste mån anläggas.

Markföroreningar

Kartläggning och undersökning av eventuell förorenad mark kommer att göras. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Det ekonomiska ansvaret för utbyggnad och anpassning av gator inkl gång- och cykelbanor, anläggning av ny timglashållplats, 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

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.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov, tekniskt samråd, startbesked m m enligt gällande taxa.

Marköverföring

Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Christina Gerremo
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-12-10 § 296.
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-04-24.

Thérèse Widmark
Projektstöd

MILJÖREDOVISNING

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

Upprättad på planenheten i oktober 2011 och kompletterad mars 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö och landskapsbild

Natur

Mark och vatten

Klimatpåverkan

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation och tillgänglighet

Trygghet och säkerhet

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljön, hälsan och naturresurserna av ett utbyggnadsförslag.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Lokalt kommer landskapsbilden att påverkas påtagligt, då ett naturmarksparti med inslag av en mindre grusbollplan omvandlas till ett ganska tätbebyggt bostadskvarter.

Några för kommunen kända hotklassade växter eller djur finns inte inom området. Funktionen som länk mellan omgivande lövskogsområden kommer i viss mån att försvinna vid en utbyggnad enligt förslaget.

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

En planbestämmelse föreslås som innebär att dagvattnet i området så långt som möjligt ska hanteras på kvartersmark. Detta kan ske t.ex. genom fördröjningsmagasin och ”gröna tak”. Hantering av dagvattnet inom området ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi.

Skurusundets vattenkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

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 och en lämplig planlösning kommer avstegsfall A att kunna uppnås. Genom huskropparnas placering erhålls en gemensam och skyddad innergård som möjliggör att en tyst uteplats möjliggörs.

Vid projektering av bebyggelsen ska särskild hänsyn tas till buller och vibrationer från busstrafiken, för att säkerställa att riktvärdena inomhus innehålls. För fasad mot Sockenvägen kommer ljudklass B att tillämpas.

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

Ett område som i dag används för lek/rekreation bebyggs, vilket är negativt. De som vid ett genomförande flyttar till området kommer att ha god tillgång till lek och rekreation inom Tollareområdet. Planområdet bedöms ha god tillgänglighet för t.ex. funktionshindrade.

Planförslaget ger förutsättningar för att skapa trygghet genom att många kan ha uppsikt över de gemensamma ytorna. Parkering i form av parkering under mark kan av vissa uppfattas som otryggt.

Området ansluts företrädesvis till fjärrvärme. Energihushållning bevakas i fortsatt arbete.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

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

Nackas kommunfullmäktige har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser på miljön. För en MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan används begreppet ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram endast de konsekvenser som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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

¹ med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2002 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker kommun”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Johan Asplund, Birgitta Held-Paulie och Per Johnsson, Nacka kommun.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer ska tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Planförslaget

Lokalt kommer landskapsbilden att påverkas påtagligt, då ett naturmarksparti med inslag av en mindre grusbollplan omvandlas till ett ganska tätbebyggt bostadskvarter. Befintliga träd i nordväst, säkerställs dock med särskild bestämmelse.

På lite avstånd bedöms planförslaget inte ha stor betydelse för landskapsbilden, då områdets exponering är begränsad.

Avsikten med den nya bostadsbebyggelsen enligt planförslaget är bl.a. att åstadkomma en attraktiv och tydlig entré till den nya bebyggelsen i Tollare.

Slutsatser: Lokalt kommer landskapsbilden att påverkas påtagligt, då ett naturmarksparti med inslag av en mindre grusbollplan omvandlas till ett ganska tätbebyggt bostadskvarter.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

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

Planförslaget

Förslaget innebär att ett mindre naturområde som förutom en liten bollplan innehåller blandskog. I de inventeringar som utförts inför bildandet av naturreservat Tollare, har bedömningen gjorts att området inte innehåller några speciella naturvärden men att det kan utgöra en länk mellan omkringliggande lövskogsområden. Bevarandet av ett antal träd i nordväst säkerställs genom planbestämmelsen n.

Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom område föreslaget för bebyggelse.

Slutsatser: Några för kommunen kända hotklassade växter eller djur finns inte inom området. Funktionen som länk mellan omgivande lövskogsområden kommer i viss mån att försvinna vid en utbyggnad enligt förslaget.

MARK OCH VATTEN

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt miljökvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämrast, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En plan får inte innebära att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Planförslaget

Mark

Planområdets norra del består delvis av fyllnadsmassor. Sonderingar visar att fyllnadsmassorna består av sandig siltigt grus ovanpå friktionsjordar. Det förekommer även inslag av tegel – och slaggrester. I andra området inom Tollare har det på flera platser hittats utfyllnadsmassor som innehåller markföroreningar.

Vid genomförande av planen är det därför viktigt att vara observant på ev. markföroreningar. Eventuella saneringar ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

Dagvatten

Dagvattnet avrinner till Skurusundet. Vattenmyndigheten för Norra Östersjön har beslutat att Skurusundet utgöra en så kallad vattenförekomst, samt vilka miljökvalitetsnormer (MKN) som ska gälla för Skurusundet. Enligt beslut om MKN får inte Skurusundets vattenkvalitet försämrast utan ska på sikt förbättras från otillfredsställande ekologisk status samt god kemisk status idag till god ekologisk och kemisk status 2021.

En särskild dagvattenutredning har upprättats (Rapport, Dagvattenutredning Tollare, detaljplaneområde 4, 2011-11-24, reviderad 2012-03-28). Med anledning av resultatet från genomförd dagvattenutredning kommer vidare utredningar att ske i samband med detaljprojekteringen.

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. Dagvatten kommer att föras till ett uppsamlade s.k. skärvdike i områdets södra del som ansluts till Hedenströms väg.

För att undvika eventuell grundvattensänkning för byggande av garage kommer grundläggningen ske med hjälp av vattentät spont. Grundkonstruktionen kommer att utföras med vattentät betong.

Vidare framgår av utredningen att föroreningsbelastningen på Skurusundet före och efter detaljplanens genomförande är mycket små. Det dagvatten som kommer från planområdet bedöms därför inte medföra någon påverkan på Skurusundets vattenkvalitet.

Slutsatser:

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

En planbestämmelse föreslås som innebär att dagvattnet så långt som möjligt ska fördröjas på kvartersmark, genom fördröjningsmagasin och/eller ”gröna tak”.

Hantering av dagvattnet inom området ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi. Skurusundets vattenkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

KLIMATPÅVERKAN

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

- God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling

Detta stycke handlar om hur planförslaget påverkar klimatet genom utsläpp av växthusgaser när planen är genomförd och utbyggd.

Flerbostadshus är generellt bättre från energisynpunkt, då de kräver mindre energi för uppvärmning än småhus. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering. Den frågan bör behandlas vidare i planarbetet och säkerställas i exploateringsavtalet.

Området får en mycket god tillgänglighet till tät kollektivtrafik med en busshållplats angränsande till planområdet på Sockenvägen och på Hedenströms väg.

Planförslaget bedöms ha en relativt liten påverkan på klimaten, jämfört med andra bostadsområden som byggs i Nacka.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

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

Kvalitetsmål:

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

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

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

Avstegsfall A

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

Avstegsfall B

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

Planförslaget

En trafikbullerutredning har utförts för den planerade bebyggelsen (Teknisk rapport, Bullerutredning Tollare, WSP 2010-06-15, rev 2011-10-05 och 2012-03-09). De planerade bostäderna exponeras för trafikbuller från främst Sockenvägen och Hedenströms väg.

Med den trafikmängd som gäller för Sockenvägen (5500 fordon/dygn) är skyddsavståndet till 55 dBA i ekvivalent ljudnivå minst 50 m. Att innehålla 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle därmed kräva bullerskärmar längs Sockenvägen och Hedenströmsvägen. Skärmar bedöms ändå inte som en rimlig åtgärd då de skulle behöva bli upp till 4 m höga och därmed förstöra miljön kring gatorna och skapa oönskade barriärer.

Av dessa anledningar måste avstegsfall A tillämpas för projektet. Detta innebär att de bostäder där riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent nivå överskrids vid fasad bör utformas så att minst hälften av boningsrummen har fönster mot en ljuddämpad sida (avstegsfall A) .

Någon fasaddimensionering har inte utförts. En fullständig beräkning av fasadens ljudisolering måste göras i projekteringsskedet för att säkerställa att riktvärdena inomhus innehålls. Maximala ljudnivåer bedöms bli dimensionerande för de fasader som vetter mot Sockenvägen.

Det är dock viktigt att inse att beräknade maximala ljudnivåer från tung trafik är

mycket höga vid huset närmast Sockenvägen (upp till 80-81 dBA) pga. det korta avståndet till vägen. För att innehålla riktlinjen om högst 45 dBA inomhus nattetid kommer det att erfordras en noggrann dimensionering av ljudisolering hos fasader för att beräkna ljudnivåer för fönster och uteluftsdon.

Den höga maxnivån medför att mycket höga krav ställs på fasadernas (vägg+ fönster+ eventuella uteluftsdon) ljudisolering. Vid projektering av bebyggelsen ska särskild hänsyn tas till buller och vibrationer från busstrafiken, för att säkerställa att riktvärdena inomhus innehålls. För fasad mot Sockenvägen kommer ljudklass B att tillämpas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55dB (A) vid samtliga fasader får trafikmängden på Sockenvägen och Hedenströmsväg uppgå till högst 800 fordon/dygn. Med hänsyn till planområdets goda kollektivtrafikförsörjning bedöms det rimligt att avstegsfall från riktvärdena kan användas. Med god lägenhetsplanering med genomgående lägenheter samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion så bedömer vi det rimligt att avstegsfall A kan tillämpas.

Slutsats: För att klara 55 dBA i ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader krävs bullerskärmar längs Sockenvägen och Hedenströmsvägen. Skärmar bedöms inte som en rimlig åtgärd då de skulle behöva bli upp till 4 m höga och därmed förstöra miljön kring gatorna och skapa oönskade barriärer. Av dessa anledningar måste avstegsfall A tillämpas för projektet.

En fullständig beräkning av fasadens ljudisolering måste göras i projekteringsskedet för att säkerställa att riktvärdena inomhus innehålls. Maximala ljudnivåer bedöms bli dimensionerande för de fasader som vetter mot Sockenvägen.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

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

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.

- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

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

Planförslaget

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

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

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

REKREATION OCH TILLGÄNGLIGHET

Politiska mål – Översiktsplan 2002

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

Planförslaget

Rekreation

Ett område som i dag används för lek/rekreation bebyggs, vilket är negativt för dagens brukare. Flera nya bollplaner, lekplatser etc. kommer dock att anläggas inom andra delar av Tollare som en följd av den samlade utbyggnaden i Tollare. Detta bedöms kompensera bortfallet av bollplanen i denna detaljplan.

För de som kommer att bo i det nya området, kommer det att finnas en liten lek inom kvarteret. Det är också förhållandevis nära till bollplan, större lek samt till strövområden framförallt naturreservat Tollare.

Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis flackt för att ligga i Nacka och bedöms ha god tillgänglighet för t.ex. funktionshindrade. Detta och närheten till allmänna kommunikationer etc. har medfört att det är en plats lämplig för ett antal lägenheter med särskilt boende (LSS-bostäder).

Slutsatser: Ett område som i dag används för lek/rekreation bebyggs, vilket är negativt för dagens brukare. Planområdet ligger inom Tollare med tillgång till lektyor och strövområden. Planområdet bedöms ha god tillgänglighet för funktionshindrade.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

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

Planförslaget

Flera byggnader samlade kring en gemensam bostadsgård ger förutsättningar för att skapa trygghet genom att många kan ha uppsikt över de gemensamma ytorna. En del av parkeringen föreslås lösas som ett parkeringsdäck i två plan. Denna typ

av parkeringslösning kan av vissa ibland uppfattas som otrygg. Trygghetsaspekten bör därför särskilt uppmärksammas vid fortsatt projektering.

Placeringen av t.ex. tvättstugor och entréer är väsentlig ur trygghetssynpunkt. Det är viktigt att de ligger ljust med god insyn, gärna med fönster mot gata eller gångstråk.

Slutsatser: Planförslaget ger förutsättningar för att skapa trygghet genom att många kan ha uppsikt över de gemensamma ytorna. Parkering i form av parkeringsdäck kan av vissa uppfattas som otrygg. Trygghetsaspekten bör därför särskilt uppmärksammas vid fortsatt projektering

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

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

Planförslaget

Planens genomförande innebär att mark som till viss del är ianspråktagen kommer att bebyggas.

Området planeras att anslutas till fjärrvärme. Exploatörens intentioner är att bygga området mycket energieffektivt, minst 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.

Slutsats: Målsättningen är att husen ska vara minst 20 % energieffektivare än vad lagstiftningen kräver.

Referenser:

PM – Tollare Trafikbuller, WSP Akustik, 2010-06-15, rev 2011-10-05, rev 2012-03-09.

Dagvattenutredning Tollare, Detaljplaneområde 4, WSP 2011-11-24, rev 2012-03-22.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-12-10 § 296.
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-04-24.

Thérèse Widmark
Projektstöd