

Ändring av detaljplan för Tollarehöjden (Tollare berg) fastigheten Tollare 1:384 och del av Tollare 1:16 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2019

Handlingar

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2018, § 210, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Planändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande handlingar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Ändring av detaljplanekarta
- Illustrationer

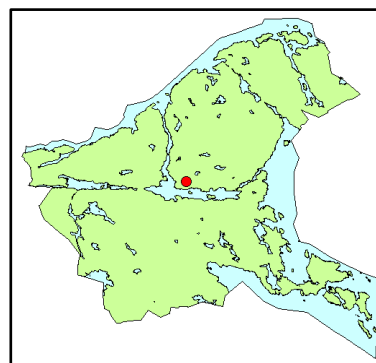
Läge och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom Tollare exploateringsområdes östra del och gränsar till Tollarevägen och Tollaretunnelns södra mynning. Planområdet omfattar fastigheten Tollare 1:384 och en mindre del av fastigheten Tollare 1:16, som ägs av Bonava Sverige AB (tidigare NCC Bostads AB).

Kartan visar områdets läge i Tollare. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



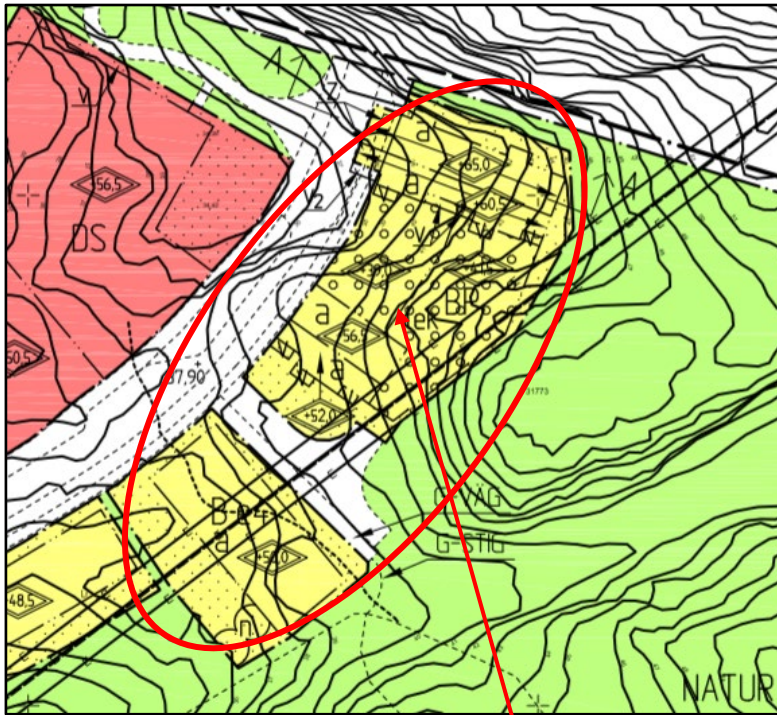
Tollare berg



Översikt

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan , DP 534, som vann laga kraft den 20 mars 2013. Inom den del av planområdet som är föremål för planändring anges bostäder, gata och natur. Genomförandetiden slutar den 20 mars 2023.



Utdrag ur gällande detaljplan

Område för planändring

Ändring av PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del överensstämmer inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgränsen och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Området som inte längre ska utgöra kvartersmark för bostäder omfattar drygt 500 m².

Planförslaget

Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten för bostäderna omdisponeras så att kvartersmarken inte gör intrång på naturreservatet. Marken utanför kvartersgränsen betecknas NATUR, vilket överensstämmer med övrig angränsande mark, som även ingår i reservatet. Bostadsgatan som enligt gällande detaljplan är allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål. För att medge en uthyrningsbar lokal för handelsverksamhet i norra husets bottenvåning kompletteras planförslaget med markanvändningen Handel. Förbud mot in- och utfart införs vid planerad busshållplats samt i anslutning till tunnelmyningen.

Bebyggelse

Bebyggelsen kommer genom sitt läge i anslutning till tunnelmynningen att utgöra en entré till Tollare, vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning, som ska följa de karaktärs- och gestaltungsprinciper, enligt följande utdrag från programmet:

- ”Platsen formas mellan äldreboendets byggnader och flerbostadshusen på östra sidan Tollarevägen och gestaltas som torg med planterade träd.
- Byggnadernas bottenvåningar ska utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entréer mot Tollarevägen.”

De nya bostadshusen bildar fyra skilda husvolymmer för att tillvarata utblickarna mot den omgivande naturmarken och Lännerstasunden. Mot Tollarevägen i nordväst skapar hus och socklar ett tydligt och offentligt gaturum, som mot tunnelmynningen ger en platsbildning. Bottenvåningarna mot Tollarevägen ska utformas omsorgsfullt avseende gestaltning och ge ett sammanhållet intryck. Entréer, gemensamma lokaler för cykelrum, cykelverkstad med mera samt uthyrningsbar lokal är viktiga funktioner för att ge liv och transparens mot gatan. Mot sydöst blir det en privat gårdssida, som vänder sig ut mot naturen. Gårdsutformningen ska skapa en mjuk övergång mot naturmarken.

En gemensam material- och färgpalett ska eftersträvas för att ge projektet en sammanhållen och stark identitet. Fasaderna bör i huvudsak utföras i puts och/eller tegel. Mot Tollarevägen får inga elementskarvar synas. Taken på flerbostadshusen bör utformas som pulpettak eller svagt lutande sadeltak. Radhusen i södra delen av kvarteret utformas som så kallade stadsradhus. Detaljplanen låser högsta totalhöjder från de lägre stadsradhusen i söder till en upptrappning av hushöjderna mot det höga bergspartiet i norr.

En varierad lägenhetsstorlek i flerbostadshusen från 1 rum och kök till 5 rum och kök bedöms sammantaget ge utrymme för drygt 90 lägenheter samt 4 radhuslägenheter, vilket motsvarar det antal bostäder som möjliggörs enligt gällande plan. Enligt exploateringsavtalet mellan Bonava Sverige AB och kommunen ska flerbostadshusen upplåtas med hyresrätt medan radhusen får fri upplåtelseform.

Parkering

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen kommer att tillgodoses under bostadshusen samt under ett kör- och planterbart bjälklag. För radhusen sker bilparkering på mark i anslutning till husen.

För att klara bilplatsbehovet för flerbostadshusen förutsätts en reduktion enligt Nacka kommuns mobilitetsmöjlighet. Enligt kommunens parkeringsbestämmelser med ett mobilitetspaket på medelnivå, baserat på att tre av fem åtgärder enligt parkeringsmodellen utförs, ger 10% reduktion av parkeringskravet. Om hela mobilitetspaketet genomförs ger detta en reduktion med 25%.

Drygt 200 cykelplatser för flerbostadshusen iordningsställs i huvudsak inomhus i anslutning till garaget samt kompletterande platser sker utomhus på gårdarna.

Gator, trafik och buller

Bostadsområdets trafikförsörjning sker från Tollarevägen, som utgör Tollareområdets uppsamlingsgata. På kvartersmark anläggs en ny angöring till flerbostadshusens garage och entréer samt till radhusfastigheterna.

Kollektivtrafikförsörjningen sker i dag via busshållplatser utmed Sockenvägen, cirka 100 meter norr om planområdet, som trafikeras av med linjerna 414, 442 och 442X. På sikt planeras en busstrafikförsörjning genom Tollareområdet med hållplatser utmed Tollarevägen.

I samband med upprättandet av den nu gällande detaljplanen gjordes trafikbullerutredningar. Bostadsbebyggelsen närmast Tollarevägen kommer att exponeras för ljudnivåer något över 55 dB(A) dygnsekvivalent nivå. För de hus där riktvärdena överskrids ska lägenheterna utformas så att lägenheterna får tillgång till tyst sida och att balkonger inte placeras direkt ut mot Tollarevägen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Området för planändringen är av begränsad omfattning och är en liten förändring jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Planavgift

Planarbetet har initierats av Bonava Sverige AB. Kostnaden för nu föreslagen planändring kommer att debiteras Bonava och ingå som en del i det större stadsbyggnadsprojektet för Tollare, enligt gällande exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB och kommunen.

Genomförande

Planändringens genomförandetid är densamma som för gällande detaljplan, det vill säga att genomförandetiden slutar den 20 mars 2023. Genomförandet är reglerat i särskilt exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB och kommunen. Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av avtalet eller andra genomförandeåtgärder.

Avtal mellan Bonava Sverige AB och Vattenfall AB har träffats om att de elektriska högspänningsledningarna, som går över och finns i anslutning till kvartersmarken, ska markförläggas. Arbetet påbörjas under 2019 och vara slutfört under 2021. Innan startbesked kan ges för bostadsbyggnationen ska detta arbete vara slutfört.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare. Kommunen bedömer vidare att detaljplaneförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Tidplan

Del av februari/mars 2019	Samråd
Del av mars/april 2019	Granskning
Maj 2019	Antagande

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt