

**EXPLOATERINGSAVTAL  
FÖR DEL AV TOLLARE, FASTIGHETEN 1:16 M FL,  
TOLLARE STRAND – DELPLAN 2,  
NACKA KOMMUN**

**§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och NCC Construction Sverige AB (org. Nr 556613-4929), Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallad exploatören, samt NCC AB (org.nr 556034-5174), nedan kallad fastighetsägaren, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten 1:16 m fl, Nacka kommun.

**§ 2 RAM- OCH DETALJPLANEAVTAL**

Till grund för detta exploateringsavtal ligger ett ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och exploatören, för Tollare 1:16 m fl godkänt av Nacka kommunfullmäktige 2007-09-10. Ram- och detaljplaneavtalet behandlar planläggning av Tollareområdet där området föreslås indelas i fyra detaljplaneområden. Detta exploateringsavtal avser område 2 och gäller som komplement och specifikation till ram- och detaljplaneavtalet.

**§ 3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR**

Exploateringen avser ca 500 bostäder i flerbostadshus och småhus. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Tollare 1:16, delområde 2 – Tollarestrand – i Boo, Nacka kommun, upprättad i april 2010, se bilaga 1. Exploateringsområdet utgörs av planområdet.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan; plankarta med bestämmelser.
- Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 3 Mall för arrendeavtal
- Bilaga 4 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 5 Produktionsförutsättningar för exploatör
- Bilaga 6 Kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare (hela programmet biläggs inte avtalet)
- Bilaga 7 Skydd av vegetation.
- Bilaga 8 Etappindelning

CC

Björn

#### § 4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkoren i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda;

Att Nacka kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2011-03-31, genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan senast 2011-03-31, genom beslut som vinner laga kraft

Är dessa krav inte uppfyllda är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsrätt för någondera parten.

#### § 5 MARKÖVERLÅTELSE

Fastighetsägaren överlåter till kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Tollare 1:16 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark.

Marköverlåtelse mellan fastighetsägaren och kommunen regleras vidare i separat avtal Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av fastigheten Tollare 1:16 m.fl Tollare strand – Delplan 2, Nacka kommun”. Innehållet framgår av bilaga 2.

Kommunen ska överta hela vattenområdet. Ingen köpeskilling ska betalas för området. Särskilt avtal om överlåtelse av vattenområdet upprättas när alla anläggningar utmed stranden samt bron är färdigställda och överlämnade till kommunen. Förutsättningar för kommunens övertagande är bland annat att anläggningen enligt vattendomen fram till dess har fungerat på avsett sätt, är i gott skick och att dokumentation och skötselplaner överlämnas. Opartisk besiktning ska utföras av anläggningen.

Arrendeavtal för bryggförening ska i huvudsak utformas enligt mall från Nacka kommun. Se bilaga 3. Mallen ska kompletteras med klausul om begränsning av andrahandsuthyrning av båtplats och åtgärder eller verksamhet som skadar anläggningar enligt vattendomen inte är tillåtna. Avgiften sätts i samråd med kommunen.

#### § 6 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för eventuella allmänna vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet som kan komma att ligga inom kvartersmark. Fastighetsägaren kommer att tillstyrka sådana tillkommande ansökningar. Någon ersättning för ledningsrättsområden ska inte utgå.

#### § 7 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 5. Fastighetsägaren svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

#### § 8 SERVITUT

Exploatören ska till kommunen upplåta servitut på kvartersmark för pumpstation för avloppsvatten. Ingen ersättning utgår för servitutet. Avtalet upprättas när anläggningens läge och storlek är fastlagt genom projektering.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

UC  
Bm

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### Allmänt

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning, bilaga 4.

Anläggningar som ska utföras eller åtgärdas inom exploateringsområdet:

- \* Lokalgator
- \* Belysning
- \* Kaj
- \* Bryggor, småbåtshamn
- \* Park och natur
- \* VA-anläggningar
- \* Hiss
- \* Konstverk

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande PM – Produktionsförutsättningar för Exploatör, bilaga 5.

Anläggningar som omfattas av Exploatörens åtagande skall ansluta till befintliga anläggningar. Krävs anpassningar i anslutning till detaljplanområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i exploatörens åtagande.

Det åligger exploatören att införskaffa alla erforderliga avtal och tillstånd som krävs för att säkra tillåtligheten av de anläggningar och åtgärder som ska utföras enligt denna paragraf. I åtagandet ingår inte att infordra va-anslutningsavgift. Den privata marken som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats ska exploatören i sin tur överlåta till kommunen utan ersättning.

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller för projektering och genomförande av allmänna anläggningar enligt denna paragraf, samt för bilagorna 2 och 3, ABT 06 i tillämpliga delar.

Exploatören överlämnar samtliga allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning.

### Ersättning för administration

Exploatören ersätter kommunen för kommunens kostnader som orsakas av de arbeten som Exploatören projekterar, utför och bekostar enligt denna paragraf.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens administrativa arbete. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen.

UC  
B  
nu



#### Bidrag för allmänna vatten- och avloppsledningar

Kommunen erlägger till exploatören ett bidrag till kostnaden för byggande av permanenta allmänna vatten- och avloppsledningar med ett belopp motsvarande 80 % av den va-anläggningsavgift som gäller vid tidpunkt för slutbesiktning. Exploatören ska redovisa den faktiska slutkostnaden för kommunen i samband med godkänd slutbesiktning. För det fall att bidragsbeloppet, framräknat utifrån gällande va-taxa, skulle bli större än den faktiska utbyggnadskostnaden begränsas bidraget till den faktiska utbyggnadskostnaden. Exploatören fakturerar kommunen beloppet efter att anläggningarna godkänts vid slutbesiktning.

### **§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Anläggningar på kvartersmark skall följa Kvalitets- och gestaltungsprogrammet, bilaga 6.

Samtliga anläggningar och byggnader som exploatören utför skall följa den till detaljplanen hörande miljöredovisningen. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

Möjligheten att uppföra s.k. passivhus ska prövas.

Stängsling och fallskydd ska utföras där så erfordras. Omfattning och utformning ska ske i samråd med kommunen.

Exploatören ska samråda med kommunens sakkunnige inom brottförebyggande arbete.

### **§ 11 HÖGSPÄNNINGSLEDNING**

Exploatören ombesörjer och bekostar mark- och vattenförläggning av Vattenfalls högspänningsledning.

### **§ 12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION**

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Kommunens ska i möjligaste mån medverka till att produktionen blir rationell.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 7.

### **§ 13 UTBYGGNADSORDNING**

Allmänna anläggningar kan överlämnas i etapper med följande villkor:

- Väg lämnas ej över förrän den betjänar någon färdig bebyggelse.
- Etapperna indelas enligt bilaga 8.
- VA-ledningar och tillhörande gata/parkområde överlämnas samtidigt
- Överlämnad etapp ska inte påverkas av exploatörens arbeten så att kommunens drift försvåras.
- Överlämnad bilväg som används för byggtrafik kan utföras utan toppbeläggning. Vägen ska efter att byggtrafiken upphört justeras och förses med ny topp över hela ytan. Vägen ska under tiden ha en acceptabel standard för de boende. Skador under tiden orsakade av produktionen ska repareras av exploatören.

UC

Am



- Kommunen tar inte över provisoriska anläggningar
- Nyttjares tillgång till säker vatten och avloppsförsörjning ska vara garanterad.

#### § 14 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

#### § 15 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Som bidrag till kommunens kostnader för en ny ramp till väg 222 betalar exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft 6 000 000 kr (sexmiljoner kronor) som uppräknas med KPI från maj 2007.

#### § 16 GATUKOSTNADER

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastigheten Tollare 1:16 anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som framdeles kan komma att utföras.

#### § 17 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

#### § 18 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen i NCC AB (556034-5174). Säkerheten skall uppgå till ett belopp som motsvarar den kostnad kommunen skulle få om kommunen måste utföra allmänna anläggningar för detaljplanens bebyggelse. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 9. Fem procent skall vara kvar till godkänd garantibesiktning.

Säkerheten skall överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

#### § 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer, bl.a. byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va-, el- eller andra kabelledningar.

Mätningar skall göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt på CD-skiva i Nacka kommuns koordinatsystem. Formatet ska vara dxf, dwg eller shape.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

*u*  
*B*

### § 20 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

### § 21 BILPOOL

Om parkeringstalet 1,0 underskrids för planområdet ansvarar Exploatören för att en bilpool för de boende i området startas. Alla köpare av bostad ska erbjudas medlemskap i samband med att kontrakt tecknas.

### § 22 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

### § 23 KONTAKTORGAN

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagkraftvunnen detaljplan fram till färdigställande.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Miljö & Stadsbyggnad, Exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

### § 24 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överlåts är exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

### § 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än annat dotterbolag inom NCC-koncernen. Kommunen ska skriftligen informeras om överlåtelser.

cc

B  
jm



Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 2011-03-07

Solna den 19 okt 2010

För Nacka kommun

För NCC AB

AM





Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande

Peter Wågström





Ulf Crichton  
Exploateringschef

Tomas Carlsson

Bevittnas:


Bevittnas:





Martina Dreijer

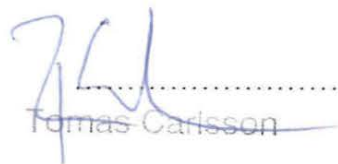




Anna Strömqvist

För NCC Construction Sverige AB

AM

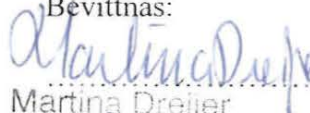


Tomas Carlsson

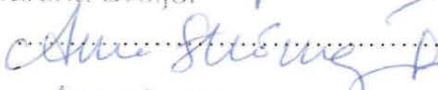


Annette Falkenström

Bevittnas:



Martina Dreijer



Anna Strömqvist

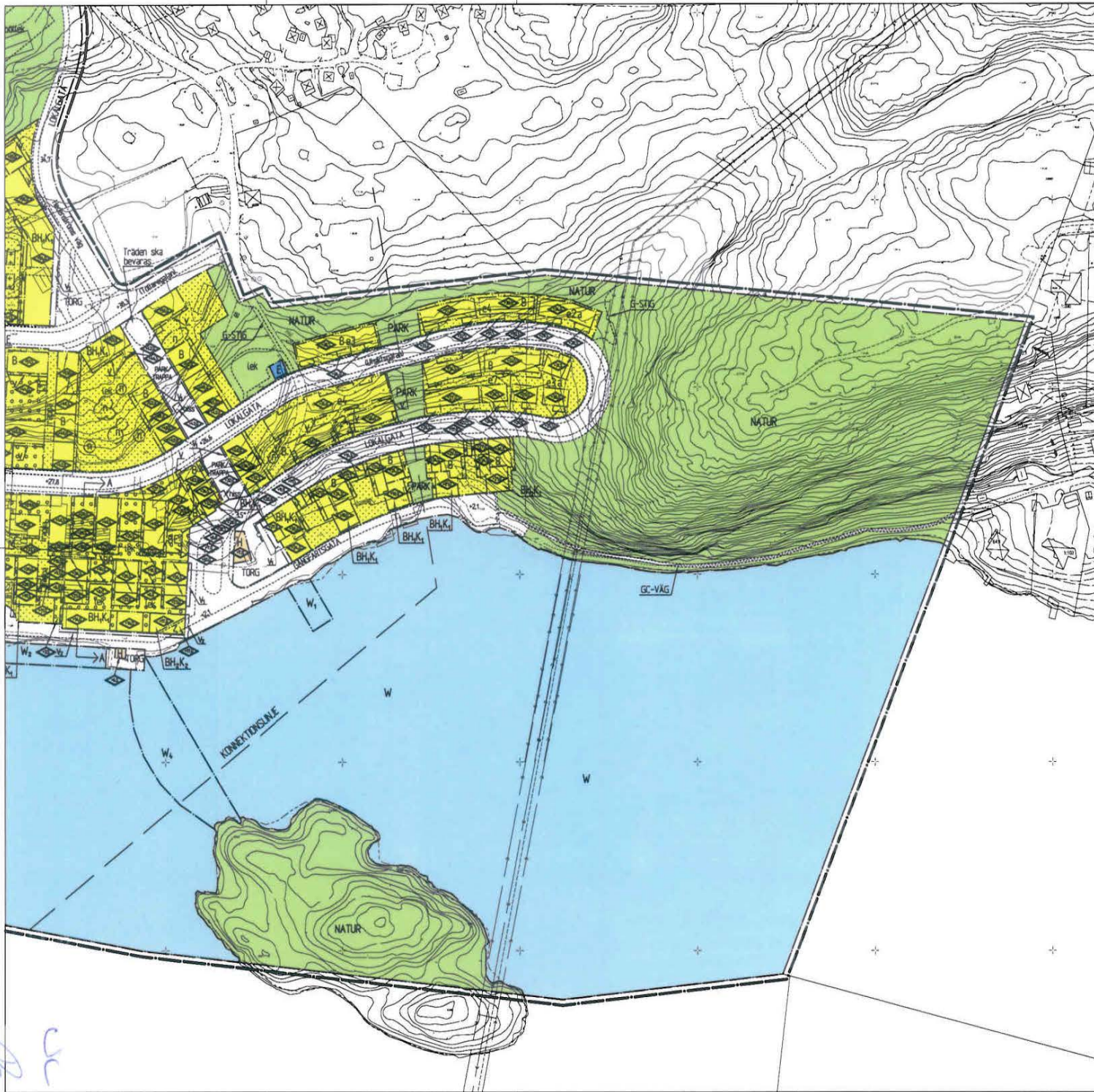
AM











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

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 --- Längs ritad 3 meter utantill planområdets gräns  
 --- Användningsgräns  
 --- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
**LOKALGATA** Lokaltorik  
**LOKALGATA** Fordonstråk på fotgängares villkor  
**PARK** Anlagd park  
**NATUR** Naturområde  
**G-VÄG** Gångväg  
**GC-VÄG** Gång- och cykelväg  
**G-STIG** Gångstig  
**TORG** Torg  
**TRAPPOR** Trappförändelse

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**  
 -0,00 Foreskriven höjd över nollplanet  
 Hiss  
 bodlek Bodlekplats  
 lek Lekplats

**VATTENRÄDEN**  
**W** Vattenområde  
**W1** Brygga för båtbad  
**W2** Brygga för tilläggs bestående till inläggande fastigheter  
**W3** Hamn för angraving av båtar i turstråk  
**W4** Bero för upptaras  
**W5** Småbåtshamn för boende inom Tollareområdet

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
**B** Bostäder  
**H** Handel, café, restaurang  
**BH.K** Bostäder, i nedre våning (gästrätt) medges även handel, kontor, hanterverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning odyt  
**BH.K2** Bostäder, i de två nedre våningarna medges även handel, kontor, hanterverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning odyt  
**P** Teknisk anläggning  
**P** Parkering

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Markens för inte bebyggas  
 Markens för endast bebyggas med uthus och garage  
 Markens för byggas över med körbart och planterbart täkklag  
 v1 Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får upptaras  
 v2 Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk för upptaras med en största fri höjd av 3,5 m  
 v3 Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk för upptaras med en största fri höjd av 4,7 m  
 x Byggnad skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik på nivån +25 m till +29 m  
 z Markens skall vara tillgänglig för allmän körttrafik 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". Understrykning text på sid 43, 48, 51, 52, 56 och 57 skall läsas  
 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som terrastrator, ventilationsburear, hissar odyt upptaras  
 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 rosträd få fyllas med vilkor om att stenplantering sker

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

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Ändrad lovplikt, lov med vilkor  
 a Byggnad för inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar lagts under mark

Marklov krävs för fällning av träd med en stam diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m  
 Genomförandehöjd  
 Genomförandehöjd skutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

**ILLUSTRATIONER**  
 --- Illustrationslinje  
 --- Trappförändelse i naturmark

**ANTAGANDEHANDLING**  
 Skala 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 100m

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

Till planen hör:  
 planbeskrivning  
 genomförandebeskrivning  
 miljöredovisning  
 illustrationer  
 gestaltningsprogram

Andreas Totchnig Planchef  
 Torbjörn Runnäs Planarkitekt  
 Ulrika Olsson Planarkitekt  
 KFS 2007/490 2/4  
 Projektnr 9309  
 Delt 3 av 3

Tillskytt av HSN  
 Anlagan av KF  
 Laga kraft





**ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE OM  
FASTIGHETSREGLERING  
för del av fastigheten Tollare 1:16 m fl,  
Tollare strand – Delplan 2, Nacka kommun**

**§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, ägare till fastigheten Tollare 5:1, nedan kallad kommunen, och NCC AB, ägare till fastigheten Tollare 1:16 m fl, nedan kallad fastighetsägaren, träffas följande överenskommelse om fastighetsreglering. Härmed ansöker parterna om fastighetsreglering.

**§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2011-03-31 beslutar att godkänna detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2011-03-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

**§ 3 MARKÖVERLÅTELSE**

Fastighetsägaren överlåter till kommunen utan ersättning de delar av fastigheten Tollare 1:16 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän plats. Markområdena skall vara fria från inskrivna rättigheter. Markområdena skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Områdena framgår av bilagd detaljplanekarta.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtas i samband med erforderlig fastighetsbildning.

**§ 4 TILLTRÄDE**

Kommunen tillträder sina, enligt § 3 förvärvade områden, vid tidpunkt som kommunen anger, dock senast då anläggningar som skall utföras inom överlåten mark enligt exploateringsavtal är utförda och övertagna av kommunen.

**§ 5 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER**

Fastighetsägaren svarar för samtliga förrättningskostnader till följd av denna överenskommelse.

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett har översänts till fastighetsbildningsmyndigheten.

**BILAGOR**

Bilaga A, Plankarta



## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

### § 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun, nedan kallad kommunen,  
Adress: Fastighetskontoret, 131 81 Nacka.

Arrendator: xxxxx Båtklubb/Bryggförening, nedan kallad arrendatorn  
Adress: c/o xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### § 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar det vattenområde av fastigheten xxxxxxxx som framgår av bifogad karta i skala xxxxx. Arealen utgör ca xxxx kvm. Arrendeområdet är beläget vid xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

I arrendet ingår att arrendatorn ska utöva tillsyn m.m. över arrendestället och angränsande land- och vattenområden enligt paragraferna 9 och 10 nedan.

### § 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för småbåtsbrygga. Angränsande landområde enligt § 10 nedan utgör parkmark och får ej utnyttjas för båtuppläggning eller liknande. Bryggan skall vara öppen för allmänheten att beträda och får ej stängas in.

På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

### § 4 FÖRDELNING AV BÅTPLATSER

Vid fördelning av platser skall de medlemmar som är bosatta eller har fritidsbostad i klubbens närområde ha företräde, därefter övriga xxxxor och slutligen övriga Nackabor. Fastighetsägare med bryggmöjlighet på egen tomt skall ej beviljas plats.

### § 5 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från xxxx-xx-xx och t.o.m xxxx-xx-xx  
Arrendetiden förlängs därefter med 1 år i sänder om uppsägning ej sker senast 6 månader före den löpande arrendetidens utgång.

uc  
B  
m

## § 6 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är xxxxxxx (xxxx) kronor för första arrendeåret. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för xxx månad år xxxx. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med xxx månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift.

Avgiften erläggs i förskott senast den xx xxxxxxx varje år efter fakturering från kommunen. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

Härutöver skall parterna äga rätt att vart femte år reglera avgiftens storlek om arrendeställets nyttjande ändrats i betydande omfattning under senaste femårsperioden.

## § 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

## § 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

## § 9 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i det skick det befinner sig på dagen för arrendatorns undertecknande av detta avtal. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall hålla nödvändig tillsyn över arrendestället. Skyldigheterna omfattar vattenområdet, både ovan och under vattenytan samt markområde där sådant ingår i arrendet.

Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån han kan hållas ansvarig härför.

Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

UC  
Bm



## § 10 ANGRÄNSANDE MARK OCH VATTENOMRÅDE: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendatorn skall utöva tillsyn över angränsande mark och vattenområden som markerats på bifogad karta. Tillsynen skall avse att förhindra användande av områdena för obehörig förtöjning och uppläggning av båtar. Häri inbegripes även utläggande av svajbojar. För det fall rättsliga åtgärder erfordras för att fullgöra åtagandet skall detta meddelas kommunen som har att vidtaga åtgärderna. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla området i ett snyggt och städat skick så att fara för person eller sakskada inte uppkommer.

## § 11 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger utföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej utföras utan föregående godkännande av kommunen och i förekommande fall efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter.

På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området.

Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av honom redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall arrendatorn, där ej annat överenskommes, ha bortfört anläggningarna från området samt återställt och avstädat detsamma. Om dessa åtgärder ej vidtagits äger kommunen utföra dessa på arrendatorns bekostnad.

## § 12 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

## § 13 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

## § 14 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden enligt

UC  
B  
me

paragraf 10. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

#### § 15 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

#### § 16 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla:

Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken.

Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

#### § 17 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

#### § 18 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen fastighetskontoret och för arrendatorn föreningens ordförande.

#### § 19 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

- - - - -

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka den  
För Nacka Kommun

Nacka den  
För xxxxx Båtklubb/Bryggförening

.....  
xxx xxxxxxxxxx  
fastighetsdirektör

.....  
xxxxxx xxxxxxxxxx  
ordförande

UC  
B  
m



**Bilaga 4**

Exploateringsavtal för Tollare 1:16,  
Delplan 2, Tollare strand, projekt nr 9309

## Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

<u>1.</u>	<u>ALLMÄNNA ANVISNINGAR.....</u>	<u>1</u>
<u>2.</u>	<u>GATOR.....</u>	<u>2</u>
<u>3.</u>	<u>BELYSNING.....</u>	<u>3</u>
<u>4.</u>	<u>KAJ.....</u>	<u>3</u>
<u>5.</u>	<u>BRYGGOR, SMÅBÅTSHAMN.....</u>	<u>4</u>
<u>6.</u>	<u>PARK &amp; NATUR.....</u>	<u>4</u>
<u>8.</u>	<u>VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNINGAR.....</u>	<u>7</u>
<u>9.</u>	<u>VERTIKAL FÖRBINDELSE / HISS.....</u>	<u>8</u>
<u>10</u>	<u>KONST.....</u>	<u>9</u>

### 1. Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartersmark utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar samt "Kvalitets- och gestaltningsprogram för Tollare – April 2010" (Bilaga 6), föreskrifter och skötselplan för Tollare naturreservat och kommunens projekteringsanvisningar.

I den mån det finns motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning, exploateringsavtal, omfattnings- och utförandebeskrivning, kvalitets- och gestaltningsprogram, Ram- och detaljplaneavtalet, kommunens projekteringsanvisningar/belysningsprogram där exploateringsavtalet har högs prioritet.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten ska detaljplanens illustration vara styrande.

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-09, Vägverkets publikation VGU (Vägars och gators utformning), RIBUSS-08 (Riktlinje för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik), RiTill (tillgänglighetsanpassat busstorg) och övriga branschspecifika föreskrifter.

cc  
B  
m

Trafikanordningsplaner (TA-planer) skall inlämnas till kommunen för granskning och godkännande i god tid före igångsättning av varje delmoment.

SL:s godkännande för utformning av busshållplatser skall inhämtas under projekteringskedet.

För dagvattenhantering inom kvartersmark gäller lokalt omhändertagande i största möjliga omfattning.

Alla konstruktioner/anläggningar ska vara klotterskyddade.

Skyltning utförs enligt skyltplan som skall godkännas av kommunen.

## **2. Gator**

Huvudvägen, uppsamlingsvägar; Hedenströms väg, Tollaregatan, Utsiktsvägen, kajytan och gångfartsytan skall dimensioneras och byggas så att klassificering BK1 uppnås. Övrigt vägnät, Lokalgator, dimensioneras och byggs så att klassificering BK2 uppnås.

För befintliga gator gäller att erforderlig flyttning, justering och komplettering av trafikanordningar skall utföras. Skyltning och vägmarkering utförs i reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

Samtliga berörda övergångsställen skall utföras enligt Nacka Kommuns standard.

Beläggning för busshållplatser bestäms i samråd med SL .

Kantstöd av granit sätts i betong med färdig höjd 12 cm. In- och utfarter utförs med försänkt kantsten.

Funktionshindre skall kunna nå målpunkter i form av hållplatser för kollektivtrafik samt övergripande gångstråk.

### **2.1 Hedenströms väg**

Hedenströms väg byggs om med en körbanebredd om 6,5 m. Vägen kompletteras med ca 3m bred gång- och cykelväg på den västra sidan och en gångbana på 2 m, samt stödremsa om 0,25 m, på den östra sidan. Vägslänten mot parken ska anpassas med mjuk övergång till parkmark.

### **2.2 Tollaregatan**

Tollaregatan, delen öster om korsningen med Utsiktsvägen, byggs med en körbanebredd om 6,5 m. På norra sidan byggs en gång- och cykelväg med 3 m bredd. På södra sidan byggs en gångbana med en bredd på minst 2,5 m. Utmed vägen på båda sidor anordnas ett antal parkeringsfickor med en bredd på 2,5 m.

Tollaregatan, delen väster om korsningen med Utsiktsvägen, byggs med en körbanebredd om 4,5 m. På södra sidan byggs en gångbana med 2,5 m bredd

### **2.3 Utsiktsvägen**

Utsiktsvägen byggs med en körbanebredd om 6,5 m. På båda sidor byggs gångbanor med 2,5 m bredd i mån av plats. På södra sidan av den Utsiktsvägens nedersta del byggs ett antal parkeringsfickor med en bredd på 2 m.



## 2.4 Hamntorget

Där Utsiktsvägen möter kajplanet byggs ett torg (Hamntorget) med snedplacerade parkeringsplatser och gångbanor på båda sidor med en bredd på minst 2,5 m.

Material och vegetation på torget enligt Kvalitets- och gestaltungsprogrammet.

## 2.5 Tollare torg - Busstorget

Tollare torg ska inrymmas busshållplatser med väderskydd och parkeringsplatser samt pollare, trädplantering, konstnärlig utsmyckning.

Material och vegetation utförs enligt Kvalitets- och gestaltungsprogrammet.

## 2.6 Gångfartsgata

Längs kajen byggs ett Gångfartsområde där trafiken sker på gåendes villkor. Denna gata byggs med en körbana på om 4,5 m. Vändplatser byggs med en radie om 9 m både i öster och väster av vägen. Gatans körbanan invid Hamntorget skiljs med granitblock utmed kajen. Parkeringsplats ska ske på tomtmark.

## 3. Belysning

Belysningsanläggningar skall projekteras och utföras enligt Kvalitets- och gestaltungsprogram, Nacka kommuns belysningsprogram och i samråd med Boo Energi. Konstverk, torg och parkanläggningar förses med gestaltande ljussättning.

## 4. Kaj

### 4.1 Kaj Del A, kaj

#### Funktionskrav

Kajer ska konstrueras med en livslängd enligt Bronorm på 110 år. Bärighetsklass ska vara BK1.

Eventuella genomföringar t.ex. dagvattenutlopp utförs så konstruktion ej utsätts för rostangrepp från två sidor.

Åtgärder för att hindra fritidsbåtar att anlägga vid kajen om det krävs med tanke på erosionskyddet.

#### Utförande

Inga förtöjningsanordningar eller annan utrustning utförs som kan möjliggöra tilläggning av båtar. Kaj utrustas med räddningsstegar på lämpligt avstånd utförda av rostfritt stål. Frälsarkransar på stativ monteras innanför krönbalk.

### 4.2 Kaj Del B, strandskoning

Efter utförd sanering och avslutade arbeten återställs strandlinjen mot kajplanen med väl förankrat och komprimerat krossmaterial som erosionskydd. Strandslänten utförs med

sorterad storsten – sprängsten som når ner till fast botten eller väl under lågvattennivån. Strandslänten erosionskyddas extra genom att stor narursten utförs i vattnet utanför strandslänten vilket försvårar tilläggning med fritidsbåtar. Eventuellt kan extra erosionskydd erfordras.

## **5. Bryggor, småbåtshamn**

### **5.1 Angöringsbrygga för båtar i turtrafik**

Angöringsbrygga för linjetrafik utformas efter trafikförande bolags normer. Angöringsbryggan utförs utan bottenförankring.

Angöringsbryggan förses med belysning och erforderliga förtöjningspollare samt semafor med anslagstavla för turlistor. För reguljärtrafik uppförs väderskydd antingen på bryggan eller i direkt anslutning till landfästet. Uppförande av väderskydd kan invänta start av reguljär båttrafik.

Angöringsbryggans fasta delar dimensioneras enligt bronorm 110 år. Flytelement dimensioneras med livslängd 50 år för betongdelar.

### **5.2 Båtbrygga**

Konsolkonstruktion för gästande fritidsbåtar utförs i rostfritt med ett trädäck av impregnerat konstruktionsvirke. Möjlighet att fästa Y-bommar ska finnas. Skylt med ankringsförbud.

### **5.3 Småbåtshamn**

Gångmöjlighet från vändplan med bredd som tillåter transport med kärror för i och urlastning av båtar. Tomrör för elmatning till bryggorna. Sommarvatten för tankning av fritidsbåtar och anordning för avloppstömning av båtar utförs på kvartersmark vid bruksbebyggelsen.

## **6. Park & natur**

### **6.1 Allmänna parkanläggningar**

Då anläggningarna är omfattande och då det utan detaljprojektering är mycket svårt att i detalj beskriva omfattningen av samtliga anläggningar, är utgångspunkten för avtalet att förutom denna omfattnings- och utförandebeskrivning ovan nämnda kvalitets- och gestaltungsprogram tillsammans med kommunens vedertagna standard för allmänna parkanläggningar vid utbyggnadstillfället, gäller som beskrivning av de anläggningar och åtgärder som exploitören skall utföra.

Anläggningar skall utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De skall också utföras så att skaderisker förebyggs så att utemiljön bli trygg och säker.



## 6.2 Övriga parkanläggningar

Övriga parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt kvalitets- och gestaltungsprogram.

Ytor som av biologiska skäl ev inte ska röjas eller städas från döda grenar ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunens enhet Teknik, Park & Fritid. Detta ska göras innan några exploateringsarbeten påbörjas.

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50e meter.

## 6.3 Trappgränd – Tollaretrappan

Trappan som skall ha en bredd om minst 2m utförs med ytskikt i granit och förses med handledare på båda sidorna samt icke klättringsbara och i övrigt säkra skyddsräcken i den nedre brantaste delen av trappan(där trapploppen löper i öst-västlig riktning). Trappan skall förses med belysning. Sittplatser ska finnas på vilplanen.

Trappan ska värmas upp med retur fjärrvärme.

Utformningen av trappan görs med hänsyn till fjärrvärmens i trappan och dess underhåll. Central för fjärrvärmens behövs i anslutning till trappan.

## 6.4 Solbrygga

Solbryggan utförs utan bottenförankring.

Solbryggans flytelement dimensioneras med livslängd minst 50 år för betongdelar.

Bryggan utformas på ett sådant sätt att den ej inbjuder till förtöjning av båtar.

## 6.5 Bro till Mårtens holme

Bron utförs som flytbro utan bottenförankring.

Bron ska ha ett ytskikt som möjliggör halkbekämpning, vara försedd med räcken, ha en möjlighet för kanoter och roddbåtar att passera under, förses med sittmöjligheter/bänkar ungefär mitt på bron samt förses med livräddningsutrustning .

Bron ska förses med belysning samt märkas ut för sjötrafiken enligt gängse normer.

Då val av brons utformning är oklar då detta avtal tecknas, förbehåller sig kommunen möjligheten att avvakta med beslut om brons utformning. Beslutet om brons utformning skall godkännas av Tekniska nämnden, som kommer att vara ansvarig för framtida drift och underhåll.

## 6.6 Lekplatser

Lekytor utformas med gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatser utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatser ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

## 6.6 Bollplan

En bollplan av storleken 20x40 ska anläggas och utformas som en grusplan enligt anvisningarna i "Måttboken". Planen ska vara försedd med 3 m högt nätstängsel samt grind och två fotbollsmål. Planen ska vara belyst och försedd med spolpost samt cykelställ. Bänkar med papperskorg ska även finnas i anslutning till planen. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att planen går att nå med skötselfordon.

## 6.7 Naturmark

Städning - alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjes och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom gamla grunder, brunnar etc.

## 6.8 Strandpromenad

Grusad gångväg ska gå ner från Tollareberget vis småbåtshamnen fram till anslutningsväg i Lännersta. Gångvägens bredd ska vara ca 2 m och ligga ca 2 m över medelvattennivån.

## 6.9 Trädvård

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena skall utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara de biologiska värdena. Företaget ska godkännas av kommunen. Vägledande för dessa arbeten är "Inventering och utvärdering av naturvärdesträd i Tollare, ProNatura 2010"

## 6.10 Skyddsstaket

Sträckor där skyddsstaket erfordras skall lokaliseras. Terrängen är bitvis mycket brant.

## 6.11 Gångstigar i naturreservatet - princip

Där inget annat angivits utförs gångstigar enligt föreskrifter och skötselplan för Tollare naturreservat.

## 6.12 Mark och anläggningar inom de delar av planområdet som omfattas av reservatsförordnande

All naturmark inom de delar av planområdet som omfattas av naturreservatsförordnande skall iståndsättas enligt skötselplan för Tollare naturreservat Bilaga 4A. I denna bilaga finns åtgärderna och deras omfattning beskrivna. Åtgärder skall planeras och genomföras i samråd med reservatsförvaltaren – Nacka kommun



## 8. Vatten- och avloppsanläggningar

### Omfattning

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar, med tillhörande anläggningar, ska byggas ut för planområdet. Behovet av släckvatten skall tillgodoses.

### Funktionskrav

Vattenförsörjning och avledande av spillvatten skall fungera utan stora störningar för befintlig bebyggelse.

Vattenförsörjning inom området skall ske via Hedenströms väg. För att säkra vattenleveransen till området skall vattenledningssystemet utformas med möjlighet till rundmatning via tunneln vid Sockenvägen.

Dagvatten från kvartersmark och lokala gator skall efter rening ledas till Lännerstasunden. De allmänna dagvattenledningarna skall dimensioneras för att klara minst 10-års regn. Gator utformas så dagvatten vid häftigare regn kan avrinna mot recipienten utan att skada uppstår på byggnader.

### Utförandekrav

Spillvatten från planområdet skall avledas till en pumpstation belägen vid hamntorget. Pumpstationen pumpar spillvattnet till självfallsledningen vid Tollare torg för vidare transport till en annan pumpstation vid Tollare folkhögskola.

VA-ledningar i kajområdet skall utföras på sådant sätt att dessa kan underhållas utan att riskera kajkonstruktionens bärighet och hållfasthet. I sektioner, där tex den fria höjden begränsas av en huskropp, skall vatten- och avloppsledningarna förläggas i skyddsror för att underlätta framtida underhåll och/eller renoveringar.

Pumpstationen skall utformas på sådant sätt så att risk för svavelväteangrepp på elkablar och dylikt elimineras. I byggnaden skall det finnas utrymme för eventuella tillkommande anläggning som t.ex. ozon, aktivt kolfilter eller dylikt. Vidare skall det finnas utrymme för styrsystem/kontrollpanel, lyftanordning för pumpar t.ex. telferbalk för ut/inlastning, hygienutrymme inklusive duschmöjlighet. Pumpstationens ventilation skall utformas så att inga luktproblem uppstår för omgivningen. Pumparna skall vara torruppställda och finnas i separat utrymme. Utrymmet måste inrymmas i pumphuset. Pumparna skall klara att stå under vatten, dvs bli dränkta. Pumpsumpen ska förses med automatisk spolordning.

Dagvatten skall där så är möjligt fördröjas inom kvartersmark. Vägutformningen utförs så strömmande dagvatten vid häftig nederbörd kan avbördas till recipienten utan att skador uppstår på byggnader. Byggnaders material skall väljas så att inga föroreningar tillförs dagvattnet. Dagvattnet skall renas genom reningsanläggning så att dagvattnet på sikt bidrar till att Lännerstasundens vatten förbättras och gällande miljö kvalitetsnormer uppfylls.

Dagvattenutlopp till Lännerstasundet utformas på ett sätt som inte inverkar negativt på fiberbankens skyddsfyllning.

Garageplatser skall förses med oljeavskiljare alternativt utformas för torrsopning. Oljeavskiljaren dimensioneras enligt SS- EN 858 del 1 och del 2.

## 9. Vertikal förbindelse / Hiss

### Omfattning

Vertikal förbindelse omfattar hiss med glastorn, hisskorg och maskineri (4.1), trappa med vilplan, (4.2).

### Funktionskrav

#### 4.1 Hiss med torn, hisskorg och maskineri

- Hissen skall lägst ha en tillgänglighet motsvarande 98 % exkl planerat underhåll och skall vara i drift minst vid tid då SL trafikerar hållplats vid torget om inte tillgänglighetsanpassad gångförbindels finns vid denna tidpunkt.
- Glastornets konstruktion skall ha bärlighet för och vara utformat så att plats för reklamskylt/ar (i enlighet med skyltprogram för Tollare) möjliggörs.

#### 4.2 Trappa med vilplan

Se särskilt avsnitt ”Trappan och hissen” i Kvalitets- och gestaltningsprogrammet.

### Utförandekrav

Utformning, materialval och disposition utförs enligt Kvalitets- och gestaltningsprogrammet.

Hisstorn, korg och spångar:

- utförs i huvudsak i glas men vissa täta partier kan förekomma.
- utvändiga glaspartier utförs av smutsavvisande (Typ Pilkington Activ eller likvärdigt), säkerhetsklassat glas. Säkerhetsklassen skall vara välsynlig och avläsbar på glaset.
- väderskyddas och klimatskal skall utformas för min + 10°C . Korg och schakt utförs ventilerade.
- skärmtak/väderskydd utförs ovan hissdörr på markplanet och översta stannplanet.
- Hissen skall dimensioneras för hastighet 2m/s och 16 personer.
- Korgens innermått skall vara 1400x2100mm, dörröppning minst 1000 mm enkeltelskop.
- Hissen utförs maskinrumslöst, motorn placeras i schaktet.
- För att minska risk för dörrstopp pga grus och smuts utförs skrapgaller i markbeläggning utanför hissdörr samt tröskel hissdörr med avlånga hål eller likv.
- Manöver- och servicepanel på översta stannplanet som är placerad bredvid hissdörren skall vara klimatskyddad och förses med extra inklädnad.
- Alla synliga skruvar i tablåer mm skall vara vandalsäkra.
- Belysning invändigt av typ LED.
- Alla ledningar och kabelkanaler skall i möjligaste mån vara halogenfria utan bromerade flamskyddsmedel.
- Hisslarm: avbrott på kommunikationsslinga skall generera A-larm.
- Hiss skall upphandlas med fullserviceavtal 5 år som transporteras till beställaren vid överlämning. Villkor i avtalet:
  - Leveranstider för material anges.



- Inställelsetid vid folk fast i hiss samt avbrott kommunikationsslinga högst 30 min.
- Inställelsetid vid övrigt felavhjälpande underhåll högst 60 min.

### Skede

Hiss, trappa med vilplan överlämnas efter godkänd slutbesiktning.

### 10 Konst

Allmän plats ska förses med konst. Ambitionsnivån framgår av ”Konstnärlig gestaltning för Tollare i Saltsjö-Boo, Nacka Kommun” upprättad av artline.

För konst och konstnärlig utsmyckning som överlämnas till kommunen skall en skötselansvisning bifogas.

# SKÖTSELPLAN

**Tollare Naturreservat  
Nacka Kommun**



## HUR RESERVATETS SYFTEN SKALL TRYGGAS

Rekreativstråk bevaras genom återkommande röjningar i anslutning till stigar och vägar. Stränderna bibehålls som naturstränder, men viss gallring ska utföras för ökat rekreativvärde så att vy över vatten finns på valda sträckor.

Ädellöv gynnas och äldre ädellövträd skyddas. Karaktär av ekhage eller lund eftersträvas beroende på vilka värden som dominerar i de enskilda bestånden.

Äldre tallbestånd lämnas för fri utveckling och äldre tallar skyddas.

Skötsel av skog i övrigt inriktas på en hög frekvens av äldre träd.

Skötseln ska gynna skyddsvärda arter som finns i eller kan antas spridas till reservatet bl.a. genom sparande av död ved på lämpliga platser.

Rekreativvärdet ska förstärkas med förbättrade möjligheter att röra sig längs naturstråk i området genom byggande av stigar och trappspänger.

### Generella anvisningar

Skadade eller döda träd ska tas ner i de fall reservatsförvaltaren bedömer dem utgöra en risk. Död ved läggs på lämpliga platser. Stora träd ska gynnas genom frihuggning. Om slitage på mark uppstår pga ökat rekreativnyttjande kan åtgärder vidtas för att höja slitagetåligheten.

## SÄRSKILDA PLANERINGSÅTGÄRDER

### Vattenreglering av Tollare träsk

Tollare träsk ska undersökas utifrån fågellivets krav. Avrinningsområde och hydrologi ska fastställas. Lämplig vattennivå och metod för reglering ska utredas före ombyggnation av utlopp. Nivåregleringen fastställas om så erfordras i vattendom.

### Fågelskådning vid Tollare träsk

Norr om Tollare träsk finns fyllnadsmassor med uppväxande slyskog. För att säkerställa möjlighet till fågelskådning får röjning och gallring utföras inom området.

### Skötsel av gamla och grova träd

Äldre träd ska ges lämpliga åtgärder. Utgångspunkten för arbetet är såväl trädens fortlevnad som andra förutsättningar som kan vara väsentliga för trädets värde som substrat för andra organismer, t.ex. solbelysning.

### Återväxt av träd

För kommande generation av stora träd ska träd väljas ut och gynnas aktivt för att säkra tillväxten av kommande trädgenerationer.

## **Stigar**

Stigar utförs enligt skötselplanekartan sid. 29 och stigar, släntstöd, trappor och trappspänger ska anpassas till terrängen. Åtgärder i syfte att förbättra framkomligheten för äldre och rörelsehandikappade ska utföras där så är lämpligt.

## **PRIORITERING AV LÖPANDE ÅTGÄRDER**

### **Goda rekreativsmöjligheter**

Områdets vägar och stigar ska kontinuerligt underhållas så att framkomligheten är god. Ytskikten ska hålla god standard och justeras vid behov. Rövningar utmed vägar och stigar ska utföras så att dessa är säkra och upplevs som trygga.

### **Renhållning av god kvalitet**

Då naturupplevelse kräver frihet från avfall ska renhållning ges hög prioritet. Grenar från träd och annat biologiskt material från området är inte avfall. Vid reservatets iståndsättande ska området städas från rester av betong och metall och sentida utfyllnader får bortschaktas.

### **Skötsel av gamla träd**

Av biotopskötselåtgärder bedöms gynnande av gamla grova träd vara en åtgärd som ger både hög biologisk mångfald och stort utbyte upplevelsemässigt. Här ingår också åtgärder för att gynna återväxten. Frihuggning i anslutning till stora träd kan utföras.

## **HUVUDSKÖTSELOMRÅDEN- SKÖTSELBIOTOPER**

### **Öppet vatten**

#### **Mål**

Fortsatt naturligt öppet vatten. Flytbladsväxter förekommer i begränsad omfattning.

#### **Iståndsättande åtgärder**

För Tollare träsk ska en optimal vattennivå för fågellivet fastställas och det nya utloppet ska anordnas så att denna nivå upprätthålls. För Kocktorpssjön ska inga iståndsättningsåtgärder utföras.

#### **Löpande åtgärder**

Normalt inga åtgärder utöver renhållning.

### **Vassar**

#### **Mål**

Fortsatt naturliga vassar. Flytbladsväxter förekommer.

#### **Iståndsättande åtgärder**

Inga

#### **Löpande åtgärder**

Normalt inga åtgärder utöver renhållning.

UC  
Bm



## Öppen gräsmark

### Mål

Helt öppen gräsmark med enstaka solitärträd. Gränser mot sluten mark ska där så är lämpligt ha täta flerskiktade bryn med bärande buskarter som slån och rosor. På Tollareängen ska del av den öppna gräsmarken kunna nyttjas för bollspel.

### Iståndsättande åtgärder

Yta som ska nyttjas för bollspel justeras till erforderlig jämnhet.

### Löpande åtgärder

Årlig slåtter, företrädesvis med ängsslåtter utförd med skärande redskap och upptagning av gräset. Borttagning av inväxande asp i bryn. På yta för bollspel och lek klipps gräset kontinuerligt under växtsäsong.

## Ekhage

### Mål

Ekdominerad mark med så hög andel grova och gamla träd som möjligt. Låg slutenhet. Fältskikt med hög slitagetålighet med tanke på högt rekreativvärde.

### Iståndsättande åtgärder

Frihuggning av värdefulla träd och återväxtträd. Kraftig gallring av framförallt barrträd för att gynna framväxten av ett slitagetåligt fältskikt. Insådd av ängsmarksflora och slitagetålig flora.

### Löpande åtgärder

Under en övergångsperiod kan årlig slåtter av ruderatväxter vara motiverad. Rövning var 3:e år. Gallring var 6:e år.

## Återställningsmark med ek

### Mål

Återgång till omgivande marks karaktär, från utfyllnad till ekskog.

### Iståndsättande åtgärder

Inga åtgärder får medföra att värdefulla ekarna skadas. Återställande till ursprunglig marknivå ska eftersträvas genom borttagning av främmande material, särskilt kring träd. Avjämnning ska ske med såbädd av omgivande marks jordart eller av mager sand. Naturlig igenväxning är normalt att föredra. Eventuell insådd eller vegetationsetablering ska överensstämma med omgivningen.

### Löpande åtgärder

Under en övergångsperiod kan årlig slåtter av ruderatväxter vara motiverad. Rövning var 3:e år. Gallring var 6:e år.

## Ekskog, ekgrupper och enstaka ekar

### Mål

Ek, så hög andel grova och gamla träd som möjligt. I andra hand andra lövträd.

### Iståndsättande åtgärder

Frihuggning av värdefulla träd och återväxtträd.

### Löpande åtgärder

Rövning var 3:e år. Gallring var 6:e år

## Löv- och blandskog

### Mål

Skog med såväl barr- som lövträd med inslag av grova träd. Så stor förekomst som möjligt av grova träd, gamla träd och ädellövträd.

### Löpande åtgärder

Gallring var 10:e år. Frihuggning av grova ekar och tallar. Gynnande av grov asp, björk och äldre gran. Naturlig död ved ska lämnas så långt möjligt.

## Orört- Tallskog, Branter, Äldre barrblandskog, Lövsumpskog

### Mål

Orörda bestånd med hög andel död ved. Förekomst av både löv- och barrträd.

### Löpande åtgärder

Lämnas utan åtgärd förutom röjning utmed stigar och vägar. Död ved lämnas. Äldre tallar och ekar friställs.

## Blandskogsholme

### Mål

Trädbevuxen med såväl barr- som lövträd. Så stor förekomst som möjligt av grova träd, gamla träd och ädellövträd.

### Iståndsättande åtgärder

Om holmen görs ytterligare tillgänglig genom en broförbindelse ska ytskikt på stigar och holmens sevice anpassas utifrån tillgänglighet, säkerhet och trygghet. Gallring ska utföras för att gynna tillväxt av slitagetåligt fältskikt. Om bro inte byggs ska området lämnas utan åtgärd.

### Löpande åtgärder

Röjning utmed stigar om broförbindelse byggs. Frihuggning av grova tallar och ekar.

## ANORDNINGAR OCH ANLÄGGNINGAR

### Gång- och cykelvägar

#### Mål

Gångvägarna ska vara terränganpassade och vara framkomliga genom rimlig ytjämnhet och avvattning. Bredd 2-2,5 m. Belysning enligt kommunens standard.

#### Iståndsättande åtgärder

Ytskikt ska vara av asfalt.

#### Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga. Riskträd som kan komma att falla över väg tas ner.



## Stigar typ 1

### Mål

Stigar av typ 1 ska vara iordningsställda men inte av vägkaraktär. Funktionellt innebär det lägre ytjämnhet och funktionell avvattnings. Bredd 1-1,2 m, trappor kan förekomma. Belysning förekommer normalt inte, om behov uppstår utförs den som punktvis belysning.

### Iståndsättande åtgärder

Ytskikt ska vara av grus. Släntstöd utförs där så krävs. Trappor byggs på erforderliga platser.

### Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga. Vindfällan över stig kapas och välts åt sidan.

## Stigar typ 2

### Mål

Stigar av typ 2 utgörs av underlättande åtgärder för den som normalt rör sig i terräng. Stigar ska så långt det är möjligt underordna sig omgivningen. Funktionellt innebär det att inga särskilda krav ställs på ytjämnhet. Bredd 0,5-1,0 m, enkla trappspänger kan byggas vid större lutning. Belysning ska inte förekomma.

### Iståndsättande åtgärder

Ytskikt av grus. Trappspänger med ledstång byggs på erforderliga platser. På svårframkomliga bergiga partier kan enkel ledstång av järn fästas i berget.

### Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

## Motionsspår

### Mål

Belyst motionsspår med god standard för rekreation.

### Iståndsättande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

### Löpande åtgärder

Återkommande röjningar utmed spåret för god sikt, trygghet och framkomlighet samt övriga åtgärder som förvaltaren bedömer nödvändiga.

## Informationsanläggningar

### Mål

Informationsskyltar med karta ska finnas vid reservatets entréer och på ytterligare några platser enligt skötselplanekarta s. 29. Utöver grundläggande reservatsdata ska information ges om intressanta målpunkter i reservatet samt gångvägnät och stigar. Ev. utmärkning av spår samt vägvisningsskyltar görs tydliga och hållbara.

### Iståndsättande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

### Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

## **Sittplatser**

### **Mål**

Ett antal enkla bänkar i trä kan placeras utmed stigar. Utmed huvudgångstråken placeras soffor.

### **Iståndsättande åtgärder**

Utplacering av bänkar och soffor.

### **Löpande åtgärder**

Underhåll av bänkar och soffor.

## **Brygga**

### **Mål**

Brygga för fågelskadning.

### **Iståndsättande åtgärder**

Ersättning av befintlig brygga med likvärdig i bra skick.

### **Löpande åtgärder**

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

## **Vattenregelringsanordningar**

### **Mål**

Upprätthållande av ur naturvärdessynpunkt optimala vattenförhållanden i Tollare träsk genom reglering.

### **Iståndsättande åtgärder**

Ombyggnad av utlopp med anläggande av ny utloppsledning och reglerbar tröskel.

### **Löpande åtgärder**

Reglering enligt vattendom. Underhåll av anordningarna.

## **Parkeringsplatser**

### **Mål**

Befintlig parkeringsmöjlighet norr om Sockenvägen behålles. Ny parkeringsyta i väster iordningställs.

### **Iståndsättande åtgärder**

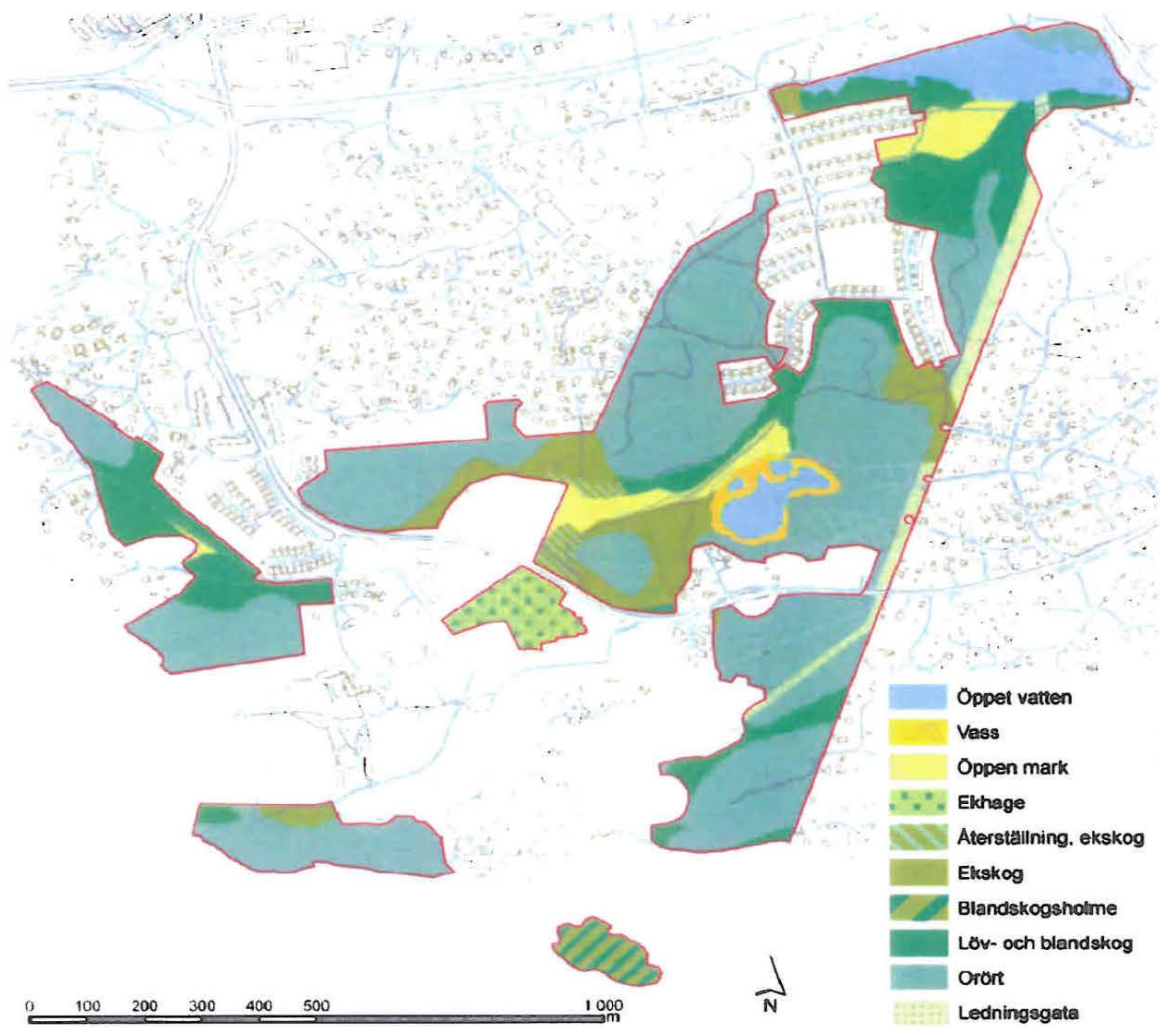
Befintlig parkeringsyta rustas med ytskikt av grus. Ny parkeringsyta i väster iordningställs.

### **Löpande åtgärder**

Justering av ytskikt vid behov.

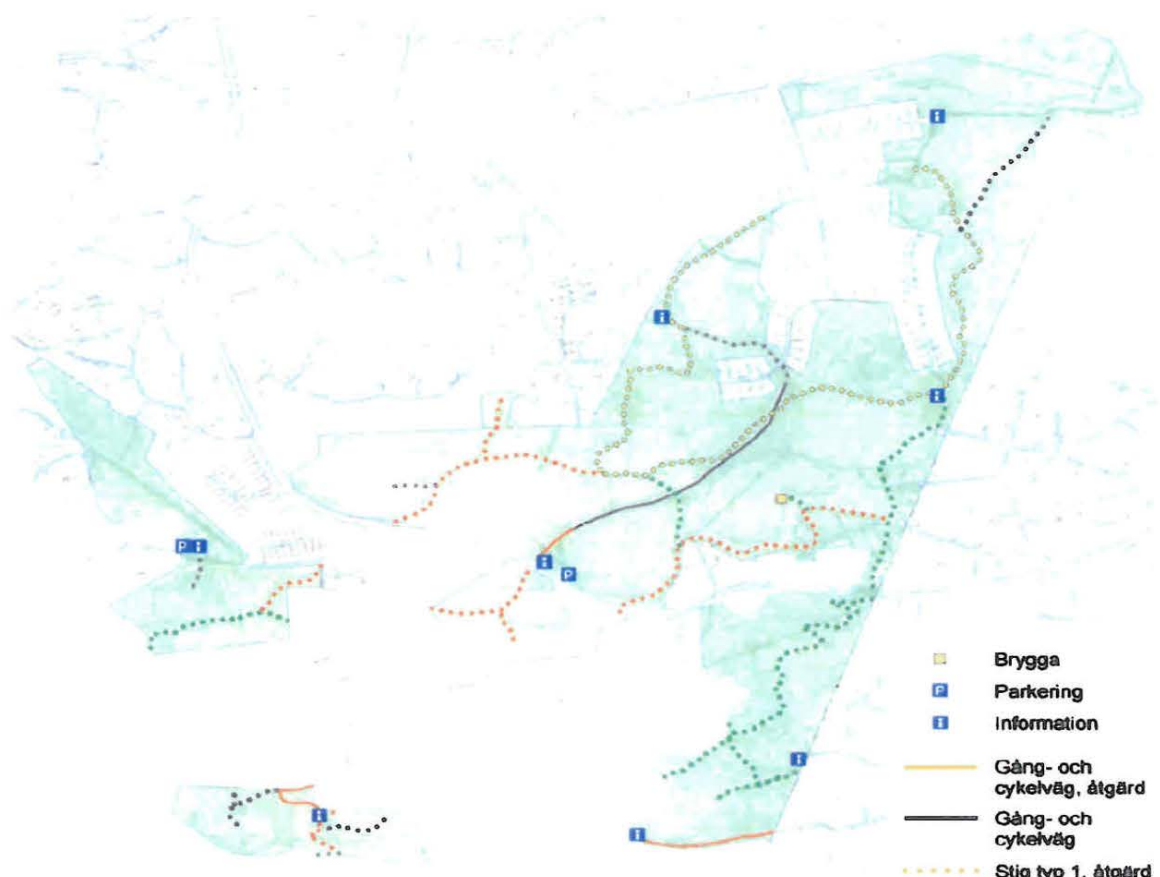











# SKÖTSELBIOTOPER



UC  
B m

# SKÖTSELPLANEKARTA



-  Brygga
-  Parkering
-  Information
-  Gång- och cykelväg, åtgärd
-  Gång- och cykelväg
-  Stig typ 1, åtgärd
-  Stig typ 2, åtgärd
-  Bef. motionsspår
-  Befintliga stigar

UL  
Bm



**Bilaga 5**

Till exploateringsavtal för Tollare 1:16 mfl,  
Tollare Strand, delplan 2

## Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar

### STATUS

Detta dokument är avsett att användas i pågående och kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar på allmän mark och kvartersmark.

Nacka Kommun förutsätter att Exploatören för in detta dokument tillsammans med exploateringsavtalet i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska entreprenören få möjlighet att bedöma arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena skall kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med kommunen.

### GRANSKNING OCH LEVERANS AV HANDLINGAR

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och trafikanordningsplaner som är i överensstämmelse med exploateringsavtalet med bilagor samt detaljplanen med tillhörande beskrivningar. Syftet med kommunens granskning är att precisera och förklara sina krav. Kommunens granskning av handlingarna fritar inte exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs.

Exploatören beställer i god tid nybyggnadskarta och eventuell projekteringskarta som underlag för projektering. Exploatören är medveten om och accepterar att kommunen har begränsningar i vilka filformat, versioner och ritmanér som kan erbjudas vid levereras av digitalt kartmaterial.

Granskningsprocessen läggs fast i tidplan som upprättas gemensamt. Innan projektering påbörjas skall kontaktlista med rollfördelning läggas fast.

Exploatören tar i god tid initiativ till de underhandskontakter som krävs med kommunen före leveranser av handlingar. Parterna är överens om att tidigt samarbete ska eftersträvas så att slutlig granskning kan ske så effektivt som möjligt.

Granskningshandlingar ska vara kompletta och redovisa samtliga allmänna anläggningar som ska byggas ut. Handlingar för granskning ska redovisa både gator, parkanläggningar, belysning och VA så att man ser hur dessa kommer att fungera tillsammans. Handlingar som ska redovisa gestaltning skall redovisa helheten för projektet så att kommunen vid granskningen kan bedöma hur gestaltningen i olika delar fungerar tillsammans. Planritningar skall upprättas i skala 1:400, profilritningar i skala 1:100, 1:400 och sektioner i skala 1:100. Samtliga handlingar märks granskningshandling. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser skall redovisas på ritningarna. Samtliga befintliga ledningar ska redovisas.

Vid granskningsmöten skall exploatören redovisa hur handlingarna säkrar att anläggningarna följer exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunen ska vid mötena ge de förtydliganden som krävs för att anläggningarna ska erhålla en för kommunen godtagbar standard. Om kommunen anser att exploatörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas skall nytt granskningsmöte bokas och handlingar levereras enligt ny överenskommen tid.

När granskningshandling levereras skall till denna bifogas en redovisning av hur synpunkter vid granskningsmötet och underhandskontakter beaktats.

All dokumentation ska vara väl sammanhållen och får inte innehålla information som inte är relevant för kommunen.

Under projekteringen ska exploatören även samråda med SL om hållplatsutformning och med Kommunens driftentreprenör för belysning.

### **INFÖR PRODUKTIONSSTART**

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan som kan godkännas av kommunen. Av planen skall framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning och tider för provisorier.

Särskilt skall redovisas trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas.

Exploatören svarar för att TA-planer upprättas i god tid.

Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla fem omgångar bygghandlingar.

Innan entreprenadområde på kommunens mark övertas av exploatören skall syn hållas. Vid syn skall entreprenadområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen skall dokumenteras.

### **PRODUKTION**

Produktionsplanen ska hållas aktuell och förändringar ska ske i samråd med kommunen.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras och så att befintlig va-försörjning fungerar kontinuerligt. Brister i säkerhet för allmänheten som kommunen påtalar skall åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner kan alltid omprövas om kommunen anser det vara lämpligt, oavsett datering av planen

Om exploatören eller av denne anlitaad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som är möjligt.

Eventuella erforderliga omläggningar av VA, fjärrvärme, el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.



Exploatören är byggherre- och driftansvarig för de allmänna anläggningarna inom entreprenadområdet fram till dess respektive anläggningar godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören, om inte annat framgår av exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar mot tredje man för skada förorsakad av egna eller beställda arbeten.

### **SAMORDNING**

Exploatören skall svara för samordningen med samtliga ledningsägare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

### **KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI**

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som denna finner erforderlig.

Sedan de allmänna anläggningarna färdigställts och relationshandlingar enligt nedan överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktning göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Slutbesiktning skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig.

En allmän anläggning överlämnas till kommunen efter godkänd slutbesiktning och när anläggningen fullt ut kan tas i bruk för avsett ändamål.

För garantitid och garantibesiktning gäller ABT06.

### **RELATIONSHANDLINGAR**

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen framgår av Nackas projekteringsanvisningar.

### **KLOTTER**

Entreprenadområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på exploatörens bekostnad.

### **UPPLAGSPLATS**

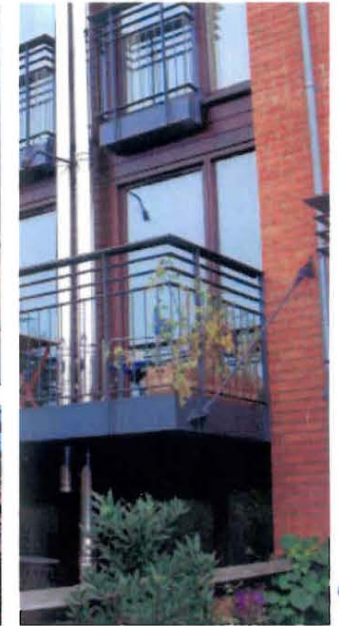
Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför den vid syn fastlagda entreprenadområdet för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

uc  
Bm

UTSTÄLLNINGSHANDLING  
Kvalitets- och gestaltungsprogram för

# TOLLARE

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



DEL 1

Bilaga 6

*PM*  
*UC*



# INNEHÅLL

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

## FÖRFATTARE:

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

Planarkitekt  
Planarkitekt  
Landskapsarkitekt  
Kommunantikvarie  
Miljöbevakning

NCC BOENDE  
Jan Kalms  
Oskar Kurasz  
Johan Ellertson

Affärsutvecklare  
Projektchef  
Projektchef

WSP  
Bengt Lindqvist  
Eva Åberg  
Lina Sofia Engström  
Peter Hagman

WSP Stadsutveckling  
WSP Landskap  
WSP Landskap  
WSP Anläggnings-  
teknik

ALMA ARKEN ARKITEKTER  
Lena Pålsson  
Lukas Ljungqvist  
Anna Ohlin

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

# 1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE

## Sammanfattning

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

Bebyggelsen inordnas i omgivande promenadområden. Ett flertal nya målpunkter för kommundelens invånare och besökare bildas. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för småbåtshamn, turbåtar och rekreation. Planeringen avser att säkra att allmänhetens har tillgång till stranden där en 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 kvartershörn.
- Odefinierade ytor och impediment mellan funktioner skall ej förekomma.

## Skydd av vegetation.

### §1 VILLKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt följande vara klara.

### § 2 INVENTERING

Parterna ska gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättats i två exemplar och undertecknats av båda parter.

### § 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

Ett två meter högt färstängsel skall uppsättas i gräns mot markområde som skall skyddas. Tillfälliga anordningar för skydd skall tas bort vid tidpunkt för slutrengöring.

Byggtrafik, anordnande av upplag, eldning och dylikt får inte förekomma så att skada uppstår på eller i närhet av markyta och vegetation som skall skyddas.

Plankinklädnad kan även behöva utföras på träd som skall bevaras inom det inhägnade området då man kan befara skador på träd t ex vid sprängningsarbeten.

### § 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

Träden som skall skyddas med kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsor av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädnad skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i AnläggningsAMA 98.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utföres skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påföres. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.



## § 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläxskador.

## § 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

Det åligger exploatörerna att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

## § 7 ERSÄTTNING

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 6 000 kr/m<sup>2</sup> skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploatörerna orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploatören utge 60 000 kronor per träd till kommunen.

Om exploatören skadar träd eller vegetation innan ritning enligt §2 har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva motsvarande vite per träd och skadad vegetationsyta.

## § 8 AVSYNING

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Dessa villkor upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

## § 9 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploatören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av dessa villkor.

**Bilaga 8**  
till exploateringsavtal för Tollare 1:16 m fl,  
Tollare strand, delplan 2

Successiv överlämning av allmänna anläggningar till Nacka kommun.

Detaljplan 2

**Överlämnade av allmänna gator och gc-vägar i området enligt karta.**  
(Färgmarkeringarna visar endast de olika etappernas gränser)

**Övriga områden som enskilt kan lämnas över efter överenskommelse med Nacka kommun.**

Överföringsledning, huvudstråk VA samt pumpstation.

Övrigt VA enligt överenskommelse.

Allmän huvudtrappa inkl hissar (Tollare trappan).

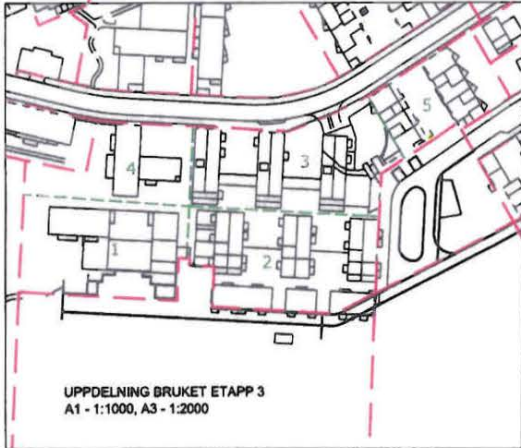
Naturmark enligt överenskommelse.

Övre torget (Tollare torget)

Kajområde öster

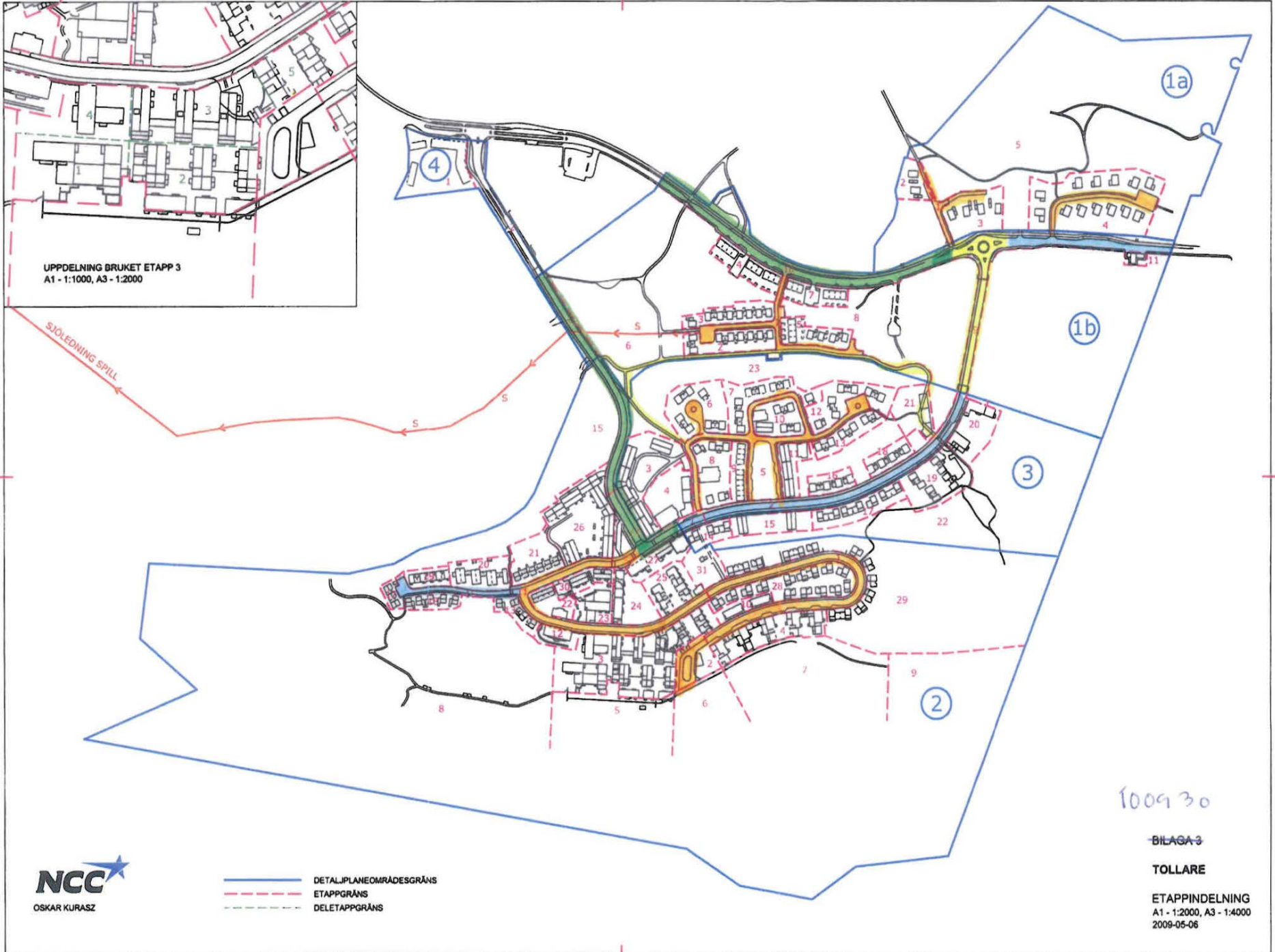
Kajområde väster





UPPDELNING BRUKET ETAPP 3  
A1 - 1:1000, A3 - 1:2000

SJÖLEDNING SPILL



**NCC**  
OSKAR KURASZ

- DETALJPLANEOMRÅDESGRÄNS
- - - ETAPPGRÄNS
- - - DELETAPPGRÄNS

100930

BILAGA 3  
TOLLARE

ETAPPINDELNING  
A1 - 1:2000, A3 - 1:4000  
2009-05-06

*Handwritten notes:*  
UC  
P  
m