

**EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR DEL AV TOLLARE, FASTIGHETEN 1:17 M FL,
MELLANBERGSVÄGEN – DELPLAN 1B,
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 1:17 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. Till ram- och detaljplaneavtalet tecknades den 16 april respektive 28 oktober 2008 ett tilläggsavtal angående utbyggnaden av gång- och cykelväg m m utmed Sockenvägen. Detta exploateringsavtal avser område 1 b och gäller som komplement och specifikation till ram- och detaljplaneavtalet, inkl tilläggsavtalet.

§ 3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser gruppbyggda småhus med totalt ca 41 nya lägenheter. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:17 m fl, Mellanbergsvägen - delplan 1b, Boo, Nacka kommun, upprättad i april 2008, reviderad i september 2008, se bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan; plankarta med bestämmelser. Exploateringsområdet är streckmarkerat på plankartan.
- Bilaga 2 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3 Produktionsförutsättningar för exploatör
- Bilaga 4 Kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare (hela programmet biläggs inte avtalet)
- Bilaga 5 Miljöredovisning
- Bilaga 6 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
- Bilaga 7 Tidplan
- Bilaga 8 Överenskommelse om fastighetsreglering

§ 4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Att Nacka kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2010-04-01, genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan senast 2010-04-01, 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, 1:17, 1:140, 1:153, 1:154 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark.

Marköverlåtelse mellan fastighetsägaren och kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:17 m fl, i Boo. Se separat avtal, bilaga 8.

§ 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.

ka

§ 8 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 2.

Anläggningar/åtgärder som ska utföras inom detaljplaneområdet:

- * Om- och nybyggnad av lokalgator
- * Ombyggnad av Sockenvägen inkl cirkulationsplats
- * Gång- och cykelvägar
- * Lokalgata i tunnel från Sockenvägen och söderut
- * Samtliga erforderliga anläggningar för vatten och avlopp och eventuella omläggningar av befintliga ledningar
- * Samtliga erforderliga anläggningar för dagvattenhantering
- * Samtliga erforderliga anläggningar för belysning och eventuella omläggningar av befintliga ledningar och armaturer
- * Tollareparken
- * Lekplats inom naturmarken
- * Åtgärder inom naturmarken

Anläggningar som ska utföras utanför detaljplaneområdet:

- * Spillvattenledning från planområdet till ny avloppspumpstation inom Tollare Folkhögskolas område
- * Avloppspumpstation inom Tollare Folkhögskolas område
- * Dubbla sjöförlagda ledningar för spillvatten från ny pumpstation till befintlig pumpstation i Saltängen

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande PM – Produktionsförutsättningar för Exploatör, bilaga 3.

Anläggningar som omfattas av Exploatörens åtagande skall ansluta till befintliga anläggningar. Krävs ändringar utanför entreprenadområdet ingår 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 detta åtagande ingår bl a att komma överens med den privata fastighetsägare som äger fastigheterna utmed Mellanbergsvägen om markregleringar, gatukostnader och ledningsförändringar. 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.

Handwritten initials: M as

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.

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..

Bidrag för sjöförlagda tryckledningar för spillvatten genom Skurusundet

Kommunen erlägger till exploatören ett bidrag till kostnaden för byggande av nya sjöförlagda tryckledningar för spillvatten genom Skurusundet med ett belopp motsvarande 10 % av faktisk kostnad. Exploatören ska styrka kostnaden med fakturaunderlag. Exploatören fakturerar kommunen beloppet efter att anläggningen godkänts vid slutbesiktning.

Ersättning för gång- och cykelväg längs Sockenvägen

Exploatören ersätter kommunen för nedlagda kostnader avseende ombyggnad av Sockenvägen och Hedenströms väg, anläggning av ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt anläggning av spill-, dagvatten-, el- och teleledningar.

Kommunens nedlagda kostnader ska ersättas av exploatören när delplan 1a, Tollare träskväg respektive delplan 1b, Mellanbergsvägen är antagna och lagakraftvunna enligt nedan angivna procentsatser:

	<i>Delplan 1a</i>	<i>Delplan 1b</i>
- Ombyggnad av Sockenvägen inkl ny gång- och cykelväg – sträcka 1	45%	45%
- Ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen – sträcka 2	50%	50%
- Ombyggnad av Hedenströms väg längs med Johannes Petri skola inkl ny gång- och cykelväg	50 %	50 %
- Anläggning av spill-, dagvatten-, el- och teleledningar enligt bilaga	50%	50%

Sträcka 1 och sträcka 2 avser tillsammans sträckningen Sockenvägen mellan Gårdsvägen och Örnebergsvägen. Sträcka 1 avser den del av sträckningen som löper från Gårdsvägen och fram till östra fastighetsgränsen för Tollare 2:2. Sträcka 2 utgör sträckningen från östra fastighetsgränsen för Tollare 2:2 till Örnebergsvägen.

Kommunens nedlagda kostnader ska ersättas av Exploatören utifrån redovisade fakturaunderlag.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark skall följa gestaltungsprogrammet, bilaga 4.

Samtliga anläggningar och byggnader som exploatören utför skall följa miljöredovisningen, bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

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

§ 10 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. Särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas enligt bilaga 6 innan några arbeten påbörjas.

Om exploatören skadar träd eller vegetation inom planområdet eller på kommunens mark innan den för vegetationsavtalet nödvändiga ritningen har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 60 000 kronor per träd och 6000 kr/m² skadad vegetationsyta.

§ 11 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN

Bebyggelse och anläggningar byggs i huvudsak i den ordning som är uppställd i bilaga 7. Exploatören äger dock rätt att senarelägga bebyggelse och anläggningar i förhållande till rådande marknadssituation avseende försäljning av bostäder.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 13 GATUKOSTNADER

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastigheterna Tollare 1:16, 1:17, 1:140, 1:153, 1:154, 1:282 och 1:283 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.

§ 14 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.

§ 15 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 90 miljoner (90 000 000) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd

N
ca

slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 8. Fem procent skall vara kvar till godkänd garantibesiktning.

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

§ 16 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, slanter, 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.

§ 17 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

§ 18 TVIST

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

§ 19 KONTAKTORGAN

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

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

§ 20 FÖRVÄRVSPRÖVNING

Kommunen avstår i och med undertecknandet av detta avtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen då exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet till av exploatören bildad bostadsrättsförening eller till privatperson för småhusbyggande. Kommunen avstår även från sin rätt att begära prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. i det fall exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet.

§ 21 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.

§ 22 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Avtalet får överlåtas på annat dotterbolag inom NCC-koncernen under förutsättning att det andra bolaget åtar sig samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Kommunen ska skriftligen informeras om överlåtelsen.

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

Nacka den 2009-12-03

För Nacka kommun



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande




Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas:

.....

.....

 Solna den 4/9-2009

 För NCC AB



Tomas Carlsson




Håkan Broman

Bevittnas:


.....

.....

 För NCC Construction Sverige AB



Kerstin Gillsbro



Tomas Carlsson

Bevittnas:



Bilaga 1



<p>PLÅNBEHÅLLARE Förbehållna rättigheter för eventuella ändringar som inte omfattas av detta planprogram. Detta gäller endast om det anges i denna plan.</p> <p>GRÄNSZONER - - - - - Utan rätt i närheten av gränslinjer - - - - - Avställningsområde</p> <p>ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>GRÄNSZONER - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>GRÄNSZONER - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>GRÄNSZONER - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>GRÄNSZONER - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p> <p>ANVÄNING AV ALLMÄN PLATS - - - - - Träskolor - - - - - Andra skolor - - - - - Andra utvalda områden - - - - - Andra utvalda områden</p>	<p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p>	<p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p>	<p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p> <p>AMTÄMNINGAR - - - - - Kommunstyrelsen - - - - - Kommunfullmäktige - - - - - Rådhusnämnden - - - - - Överförmyndarsåren</p>
--	--	---	--

Exploateringsområdet

M
 ar

Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

1.	<u>ALLMÄNNA ANVISNINGAR</u>	<u>1</u>
2.	<u>GATOR.....</u>	<u>2</u>
3.	<u>GÅNG- OCH CYKELBANOR.....</u>	<u>4</u>
4.	<u>BELYSNING.....</u>	<u>4</u>
5.	<u>PARK</u>	<u>4</u>
6.	<u>VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNINGAR</u>	<u>6</u>

1. Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartersmark utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar. Bilagorna visar en principlösning, finns motstridiga uppgifter gäller denna text före bilagorna.

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-07, Vägverkets publikation VGU (Vägars och gators utformning), RIBUSS-08 (Riktlinje för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) och övriga branschspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen.

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 projekteringsskedet.

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

Alla konstruktioner/anläggningar ska vara klotterskyddade.

Skytning utförs enligt skyltplan som skall godkännas av kommunen.

2. Gator

Huvudvägen, Sockenvägen, samt uppsamlingsvägar; Hedenströms väg, Tollaregatan inklusive tunnel och Utsiktsvägen 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, se bilaga A.

Sockenvägen och Hedenströms väg förses med ny toppbeläggning av typ ABS 16 B85, överbyggnad GBÖ. Beläggning för busshållplatser bestäms i samråd med SL .

De övriga vägarna förses med ny toppbeläggning ABT 16 70-100, överbyggnad GBÖ. 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 Sockenvägen

Sockenvägen byggs om inom ett vägområde om ca 20 m, med en körbanebredd om 6,5 m (exklusive breddökningar) och en gångbana på södra sidan av vägen. Gångbanan ska utmed kvartersmarken ha en bredd på minst 2,5 m, utmed naturmarken får bredden minskas ner till 2,0 m.

Cirkulationsplats vid den nya vägtunneln dimensioneras för genomgående trafik med 24-metersfordon och svängande boggibussar. Gestaltning – se parkavsnitt nedan.

Parkeringsfickor (2,5 m breda) och trädplantering anläggs utmed bebyggelsen.

Angöringsplats vid den nya nätstationen öster om cirkulationsplatsen ska utföras.

En fartdämpande avsmalning ska utföras där en naturstig korsar Sockenvägen i planområdets västra del.

2.2 Hedenströms väg

Hedenströms väg byggs om med en körbanebredd om 6,5 m. Vägen kompletteras med 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.

2.3 Mellanbergsvägen

Vägen breddas till ett vägområde på 8 m med 4,5 m körbanebredd och 2 m gångbana, samt 0,25 m stödremsa på båda sidor. Resterande yta används för diken/dränering. Från Mellanbergsvägens vändplan till den södra gång- och cykelvägen ansluts en gångväg om 2 m bredd och 0,25 m stödremsa på båda sidor, del av förbindelsen får utföras som trappa.

2.4 Lokalgator

Lokalgatorna ska ha en körbanebredd på 4,5 m och 2 m gångbana på ena sidan. Därutöver 0,25 m stödremisor på båda sidor. Vändplaner ska utformas för att klara renhållningsfordonsrörelser.

2.5 Tunnel

En bergtunnel i Tollares östra del förbinder Sockenvägen med bebyggelsen i den östra delen av Tollare, detaljplan 3. Bergtunneln ska ha följande omfattning: längd ca 100 m, fri bredd på 10,3m, fri höjd över körbana 4,7m, fri höjd över gång- och cykelbana 3,5 m, totalhöjd 6,5 m. Tunnelsektionen utformas asymmetriskt.

Bergtunneln ska tätas och förstärkas enligt de geologiska undersökningar som utförts. Eventuell ytterligare tätning och förstärkning kan erfordras i samband med tunneldrivningen. Förstärkningsarbeten och tätning av tunneln utförs enligt gällande normer och för ett normenligt tidsperspektiv. Drän-läckagevatten från tunneln skall omhändertas och dräneras bort genom en konstruktion som inte missfärgar eller på annat sätt påverkar beklädnaden av tunneln. Dränering utförs under barriärelement och ansluts till föreslagen dagvattenledning D 250.

Tunnelsektionen utförs med ett sidområde om 0,5m till körbana med barriärelement för skydd mot påkörning. Gång- och cykelbanan ska ansluta mot barriärelement. Barriärelement utförs som fristående utbytbara. I norra och södra delen utförs teknikutrymmen i berg för el. Tunneln ska ventileras genom självdrag.

Efter bergtätning och förstärkning kläs tunneln invändigt. Slutlig gestaltning av tunneln samt av norra och södra tunnelpåslaget såsom material, färgsättning, pollare och belysning fastläggs vid framtagande av bygghandling i samråd med kommun.

Körbanor 2 x 3,25 m. Gång- och cykelbana 3,3 m fritt barriärelement. Kantstöd utförs av granit satta i betong. Trafikmålning och skyltning utförs i erforderlig omfattning i samråd med kommunen. Eventuell larmanordning för rök- brand studeras vidare till upprättande av bygghandling i samråd med kommunen och Brandförsvaret.

En dagvattenledning, D250 mm, byggs med erforderliga rännstensbrunnar som omhändertar trafikdagvatten samt spol- och släckvatten. I norra delen utanför tunneln byggs ett tätt magasin - avskiljare för rening, omhändertagande – sedimentering av dagvattnet innan det förs vidare i dagvattennätet. Magasinet dimensioneras för släck- och spolvatten vid tvättning av tunneln. Vid hög belastning kan sugbil erfordras som komplement. Rent dränvatten avleds förbi magasinet och ansluter till dagvattenledningen norr om tunneln.

En vattenledning, V250 mm, byggs genom tunneln med brandposter vid/i respektive tunnelpåslag. Ansluter till befintlig V 350 i Sockenvägen. Rundmatas på sikt genom Tollare för vidare anslutning till befintlig V 250mm i Hedenströms väg. Läge för vatten- och dagvattenledning genom tunneln samt eventuell erforderlig isolering studeras vidare till bygghandling. Vatten- och dagvattenledningarnas slutliga placering får inte vid behov av reparation medföra en avstängning av tunneln.

Ledningar för el; hög- och lågspänning, samt för tele och opto förläggs under GC-banan. Belysningsanläggning utförs i tunneltak

3. Gång- och cykelbanor

Gång- och cykelbanor beläggs med ABT 11 B180.

4. Belysning

Belysningsanläggningar skall projekteras och utföras enligt Nacka kommuns belysningsprogram och i samråd med Boo Energi.

5. Park

5.1 Allmänna parkanläggningar

OBS! Grundläggnings- och dräneringsförhållanden skall särskilt uppmärksammas/åtgärdas, då det förekommer större områden med högt grundvatten och dålig avrinning. Dessutom förekommer områden med inslag av bl.a. lera.

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. Utrusning, stödmurar etc. skall klotterskyddas.

Området projekteras och byggs ut/om enligt denna omfattningsbeskrivning samt de principer som redovisas ”Kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare – April 2008 Rev. sep 2008 Projekt nr 9309 Diariernr KFKS 2007/489 214 Ansluter till delplan 1b”

Då anläggningarna är ganska omfattande och då det utan detaljprojektering är mycket svårt att i detalj beskriva omfattningen av samtliga anläggningar, är utgångspunkten för avtalet att ovannämnda 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. Projekteringen skall ske i samråd med Teknik & Fritid, Park & Natur, som även skall granska och godkänna handlingarna före byggstart.

5.2 Rondellyta, refuger samt tunnelmynningar

Cirkulationsplatsen och tunnelmynningen skall utformas med vackra och slitstarka material som tillsammans med en medveten gestaltning skapar en trygg och inbjudande entré till östra Tollare.

Rondellytan skall utformas med planteringar, gräsytor och platser för utplanteringsväxter. Rondellytan skall förses med belysning anpassad till rondellens gestaltning. Rondellytan kan med fördel även innehålla något konstverk. Vattenpost för bevattningsändamål skall också finnas.

Utanför rondellytan anläggs en 1,5m bred remsa med smågatsten, som skall sättas i betong, så att stenarna ej lossnar. Gränsen mellan rondellyta och gatstensyta utgörs av ett granitkantstöd. Refuger och sidoområden i anslutning till cirkulationsplatsen skall utföras på ett sådant sätt att cirkulationen upplevs som en helhet. Granit eller annan natursten skall återfinnas även i dessa delar, räcken skall vara av typ FMK och pulverlackade. Ytor som skall skyddas mot trampskador skyddas med hjälp av räcke resp. stenbeläggning.

Tunnelmynningarna skall gestaltas så att ingreppen i naturen begränsas. De delar av tunneln som kommer att utgöras av konstbyggnader ska utformas med inslag av granit eller annan natursten. Platser för kompletterande planteringar skall tillskapas. Tunnelmynningar och stödmurar skall utformas så att klotter försvåras.

5.3 Övriga parkanläggningar samt slåtterytor

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

Inom det på plankartan med "lek" markerade området skall en lekplats anläggas. Den skall innehålla sandlek, klätterlek, rutchlek, gunglek, regnskydd, bord, soffor, papperskorgar, samt planteringar. Lekplatsen skall utformas och anpassas till de naturliga förutsättningarna, samt med tanke på att den ligger i nära anslutning till en del av Tollare naturreservat. Fram till lekplatsen skall det finnas väg, så att anläggningen går att nå med skötselfordon.

På ytor som skall hållas öppna eller halvöppna, skall slyröjning (ev. stubbfräsning) avjämnning av gräsytor utföras för att möjliggöra maskinslåtter. Ytor för mer intensiv slåtter skall nyanläggas. Ytor som av biologiska skäl ev. inte skall röjas eller städas från döda grenar skall inledningsvis identifieras i samråd med kommunen enheten för Park och naturvård. Detta skall liksom upprättande av vegetationsavtal göras innan några exploateringsarbeten påbörjas.

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed GC- resp G-stråk är ett riktvärde att parksoffor och papperskorgar sätts upp ca var 50e meter.

5.4 Natur

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.

5.5 Trädvård

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena skall utföras av utbildade arborister och med avsikten att bevara de biologiska värdena.

5.6 Skyddsstaket

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

5.7 Gång och cykelväg

Gång- och cykelvägen som går från Hedenströms väg, genom parken, utmed den södra lokalgatan och förbi Mellanbergsvägen till den södra tunnelmynningen ska ha en bredd på 3 m med 0,25 m stödremisor på båda sidor. Stödkanten avslutas med 5 cm naturlig förna som gräsbesås, överkant ca 2 cm under väggkant. Vägen utförs med bärighet motsvarande trafikklass 2 i gamla mark-AMA 83, beläggning skall vara asfalt ABT 11 B85, belysning av

typ Victor eller liknande med stolpavstånd enligt standard max ca 25m. Anslutande natur/kulturmarskytor iordningställs och anläggs för att möjliggöra maskinslätter – där det blir aktuellt. Parksoffor och papperskorgar placeras ut ungefär var 50e meter. Vägen skall upplevas trygg och säker och det kan därför bli aktuellt med att gallra bland träden utmed vägen.

5.8 Gångstigar i naturreservatet- princip

Gångstigar utförs ca 1,5 m breda med ca 0,25 m stödkant på varje sida. Stödkanten avslutas med 5 cm naturlig förna som gräsbesås, överkant ca 2 cm under väggkant. Slitlager av 50 mm krossgrus 0-8 mm, dränering alt. spänger om så behövs.

5.9 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 B. I denna bilaga finns åtgärderna och deras omfattning beskrivna. Åtgärder skall planeras och genomföras i samråd med reservatsförvaltaren – Nacka kommun

6. Vatten- och avloppsanläggningar

6.1 Tunnel- cirkulationsplats

Tunneln byggs ut med vatten, dagvatten och dränering. Dagvattnet från tunneln skall renas innan det släpps ut i den befintliga dagvattenledningen i Sockenvägen. För detta krävs en reningsanläggning av typen sedimentering med oljeavskiljning. Dräneringsledning kan avledas direkt till den befintliga dagvattenledningen.

Vid tunneldrivning får ej läckage av sprängämnesrester eller borrhud avledas till dagvattensystemet. Vattnet från tunneldrivningen renas i separat reningsanläggning före vidare transport.

Dagvatten från cirkulationsplatsen avleds till dagvattenledning utmed norra delen av Sockenvägen.

6.2 Sockenvägen och lokala gator inom 1 b

Vatten, spillvatten och dagvatten är utbyggt på norra sidan av Sockenvägen. Dagvattnet leds delvis ut i dike för fördröjning och nyttjar tillfälligt den befintliga trumman som korsar Sockenvägen väster om västra lokalgatan. Dagvattentrumman ersätts med ny dagvattenledning när vatten, spillvatten och dagvatten byggs ut i lokalgatorna. Den befintliga trumman ska rivas. Dagvattnet släpps i dike med möjlighet till fördröjning och viss infiltration genom Tollare park för att efter Hedenströms väg kulverteras ner till Skurusundet.

Spillvatten samt en vattenledning byggs på den södra sidan av Sockenvägen för den bebyggelse som uppförs söder om och utmed Sockenvägen. Efter västra samt östra bebyggelsegränsen korsar spillvattenledningen Sockenvägen för att gå parallellt med vatten och spillvatten.

Genom lokalgator byggs vatten, spillvatten och dagvatten. Lokalgatorna förses med vatten från norra sidan av Sockenvägen. Ledningsnätet skall utformas på så sätt att varje fastighet får sina förbindelsepunkter vid tomtgräns.

Spillvattnet från 1 b leds ner till ny pumpstation vid Tollare folkhögskola för att pumpas över till Saltängens pumpstation och vidare till Henriksdals reningsverk. Spillvatten och dagvatten från detaljplan 3 ansluter i södra lokalgatan från öster och berget söder ifrån.

6.3 Mellanbergsvägen

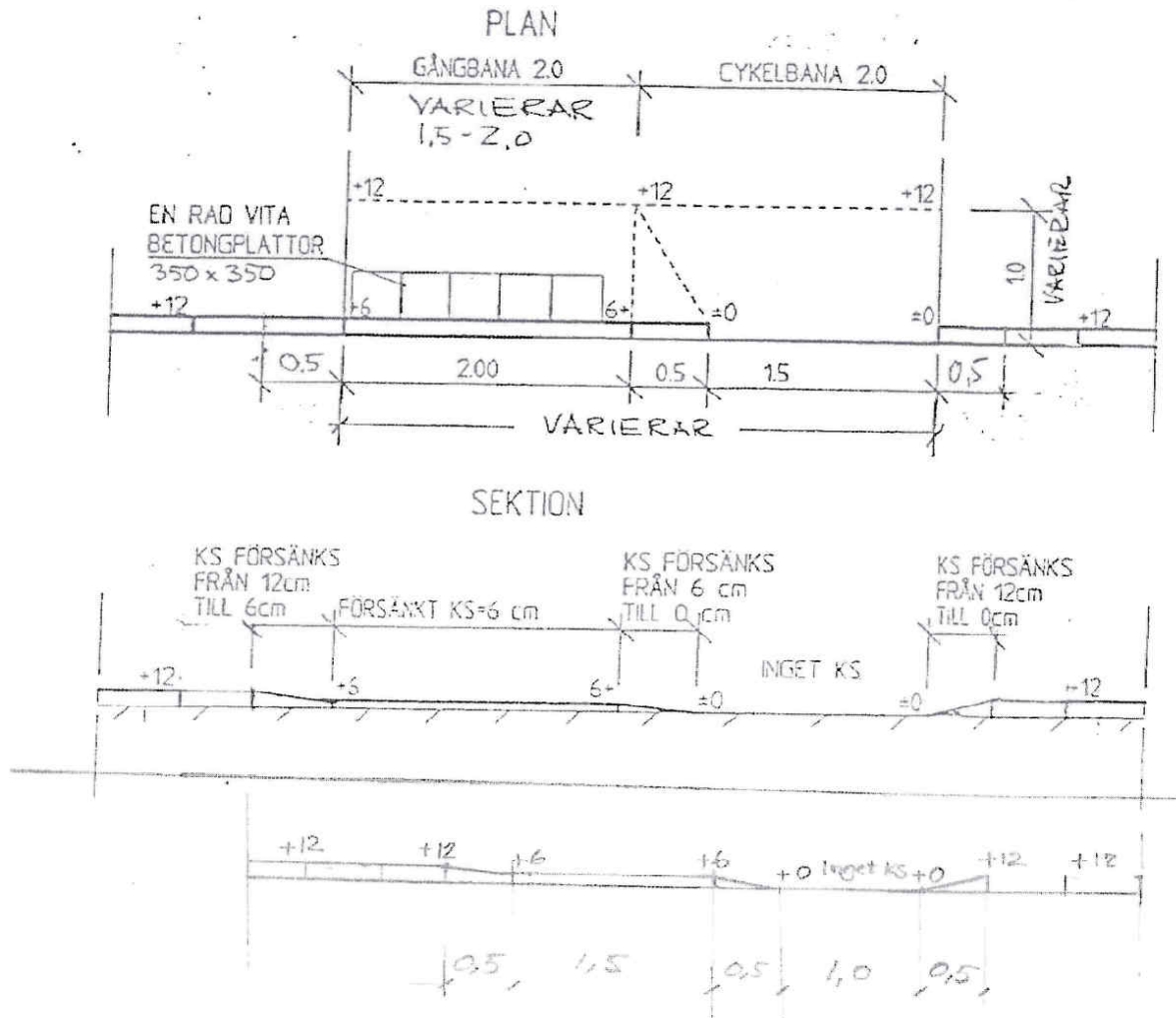
Befintliga fastigheter utmed Mellanbergsvägen är idag anslutna till ett minireningsverk. Utloppsledningen från minireningsverket korsar Sockenvägen norrut och löper parallellt västerut, ca 90 m för att åter korsa Sockenvägen och vidare över Tollare Park ner mot Skurusundet. Ledningen skyddas med ledningsrätt och kommer att vara driftsatt och provisoriskt läggas om tills dess att nya förbindelsepunkter för fastigheterna utmed Mellanbergsvägen kan driftsättas. Den provisoriska ledningen slopas och proppas.

6.4 Hedenströms väg

Vatten, spillvatten och dagvatten byggs från befintliga ledningar vid skoltomtens södra gräns till korsande/anslutande ledningar från öster i lågpunkten vid Tollare Park. Ledningar vidare söderut byggs så långt som möjligt beroende på färdigställande av väg.

Provisorisk pumpstation med teknikdel för skolan utgår och rengörs/saneras och flyttas därefter till Nacka Kommuns förråd, Duvnäs Utskog. Proppning till självfallsledning öppnas och ledning till pumpstation proppas. Elservis kopplas bort och utgår. Marken återställs till natur.

DETALJ
UTFORMNING VID GÅNG- OCH CYKELÖVERFART
 PRINCIP 02.03.14



Utförning av övergångsställe

M
as

SKÖTSELPLAN

**Tollare Naturreservat
Nacka Kommun**

Handwritten initials

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 trädens 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. Røjningar 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.

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. Røjning 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. Røjning 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

Røjning 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. Vindfallen 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.

Ma

Sittplatser

Mål

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

Istandsättande åtgärder

Utplacering av bänkar och soffor.

Löpande åtgärder

Underhåll av bänkar och soffor.

Brygga

Mål

Brygga för fågelskadning.

Istandsättande 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.

Istandsättande 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.

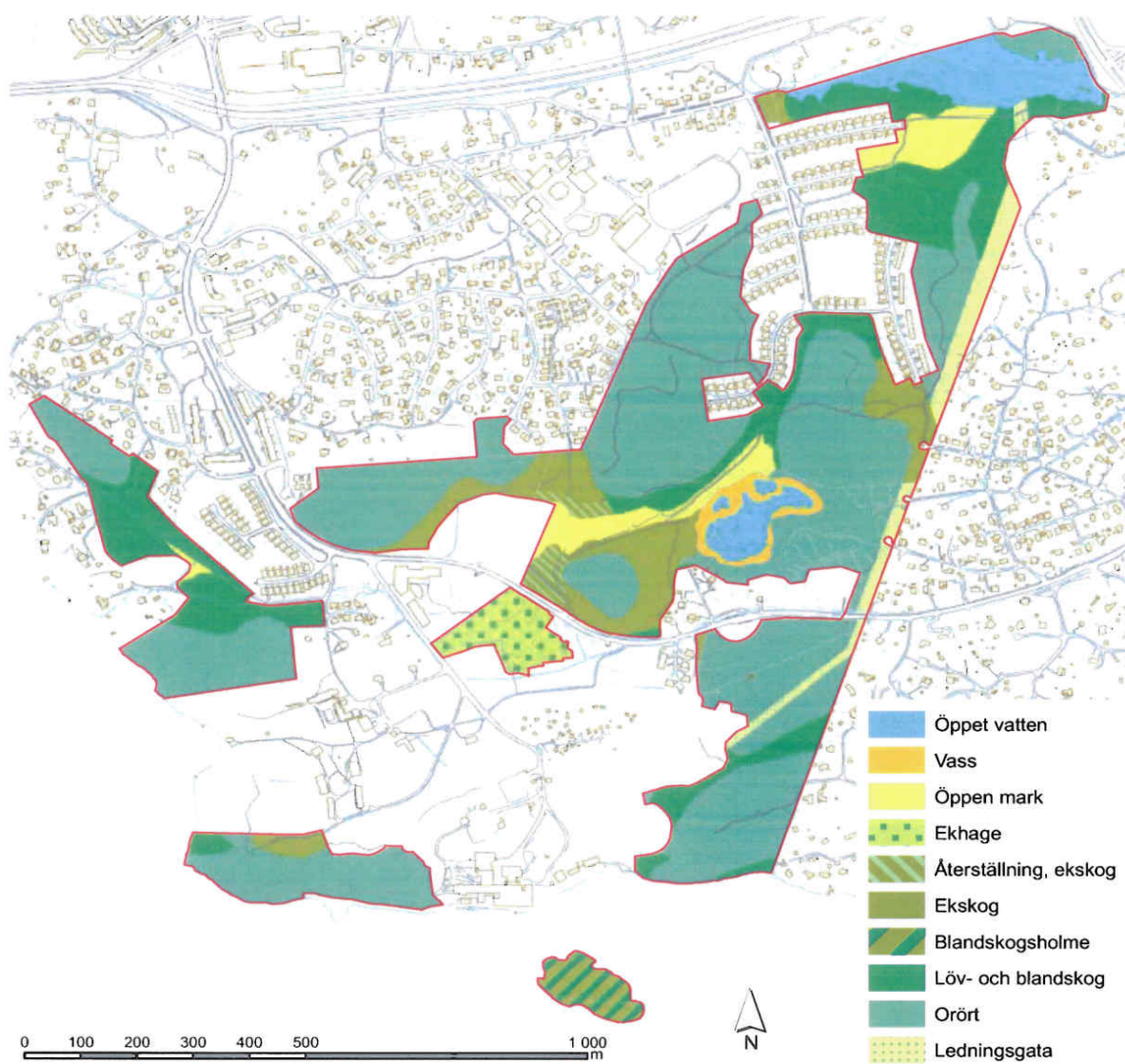
Istandsättande åtgärder

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

Löpande åtgärder

Justering av ytskikt vid behov.

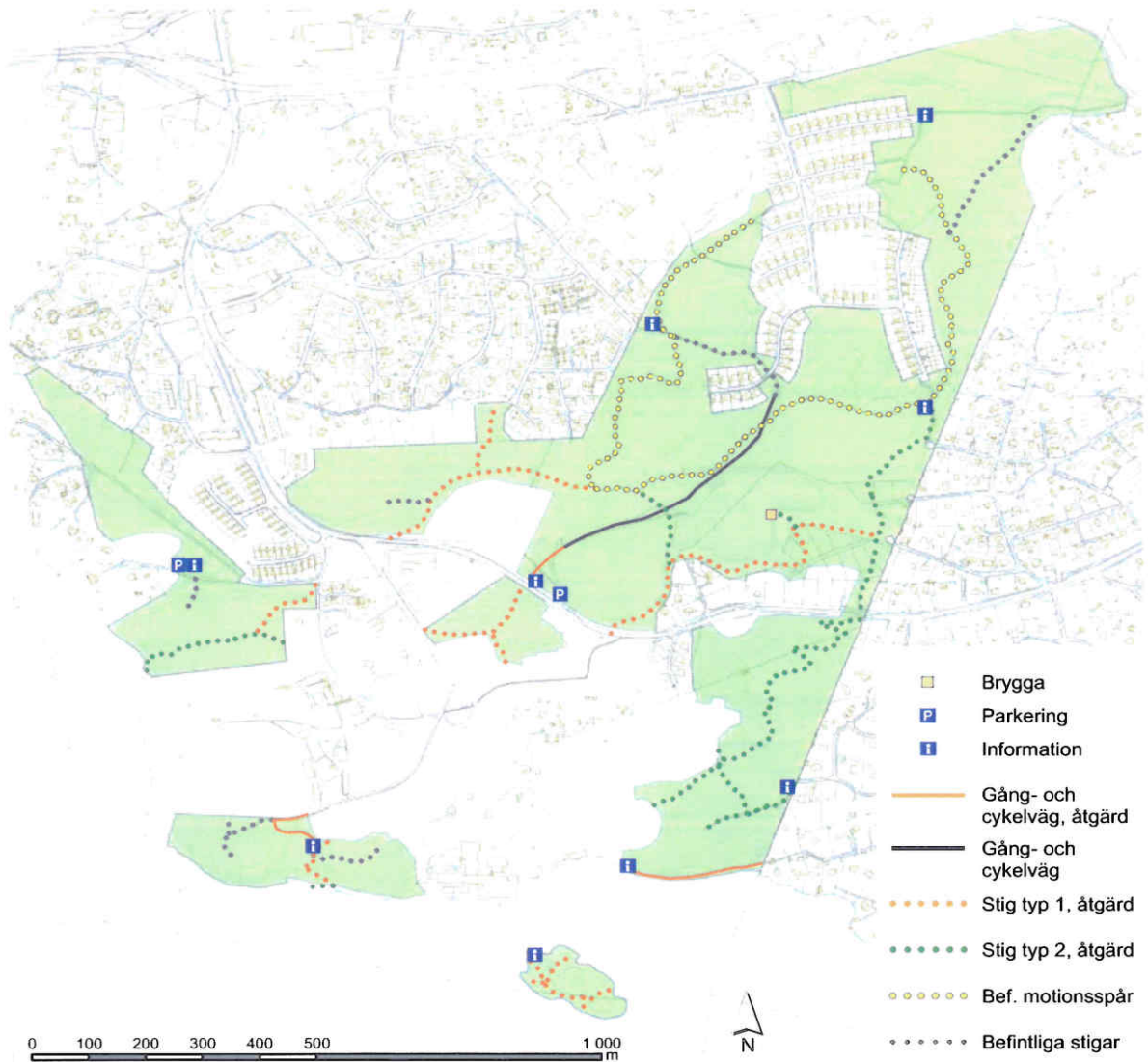
SKÖTSELBIOTOPER



Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten initials or signature in blue ink, possibly "M" and "Q".

SKÖTSELPLANEKARTA



Handwritten signature or initials in blue ink.

Bilaga 3
till exploateringsavtal för Tollare 1:17 m fl

Produktionsförutsättningar för Exploatör

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.

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.

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

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, sektioner i skala 1:100 och detaljer i skala 1:50. 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

Mo

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 en 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 godkänns vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören, om inte annat framgår av exploateringsavtalet.

Exploatören är arbetsmiljöansvarig för de arbeten som exploatören utför med anledning av detta avtal.

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, ÖVERLÄMNANDE 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.

Garantitiden skall vara två år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång skall hållas garantibesiktning. Kommunen kallar till garantibesiktningen.

RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen

Anläggningar som omfattas

Endast allmänna anläggningar och x-områden som kommunen ska sköta ska ingå.

Redovisning

Kommunens aktuella koordinatsystem

Kommunens höjdsystem RH-00

Mått i meter med två decimaler.

Tydlig text "RELATIONSRITNING"

Skalenlig ritning skall förses med grafisk skala

Symboler, beteckningar, definitioner, scheman o.d. enligt svensk standard.

All text på svenska

M or

Digitalt format

Relationshandlingar ska levereras digitalt på CD-skiva i dwg-format. Filerna ska kunna öppnas i autocadversion som inte är nyare än 2000

Pappersformat

Relationshandlingar ska även levereras i pappersformat; 4 omgångar i pärmar, ritningar vikta och hålade.

Innehåll

I relationsritningar redovisas det som ingått i bygghandlingarna med ändringar i utförande införda. Relationsritningar kompletteras med detaljer och inmätningsskisser när erforderlig tydlighet ej kan fås från arbetsritning.

Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt- och ändpunkter på nya ledningar skall koordinatbestämmas och höjdbestämmas.

Inmätning ska ske av såväl nyanläggningar som befintliga anordningar som behålls och som har direkt samband med nyanläggningen. Avvägning av vattengång för rörledning och inlopp och utlopp i brunnar.

Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel skall koordinatsättas.

I relationshandlingarna skall även ingå

- Intyg, provningar och recept.
- Erforderliga driftinstruktioner och skötselansvisningar
- Dokumentation av kvalitetssäkring / egenkontroll.
- Eventuella scheman, instruktioner mm inplastade i respektive driftutrymme.

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 OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför det 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.

Om exploatören under entreprenaden skadar träd eller vegetation som inte kommunen skriftligen undantagit har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 60 000 kr (sextiotusen kronor) per träd och 6000 kr/m² (sextusen kronor per kvadratmeter) skadad vegetationsyta i det penningvärde som gäller vid avtalets tecknande.

Kvalitets- och gestaltningsprogram för

TOLLARE

April 2008
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/489 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 1b



Handwritten signature or initials in blue ink.



INNEHÅLL

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE Sammanfattning Syfte	3	EKOLOGI OCH MILJÖ OFFENTLIGT RUM Torg Parker Kontakten med vattnet Naturrområden Gaturummen HALVPRIVAT RUM Förgårdsmark Gränser Kvarters inre Inpassning av hus mot mark	21 22		
2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	4		28		
3. STADSELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR STADSSTRUKTUR GRÖN STRUKTUR REKREATIV STRUKTUR BYGNADERNAS KARAKTÄR Sjöfronten Bebyggelsen på berget Kvarteren i dalgången Bebyggelsen söder om Tollare Träsk Tollare Entré SERVICE Kommerciell service/övriga verksamheter Förskolor TRAFIK Tillgänglighet Gaturum Parkering	6 8 8 10				
4. GESTALTNINGSPRINCIPER OMÅTBARA BEHOV	20 20				
5. BESTÄNDSDELAR VEGETATION MARKBEHANDLING Murar Bergskärningar Markbeläggning BELYSNING DAGVATTENHANTERING UTRUSTNING/MÖBLERING MINNEN FRÅN BRUKET	10 10	30 30 32			
6. DELOMRÅDEN 1b. TOLLARE Mellanbergsvägen			34 35 36 36		
		FÖRFATTARE: NACKA KOMMUN Tord Runnäs Linnéa Olofsson Elisabeth Rosell Gisela Tibblin Birgitta Held-Paulie NCC BOENDE Jan Kalmus Angela Berg NCC MARK Oskar Kurasz Rolf Poulsen WSP Eva Åberg Bengt Lindqvist Lars Källrén ARKEN ARKITEKTER Lena Pålsson Lukas Ljungqvist Anna Öhlin		37	
					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 kommunalens invånare och besökare bildas. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för småbåtshamn, turbåtar och rekreation. Planeringen avser att säkra att allmänhetens har tillgång till stranden där en ny strandpromenad kopplas till omgivande stråk i Lännersta och mot Eknäs.

Syfte

Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen. Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.



eg

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 turboåtar 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 skärgrådsstad 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.

Markplanering

- Byggnadernas karaktär beskrivs utförligare på sidorna 14 och 15.
- Landskapets karaktärsdrag skall bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas.
- Allmänna gator, gränder, torg och platser skall vara stadsnäsligt 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, gatuummet, park- eller naturrummet m.m.).
- Passager in till kvarter skall begränsas i sin bredd
- Kvarterens inre skall vara gröna och lummiga med omsorgsfull markbehandling och intima vrår med träd spaljéer och vatten, trygga lekmiljöer och skyddade uteplatser.
- Parkeringsgårdar skall inte förekomma i kvartereshörn.
- Odefnierade ytor och impediment mellan funktioner skall ej förekomma.



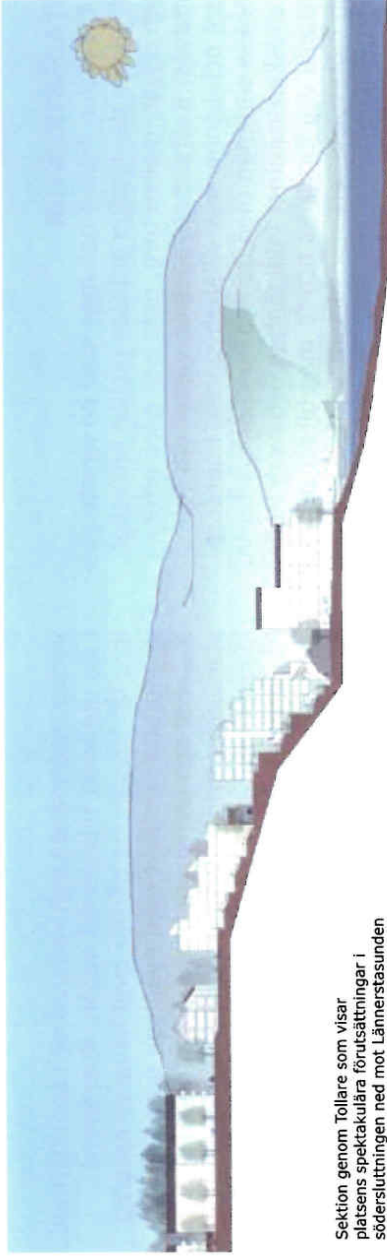
Hus i vattennära läge med utblickar
(Nyréns arkitektkontor)



Boendekvalité med vattenvy,
Hammarby sjöstad



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



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



Vy över
Tollare från
sydväst

Handwritten signature or initials in blue ink.

3. STADSELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR

STADSSTRUKTUR

Stadsdelen Tollare bebyggs med en kvartersbebyggelse där tydliga gränser mellan offentligt och privat, mellan torg, gata och gård eftersträvas. Radhusbebyggelsen väster om Tollare och Lännerstas villabebyggelse i nordost länkas samman med de nya bostadskvarteren. Landskapsrummet i dalgången öster om Hedenströms väg förstärks och formas till ett parkrum, en mötesplats, ett stadsdels vardagsrum för lek och fest.

Söderlutningen mot Lännerstasunden bebyggs med tätare kvarter som i huvudsak följer det gamla brukets plan och profil. Trappor och gränder leder brant ner mot vattnet till kaj och hamntorg.

Längs vattnet binder en strandpromenad samman Lännerstas smågator med Tollare Hamntorg, bryggor, badplats, Tollareberget och udden i väster mot Skurusundet. En ny bro till Mårtens Holme från Tollare Hamntorg utgör ytterligare en attraktiv målpunkt längs stråket utmed vattnet.

Ny bebyggelse i korsningen Hedenströms väg/Sockenvägen förtätar gaturummet tillsammans med den nya skolan och bildar entré och möte med stadsdelen i väster. I öster kompletteras Mellanbergsvägens bostäder med ny bostadsbebyggelse i dalgången mot Tollare folkhögskola och upp över berget vidare mot det gamla brukets nya hamnkvarter.

Den nya bebyggelse ges en utformning som är

vacker, spännande och varierad och som därmed i sig utgör ett tillskott till miljön. Kvartersens inre får trivsamma gårdar med bevarad naturlig vegetation förstärkt med nyanlagd grönska. Material och utrustning ska väljas utifrån platsens specifika förutsättningar och med inspiration från den tidigare bruksverksamheten. På så vis skapas en länk till Tollares historia.

Byggnadernas exponering mot Lännerstasunden hanteras så att landskapets karaktärstrag i huvudsak består. Ny bebyggelse underordnas befintlig topografi och placeras, liksom nya gator, omsorgsfullt in i terrängen. Högre och tätare bebyggelse tillåts vid Tollaretorget, på den gamla bruksmärke samt i de branta slänterna ner mot vattnet.



Bostadshus av tegel med trätrapp som ökar kontakten med vattnet, exempel från Köpenhamn

Kalkant och soliga balkonger. Hamnarby sjöstad





Handwritten blue scribbles and the number 89.

GRÖNSTRUKTUR

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt.

Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.

De gröna sambanden, gång- och cykelstråken och gaturummen länkar samman Tollare. För att skapa en naturlig avgränsning mot Tollare folkhögskola och en grön inramning åt stadsparken ska hela den skogsklädda norrslutningen bevaras ända från Tollareberget i väster, fram till bergknallen öster om Mellanbergsvägen.

Naturen kring Tollare Träsk bevaras liksom den skogsklädda kullen sydväst om sjön, ekbacken på andra sidan Sockenvägen söder om den nya skolan, dalstråket mot Hedenströms väg och Tollare folkhögskola.

REKREATIV STRUKTUR

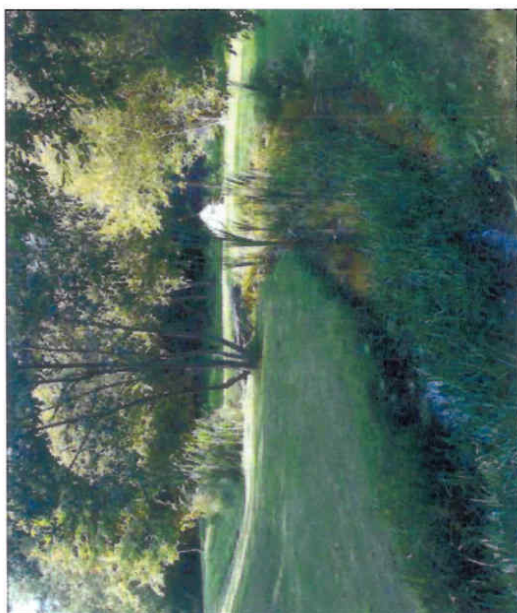
Tollares rekreations- och friluftsvärden ska tas till vara och utvecklas och området ska byggas på ett sådant sätt att den allmänna tillgängligheten ökas.



Nyanlagda gator, gång- och cykelstråk kommer att göra det lättare att nå och att röra sig inom området. Över Sockenvägen binds naturmarken vid Tollare träsk samman med ekbackarna och dalgången på den södra sidan om vägen.

Den nya bebyggelsen, torg, platsbildningar och andra målpunkter inbjuder till en händelserik promenad. Ambitionen är att befintliga rörelsemönster ska kunna bestå och att kopplingarna till omgivningarna ska förbättras. Genom att riva stängsel, anlägga kajer och iordningsställa promenadvägar görs stranden tillgänglig och ett sammanhängande promenadstråk längs hela Lännerstasunden och Baggensstaket skapas.

I vattnet nedanför Tollare placeras ett flytande kallbadhus med bastu, bad- och solmöjligheter för de boende och via en flytbro ska man även kunna nå Mårtens holme.



Anlagd park med bevarad naturmarkskvalité. Ett dike för dagvatten skapas som tillåts expandera vid höga flöden. Kring diket planteras karaktäristisk vattenvegetation.



Referensbild för kallbadhuset. Köpenhamn (PLOT)



Rekreativa möjligheter i parklandskapet



Handwritten signature and initials in blue ink.

BYGGNADERNAS KARAKTÄR

1 Bruk

Det område som idag utgörs av det gamla bruket bebyggs med en tät, stadsmässig bebyggelse i 3-9 våningar varav flera i souterräng. Byggnaderna har industrikaraktär med rött tegel och inslag av stål, trä och glas. Husen terrasseras mot sjön och utsikten. Lägenheterna förses med burspråk och stora balkonger för att ta tillvara utsikt och sol.

2 Tollare Trapp

Byggnaderna som flankerar trappstråket mellan Tollare torg och Tollare hamntorg är 2-5 våningar med terrasser mot sjön. De är lätta och ljusa till sin karaktär med fasader i exempelvis puts, trä, eller motsvarande.

3 Tollare Strand

Kvarteren vid stranden är 4-6 våningar mot vattnet. Byggnaderna terrasseras mot söder. Markerad sockelvägning. Fasaderna är putsade ljusa/vita med inslag av andra material som trä och glas. Sockelvägningar är markerade. Husen är stramare på utsidan medan inåt kvarterets gård är de småskaligare och mer upplösta i sin form med burspråk och balkonger

4 Utsiktsgatan

Husen utmed utsiktsgatan är större souterrängvillor i 2-3 våningar (varav 2 i souterräng) med terrasser mot utsikten i söder. Fasader ljusa/vita t.ex. av puts, trä och glas

5 Västra Hällmarken

Västra Hällmarken karaktäriseras av gruppbyggda småhus/radhus ev. med inslag av små flerbostadshus i två våningar samt

souterräng där så krävs för passning mot marken. Husen ligger så att utsikten tas tillvara optimalt. Fasadmateriäl av puts och/eller trä i varierande kulörer som samspejar med den omgivande naturen.

6 Tollare Torg

Byggnaderna som omger hela torget är 4-5 våningar. Det är putsade hus med väl markerade sockelvägningar för verksamheter butiker mm. Inslag av andra fasadmateriäl som glas och trä ger variation. Husen är i olika väl avstämda kulörer. I norra delen av torget vid Hedenströms väg kragas husen ut över gatumark för att sluta stadsrummet tydligare.

7 Stallet

Kvarteret är ett resligt kvarter i 2-8 våningar med den höga delen mot berget vid Hedenströms väg. Kvarteret ska annonsera områdets entré mot dalgången. Ljusa exempelvis putsade hus med inslag av varierande materiäl som glas och trä.

8 Östra Hällmarken

Östra hällmarkernas kvarter består av gruppbyggda småhus/radhus med inslag av lägre flerbostadshus. Souterräng byggs där så behövs för att passa marknivåerna. Huset som ligger i fonden på Godtemplarparken är högre för att markera och avsluta parken i norr. Husen har fasadmateriäl i träpanel eller puts med varierande kulörer väl avvägda sinsemellan och mot naturen.

9 Östra Porten

Platsen kantas av flerbostadshus i 4-5 våningar (6-7 mot öster) byggda med en ljus och lätta

karaktär, eventuellt med indragen takvägning. De har markerad sockelvägning med tydliga entréer. Byggnaden mot berget kan ha ett terrassplan mot torget med uteplatser i bottenvåningarnas syd- och sydvästlägen. Ljusa varierande kulörer

10 Tollare Park och Ekbacken

Dalgångens småskaliga hus är gruppbyggda småhus i trä eller puts i 2 våningar. Husens kulörer varierar i olika med naturen väl avstämda färger

11 Tollare träsk

Bebyggelsen här är gruppbyggda friliggande villor i 2 vån med souterräng i brant sluttande lägen. Fasadmateriälet är av trä eller puts i varierande väl avstämda kulörer.

12 Tollare Entré

Kvarteret markerar Tollares entré och bör därför ha en värdig utformning. Byggnaderna är i varierande höjd med de högre husen utmed Sockenvägen och Hedenströms väg. Dessa hus har också har en tydligt markerad sockelvägning. De högre husen är putsade medan de lägre flerbostadshusen eller radhusen kan vara av trä. Husen varierar i väl avstämda kulörer.



- 1 Bruket
- 2 Tollare Trapp
- 3 Tollare Strand
- 4 Utsiktsgatan
- 5 Västra Hällmarken
- 6 Tollare Torg
- 7 Stallet
- 8 Östra Hällmarken
- 9 Östra Porten
- 10 Tollare Park/
Ekbacken
- 11 Tollare träsk
- 12 Tollare Entré

12

Handwritten signature

Sjöfronten

Det gamla pappersbruket har länge varit ett dominerande landmärke för sjöfarare och för betraktare från andra sidan av Lännerstasunden. Den nya bebyggelsen i detta läge bör därför hålla samma skala som de äldre fabriksbyggnaderna och huvudsakligen ligga på redan lanspråktagen mark, på och kring det gamla bruket. Husen föreslås följa brukets profil och höjd. Detta ger 2-9 våningar där flera av våningarna blir enkelsidiga i den dramatiska terrängen. Höjdskillnaden tas omhand med terrasserade byggnader som öppnar sig mot söder och den fantastiska utblicken över vattnet. Vid utformningen av den nya bebyggelsen skall inspiration hämtas från brukets tegelarkitektur för att förankra den på platsen och i dess historia. Genom Brukskvarteren löper ett trappstråk som knyter samman Tollare Torg på höjden med kajen och strandbebyggelsen vid vattnet. Där Tollare Trapp och Utsiktsgatan kommer ned till kajen ligger Tollare Hamntorg med plats för restaurang och verksamheter. Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterängvillor med terrass mot söder och nedanför dem, vid vattnet, två kvarter flerbostadshus med ljus karaktär. Kvarteren vid vattnet avses i huvudsak innehålla bostäder men förutsättningar finns att även etablera verksamheter, gärna med anknytning till båtlivet. I lämpliga lokaler längs strandpromenaden blir det möjligt att etablera caféer, restauranger och små butiker.



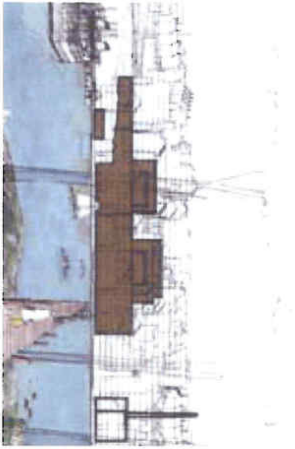
Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy över dagens Tollare från Lännerstasunden



Vy med det gamla brukets tegelvolym markerad



Vy som visar hur det nya brukets tegelbebyggelse ersätter dagens landmärke



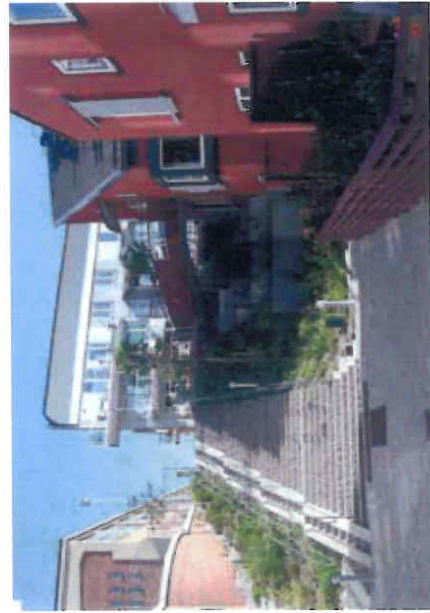
Tegelarkitektur med industriell karaktär. Coinstreet London



Vy från högt belägen gård mot vattenrum. Tranebergsstrand



Perspektiv av utsikten från bostad i övre delen av bruksbyggnaden. (Arken Arkitekter)



Vattennära stadsmiljö, Järta Sjö Nacka (Småstaden arkitekter)



Tegelarkitektur i vattennära läge, Tranebergsstrand



Utsiktsplatsens villabebyggelse terrasseras mot solen och vattnet. Snäckeberget (White Göteborg)



Tegelarkitektur med attityd. Skarpnäck, (Arken Arkitekter)

Handwritten signature

Bebyggelsen på berget och hållarna

Byggnaderna uppe på höjdryggen utgör en terränganpassad kvarterstruktur med hus i varierade skala där korsningspunkter mellan gator och stigar skapar förutsättningar för möten och gynnsamma lägen för verksamheter och kollektivtrafik.

Vid områdets entrepunkter föreslås två platser Östra Porten i öster och Tollare Torg i dess mitt. Här är staden tätare och högre, 3-5 våningar med busshållplatser i nära anslutning. Tollare Torg blir navet i den nya bebyggelsen och från detta leder trappor och gränder ner mot kajen och Hammtorget.

Gaturummen skall som i stadsdelen i övrigt vara tydligt definierade och kvarterens inre blir gröna oaser med odling och trädgårdar. Utsikten tas tillvara i kvarterens form och husens läge.

En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus.

Olika hustyper, storlekar och upplåtelseformer är en förutsättning för att stadsdelen ska rymma hushåll av olika storlek och ålder. Bebyggelsen kommer i huvudsak att vara småskalig, varierad och relativt låg, huvudsakligen 2 vån, med hus som följer naturens förutsättningar. I den

västra delen av kvarteren på höjdryggen håller bebyggelsen sig uppe på berget. Norrslutningen ner mot folkhögskolan bevaras som naturmark. Det är viktigt att de nya husen anpassas till den vackra skärgårdsnaturen. Betydelsefulla träd och fina bergshällar tas tillvara och de nya husen fogas in emellan.



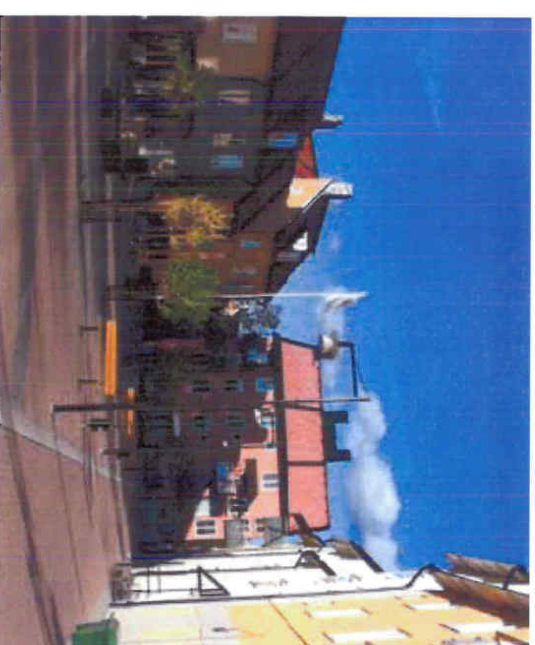
Bostäder med stark karaktär, 2 våningar. Viken, (Vandkunsten)



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet. Understenshöjden, (HSB)



Omsorgsfullt terränganpassad bebyggelse Kullön Vaxholm (Billens arkitektkontor)



Stadsdelstorg med varierad bebyggelse. Tyresö Strandstorg, (Arken Arkitekter)

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:17 m fl., Mellanbergsvägen – delplan 1b, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Kulturmiljö och landskapsbild

Mark och vatten

Biologisk mångfald

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Luft

Lek och rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

De största förändringarna av landskapsbilden åstadkoms förutom av den tillkommande bebyggelsen som är förhållandevis låg (2 vån) av att Sockenvägens gaturum förändras från landsortskaraktär till tätortskaraktär. Resterna av det gamla odlingslandskapet försvinner men delar av den öppna dalgången bevaras, men får en ny användning. Befintlig bebyggelse som har ett visst kulturvärde – bevaras.

Planområdets påverkan på Skurusundet bedöms som försumbar. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att skrivas in som planbestämmelse.

Större delen av tidigare obebyggda natur- och kulturmarker säkerställs som allmän plats – natur i planförslaget. Naturvärden som berörs är bl.a. de välutvecklade skogsbrynen i

söder och väster samt delar av det centralt belägna ekpartiet. I anslutning till dessa områden förekommer de hotklassade arterna plattbaggen *Pediacus depressus* hotkategori VU *Sårbar*, gul dropplav *Cliostomum corrugatum* och storsvampen rutskins Xylobolus frustulatus (de senare tillhörande hotkategori NT *Missgynnad*). Viss skada kan uppstå på hotade arter då bryn och enstaka träd tas bort. Bestämmelse om marklov för trädfällning har införts.

Föreslagen ny bebyggelse kommer inte att klara översiktsplanens riktvärden för buller. Med en bra planlösning på bostäderna kommer avstegsfall A kunna uppnås.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

De vackra och från rekreationssynpunkt uppskattade stigar/gångvägar som passerar genom planområdet samt skogspartierna i västra delen av planområdet bevaras till stor del i planförslaget. För tillkommande boende kommer mycket goda möjligheter till promenader, natur- och vattenkontakt etc att finnas i ett utbyggt Tollare och det kommande naturreservatet Tollare. Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare, är delar av planområdet av intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärde "helhet sammanhang" dvs att det finns möjlighet att röra sig i stråk som i allt väsentligt är av naturkaraktär. Detta värde kommer att påverkas negativt av en utbyggnad.

Planförslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

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.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella

status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell, biolog Birgitta Held-Paulie, kommunantikvarie Gisela Tibblin och trafikingenjör Per Johnsson.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utgörs i sin västra och centrala del av ett gammalt kulturlandskap med inslag av öppen mark – betesmark. De ståtliga gamla ekarna som omger de öppna markerna, är spår från tidigare århundradens jordbruk med skogs- och hagmarksbete. I planförslaget bevaras karaktäristiska delar av dagens landskapsbild, då marken i dalgången utmed Hedenströms väg säkerställs som allmän plats utformad med öppna ytor samt genom att värdefulla och rumsskapande naturmarkspartier säkerställs som natur i planförslaget. Resterna av det gamla odlingslandskapet försvinner men delar av den öppna dalgången bevaras men får en ny användning.

De största förändringarna av landskapsbilden åstadkoms förutom av den tillkommande bebyggelsen som är förhållandevis låg (2 vån) av att Sockenvägens gaturum förändras från landsortskaraktär till tätortskaraktär med inslag trädplanteringar, parkering, nya busshållplatser samt en cirkulationsplats för tunnelangöring till området.

Bebyggelsen utefter Mellanbergsvägen, som uppfördes på 1950-talet och som har ett visst kulturvärde - bevaras.

Slutsatser: De största förändringarna av landskapsbilden åstadkoms förutom av den tillkommande bebyggelsen som är förhållandevis låg (2 vån) av att Sockenvägens gaturum förändras från landsortskaraktär till tätortskaraktär. Resterna av det gamla odlingslandskapet försvinner men delar av den öppna dalgången bevaras men får en ny användning. Befintlig bebyggelse som har ett visst kulturvärde – bevaras.

MARK OCH VATTEN

Kommunala mål – Översiktsplanen 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.

Utbyggnadsförslaget

Planen medger att orörda naturområden bebyggs. Planområdet avrinner via diken och kulvertar mot Skurusundet. Dagvattnet kommer dock i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark. Strax öster om Hedenströms väg kommer diket i dalgången söder om planområdet utformas så att vattnet vid stora nederbörds mängder ges möjlighet till fördröjning. Dagvatten från parkeringsytor med en samlad parkering för mer än 20 p-platser ska renas före utsläpp till Skurusundet. Planrådets påverkan på Skurusundet bedöms som försumbar.

Slutsatser: Planrådets påverkan på Skurusundet bedöms som försumbar. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att skrivas in som planbestämmelse.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Regionalt miljömål (Stockholms län)

- Mängden död ved, arealen äldre lövrik skog och gammal skog ska bevaras och förstärkas till år 2010

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Fakta hotade arter

Rödlistekategorier

Försvunnen (RE, Regionally Extinct): En art är Försvunnen när det är ställt utom rimligt tvivel att den sista individen som är potentiellt kapabel till reproduktion inom landet (regionen) har dött eller försvunnit från landet (regionen).

Akut hotad (CR, Critically Endangered): En art tillhör kategorin Akut hotad när den löper en extremt stor risk att dö ut i vilt tillstånd inom en mycket nära framtid enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Starkt hotad (EN, Endangered): En art tillhör kategorin Starkt hotad om den inte uppfyller något av kriterierna för Akut hotad, men ändå löper mycket stor risk att dö ut i vilt tillstånd inom en nära framtid enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Sårbar (VU, Vulnerable): En art tillhör kategorin Sårbar om den inte uppfyller något av kriterierna för vare sig Akut hotad eller Starkt hotad, men löper stor risk att dö ut i vilt tillstånd i ett medellångt tidsperspektiv enligt något av kriterierna A till E för kategorin.

Missgynnad (NT, Near Threatened): En art tillhör kategorin Missgynnad om den inte uppfyller något av kriterierna för vare sig Akut hotad, Starkt hotad eller Sårbar, men är nära att uppfylla kriterierna för Sårbar.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet omfattar till övervägande del tidigare obebyggda natur- och kulturmarker. Större delen av dessa säkerställs som allmän plats – natur i planförslaget.

I öster består allmän plats – natur, av en kraftig delvis otillgänglig bergsrygg av hållmarkskaraktär med inslag av lite frodigare vegetation mot Lännersta och Sockenvägen.

I väster består allmän plats – natur, främst av ett gammalt kulturpräglat skogsparti med rikligt inslag av stora gamla ekar och tallar samt ett utvecklat sydvänt bryn. Flera av ekarna är ihåliga och signalerar höga naturvärden. Vårfloret är rikt med bl.a. sippor och liljekonvalj. Området bedöms som ekologiskt intressant med naturvärden motsvarande nyckelbiotop.

Söder om skogspartiet finns ett område med öppen mark som f.n. används för hästbete/rasthage. Någon mer ingående växtinventering har ej utförts men en översiktlig bedömning tyder på att marken är starkt påverkad/söndertrampad av hästar och därmed tämligen artfattig. I planförslaget kommer delar av denna öppna mark att fyllas upp resp. iordningställas som fördröjningsmagasin för dagvatten – vid extrema flöden. De östra delarna av den öppna marken föreslås bebyggas. Naturvärden som då berörs är bl.a. de välutvecklade skogsbrynen i söder och väster, som kommer att påverkas såväl direkt som indirekt.

För övrigt kommer bebyggelse att ske inom ett område med förekomst av ekar med en diameter upp till 80 cm och tallar med diameter på upp till 60cm. Ekticka och svavelticka som indikerar höga naturvärden förekommer på ekarna. Även förekomst av hassel och död ved visar att området har ekologiska värden. I planförslaget får delar av detta område ej bebyggas och en bestämmelse om marklov för trädfällning har införts. Detta innebär att delar av de ekologiska värdena kan bevaras även om det kommer att ske en tydlig påverkan främst genom att träd försvinner, mark städas samt att vissa anläggningar kommer att byggas.

Under resp. efter plansamrådet har ny information om naturvärdena inom planområdet inkommit till kommunen. Enligt biolog Bert Viklund (Naturhistoriska riksmuseet) förekommer den ek- och tallevande plattbaggen *Pediacus depressus* hotkategori VU *Sårbar*.

Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare, förekommer inom planområdet även arterna gul dropplav *Cliostomum corrugatum* och storsvampen rutskins *Xylobolus frustulatus* båda tillhörande hotkategori NT *Missgynnad*.

Skyddet av hotade arter är en viktig del i arbetet med att bevara biologisk mångfald. Ungefär 10% av landets växt- och djurarter bedöms vara hotade i den bemärkelsen att deras överlevnad i livskraftiga bestånd inte är säkerställd på längre sikt.

De enligt ovan hotade (rödlistade) arterna är knutna till skog/träd och bedöms därför till övervägande del kunna bevaras, då exploateringen främst berör de öppna markerna. Viss skada kan dock uppstå då bryn och enstaka träd tas bort.

Slutsatser: Större delen av tidigare obebyggda natur- och kulturmarker säkerställs som allmän plats – natur i planförslaget. Naturvärden som berörs är bl.a. de välutvecklade skogsbrynen i söder och väster samt delar av det centralt belägna ekpartiet. I anslutning till dessa områden förekommer de hotklassade arterna plattbaggen *Pediacus depressus* hotkategori VU *Sårbar*, gul dropplav *Cliostomum corrugatum* och storsvampen rutskins *Xylobolus frustulatus* (de senare tillhörande hotkategori NT *Missgymnad*). Viss skada kan uppstå på hotade arter då bryn och enstaka träd tas bort. Bestämmelse om marklov för trädfällning har införts.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Avstegsfall

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller, så kallade Stockholmsmodellen. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa 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 enligt avstegsfall A görs avsteg utomhus från 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

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.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utsätts för buller från Sockenvägen. En bullerutredning har tagits fram för området. Föreslagen ny bebyggelse närmast Sockenvägen kommer att utsättas för en ljudnivå mellan 56-60 dB(A). Genom att utforma husen med en bra planlösning kommer avstegsfall A kunna uppnås. För att klara en ljudnivå som uppfyller riktvärdena så krävs det ett plank på ca 3,5 meters höjd alternativt att trafiken minskar från 3000 till 2000 fordon per dygn eller att avståndet till vägmitt ökar till minst 30 meter. Inget av dessa alternativ bedöms vara realistiska att genomföra varför avstegsfall A tillämpas.

Slutsatser: Föreslagen ny bebyggelse kommer inte att klara översiktsplanens riktvärden för buller. Med en bra planlösning på bostäderna kommer avstegsfall A kunna uppnås.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

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.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (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)**.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget bedöms påverka luftkvaliteten marginellt i området. Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljö kvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

Slutsatser: Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

LEK OCH REKREATION

Regionalt miljömål (Stockholms län)

- Skogens betydelse för naturupplevelser och friluftsliv ska tas tillvara

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Området används i dag för rekreation av flera olika slag. Flera vackra och uppskattade stigar/gångvägar passerar genom planområdet och skogspartierna i västra delen av planområdet utgör små gröna oaser med möjligheter till naturlek och naturupplevelser/naturstudier. Dessa kvalitéer bevaras till stor del i planförslaget med undantag av det centrala skogspartiet som kommer att utgöras av kvartersmark. Den kraftiga och svårtillgängliga bergryggen i öster kommer att finnas kvar som rekreationsområde utan särskilda anläggningar och som en resurs för såväl nya boende i Tollare som befintliga i Lännersta.

Hästhållningen på de öppna markerna kommer att försvinna till förmån för en öppen "äng" för lek och andra boendegemensamma aktiviteter.

Tillkommande bebyggelse kommer att innehålla närlek på kvartersmark. Bollplan kommer att anläggas i kommande etapper av utbyggnad i Tollare. En mindre befintlig lekbollplan finns, i avvaktan på nya planer, att tillgå i korsningen Sockenvägen – Hedenströms väg.

Mycket goda möjligheter till promenader, natur- och vattenkontakt etc kommer att finnas i ett utbyggt Tollare och det kommande naturreservatet Tollare träsk.

Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare är delar av planområdet av intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärdet "helhet sammanhang" dvs att det finns möjlighet att röra sig i stråk som i allt väsentligt är av naturkaraktär. Detta värde kommer att påverkas negativt av en utbyggnad.

Slutsatser: De vackra och från rekreationssynpunkt uppskattade stigar/gångvägar som passerar genom planområdet samt skogspartierna i västra delen av planområdet bevaras till stor del i planförslaget. För tillkommande boende kommer mycket goda möjligheter till promenader, natur- och vattenkontakt etc att finnas i ett utbyggt Tollare och det kommande naturreservatet Tollare. Enligt underlag framtaget i arbetet med remissförslag naturreservat Tollare, är delar av planområdet av intresse för det rörliga friluftslivet särskilt med beaktande av upplevelsevärde "helhet sammanhang" dvs att det finns möjlighet att röra sig i stråk som i allt väsentligt är av naturkaraktär. Detta värde kommer att påverkas negativt av en utbyggnad.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

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

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse.

Planområdet har en mycket bra kollektivtrafikförsörjning med busshållplatser på Sockenvägen i direkt anslutning till bebyggelsen.

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmnätet.

Slutsatser: Planförslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Med anledning av § 10 i exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 m fl, Mellanbergsvägen – Delplan 1b, i Nacka kommun träffas följande

AVTAL

avseende skydd av vegetation.

§ 1 PARTER

Denna överenskommelse träffas mellan Nacka kommun, nedan kallad kommunen, och NCC Construction Sverige AB (org nr 556613-4929) nedan kallad exploatören.

§ 2 INVENTERING OCH GILTIGHET

Parterna ska, innan några som helst anläggningsarbeten påbörjas, gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom exploateringsområdet för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska en ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättas i två exemplar och undertecknas av båda parter.

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

Ett två meter högt förstängsel 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.

Plankinklädning 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 plankinklädning till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) lägges remsor av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädning 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 utförs skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påförs. 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 exploitören att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

§ 7 ERSÄTTNING

Vid av exploitören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploitören utge 6000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

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

§ 8 AVSYNING

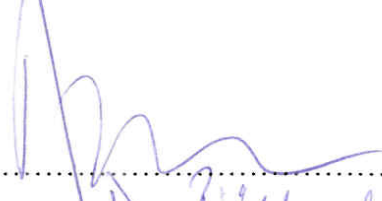
Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Denna överenskommelse upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

§ 9 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploitören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av denna överenskommelse.


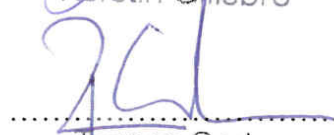
Nacka den 2009-12-03

För Nacka kommun


.....
Dag Björklund
Teknik- och planeringsdirektör

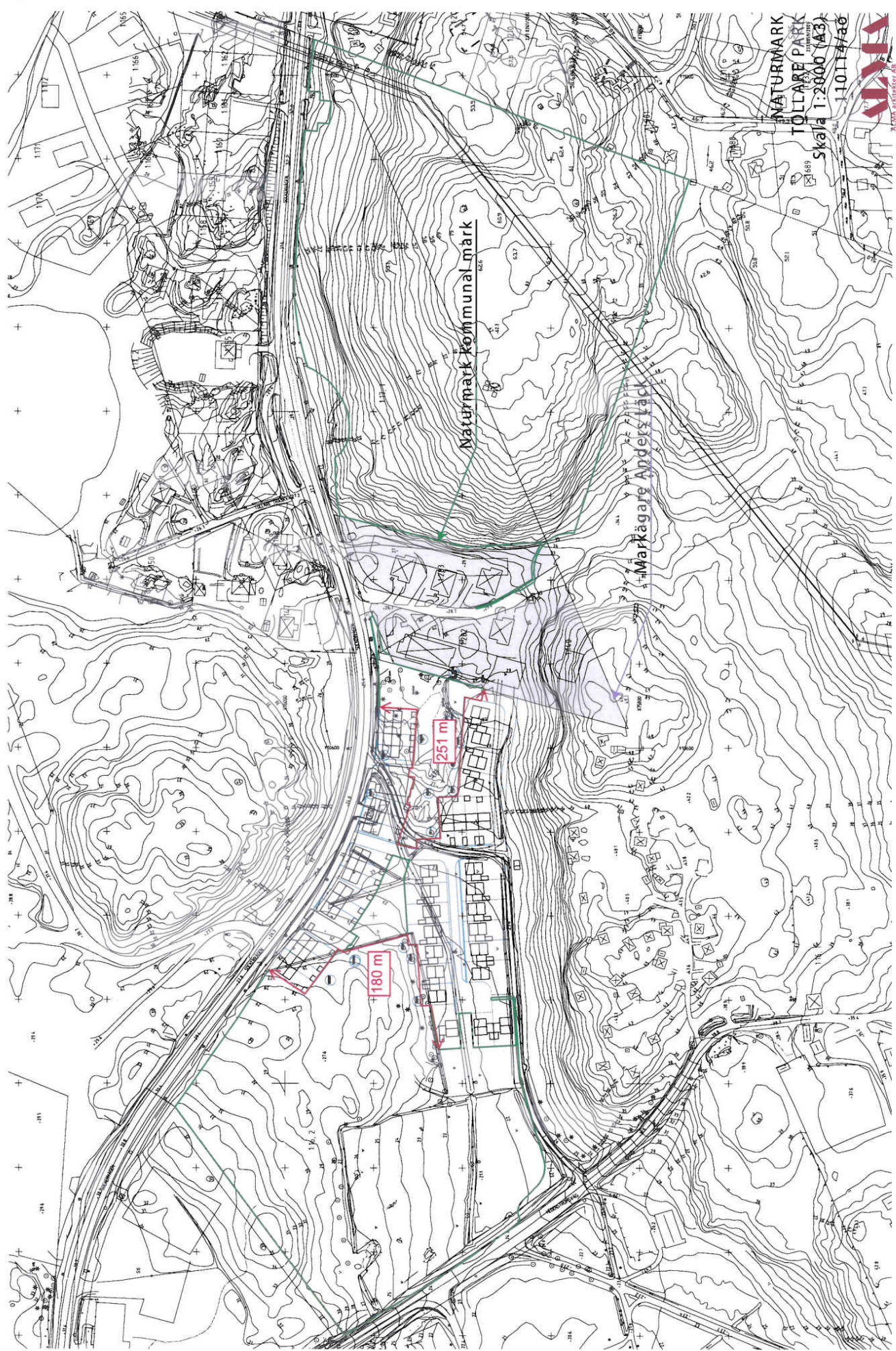
 Solna
- Stockholm den 4/9-2009

För NCC Construction Sverige AB


.....
Kerstin Gillsbro

.....
Tomas Carlsson

Bilaga till vegetationsattal Tillhörande
exploateringsområdet avseende Tollare park.

STÄMPLING



Handwritten signature or mark in blue ink.



TIDPLAN

Upprättad: 2009-05-13

Tollare dp 1b

Johan Ellertson

Projektnamn:

Upprättad av:

Ar Månad	2010												2011												2012												2013												2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Tunnelarbeten																																																												
Exploateringsarbeten - allmän mark																																																												
Markarbeten - tomtmark																																																												
Husproduktion																																																												
Inflytning																																																												

Q

**ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE OM
FASTIGHETSREGLERING
för del av Tollare, fastigheten 1:17 m fl,
Mellanbergsvägen – Delplan 1b, 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 1:17 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 2010-04-01 beslutar att godkänna detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2010-04-01 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 fastigheterna Tollare 1:16, 1:17, 1:140, 1:153, 1:154 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark. 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 är markerade med grå färg på bifogad plankarta, bilaga A.

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.

Nacka den *2009-12-03*
För Nacka kommun



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande



Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Bevittnas

.....

.....

Solna
Nacka den *4/9-2009*
För NCC AB




Tomas Carlsson




Håkan Broman

Bevittnas



.....



.....

BILAGOR

Bilaga A, Plankarta med marköverföringar

