

**EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR DEL AV TOLLARE 1:16 M.FL., DELPLAN 3,
TOLLAREHÖJDEN I BOO, NACKA KOMMUN**

§ 1 PARTER

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

§ 2 RAM- OCH DETALJPLANEAVTAL

Till grund för detta exploateringsavtal ligger ett ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och exploatören, för Tollare 1:16 m fl godkänt av Nacka kommunfullmäktige 2007-09-10. Ram- och detaljplaneavtalet behandlar planläggning av Tollareområdet där området föreslås indelas i fyra detaljplaneområden. Detta exploateringsavtal avser område 3 och gäller som komplement och specifikation till ram- och detaljplaneavtalet.

§ 3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser ca 230 bostäder i flerbostadshus (inklusive äldrevårdsboende) och småhus. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun, upprättad i september 2010, se bilaga 1. Exploateringsområdet utgörs av planområdet.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan; plankarta med bestämmelser.

Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 4 Produktionsförutsättningar för exploatör

Bilaga 5 Kvalitets- och gestaltningsprogram för Tollare (hela programmet biläggs inte avtalet)

Bilaga 6 Skydd av vegetation.

Bilaga 7 Etappindelning

UL
Bm

§ 4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Att Nacka kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2011-09-31, genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan senast 2011-09-31, genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Fastighetsägaren överlåter till kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Tollare 1:16 och 1:17 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark.

Om förskola eller skola inom de områden som är planlagt för detta inte kan uppföras utan att kommunen äger marken skall mark som behövs för skola eller förskola överlåtas till kommunen utan ersättning. I det fall så sker upprättas särskilt avtal. Om kommunen överlåter marken vidare under planens genomförandetid ska eventuell köpeskilling tillfalla NCC.

Fastighetsägaren ersätter efter samråd kommunen hela kostnaden för att lösa in den del av fastigheten Tollare 1:282 som utgör allmän platsmark. Exploatören kan upprätta särskild överenskommelse med ägaren till fastigheten Tollare 1:282.

Marköverlåtelseerna mellan fastighetsägaren och kommunen regleras vidare i separat avtal Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av fastigheten Tollare 1:16 m.fl Tollarehöjden – Delplan 3, Nacka kommun”. Innehållet framgår av bilaga 2.

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.

§ 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 FASTIGHETSILDNING

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

§ 8 SERVITUT

Exploatören ska till kommunen upplåta servitut inom detaljplanens z-område för allmän körtrafik till en fri höjd av 4,7 m. Ingen ersättning utgår för servitutet.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

UC
R
m

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Allmänt

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning, bilaga 3.

Anläggningar som ska utföras eller åtgärdas inom exploateringsområdet:

- * Lokalgator
- * Belysning
- * Park och natur
- * VA-anläggningar

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande PM – Produktionsförutsättningar för Exploatör, bilaga 4.

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

Det åligger exploatören att införskaffa alla erforderliga tillstånd som krävs för att säkra tillåtligheten av de anläggningar och åtgärder som ska utföras enligt denna paragraf. I åtagandet ingår inte att infordra va-anslutningsavgift.

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

Exploatören överlämnar samtliga allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning.

Ersättning för administration

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

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

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.

uc
Bm

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark skall följa Kvalitets- och gestaltungsprogrammet, bilaga 5.

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

Möjligheten att uppföra s.k. passivhus ska prövas.

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

Exploatören ska samråda med kommunens sakkunnige inom brottförebyggande arbete.

Fastighetsägaren svarar som markägare för att anordnare av förskola och äldreboende engageras för att dessa verksamheter i samråd med kommunen.

§10a UPPLÅTELSEFORMER

Minst 45 lägenheter inom detaljplanen skall upplåtas med hyresrätt. Detta sker genom att NCC är hyresvärd eller genom överlåtelse av mark till företag vars verksamhet är hyresförvaltning och som förbinder sig att upplåta bostäderna med hyresrätt. Utöver detta ska äldreboendelägenheterna (ca 50 st) upplåtas med hyresrätt.

Kommunen skall erbjudas bostäder för särskilt boende enligt LSS. Omfattningen är 6 boende plus personal.

§11 HÖGSPÄNNINGSLEDNING

Exploatören ombesörjer och bekostar markförläggning av Vattenfalls högspänningsledning då detta krävs för bygglov för intilliggande byggrätter.

§ 12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

Område inom planområdet ska återställas till naturmark efter avetablering till dess den bebyggs. Om detta ej verkställs betalas vite till kommunen på 2000 kr/m².

§ 13 UTBYGGNADSORDNING

Allmänna anläggningar kan överlämnas i etapper med följande villkor:

- Väg lämnas ej över förrän den betjänar någon färdig bebyggelse.
- Etapperna indelas enligt bilaga 7.
- VA-ledningar och tillhörande gata/parkområde överlämnas samtidigt

OC
Pm

- Överlämnad etapp ska inte påverkas av exploatörens arbeten så att kommunens drift försvåras.
- Överlämnad bilväg som används för byggtrafik kan, men måste inte, utföras utan toppbeläggning. Vägen ska efter att byggtrafiken upphört justeras och förses med ny topp över hela ytan. Vägen ska under tiden ha en acceptabel standard för de boende. Skador under tiden orsakade av produktionen ska repareras av exploatören.
- Kommunen tar inte över provisoriska anläggningar
- Nyttjares tillgång till säker vatten och avloppsförsörjning ska vara garanterad.

§ 14 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 15 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

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

§ 16 GATUKOSTNADER

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

§ 17 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 18 SÄKERHET

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

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

§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

CC
B
m

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.

§ 20 STOMPUNKTER

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

§ 21 BILPOOL

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

§ 22 TVIST

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

§ 23 KONTAKTORGAN

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

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

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

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

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

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

uc
mB

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

Nacka den 17 juni 2011

Solna den 10 mars 2011

För Nacka kommun

ML
För NCC AB



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande



Håkan Broman

Ann-Sofie Danielsson



Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:


Antonio Ameijenda

Bevittnas:


Marcus Lind

ML
För NCC Construction Sverige AB

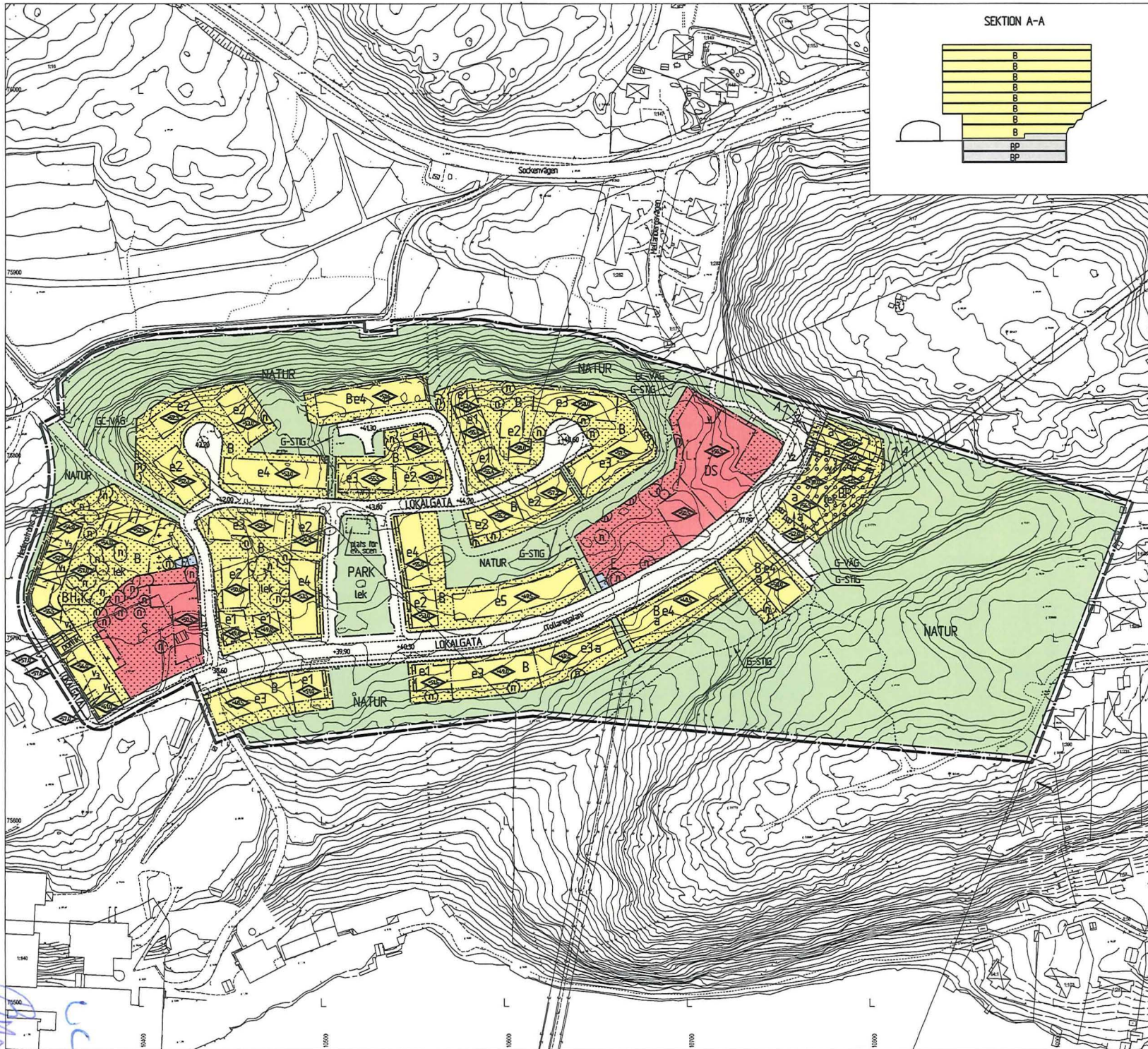

Christer Andersson


Tomas Carlsson

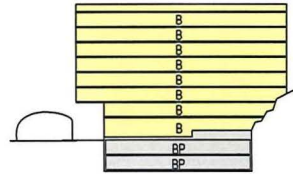
Bevittnas:


Marcus Lind





SEKTION A-A



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Gör beteckning såvitt gäller bestämmelsen från hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräs
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- G-VAG Gång- och cykelväg
- G-VAG Gångväg
- G-STIG Gångstig

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,00 Föreskriven höjd över nollplanet
- lek Lekplats

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B2/B3 Bostäder, i nedre våning (gallerplan) medges även handel, kontor, handverk, restaurang, hälso- och motorsantäggning o.dyl.
- P Parkering
- DS Äldreomsorgsbestämd
- T Tekniska anläggningar
- S Skola

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får byggas över med körbart och planterbart bjällklag
- v Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras
- v₁ Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras med en minsta fri höjd av 3,5 m
- v₂ Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras med en minsta fri höjd av 4,7 m
- v₃ Stödnar om högst 10 m med upplynad mot fasad
- Z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av 4,7 m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. skall i huvudsak följa "Kvalitetsprogram för gestaltning". Understrykt text på sid. 40, 41, 42, 44, 46, 47, 48 och 51 skall följas.

◊ Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd för mindre byggnadsdelar som tex skorstenar, ventilationshuvor, hissar o.dylt uppföras.

- e 0 Största antal lägenheter
- partik Partik skall finnas

Högsta bygghöjd för uthus är 3,0 m.

MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas
- n Träden skall bevaras, efter lovgrävning kan rissträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA(A). Inomhus i bostadsrummen får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA(A). Samtliga lägenheter skall ha ljudnivå till uterumets tak högst 55 dBA(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a Bygglöv får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar lagts under mark

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

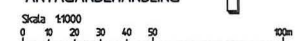
Genomförandelid

Genomförandeliden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

..... Illustrationsstjär

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av Tollare, del av fastigheten Tollare 116 m.fl., delplan 3 i Boo, Nacka kommun
Planerheten september 2010

Andreas Totschwig Planchef
Tord Runnäs Planarkitekt
Linné Olafsson Planarkitekt

Tillskytt av MSN
Anlåg av KF
Laga kraft

Till planen hän-
planbeskrivning
genomförandeskrivning
måttredovisning
Illustrationer
gestaltungsprogram

KFS 2007/491 24
Projektnr 9309

Bilaga 1

**ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE OM
FASTIGHETSREGLERING
för del av fastigheten Tollare 1:16 m fl,
Tollarehöjden – Delplan 3, Nacka kommun**

§ 1 PARTER

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

§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

- Nacka kommunfullmäktige senast 2011-09-31 beslutar att godkänna detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2011-09-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 3 MARKÖVERLÅTELSE

Fastighetsägaren överlåter till kommunen utan ersättning de delar av fastigheten Tollare 1:16 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän plats. Områdena framgår av bilagd detaljplanekarta.

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

§ 4 TILLTRÄDE

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

§ 5 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Fastighetsägaren svarar för samtliga förrättningskostnader och kostnader för inlösen av rättigheter till följd av denna överenskommelse.

UL
m

Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar inom Tollarehöjden

1	Allmänna anvisningar	2
2	Gator	2
2.1	Tollaregatan.....	3
3	Belysning	3
4	Park & natur.....	3
4.1	Allmänt om parkanläggningar	3
4.2	Lekplats	3
4.3	Godtemplarparken	3
4.4	GC-vägar.....	4
4.5	Naturmark.....	4
4.6	Trädvård.....	4
4.7	Skyddsstaket.....	4
4.8	Gångstigar utanför naturreservatet	4
4.9	Gångstigar i naturreservatet - princip	4
4.10	Mark och anläggningar inom de delar av planområdet som omfattas av reservatsförordnande.....	4
5	Vatten- och avloppsanläggningar	5

1 Allmänna anvisningar

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

I den mån det finns motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings- och utförandebeskrivning
- Kvalitets- och gestaltungsprogram
- Ram- och detaljplaneavtalet
- Kommunens projekteringsanvisningar
- Belysningsprogram

där exploateringsavtalet har högst prioritet.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande. För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-09. Vägverkets publikation VGU (Vägars och gators utformning). RIBUSS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik). RiTill (tillgänglighetsanpassat busstorg) och övriga branschspecifika föreskrifter.

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

SLs skriftliga godkännande för utformning av busshållplatser skall inhämtas under projekteringsskedet.

Alla konstruktioner/anläggningar skall vara klotterskyddade.

Skyltning utförs enligt skyltplan som skall godkännas av kommunen.

2 Gator

Samtliga gator, såväl Tollaregatan som andra lokalgator, skall dimensioneras och byggas så att klassificering BK I uppnås.

Skyltning och vägmarkering utförs i reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

Samtliga berörda övergångsställen skall utföras enligt Nacka Kommuns standard.

Beläggning för busshållplatser bestäms i samråd med SL.

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

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

2.1 Tollaregatan

Tollaregatan, byggs med en körbanebredd om 6,5 m, exklusive breddökning. På norra sidan byggs en gång- och cykelväg med 3 m bredd. På södra sidan byggs en gångbana med en bredd på minst 2,5 m. Utmed vägen på båda sidor anordnas ett antal parkerings fickor med en bredd på 2,5 m.

3 Belysning

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

4 Park & natur

4.1 Allmänt om parkanläggningar

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

Anläggningar skall utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De skall också utföras så att skaderisker förebyggs så att utemiljön bli trygg och säker. Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt kvalitets- och gestaltungsprogram.

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

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

4.2 Lekplats

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

4.3 Godtemplarparken

Parken skall vara en central träffpunkt inom planområdet. Parken ska med andra ord utformas så att den erbjuder olika åldersgrupper möjligheter till social samvaro och rekreation liksom en estetisk upplevelse. Detta innebär att det ska finnas t.ex. sittplatser, planteringar och lek men även något som lockar mer vuxna besökare.

4.4 GC-vägar

GC-vägar utföres ca 2,5 m breda med 0,25m stödkant på varje sida. Stödkanten avslutas med 5 cm naturlig förna som gräsbesås, överkant ca 2 cm under vägkant. GC-vägarna utföres med bärighetsklass BK2. Beläggning skall vara asfalt 100 MAB 12T. Belysning av typ Victor på 5m stolpe med stolpavstånd enligt standard. Anslutande natur/kulturmarskyter iordningställes och anlägges för att möjliggöra maskinslätter – där det blir aktuellt. GC-vägarna skall upplevas som trygga och säkra och det kan därför bli aktuellt med att gallra bland träd/sly utmed vägarna.

4.5 Naturmark

Städning - alla ytor städas från eventuella främmande föremål. Naturmark röjes och gallras, översyn skall ske av diken och eventuell annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av eventuella säkerhetsrisker såsom gamla grunder, brunnar etc. skall genomföras. Åtgärder utföres i samråd med Nacka kommun, Park och Fritid.

4.6 Trädvård

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

4.7 Skyddsstaket

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

4.8 Gångstigar utanför naturreservatet

Ca 1,5 m breda stigar med ca 0,25 m stödkant på varje sida. Stödkanten avslutas med 5 cm naturlig förna som gräsbesås, överkant ca 2 cm under vägkant. Slitlager av 50 mm krossgrus 0-8 mm, dränering alt. spänger om så behövs. Terrängtrappor utan räcke anläggs i branta avsnitt.

4.9 Gångstigar i naturreservatet - princip

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

4.10 Mark och anläggningar inom de delar av planområdet som omfattas av reservatsförordnande

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

5 Vatten- och avloppsanläggningar

Omfattning

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

Funktionskrav

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

Vattenförsörjning inom området skall ske via Tollaregatan. För att säkra vattenleveransen till området skall vattenledningssystemet utformas med rundmatning via tunneln till Sockenvägen.

Dagvattnet avleds företrädesvis i öppna diken via fördröjningsmagasin/perkolation. Detta för att åstadkomma rening genom långsam avledning och sedimentering. Kassetter i rännstensbrunnarna kan prövas, vilket kommer att medföra att trafikdagvattnet renas. Byggnaders material skall väljas så att inga föroreningar tillförs dagvattnet. Dagvattnet ska vara så rent att det på sikt bidrar till att Lännerstasundens vatten förbättras och gällande miljö kvalitetsnormer uppfylls. De allmänna dagvattenledningarna skall dimensioneras för att klara minst 10-års regn. Gator utformas så dagvatten vid häftigare regn kan avrinna utan att skada uppstår på byggnader.

Utförandekrav

Spillvatten från planområdet skall avledas till en pumpstation belägen inom Tollare folkhögskolas område invid Skurusundet. Pumpstationen pumpar spillvattnet för vidare transport till Henriksdals reningsverk.

Inom de norra kvarteren kan det vara aktuellt att pröva LTA (Lätt Tryckavloppsanläggning).

I sektioner, där t.ex. den fria höjden begränsas av en huskropp, skall vatten- och avloppsledningarna förläggas i skyddsror för att underlätta framtida underhåll och/eller renoveringar.

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

uc
Bm

Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar

STATUS

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

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

GRANSKNING OCH LEVERANS AV HANDLINGAR

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

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

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

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

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

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

Vid granskningsmöten skall exploatören redovisa hur handlingarna säkras att anläggningarna följer exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunen ska vid mötena ge de förtydliganden

som krävs för att anläggningarna ska erhålla en för kommunen godtagbar standard. Om kommunen anser att exploatörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas skall nytt granskningsmöte bokas och handlingar levereras enligt ny överenskommen tid.

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

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

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

INFÖR PRODUKTIONSSTART

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

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

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

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

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

PRODUKTION

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

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

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

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

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

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

SAMORDNING

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

KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI

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

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

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

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

För garantitid och garantibesiktning gäller ABT06.

RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen framgår av Nackas projekteringsanvisningar.

KLOTTER

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

UPPLAGSPLATS

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

ANTAGANDEHANDLING
Kvalitets- och gestaltungsprogram för

TOLLARE

september 2010
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/491 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 3



DEL 2

Bilaga 5

Handwritten signature



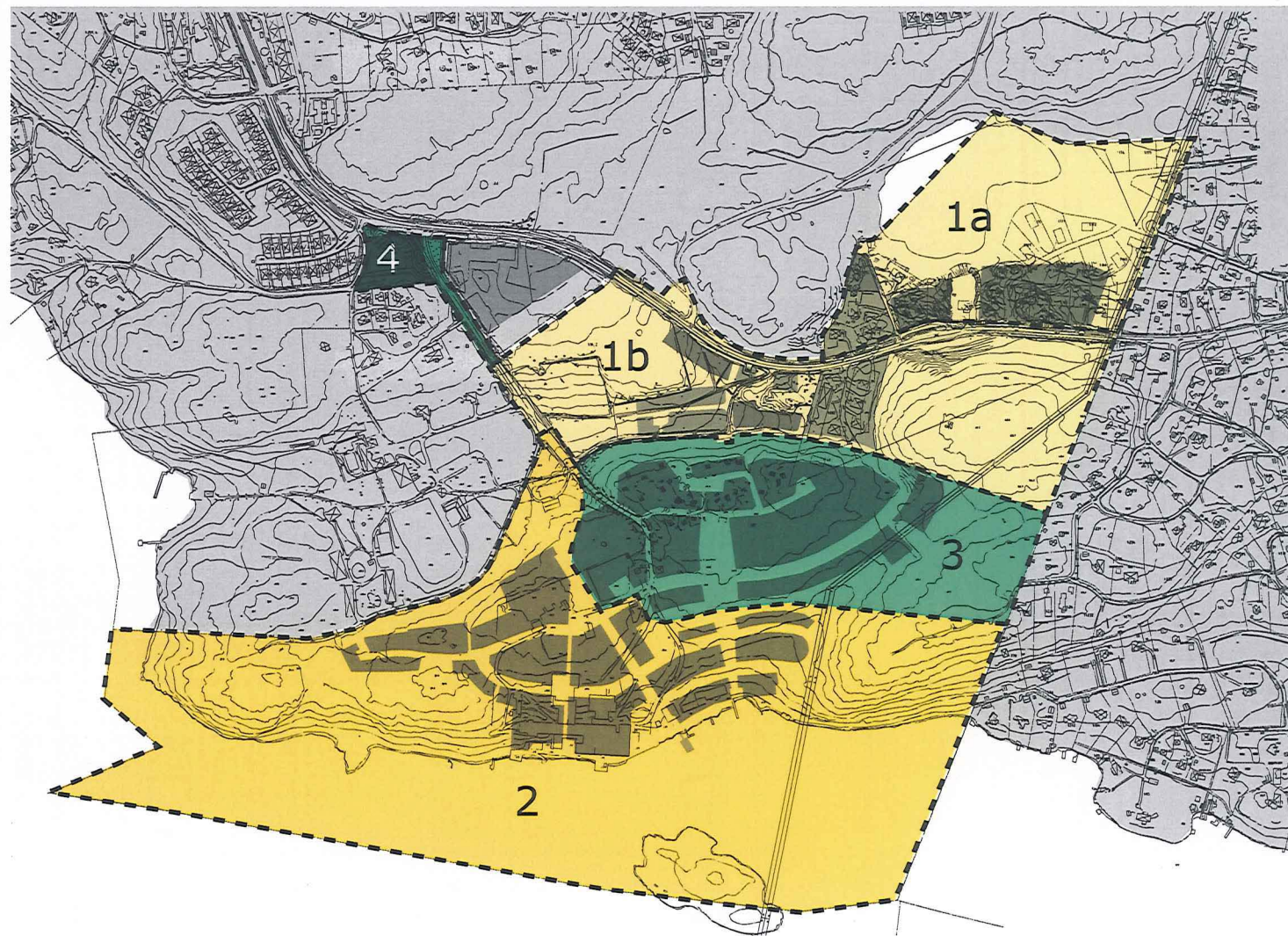
Till detta kvalitetsprogram hör även Del 1 (sidorna 1-36). Denna del är generell för samtliga detaljplaner i Tollare och behandlar de övergripande målen för planområdet, stadsplanens grundstruktur samt korta beskrivningar av de olika delområdenas karaktär och gestaltungsprinciper.

Del 1 finns att ladda ner från kommunens hemsida och färdigställdes inför detaljplan 1a och 1b. I materialet har illustrationsplan och diagram aktualiserats för den gällande detaljplanen.

W
B
E

6. DELOMRÅDEN

- 1a TOLLARE TRÄSKVÄG
- 1b MELLANBERGSVÄGEN
- 2 TOLLARESTRAND
- 3 TOLLAREHÖJDEN
- 4 GÅRDSVÄGEN



Handwritten initials and marks.

DP 3. TOLLAREHÖJDEN

Detaljplan 3 omfattar kvarteren på höjden längs Tollaregatan mellan Tollare Torg och den södra tunnelmynningen. Geografiskt ligger området mellan detaljplan 1b och 2. I väster gränsar planen mot nya Hedenströms Väg och Tollare torg. I söder går detaljplanegränsen i naturmarken ovanför Utsiktsgatans villor (detaljplan 2) och i norr i naturmarken mot gång- och cykelstråket i dalgången (detaljplan 1b). Längst i öster innefattar detaljplanen ett naturområde som bevaras och blir en del av naturreservatet.

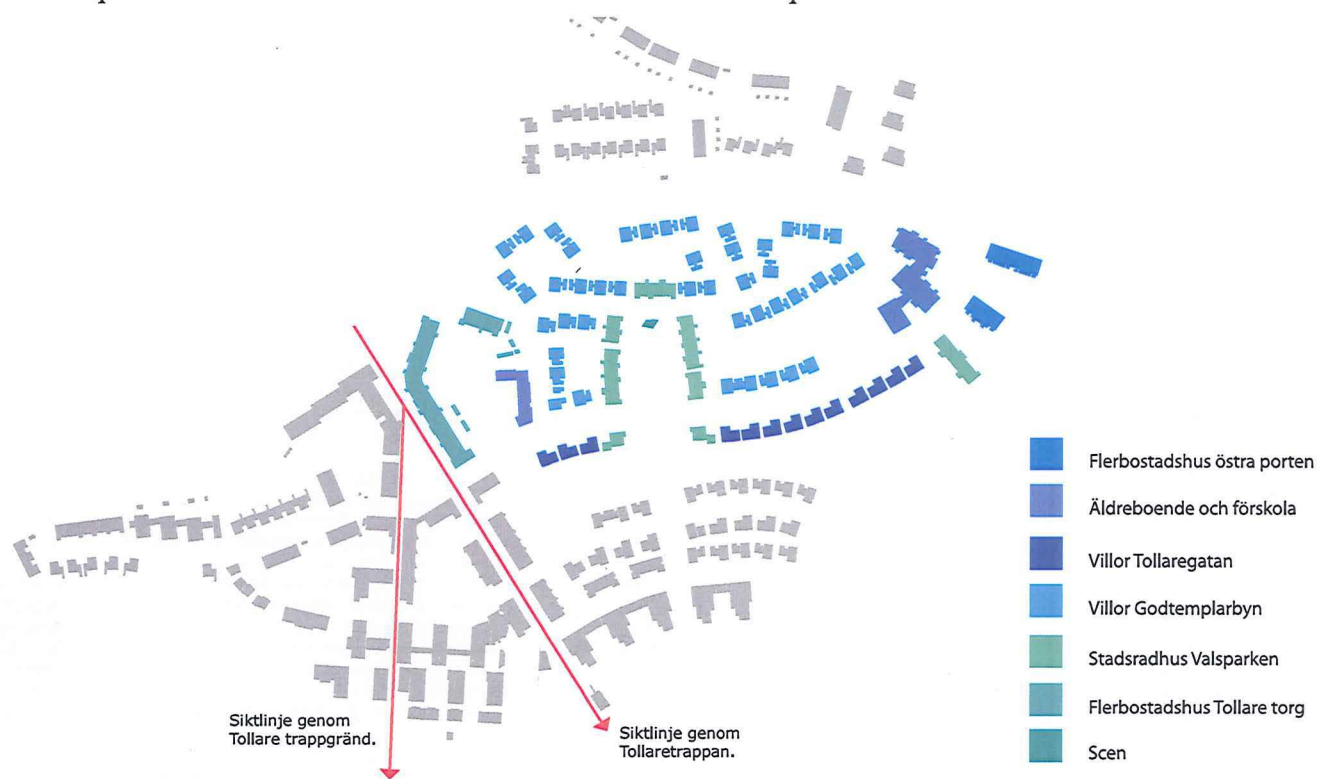
Den föreslagna bebyggelsen utformas som kvarter med gemensamma gårdar i mitten. Kvartersformerna och gatustrukturen passas i möjligaste mån till den befintliga terrängen så att värdefulla träd och hållar kan sparas. Därmed bevaras stora värden och en del av den karaktär som området har i dag. Utsikter förstärks och tas tillvara i riktningar och platser. Mitt i området föreslås ett mot Tollaregatan korsande grönt stadsrum, Valsparken. Detta gröna stråk öppnar sig mot söder och det leder ner mot vattnet. I öster mot Lännerstaberget avslutas Tollares nya stadsdel med en entréplats, östra porten, där tunneln mynnar och korsande stråk tas omhand och leder in i stadsdelen eller vidare ut i naturen. Denna plats är också angöring för äldreboende och förskola.

Den skogsbevuxna norrsluttningen mot dalgången bevaras som naturmark.

En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som radhus/kedjehus och villor. Två förskolor och ett äldreboende planeras inom dp 3.

Detaljplan 3 består av olika delar med varierande karaktär och beskrivs enligt följande indelning:

1. Tollare torg, östra delen
2. Tollaregatan
3. Valsparken (Godtemplarparken)
4. Godtemplarbyn
5. Östra porten



De färgade fälten visar föreslagna byggnader i detaljplan 3. De markerade siktlinjerna går från Tollare torg ner till vattnet. Längs båda dessa stråk skall husen placeras i liv med varandra.



Illustrationsplan för detaljplan 3.

CC



1. Tollare torg, östra delen

Kvarteret öster om torget omfattar flerbostadshus i 3-5 våningar som bildar fasad mot busstorget och mot naturen i nordost. Ytterligare en sjätte våning markerar hörnet Tollare torg och Tollaregatan. En förskola i två våningar med totalt fyra avdelningar bildar hörn i sydost. Kvarteret är stort och korsas av ett gångstråk som mynnar i en öppen portik genom flerbostadshusen mot Tollare Torg. Stråket binder samman Godtemplarbyn med Tollare Torg och utgör också gräns mellan förskolans tomt och den del av gården som hör till bostäderna. Kvarterets inre utformas grönt och lummigt med sparad befintlig natur och uppväxta träd.



Vy över kvarteret öster om Tollare torg.

Byggnaderna mot torget är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. De är placerade med sin gatufasad i liv med Tollaretrappans hus. Detta är viktigt för att tydligt få fram riktningen ner mot vattnet. (Se diagram sid. 38). Torgrummet slutar till i norr genom utkragande byggnadsdelar på ömse sidor om Hedenströms väg.

Flerbostadshusen mot torget föreslås ha lokaler i bottenvåningen för mindre verksamheter såsom butik, hårfrisör, kafé, etc. Alternativt kan bottenplanet rymma bostäder och då förses husen med en sockel på ca en meter och en uteplats i samma

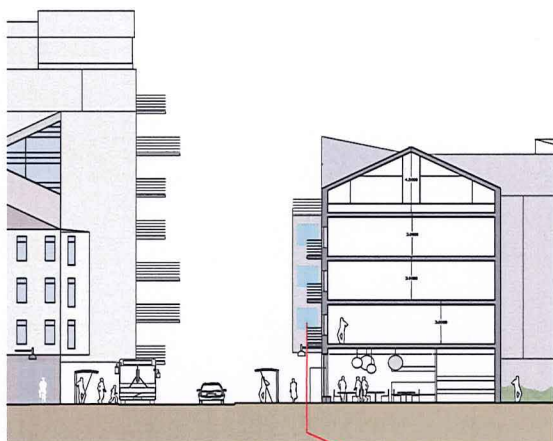
nivå framför bostaden. Denna skapar en privat zon mot trottoaren och skyddar innanföriggande rum mot insyn. Handikappangöring sker från gården.

I norra delen av kvarteret mot dalgången trappar flerbostadshusen ned i skala och passas mot Hedenströms väg och omgivande mark med våningar i souterräng.

Lägenheterna i bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Dessa kringgärdas av staket eller häck

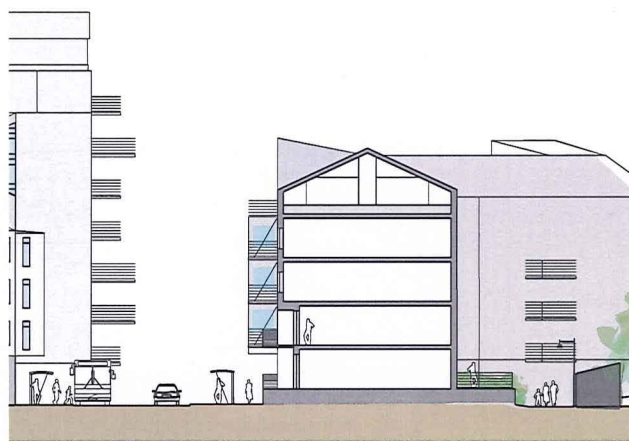


Plan över Tollare torg, östra delen.

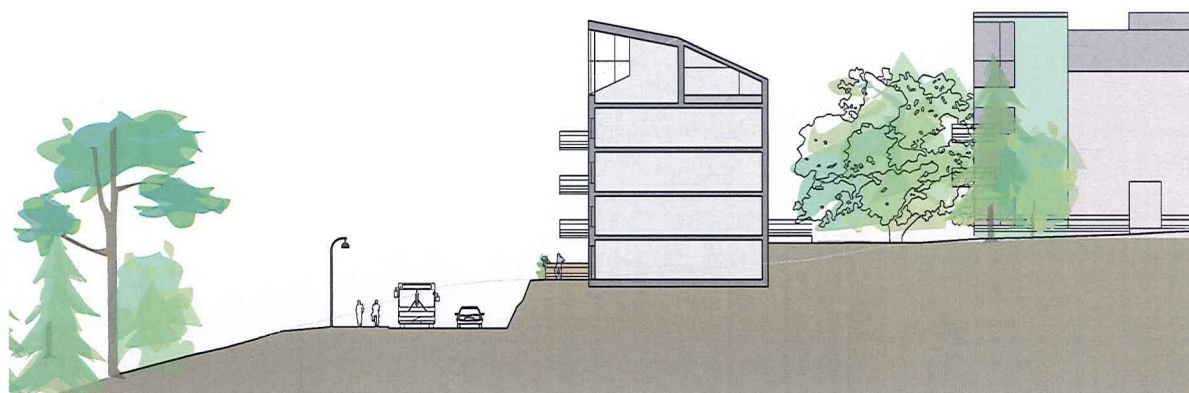


Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med lokal i bottenvåningen.

Utkragning för att
sluta torgrummet



Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med upphöjd bottenvåningen för bostäder.



Sektion 1a-1a genom Hedenströms väg.

och avskärmas sinsemellan med spaljéer. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Parkering för lägenheterna sker i garage under kvarteret väster om torget. Här finns också parkeringsplatser för förskolans personal. Ett fåtal platser finns inom kvarteret och de är tydligt avgränsade mot gata och gård.

Förskolan har angöringsparkering och inlastning mot Tollaregatan. Förskolans parkering kan dubbelutnyttjas för besökande till torgets lokaler på kvällar och helger. Parkeringen avgränsas rumsligen mot gata och gård med staket eller häck som mot Tollaregatan kompletteras med träd.

Byggnaderna som omger torget markeras tapphusvis och är huvudsakligen putsade i olika ljusa kulörer med inslag av trä och glas för variation. Husen har väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer, särskilt mot torget.

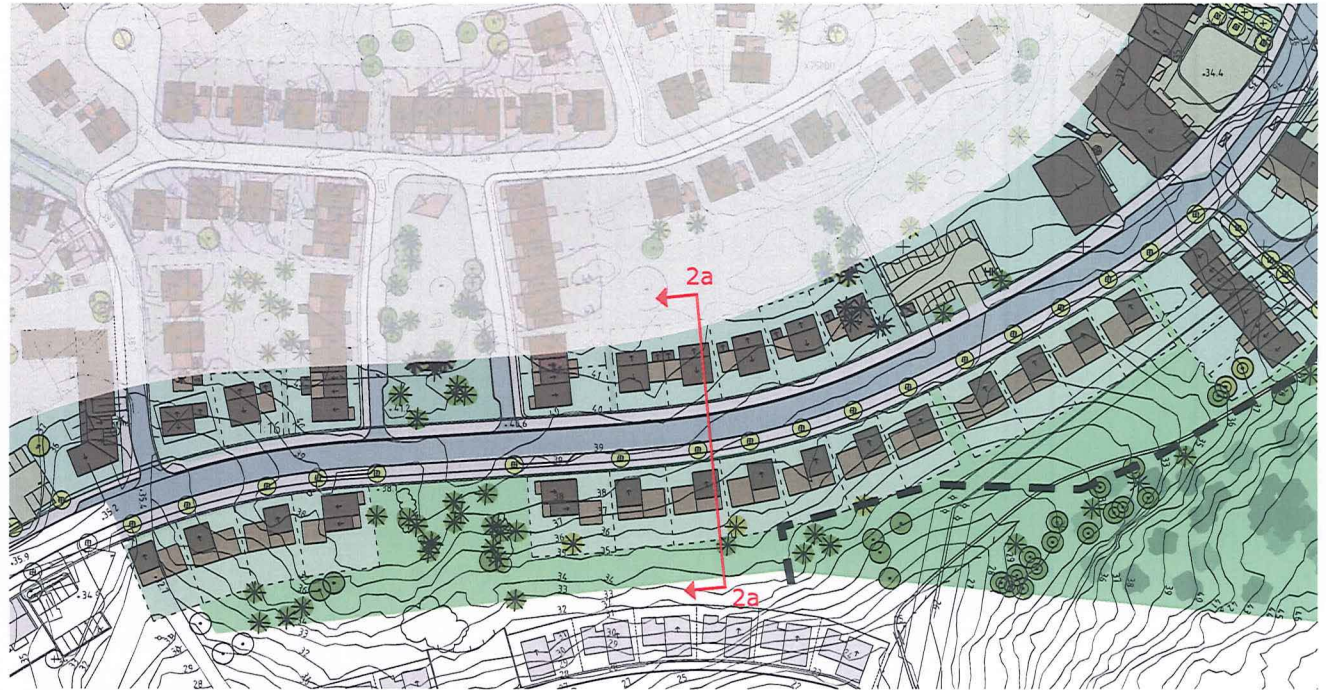


2. Tollaregatan

Tollaregatan är huvudgata inom Tollare. Den binder samman Tollare Torg med Sockenvägen via tunneln i öster. Bussen trafikerar denna sträcka med hållplatser vid Tollaretorg och vid östra porten. Tollaregatan är också ett viktigt gc-stråk i östvästlig riktning genom området.

Gaturummet kantas av bebyggelse ända fram till tunnelmynningen. Vid Tollare Torg föreslås mera stadsmässiga och högre hus i liv med gatumark medan längre österut föreslås småhus med tydligt markerad förgårdsmark mot gatan. Där Tollaregatan korsar det nordsydgående parkstråket - Valsparken - markeras detta genom att Valsparkens hus (se sid. 44), som är av en annan sort än husen längs Tollaregatan, nyper till om gaturummet från båda sidor. Husens gavlar mot Tollaregatan står nära gatuliv för att förstärka de olika rumssekvenserna längs Tollaregatan och för att förtydliga parkrummet och dess riktning ner mot vattnet. Vid östra porten mot Lännerstaberget markeras Tollares östra "stadspört" och entréplats med högre skala och stadsmässigare bostadshus, se vidare beskrivning av östra porten (sid 48).

Längs Tollaregatans sydsida planteras en kontinuerlig trädrad med ett släpp mittför



Plan över Tollaregatan och bebyggelsen längs denna.

Valsparken där den naturliga vegetationen får dominera. Parkeringsfickor placeras in mellan träd och utfarter.

Förgårdsmarken vid småhusen ska vara grön och avgränsas tydligt mot gatan med sinsemellan överensstämmande staket eller häck.

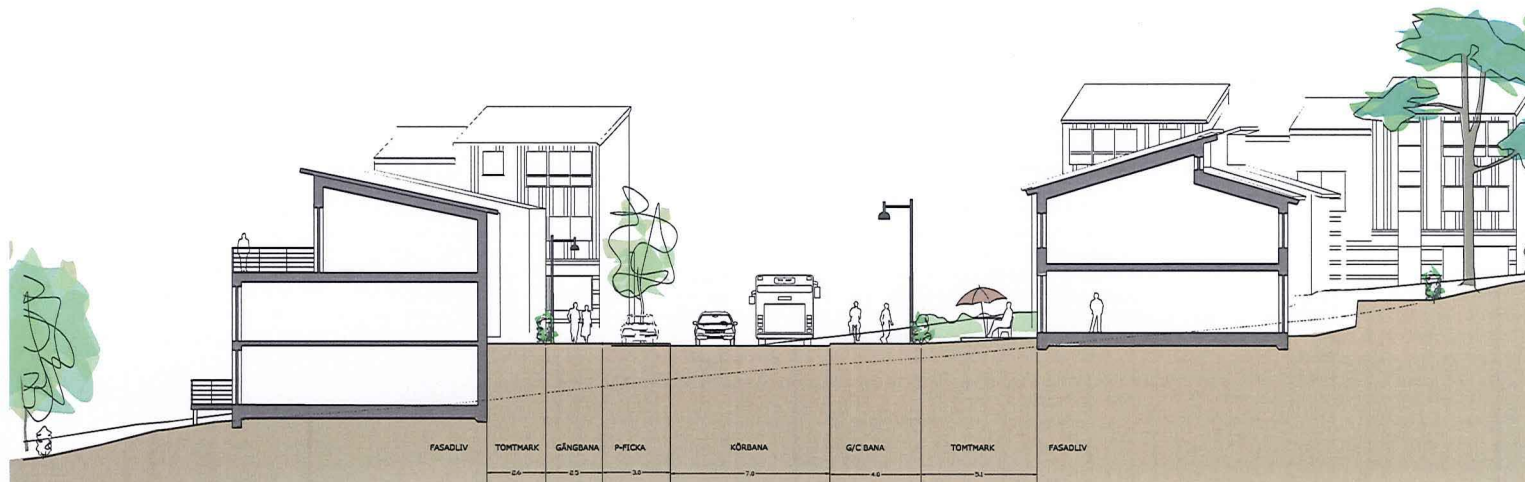
Parkeringsgårdarna vid förskolorna avgränsas väl mot gata och gård med häck eller staket samt träd.

Villorna längs Tollaregatans södra sida har en souterrängvåning som tar upp gatans höjd och passar mot naturmarken på husens södra sida. Souterrängvåningen är nödvändig för att bevara träd och få till en snygg anpassning mot naturmarken. Villorna är av samma karaktär som villorna utmed Utsiktsgatan i dp 2. Souterrängvillor i totalt tre våningar i material som puts, trä och glas med terrasser mot söder.

Småhusen på gatans norrsida har samma karaktär som Godtemplarbyns hus. De är tvåplanshus med carport eller garage. Husen är i trä eller puts i olika, med naturen väl avstämda kulörer.

I korsningen mellan den gamla Hedenströms vägs sträckning och Tollaregatan ligger pappersbrukets grindstuga kvar. Det lilla faluröda huset pryder sin plats och bör ligga kvar som ett trevligt inslag från svunna tider i den nya stadsbebyggelsen. Planen ger möjlighet till en tillbyggnad.

Busshållplatsen i öster utformas som en timglashållplats och bidrar till att dämpa biltrafikens hastighet.



Sektion 2a-2a genom Tollaregatan.



3. Valsparken (Godtemplarparken)

Denna park utgör norra delen av det nord-syd gående gröna park/naturstråk som löper tvärs Tollaregatan genom bebyggelsen ned mot vattnet. Stråkets uppgift är att öka utsikt och känsla av vattenkontakt för bebyggelsen på berget och att fungera som en mer allmän rekreationsyta. I Valsparkens norra del har Godtemplarbyns gamla dansbana legat och här anvisar detaljplanen plats för en scen för skådespel, dans och lek. Denna hjälper till att definiera platsen som samlingspunkt för den här delen av Tollare. Scenen bör vara av lätt karaktär exempelvis med tak av segelduk eller motsvarande. Den ska inte skymma villorna bakom. I parken finns även lekmöjligheter samt platser för möten och vila för kringboende och flanörer. Valsparken ges parkkaraktär samtidigt som ett stort antal befintliga träd bevaras och de befintliga berghällarna sparas.

Naturmarken gallras och bevaras i möjligaste mån. Där så behövs stammas träden upp så att kontakten med vattenrummet ökar.

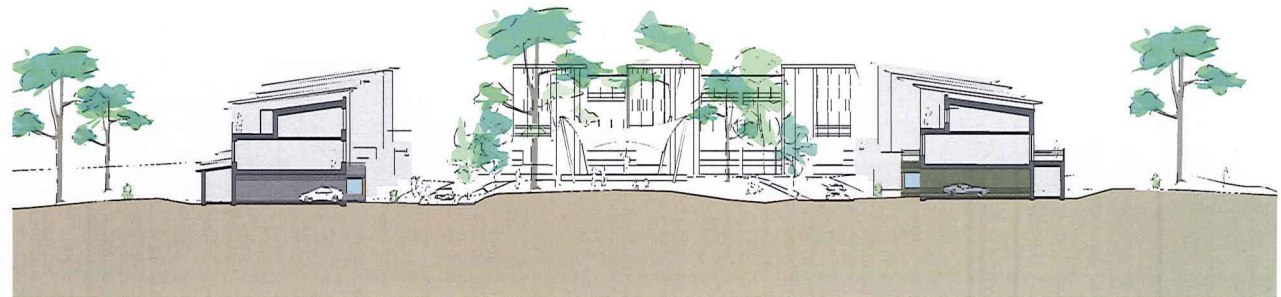
Bebyggelsen kring Valsparken har sin egen speciella karaktär. Husen är 3 våningar höga, lite högre än omgivande småhus, för att markera platsens betydelse. De kan utföras som stadsradhus i tre våningar med inbyggt garage. De utformas med terrasser för utsikt mot vattenrummet och har

en tydlig sammanhållen gatufasad som formar ett starkt stadsrum. Husen är förslagsvis av trä med inslag av tegel.

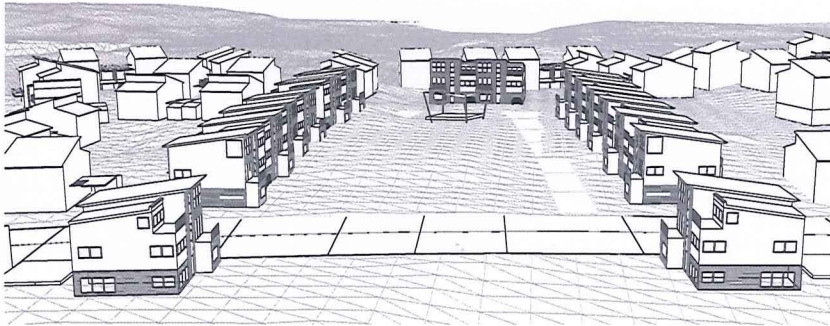
Parkrummet korsar Tollaregatan och två "valsarkshus" -ett på vardera sidan- avslutar den norra delen av parkrummet. Valsparkens hus har på egen tomt en parkeringsplats som ligger indragen så att inte bilarna dominerar gatubilden.



Plan Valsparken.



Sektion 3a-3a genom Valsparken.



Vy över Valsparken från söder.

Alternativt kan husen kring Valsparken utföras som mindre flerbostadshus i tre våningar med entréer mot parken.

Gatorna runt parken är enkelriktade för att kunna hållas smala. Några fickor för angöring och korttidsparkering kompletterar de privata parkeringsplatserna.



Vy över Valsparken från norr.



4. Godtemplarbyn

Bebyggelsen på höjden består av gruppbyggda villor som placeras utmed gatorna för att skapa tydliga gaturum och för att ge fria utblickar mot den omgivande naturen.

Husen föreslås ha 2 våningar med souterräng där så behövs för att anpassa till markens nivåer.

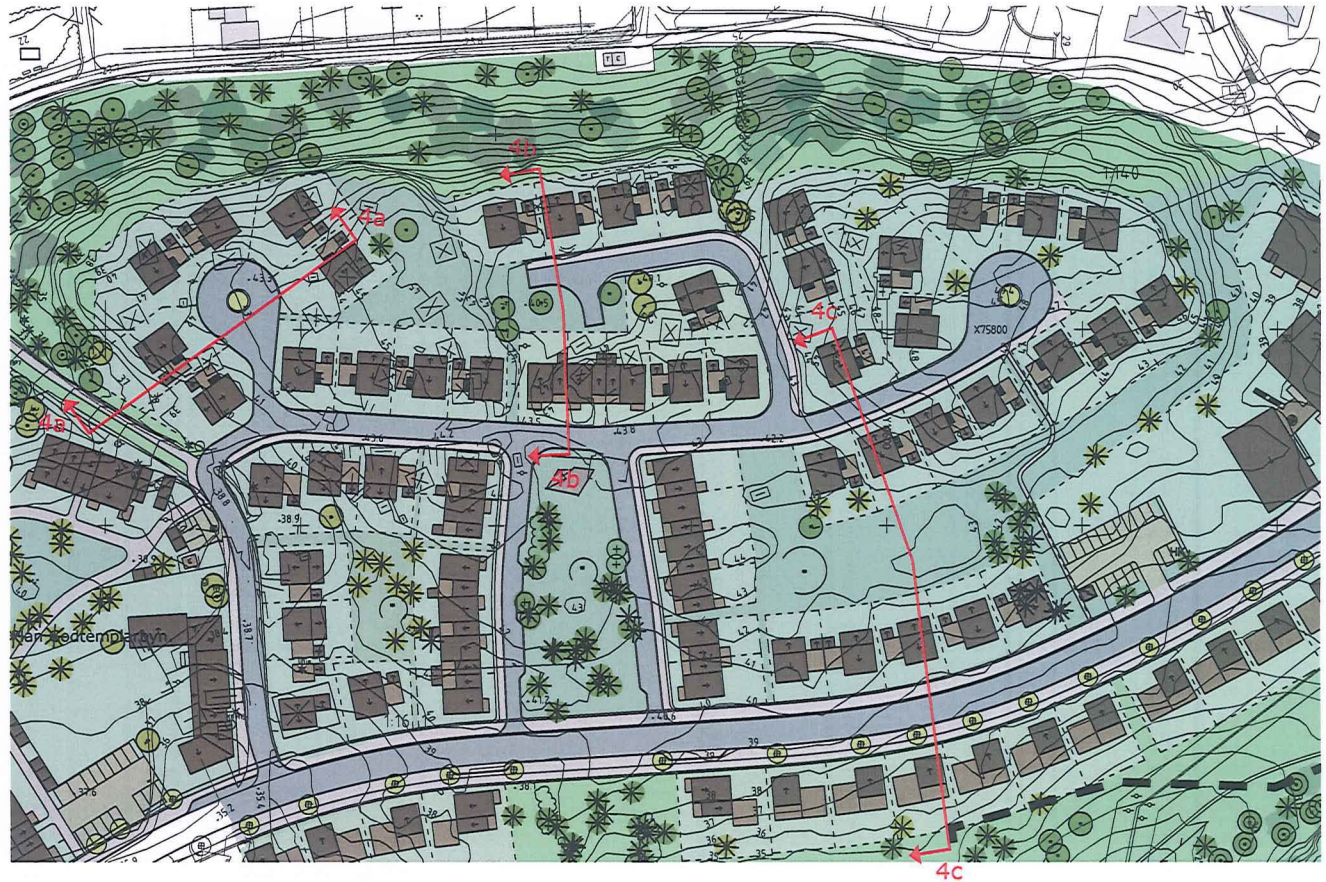
Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och är färgsatta i varierande, med naturen väl avstämde kulörer.

Det är viktigt att tomterna avgränsas tydligt mot naturmarken med häck eller staket på ett sådant sätt att naturmarken kan upplevas som offentlig ända fram till tomtgräns.

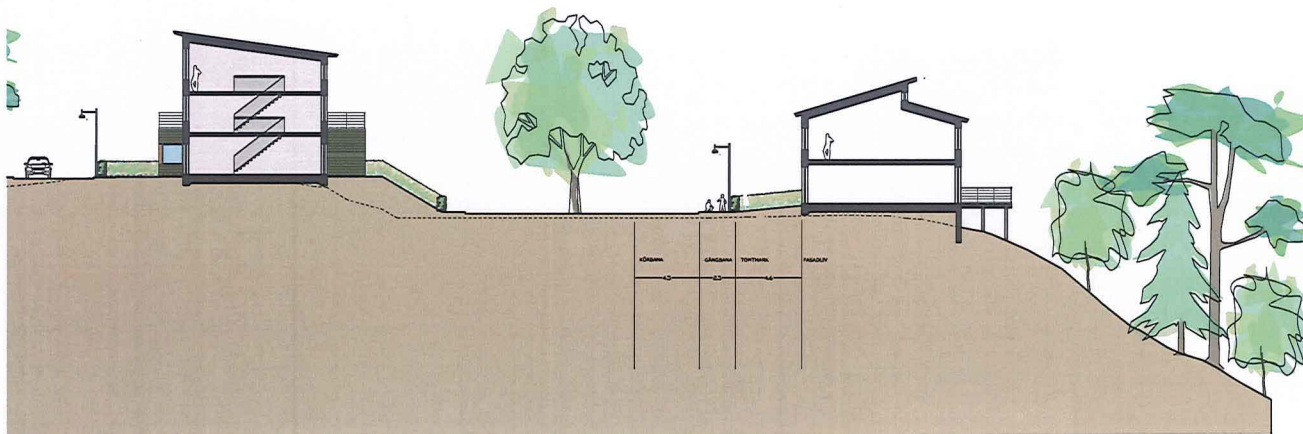
Vändzoner utformas så att de blir ett samlande gårdsrum för omgivande hus, en kvalitativ platsbildning med vårdträd och omsorgsfull markbehandling.



Exempel på planterad vändzon



Sektion 4a-4a.



Sektion 4b-4b

Det är av stor vikt för upplevelsen av stadsdelen att kvarteren ges stadga och att hus placeras i kvartershörn med parkeringen innanför. Se även parkering del 1 sid 19.

Större värdefulla träd inom bebyggelsen sparas. I slutningen norr om bebyggelsen bevaras mark och vegetation i sin helhet. Viss gallring kan komma att utföras för att gynna lövträd.



Sektion 4c-4c

uc
Rw



5. Östra porten

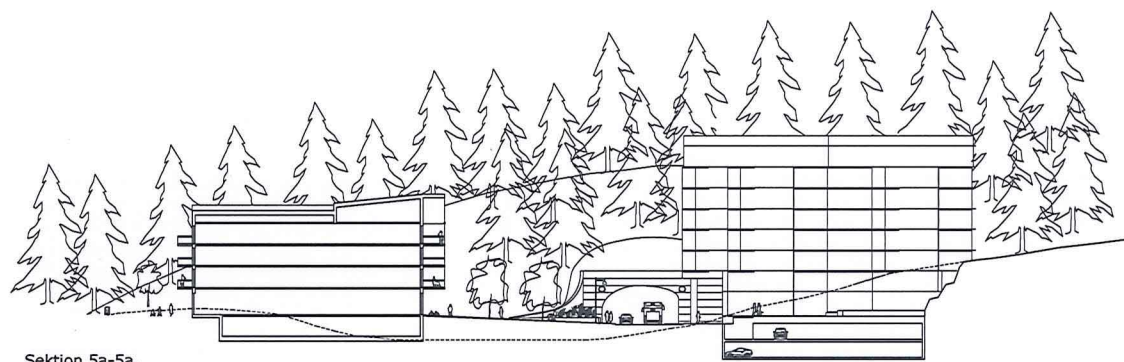
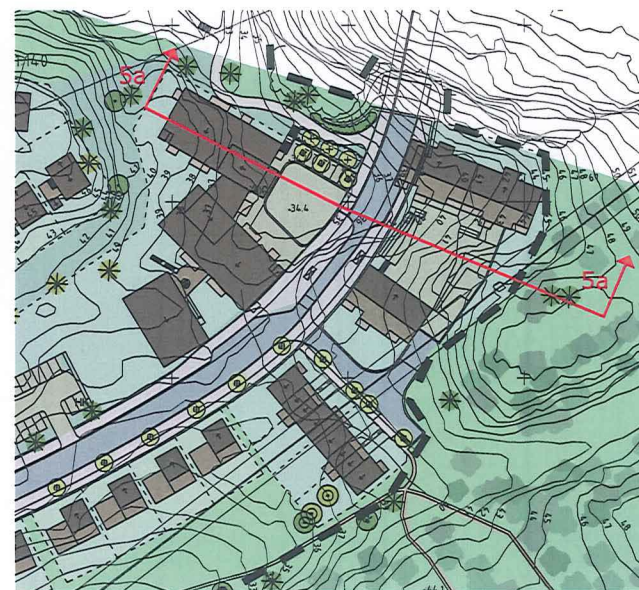
Denna del utgör entré till Tollare från öster.

Platsen formas mellan äldreboendets byggnader och flerbostadshusen på östra sidan Tollaregatan och gestaltas som ett torg med planterade träd. Biltrafiken avgränsas med pollare och väl utformad markering i beläggningen. Här mynnar tunneln från Sockenvägen och G/C-stråket från dalgången. G/C-stråket är handikappanpassat upp till Tollaregatan. En genande trappstig leder upp på torget. Här finns en av Tollares busshållplatser. Platsen fungerar även som angöringstorg till äldreboendet och förskolan. Marken terrasseras för att ta upp nivåskillnader och passa mot kringliggande hus och befintlig mark. En gångstig leder vidare österut upp på Lännerstaberget.

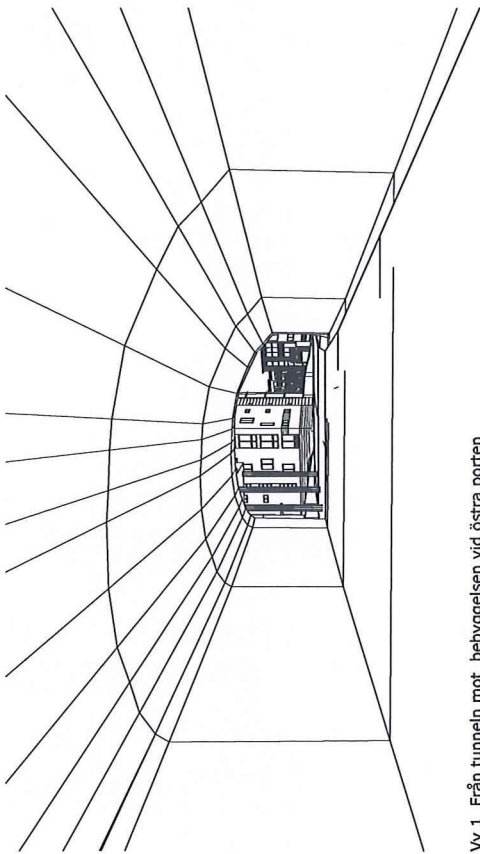
Den östra sidan flankeras av två flerbostadshus med underbyggt garage. Byggnaderna ansluter till den befintliga kuperade terrängen. Det mindre huset föreslås ha 5 våningar över garagenivån. Huset närmast mynningen föreslås vara högre med 8 våningar över garage för att ansluta till det höga Lännerstaberget. Bostäderna i de övre planen får utsikt ned mot vattenrummet. Det är viktigt att den del av byggnaden som kragar ut över Tollaregatan inte begränsar sikten ut ur tunneln. Utkragningen ska därför hålla en lägsta höjd över gatan som inte underskrider tunnelns frihöjd. Byggnadernas

bottenvåningar ska utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entréer mot Tollaregatan. Gårdsrummet mellan byggnaderna har god kontakt med gatan.

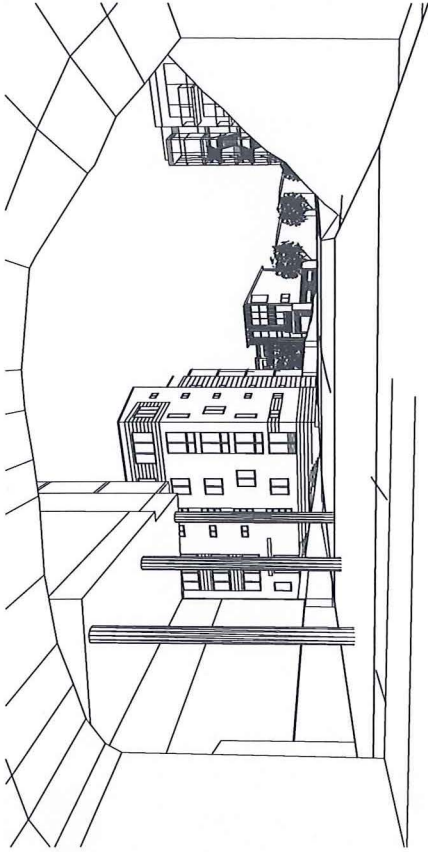
Integrerat med äldreboendet planeras en förskola i två plan med fyra avdelningar. I kvarterets inre ligger den gemensamma gården med utevistelse för barn och äldre. Parkeringen till förskolan har infart från Tollaregatan.



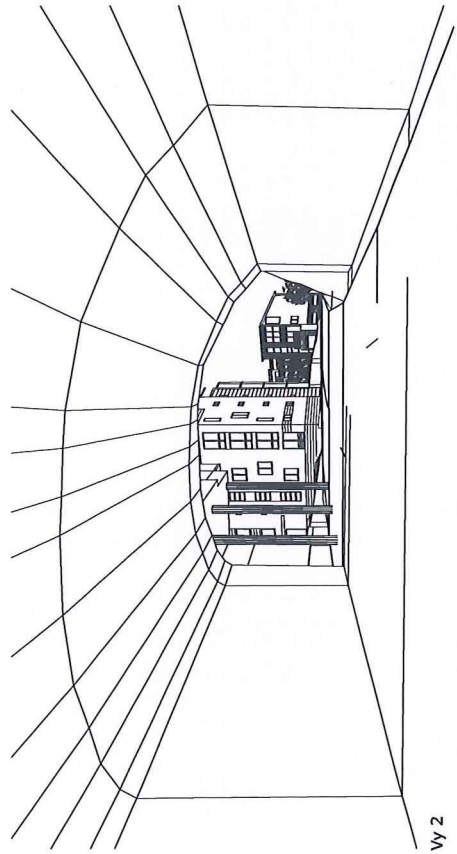
Sektion 5a-5a.



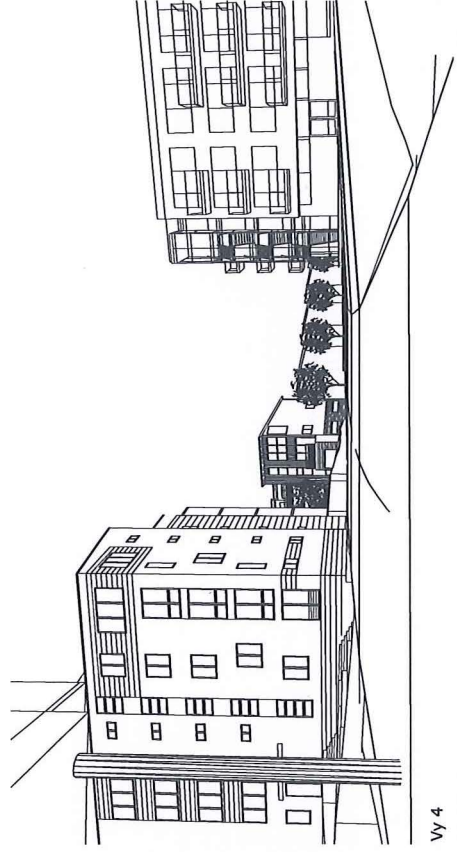
Vy 1 Från tunneln mot byggnaden vid östra porten



Vy 3

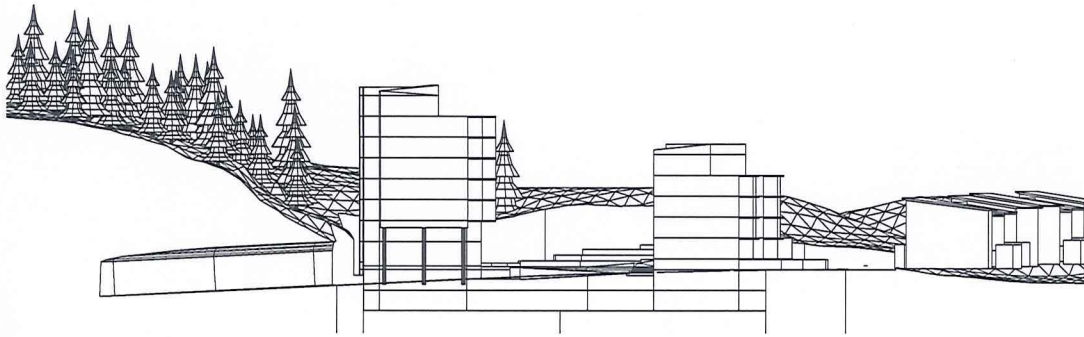


Vy 2

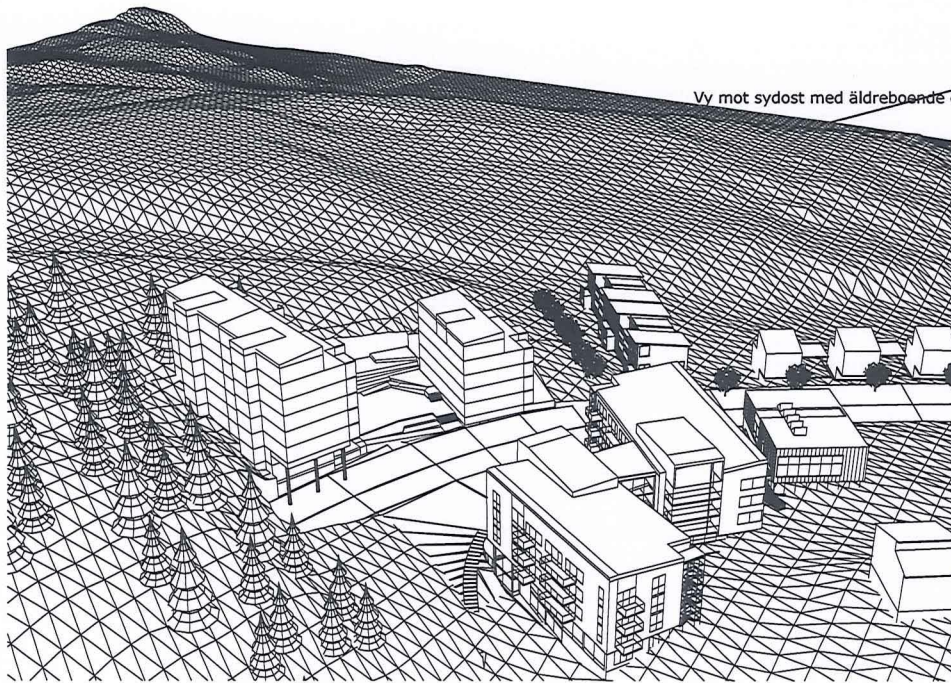


Vy 4

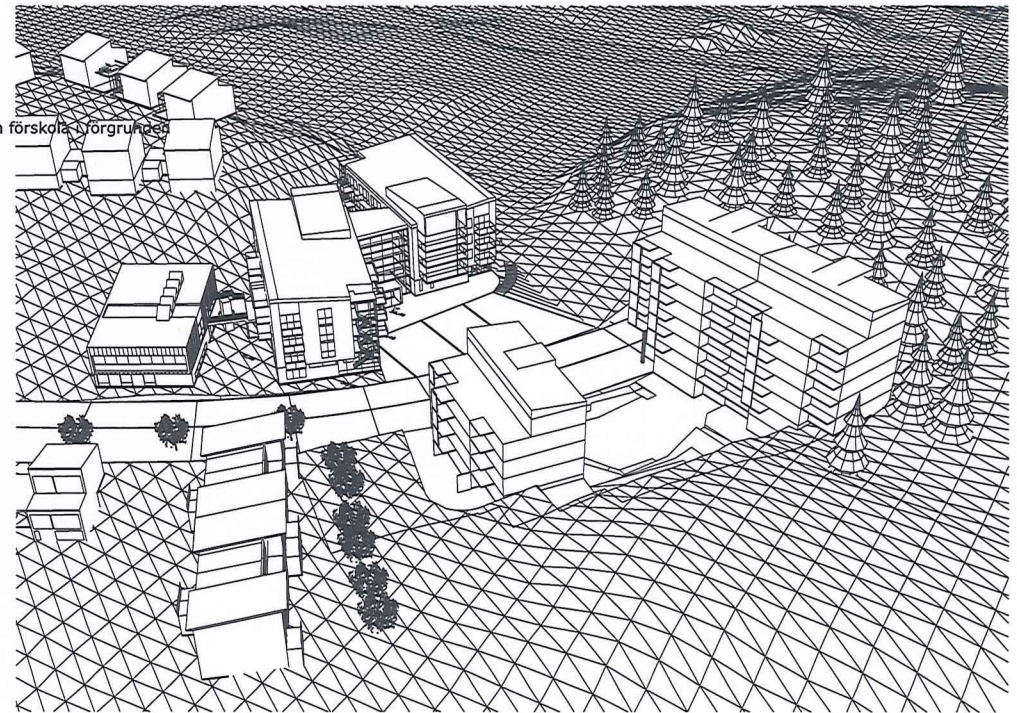
cc
mm



Sektion genom Tollaregatan mot öster



Vy mot sydost med äldreboende och förskola i förgrunden

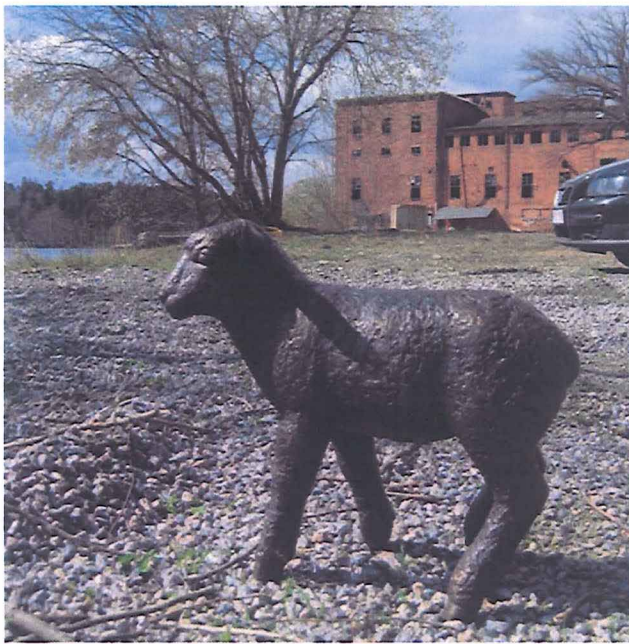


Vy mot nordväst med bostadskvarteren i förgrunden

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärliga inslag ska ses i en helhet för hela Tollare. Konsten ska vara integrerad i projekten och gärna bidra med en funktion som ska relatera till platsen och miljön. Tidigare verksamhet bör användas som inspiration. En fristående projektledare ska fungera som samordnande länk mellan konstnärers arbete och projektens fortskridande inom Tollare. (se vidare del 1 sid 36)

Exempel på
konstnärlig
utsmyckning



Avfallshandtering

För Tollare föreslås att avfallshandlingen för flerbostadshusen ska ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark.

Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Ovan mark syns endast ett inkast som kan ha olika utformning beroende av leverantör. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering.

För villor och radhus föreslås samma sophandlingssystem som för enskilda hushåll i övrigt inom Nacka.

Exempel på
sophandling

Bilaga 6

till exploateringsavtal för Tollare 1:16 m fl,
Tollare strand, delplan 3

Skydd av vegetation.

§1 VILLKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

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

§ 2 INVENTERING

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

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

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

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

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

§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

Träden som skall skyddas med kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsor av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. 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 utföres skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påföres. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

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

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

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

§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

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

§ 7 ERSÄTTNING

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 6 000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

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

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

§ 8 AVSYNING

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

§ 9 ANSVAR

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

Successiv överlämning av allmänna anläggningar till Nacka kommun.

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

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

Överföringsledning, huvudstråk VA samt pumpstation.

Övrigt VA enligt överenskommelse.

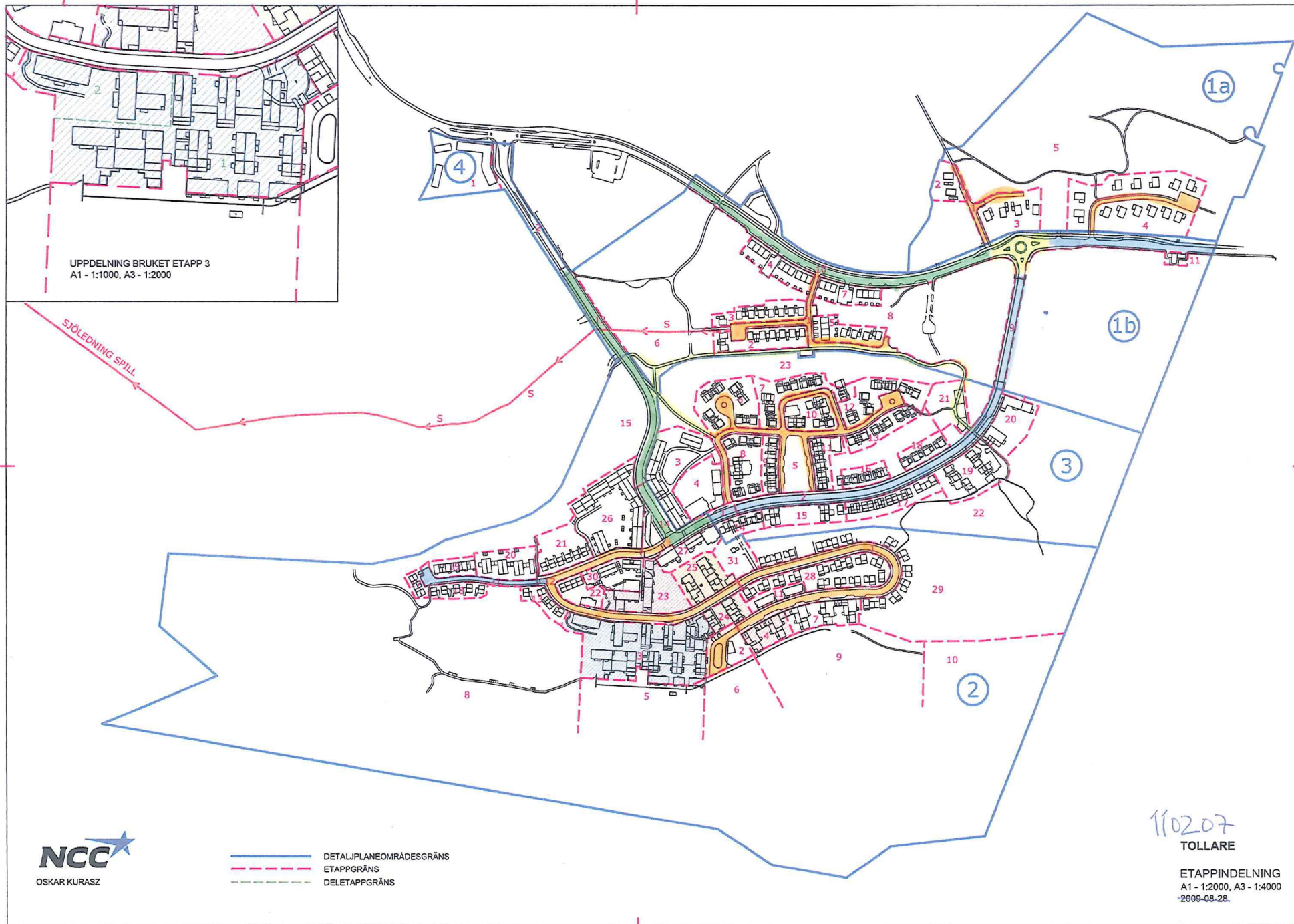
Naturmark enligt överenskommelse.

Tunneltorget

Valsparken

Mellanbergsvägen

UC
B
M



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

Handwritten initials/signature in blue ink.

NCC
OSKAR KURASZ

— — — — — DETALJPLANEOMRÅDESGRÄNS
- - - - - ETAPPGRÄNS
- - - - - DELETAPPGRÄNS

110207
TOLLARE

ETAPPINDELNING
A1 - 1:2000, A3 - 1:4000
2009-08-28