

Gnr 99/14 Grundkartan upprättad 1999-07-26

DP 214

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- ▨ PARK Park
- ▨ NATUR Natur

Kvartersmark

- C Centrum

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får underbyggas
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- ⊙ Körbar utfört för inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Gällande fastighetsplan (f.d.tomtindelning) för kv. Tippen, fastställd 24 okt 1967, upphävs.

2000/1



Skala 1:1000 ONFS 99/52 214

Detaljplan för
Tattby 5:1, TIPPENS CENTRUM
i Saltjöbaden, Nacka kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i aug 1999
Justerad sept 1999
Paul Ahkvist
Plan- o. expl. chef
Micaela Lavonius
Planarkitekt

Antagen av ONF/S 1999-11-17
Laga kraft 1999-12-17
Mikael Blomberg MBLA/BSO
7259:2



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2000/1

2000/1

KARTAN PLAN **A3**



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Planavdelningen
Inger Norsell
08-785 51 77

4309

1 (8)

BESLUT

Datum
2008-06-16

Beteckning
511-07-86658

2

NACKA KOMMUN

2008-06-19

Dnr KFKS 2007/490
Dnr 214

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
131 81 NACKA

Ansökan om upphävande av strandskydd inom detaljplaner för del av Tollare 1:16 m.fl. fastigheter i Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen bifaller kommunens begäran om att upphäva strandskyddet inom de områden som skrafferats på bifogad underlagskarta (karta 1). Upphävandet avser kvartersmark för bostadsändamål och verksamheter samt strandzon och vattenområden som får överbyggas inom kommande detaljplaner för etapperna 2 och 3 för del av Tollare 1:16 m.fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun.

Länsstyrelsen avslår ansökan om upphävande för krönet av Tollarebergens ås i programområdets sydvästra del, i enlighet med bifogad karta (delförstoring).

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 §, andra stycket, miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken, mm.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste beslutet att anta de kommande detaljplanerna, etapp 2 och 3, vinna laga kraft. Detaljplanerna måste också utformas så att de överensstämmer med det av Nacka kommunstyrelse, § 150/07, fastlagda läget för kvartersgränser, vattenområden, mm, vilket sedermera genom beslut i kommunfullmäktige, § 306/07, ingåtts avtal om med exploatören. Länsstyrelsen förutsätter att planetapp 2 studeras om vad gäller krönet av Tollarebergens ås, varför planen inte fullt ut kommer att överensstämma med ovan nämnda kommunala beslut.

Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Uppllysning

Beslut om upphävande kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bifogad besvärshänvisning.

Detaljplanerna bör inte antas innan beslutet om upphävande av strandskyddet har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Det aktuella programområdet är beläget i södra Boo, Nacka kommun, och berör Tollare f.d. pappersbruk med angränsande områden. Området ansluter i norr till friområdet kring Tollare Träsk, i väster till Tollare folkhögskola, i öster till Lännersta bostadsområde och i söder mot Lännerstasunden.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	E-post/webbplats
Länsstyrelsen Planavdelningen Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08-785 40 00 (vxl)	08-651 28 75 (exp)	inPlan@ab.lst.se (exp) www.ab.lst.se



- Förslag till avgränsning av naturreservat, karta 5*
- Inmätt vegetation 2007-02-07
- Etappindelning av detaljplanerna
- Illustrationsplan upprättad 2007-03-07
- Belysning av påverkan på strandskyddet, Ekologigruppen 2006-10-02
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape oktober 2006

Länsstyrelsens handläggare av ärendet har besiktigt området.

Mark- och vattenföroreningar

Undersökningar visar att stora delar av fabriksområdet innehåller markföroreningar. Kvicksilverhaltiga fibrer från pappermassetillverkningen har också avsatts i Lännerstasunden. Fiberbanken omfattar, där den är som mäktigast, 8 meter. För att kunna exploatera området krävs sanering av marken och anläggande av erosionsskydd i strandkanten, mm.

Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen har i dom 2005-10-04, mål nr M 30319-04, lämnat NCC AB tillstånd till arbeten i vatten inom fastigheten Tollare 1:16. Tillståndet innebär att NCC AB har rätt att anlägga erosionsskydd, promenadväg längs befintlig strandlinje, pontonbryggor för småbåtshamn, kaj för flytbrygga för skärgårds- och passbåtar, badplats samt flytbrygga till Mårtens holme. Tillståndet är förenat med särskilda villkor beträffande bl.a. hur och när grumlande arbeten får utföras, hantering av muddringsmassor och miljöfarliga ämnen i anslutning till vattenområdet, mm.

Blivande naturreservat

Tollareområdet finns med i Länsstyrelsens program över 71 områden med tätorts-nära natur som bör skyddas som naturreservat (rapport 2003:20). Programmet togs fram i nära samarbete med kommunerna, och Nacka kommun är angiven som genomförare av reservatsbildningen. Reservatsområdet omfattar i rapporten, förutom ett något större område vid Tollare träsk och de östra delarna av området söder om Sockenvägen, även folkhögskolans marker.

Kommunfullmäktige i Nacka beslutade redan 1985 att delar av Tollare skulle prövas som naturreservat. Principbeslutet omfattade då endast kommunägd mark norr om Sockenvägen.

I kommunen har under våren arbetats fram ett förslag till reservatsbildande, daterat maj 2008. Förslaget, som f.n. genomgår en bred remissbehandling, innehåller föreskrifter, avgränsning och skötselplan, och har nyligen översänts till Länsstyrelsen för synpunkter. Det planerade naturreservatet blir ca tre gånger större än vad kommunen beslutade 1985, och omfattar nu mark på båda sidor om Sockenvägen. Reservatsärendet samordnas med pågående detaljplanearbete.

* Reservatsområdet har utvidgats i remissförslaget för Tollare naturreservat, daterat maj 2008, jämfört med föreslagen avgränsning på karta 5, daterad 2007-03-07



BESLUT

Datum
2008-06-16

Beteckning
511-07-86658

Planerat införande av strandskydd

Av kommunens begäran om upphävande framgår också att avsikten är att begära införande av strandskydd för hela Tollare träsk jämte strandzonen söder och öster om sjön på den mark som i den pågående detaljplaneetappen 1a (där nu byggnadsplan B 90 gäller) föreslås som naturmark. Begäran om införande av strandskydd kommer att inlämnas till Länsstyrelsen i senare skede av planprocessen för etapp 1a.

Programinnehåll, kommunens intentioner, mm

Av programmets riktlinjer för planeringen framgår bl.a. att utbyggnaden av Tollare ska utgöra en del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling i Nacka. Området föreslås innehålla en blandning av flerbostadshus, flerfamiljsvillor, radhus och småhus i varierande skala. Inom f.d. bruksområdet kommer bebyggelsen främst bestå av flerbostadshus. Området kommer också att innehålla service och möjlighet att bedriva viss verksamhet.

Av kommunens ansökan framgår att bebyggelse och vägar/gc-vägar har anpassats till natur- och terrängförhållanden. Förslaget innebär en ökad tillgänglighet till delar av natur- och strandområdena jämfört med idag, och möjliggör bl.a. att stranden vid fabriksområdet blir tillgänglig. Fabriksområdet ska saneras och erosionskydd kommer att anläggas utmed de grundare och mest belastade delarna av strandzonen. Erosionskyddet i strandzonen, med täckning av fibersedimenten, är en förutsättning för att kunna anlägga den planerade strandpromenaden. Arbetena med strandzonen påbörjades 2006 i enlighet med gällande miljödom.

Strandpromenaden längs med området utgör en viktig länk i ett sammanhängande stråk utefter Boos södra kust och är utpekad i kommunens översiktsplan 2002. Den möjliggörs genom de åtgärder miljödomen föreskriver, och dessa åtaganden möjliggörs i sin tur av den planerade exploateringen.

Från stranden, centralt i området, föreslås en gångbro över till Mårtens holme. Bron har två syften, dels att göra holmen tillgänglig för allmänheten, dels att förhindra båttrafik som rör upp det förorenade bottensedimentet mellan holmen och Tollare. Detta gynnar såväl det rörliga friluftslivet som de biologiska miljöerna i vattenområdet. Gångbron ingår i miljödomen.

Programförslaget förutsätter även att den befintliga 70 kV högspänningsledningen markförläggs.

Även områden utanför strandskyddat område, som idag inte är allmänt tillgängliga, kommer genom programförslaget göras tillgängliga som allmän platsmark eller ingå i det planerade naturreservatet. Det gäller exempelvis områden i norra delen av Godtemplarbyn och vid stallet med dess hagar längs Hedenströms väg.



BESLUT

Datum
2008-06-16Beteckning
511-07-86658**Beskrivning av områdets natur- och rekreationsvärden**

Programområdet ligger i ett starkt kuperat, södervänt sluttande område ned mot Lännerstasunden. Naturvärdena inom kommande detaljplaneområden utgörs främst av gammal hållmarkstallskog men även av ädellövskog, gammal barrskog samt av Tollare Träsk med stränder.

I området ned mot Lännerstasunden finns barrdominerade skogar av olika ålder, bitvis med rikare inslag av ekar och triviallövträd. Några avsnitt är medelålders medan andra är flerskiktade och olikåldriga, med inslag av gamla träd. Skogspartierna är mer eller mindre opåverkade av skogsbruk på senare tid. Några talldominerade skogsavsnitt har riktig gamla trädbestånd, med exemplar som bedöms vara mellan 200 och 400 år gamla, bitvis med en god förekomst av död ved, vilket är en komponent som är viktig för den biologiska mångfalden. På ett ställe, i branten i områdets västa del, har en mindre brand påverkat tallbeståndet, vilket också är positivt för de samlade naturvärdena. Ett antal rödlistade arter och signalarter har hittats i området. I de områden som berörs av kommande detaljplanläggning och som idag inte är ianspråktagna, finns mindre partier som bedöms ha mycket höga naturvärden, enligt handlingarna till naturreservatsremissen.

De rekreativa värdena i Tollare är främst av lokal betydelse. Framkomligheten är i stora delar begränsad av stora höjdskillnader, stängslade områden eller bebyggelse. Ett system av stigar följer i huvudsak höjdernas och de smala dalgångarnas riktning (öst-västlig). Tillgången till utblickar över sundet är god men stora delar av naturområdena är otillgängliga på grund av den branta topografien. Strandlinjen är speciellt svårtillgänglig då den i flera partier består av branta bergssluttningar. Promenadmöjligheterna längs stränderna är idag få.

Vid Lännerstaberget i öster är höjdskillnaden ca 50 meter till vattnet. Det sydvända berget är bevuxet med gles hållmarkstallskog och innehåller en riklig mängd av gamla stora tallar. Från Lännerstaberget har man en vidsträckt utsikt över Lännerstasunden och Erstaviks skogar.

Tollarebergen, i programområdets västra del, reser sig drygt 35 meter över havet och är bevuxna med gles hållmarkstallskog, också innehållande gamla stora tallar. Även från Tollarebergens krön har man fina utblickar över Lännerstasunden. De mer lättillgängliga delarna av Tollarebergen bedöms ha ett stort rekreationsvärde för boende i Eknäs i allmänhet och för folkhögskolan i synnerhet.

Länsstyrelsens bedömning**Formell handläggning**

En planläggning för bebyggelse inom strandskyddat området förutsätter för att kunna genomföras, att strandskyddet dessförinnan upphävs. Det är Länsstyrelsen som på kommunens begäran får förordna om att område, som avses ingå i en detaljplan, inte längre skall vara omfattat av strandskydd.



Länstyrelsen fattar vanligtvis beslut om upphävande av strandskydd efter det att kommunen ställt ut ett förslag till detaljplan enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att kommunen och berörd exploatör först i mycket sent skede av planprocessen kan få ett bindande, lagakraftvunnet beslut om vilka begränsningar rådande strandskydd faktiskt har för möjligheterna att ta i anspråk ett område för bebyggelse.

Följden av detta blir ofta att möjligheten att göra en helhetsbedömning av lämplig utformning av ett planområde tidigt under planprocessen försvåras och att kostnaderna för planläggningen kan bli mycket höga om planen måste göras om.

I det aktuella fallet kommer en etappvis detaljplanläggning att ske samt en etappvis utbyggnad, som kommer att spänna över flera år. Mot den bakgrunden önskar kommunen få strandskyddsfrågan prövad i ett sammanhang och i ett tidigt skede.

Frågan om en eventuell utbyggnad vid Tollare har diskuterats länge i Nacka och möjligheterna att ta i anspråk området, och i så fall hur bebyggelsen ska utformas, är starkt beroende av hur strandskyddet hanteras. Genom beslut i Ks § 150/07 och Kf § 306/07 har kommunen bl.a. lagt fast kvartersgränsernas läge och inom vilka områden strandskyddet föreslås upphävas samt ingått avtal med exploatören, NCC, om avgränsningarna. Av underlagsmaterialet framgår tydligt vilka delar av området som avses bli allmänt tillgängliga. Länstyrelsen finner det möjligt att på föreliggande underlag ta ställning till frågan om strandskyddsupphävande, och finner inget formellt hinder att fatta beslut om upphävande av strandskydd tidigt i planprocessen.

På kommunens begäran prövar därför Länstyrelsen att redan efter programsamrådet fatta ett beslut om strandskyddet med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken. Härigenom kan kommunen tidigare i planprocessen få ett bindande besked från staten om förutsättningarna för planläggningen.

Sakprövning

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att upphävande ska kunna ske måste särskilda skäl föreligga.

Nacka kommun har inga stora oexploaterade landområden som lätt kan planläggas och bebyggas. Behovet av nya bostäder är dock stort. Den planerade utbyggnaden vid Tollare möjliggör ca 700 bostäder. Tollare är beläget inom ett riksintressant kustområde där bl.a. friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Dessa bestämmelser utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter enligt miljöbalkens 4 kapitel. Länstyrelsen anser att den nu påbörjade detaljplaneringen för Tollare utgör ett led i tätortsutveck-



lingen av Boo kommunedel, där kommunen har ambitionen att skapa både bostäder, service och verksamheter samt ett allmänt tillgängligt rekreativområde.

Fabriksområdet (f.d. pappersbruket), stora delar av Godtemplarbyn och en mindre del av stallområdet är idag ianspråktaga för bebyggelse och inte allmänt tillgängliga.

Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen, har i dom 2005-10-04, lämnat NCC AB tillstånd till arbeten i vatten inom fastigheten Tollare 1:16 (se avsnittet Mark- och vattenföreningar). Länsstyrelsen anser därmed att de områden som domen omfattar, kan betraktas som ianspråktaga.

Det finns inom utbyggnadsområdet viktiga områden för rekreation som berörs. Länsstyrelsen vill här framhålla utbyggnadsområdets sydvästra del, där bebyggelse föreslås utmed krönet av Tollarebergens ås. Det är denna del av berget som är mest lättillgängligt. Bergsslutningen söder om föreslagen bebyggelse är brant och svårgången. Även om den föreslagna utformningen i denna del tar viss hänsyn till både naturvärden och en intressant utsiktspunkt, innebär bebyggelsen i praktiken att tillgängligheten till området och möjligheten till rekreativsupplevelser där kraftigt minskar.

Enligt Länsstyrelsen bör strandskyddet inte upphävas utmed krönet av Tollarebergens ås, då det negativt skulle påverka möjligheterna till närrekreation för såväl redan boende i närområdet som för dem som flyttar till de nya bostäderna. Att behålla de mest lättillgängliga delarna av bergen bebyggelsefria är långsiktigt värdefullt för både friluftsliv och växt- och djurliv i Tollare, eftersom det ger ett större sammanhängande rekreativ-/naturområde i den sydvästra delen. Det innebär att bebyggelsen där som närmast hamnar ca 90 m från strandlinjen.

Samordnat med detaljplanarbetet pågår förberedelsearbetet med bildandet av Tollare naturreservat (se avsnittet Blivande naturreservat). Länsstyrelsen anser att det är mycket bra att kommunen i samband med planeringen för nya bostäder mm säkerställer stora områden för rekreation och växt- och djurliv för framtiden. Länsstyrelsen anser också att den del Tollarebergens ås där upphävande av strandskydd ej avses ske, med fördel kan omfattas av reservatsförordnandet. Om så sker, anser Länsstyrelsen att kommunens planering för Tollare i stort redovisar en väl avvägd balans mellan tätortsutveckling och bevarande av naturområden.

Vid en samlad bedömning finner Länsstyrelsen att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom av kommunen fastlagd kvartersmark för bostadsbebyggelse och verksamheter samt inom områden i strandzon och vatten, som ianspråktagas i enlighet med gällande miljödom. Avgränsningen redovisas på bifogad karta. Vidare finner Länsstyrelsen att särskilda skäl inte finns att upphäva



BESLUT

Datum
2008-06-16

Beteckning
511-07-86658

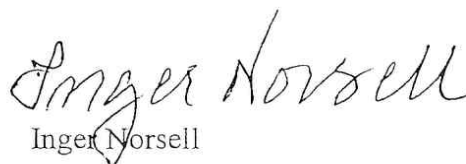
strandskyddsförordnandet för krönet av Tollarebergens ås i utbyggnadsområdets sydvästra del.

Länsstyrelsen anser att beslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Länsstyrelsen vill slutligen poängtera att vid bebyggelsens utformning och lokalisering måste strandskyddets grundläggande syften beaktas så att värdefulla utblickar och naturpartier blir allmänt tillgängliga. Länsstyrelsen kommer särskilt att bevaka dessa frågor i samband med samråd och utställning av planförslagen. Om inte detta sker kan det uppstå en påtaglig skada på riksintresset för friluftslivet varvid Länsstyrelsen måste pröva detaljplanen/erna enligt 12 kap. plan- och bygglagen.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit plandirektör Inger Holmqvist, beslutande, naturvårdschef Anders Nylén, och planhandläggare Inger Norsell, föredragande.


Inger Holmqvist


Inger Norsell

Bilaga:

Karta 1 utvisande områden inom vilket strandskyddsförordnandet upphävs.

BESLUTET KUNGÖRS

Kopia + bilaga till:

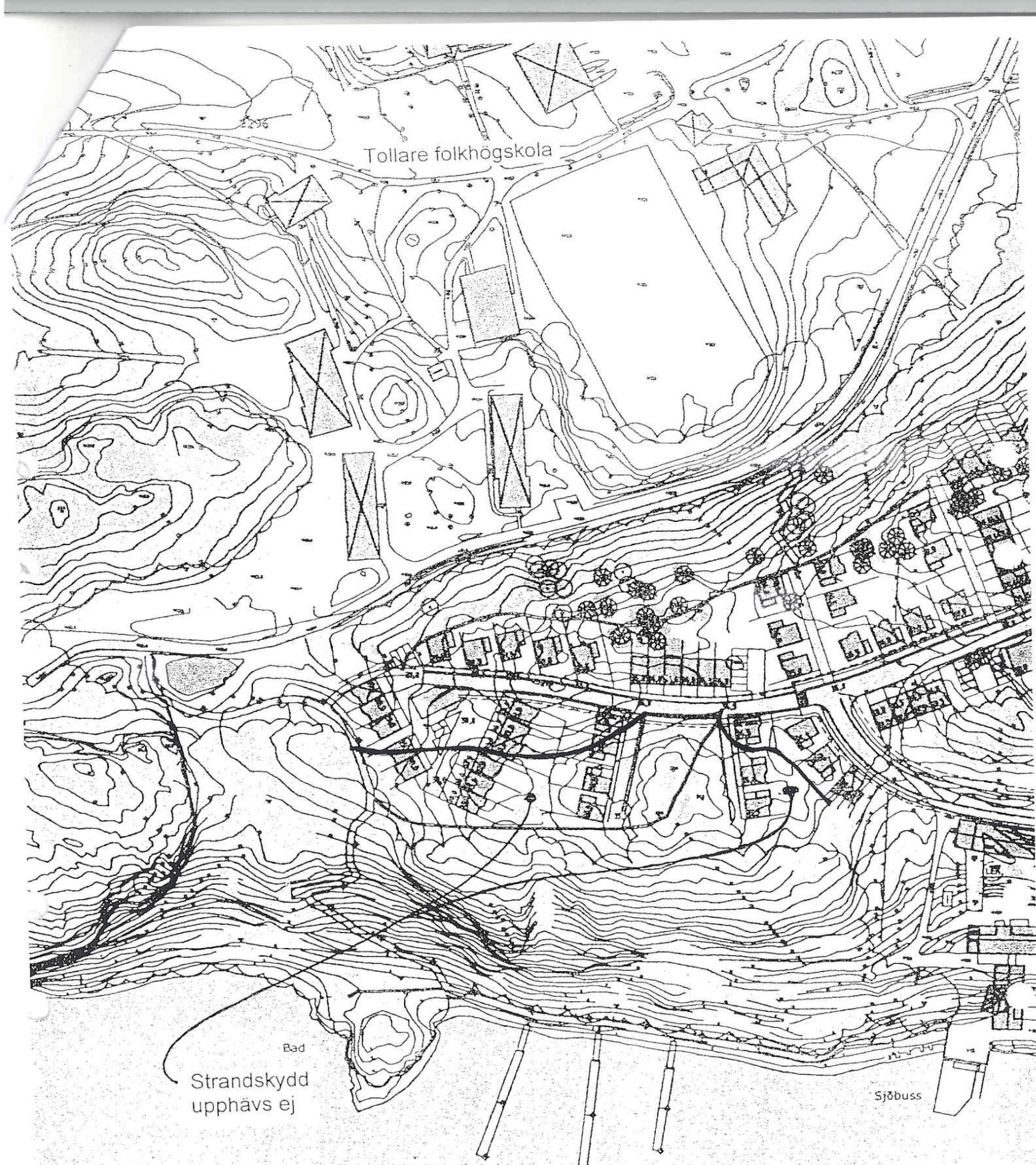
Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM (+ besvärshänvisning)

Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 STOCKHOLM (efter laga kraft)

Mn (AN, ÖH)

PL (akten, pärmen, planarkivet, IH, IN)

MCC AB, Vallgatan 3, 170 80 SOLNA (+ besvärshänvisning)



Tollare folkhögskola

Bad
Strandskydd
upphävs ej

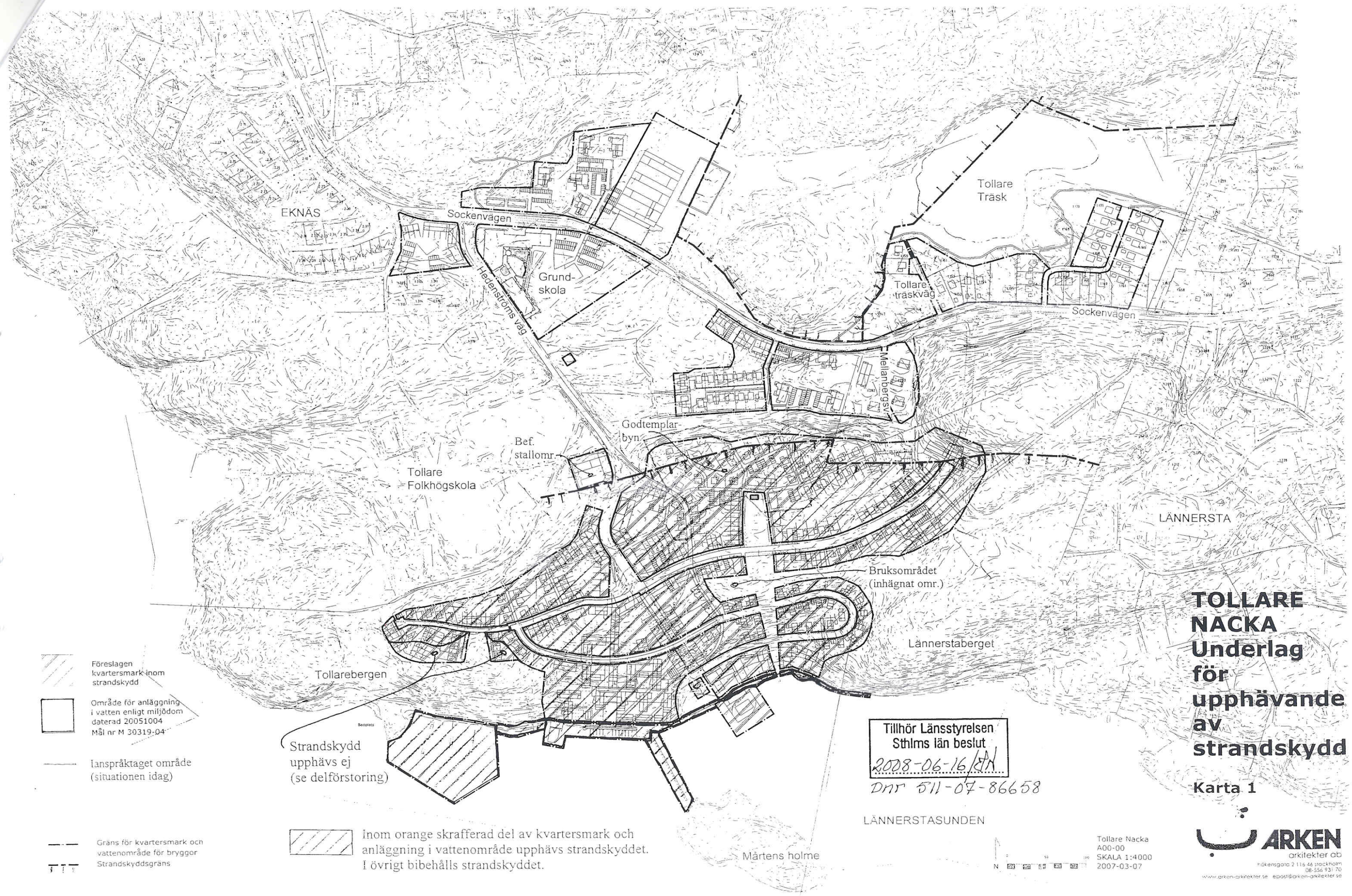
Sjöbuss


Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
2008-06-16 *LN*

Dnr 511-07-86658

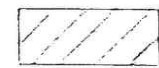
Delförstoring
tillhörande beslut 2008-06-16 om
upphävande av strandskydd på
Tollare 1:16 m.fl., Boo, Nacka
(se karta 1)

LÄNNERSTASUNDEN



-  Föreslagen kvartersmark inom strandskydd
-  Område för anläggning i vatten enligt miljödom daterad 20051004 Mål nr M 30319-04
-  Lansspråktaget område (situationen idag)
-  Gräns för kvartersmark och vattenområde för bryggor
Strandskyddsgräns

Strandskydd upphävs ej (se delförstoring)

 Inom orange skrafferad del av kvartersmark och anläggning i vattenområde upphävs strandskyddet. I övrigt bibehålls strandskyddet.

Tillhör Länsstyrelsen
Sthms län beslut
2008-06-16/STH
Dnr 511-07-86658

LÄNNERSTASUNDEN

Tollare Nacka
A00-00
SKALA 1:4000
2007-03-07

**TOLLARE
NACKA**
Underlag
för
upphävande
av
strandskydd
Karta 1

Detaljplan för Tattby 5:1, Tippens centrum, Saltsjöbaden i Nacka kommun

Enkelt planförfarande. Upprättad i augusti 1999 och justerad i september 1999.

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Gällande detaljplan S 285 är fastställd 1979. Planen redovisar själva centrumbyggnaden som område för handelsändamål med en angiven högsta byggnadshöjd + 23 m. Marken runtomkring är allmän plats, närmare bestämt gata och natur.

I byggnadens entréplan finns ett antal butiker, en servering, två banker, postkontor och vårdcentral. I suterrängvåningen finns klubblokaler mm. För att möjliggöra en nödvändig modernisering av Metros livsmedelsbutik behöver man utvidga huset något i den norra delen, på allmän platsmark som används för parkering idag (6 platser). Entrén mot norr behöver förbättras.

Planändring erfordras eftersom man inte får bygga på allmän plats.

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra mindre utbyggnader av huvudbyggnaden i dess norra del. För att möjliggöra ett rationellt underhåll överförs en något större yta av den allmänna platsmarken till kvartersmark som inte får bebyggas. Markanvändningen föreslås vara C, centrumändamål, vilket stämmer bättre överens med fastighetens användning än den förutvarande bestämmelsen, handelsändamål.

Den allmänna gångtrafiken från gångtunneln under Saltsjöbadsleden till tågstation, idrottshall och bibliotek säkras i ett x-område.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-12-30

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 17 december 1999

Områdesnämnden i Nacka kommun

Ulrica Brannmar

Planändringen inkräktar inte på allmänna intressen och strider inte mot översiktsplanen. Sakägarkretsen är begränsad. Enkelt planförfarande har bedömts kunna tillämpas.

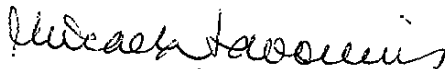
Parkeringsfrågan är reglerad i ett avtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren. Avtalsfrågan tas upp separat.

Genomförande

Plangenomförandet åvilar fastighetsägaren Tippen AB, liksom underhållet av den yta som överförs till kvartersmark.

Planens genomförnadetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Plan och exploatering


Micaela Lavonius
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden
1999-11-17 § 184


Viveca Bremmer