

2008-10-02

Dnr KFKS 2007/489 214

Projektnr 9309/1b

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

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

Upprättad på planenheten i april 2008 och justerad i september 2008

Bakgrund och sammanfattning

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 1b) ingår i den första plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Detaljplaneförslaget omfattar området mellan Sydvästra Lännersta villaområde i öster, Hedenströms väg i väster, Sockenvägen i norr och den branta höjden mot Godtemplarbyn i söder. För del av området utmed Mellanbergsvägen gäller en äldre byggnadsplan, som medger flerbostadshusbebyggelse.

Planförslaget innebär en utbyggnad med gruppbyggda småhus i form av radhus, kedjehus och grändhus inom mark som NCC äger. Sammantaget medger planförslaget 41 nya lägenheter. För området utmed Mellanbergsvägen bekräftas nuvarande markanvändning för flerbostadshus. Bebyggelsekvarteren avgränsas i väster och öster av naturmarksområden. Från Sockenvägen, i områdets östra del, föreslås en lokalgata i tunnel under naturmarken. Lokalgatan och Hedenströms väg ska trafikförsörja planerad bebyggelse inom södra Tollare samt utgöra länkar i en planerad busslinjesträckning.

I östra delen av området löper en av Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar. Ledningen avses markförläggas.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att

Planenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08 718 80 00
Direkt 08-718 94 76
Mobil 070-431 94 76
Fax 08 718 94 54

E-post
tord.runnas@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planchefen har beslutat, enligt delegationsprotokoll 2007-12-21, att sända planförslaget på samråd till berörda remissinstanser. Samrådstiden var från den 21 december 2007 till och med den 4 februari 2008. Samrådsmöte ägde rum den 9 januari 2008. Synpunkter på planförslaget under samrådstiden finns redovisat i samrådsredogörelsen 2008-04-07.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-04-23, § 142, att ställa ut planförslaget. Planförslaget har varit utställt under tiden den 14 maj till och med den 13 juni 2008. Efter utställningstiden har en mindre justering av den västra gatans vändplan utförts för att tillgodose tillräckligt utrymme för vändning av sophämtningsfordon. Detta medför att en tomt för småhus utgår. Justeringen har godkänts av NCC AB. Vidare föreslås att den planerade återvinningsstationen utgår med hänsyn till att denna får en olämplig placering i anslutning till naturreservatsutredningens bedömda värdeklassificering som värdeklass 1. Vidare har mindre redaktionella justeringar gjorts i beskrivningarna tillhörande planförslaget.

Inkomna synpunkter under utställningstiden behandlar i huvudsak:

- Trafiksäkerhet, framkomlighet och kapacitet i trafikstrukturen kring Skurubron och utbyggnad av ny bro
- Farthinder och hastighetsbegränsning på Sockenvägen
- Tunneln bör kunna ersättas med en vändslinga alternativt med ny väg över Lännerstaberget
- Markförläggning av befintliga högspänningsledningar kräver avtal mellan Vattenfall, exploatören och kommunen
- Påverkan på naturmiljö och landskapsbild bör vidareutvecklas och en analys av landskapsbildens förändring bör göras liksom en analys av bebyggelsens intrång i naturmarken
- Hela planområdet bör ingå i naturreservatsområdet
- Planens påverkan på det planerade naturreservatets natur- och friluftsvärden samt synkronisering av tidsplan för detaljplan och naturreservat
- Återvinningsstationen ska utgå på grund av naturreservatets avgränsning och störning för närboende
- Större hänsyn ska tas till de boendes miljö på Mellanbergsvägen
- Nuvarande enskilt vatten- och avloppssystem för flerbostadshusen utmed Mellanbergsvägen har tillräcklig kapacitet.
- En ökad trafik på Mellanbergsvägen blir störande. Gatans nuvarande standard är tillräcklig.
- Föreslagen vattenspegel i parken bör täckas med hänsyn till olycksrisken för barn
- Trafikbullerstörningar för husen utmed Sockenvägen
- Delar av bebyggelsen får ett dåligt lokalklimat – fukt och skugga
- Bebyggelsens placering och byggnadshöjd ska anpassas till omgivande bebyggelse
- Planhandlingarna är vilseledande. Hela Tollareområdet bör planeras i ett sammanhang

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. Arbetet måste ske parallellt och med ömsesidig påverkan avseende naturreservat Tollare (Bilaga 1)

Planenhetens kommentar:

Mot bakgrund av att del av park- och naturmarken väster om bebyggelsen kommer att innehålla anläggningar för bebyggelsens vatten- och avloppsförsörjning, utjämningsmagasin för dagvatten, dagvattenledningar, gångvägar samt iordningsställas för rekreation, spontanlek mm avses området inte ingå i naturreservatsförslaget utan föreslås regleras i detaljplanen kompletterat särskilda skötsel föreskrifter.

2. **Fastighetskontoret** påpekar vikten av att förskolor planeras och byggs i takt med bostadsutbyggnaden (Bilaga 2)

Planenhetens kommentar: Föreslagen utbyggnad av förskolor samt dess placering och storlek kommer att anpassas till bostadsutbyggnaden. Planeringen sker i samråd med representanter för fastighetskontoret och enheten för kultur och utbildning.

3. **Länsstyrelsen** vill uppmärksamma på att detaljplanen och miljöredovisningen inte korresponderar beträffande kravet på marklov vid trädfällning (Bilaga 3)

Planenhetens kommentar:

Miljöredovisningen har justerats så att den överensstämmer med detaljplanen

4. **Vägverket** och kommunen är överens om framtagande av handlingar inför kommande länsplan. Vägverket välkomnar att kommunen skapar förutsättningar för att förbättra situationen vid Skurubron på lång sikt samtidigt som etapplösningar möjliggörs.
Det är av vikt att en överenskommen etapplösning inkluderas i planerna. Vidare diskussioner i denna fråga bör föras mellan kommunen, Vägverket, SL och övriga berörda aktörer. Ett övergripande avtal bör tecknas innan delplanerna antas. (Bilaga 4)

Planenhetens kommentar: Diskussioner om lämpliga etapplösningar och erforderliga avtal enligt ovan pågår.

5. **Vattenfall Eldistribution** En ledningsflyttning förutsätter samordning mellan bl. a. exploatör, Nacka kommun, energimyndigheten och lantmäterimyndigheten samt avtal mellan Vattenfall, kommun och exploatör. Ledningsflyttning kräver att ny koncession inlämnas till energimarknadsinspektionen. Vattenfall behöver också miljödom och ledningsrätt eller servitut för ny sträckning (Bilaga 5)

Planenhetens kommentar: F n. pågår ett utredningsarbete i samråd med Vattenfall som bl. a. syftar till att fastlägga lämplig ledningssträckning för markförläggning. Innan utbyggnaden av etapp 2 och 3 påbörjas måste koncession och miljödom för ledningsflyttningen vara klart.

6. **Hyresgästföreningen lokalt i Nacka Värmdö** stödjer synpunkterna från hyresgästerna på Mellanbergsvägen. Hyresgästerna anser att det inte behövs någon breddning av vägen med trottoar och ny vändplan. Nuvarande standard är fullt tillräcklig för områdets 25 lägenheter. Befintliga väghöjder är väl anpassade till entréer, kulvertar och dagvattenavrinning. Planerad bebyggelse sydost om ”Parkgatan” tar i anspråk värdefull natur och skymmer bebyggelsen på krönet. Den föreslagna bebyggelsen blir avskuggad och bör flyttas till området väster om ”Parkgatan” och få tillfart från Hedenströms väg, varvid tillfarten från Sockenvägen kan slopas. Föreslagen vattenspegel i parken kommer att utgöra en olycksfallsrisk för barn och bör tas bort. Hyresgästerna accepterar inte föreslagen gång- och cykelväg söder om bebyggelsen eftersom denna kommer att förstöra värdefull natur, minska insynsskyddet för befintlig bebyggelse och utgöra ett störningsmoment. På grund av buller och luftföroreningar från Sockenvägen ska hastighetsbegränsning till 30 km/h införas förbi Mellanbergsvägen. Trafikproblemen vid Skurubron bör lösas innan någon byggnation sker. (Bilaga 6)

Planenhetens kommentar: Mot bakgrund av att Mellanbergsvägen föreslås utgöra en länk i områdets gångvägssystem har av trafiksäkerhetsskäl en enkelsidig trottoar föreslagits på gatans östra sida. Mellanbergsvägen avses även fortsättningsvis utgöra en lokalgata som endast biltrafikförsörjer befintlig bebyggelse. Nuvarande körbanebredd som är 4,5 – 5,0 meter planeras inte ökas. Vid ombyggnad av Mellanbergsvägen kommer gatan att anpassas till befintliga höjder. Föreslagen ombyggnad med trottoar, som förses med kantsten, samt omhändertagande av dagvatten på gatan kommer att minska risken för eventuella dagvattenproblem på angränsande fastigheter.

Till utställningen ändrades planförslaget så att höjdpartiet väster om befintlig bebyggelse vid Mellanbergsvägen blir natur/allmän plats för att möjliggöra ett bevarande av värdefull natur.

Enligt utförda solstudier får all nybebyggelse acceptabla solvärden.

Dagvattenhanteringen på parkmark regleras inte i planförslaget. Frågan kommer att behandlas vid projekteringen i samband med planens genomförande.

Olika hastighetsdämpande åtgärder planeras på Sockenvägen.

Föreslagen gång- och cykelväg i planförslagets södra del ingår i områdets primära stråk och kommer att utgöra en trafiksäker kontakt till skolor, lek- och friområden. Gång- och cykelvägen följer i huvudsak befintligt gångstråk och den äldre vägförbindelsen till Tollare.

I kommunens ramavtal med exploitören har bland annat utbyggnadstakten reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och ny Skurubro. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet. Förarbetet inför projekteringen har påbörjats.

7. **Tollare egna hem** vidhåller att hela Tollareprojektet måste senareläggas tills en ny Skurubro finns.
Anser att bebyggelsens höjd mot Sockenvägen ska begränsas och endast medge en våning jämte slutningsvåning.
Ifrågasätter gång- och cykelbanans bredd utmed Sockenvägen.
Standardökningen medför högre hastigheter. För att minska känslan av bredare väg bör grönremsan mellan körbanan och gång- och cykelbanan tas bort.
Påpekar att befintliga busshållplatser vid Blåmesvägen och Tollare samt trottoarerna öster- och västerut, utanför planområdet, har lägre standard än för den ombyggda delen av Sockenvägen. Mot denna bakgrund borde mindre mark för breddning av Sockenvägen tas i anspråk av de enskilda ägda fastigheterna samt därmed även minska intrånget i naturmarken.
Med hänsyn till den låga trafiktätheten kommer infarten från Sockenvägen till Tollare träskväg att få för hög standard.
Föreningen anser att Tollare ska trafikförsörjas via Hedenströms väg och att vägtunneln inte ska komma till utförande. Man menar att gångvägen till befintliga busshållplatser inte blir längre än för andra områden, t ex Järla sjö och södra Lännersta. Om ändå tunneln ska byggas bör den flyttas längre österut och att den ska byggas söder ifrån för att minska störningarna för närboende.
Stenkross i närhet till befintlig bebyggelse kommer inte att accepteras.
Föreslagen återvinningsstationen bör flyttas till korsningen mot Hedenströms väg med hänsyn till att den medför ökad trafik och inkräktar på föreslaget naturreservat.
Fastighetsägarna i föreningen anser informationen beträffande utbyggnaden av Sockenvägen har varit dålig och att inga handlingar har funnits att lämna synpunkter på. Fastighetsägarna känner även en stark oro för byggnationens påverkan på brunnar. (Bilaga 7)

Planenhetens kommentar:

I kommunens ramavtal med exploitören har bland annat utbyggnadstakten reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och ny Skurubro. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet. Förarbetet inför projekteringen har påbörjats.
Gång- och cykelvägen utmed Sockenvägen är i stort sett redan terrasserad och klar, liksom ledningsarbeten på denna sträcka. Avtal för intrång med berörda fastighetsägare har träffats.

Utformningen av busshållplatser har skett i samråd med SL. De nya hållplatserna uppfyller den trafiksäkerhetsstandard som SL och kommunen anser vara rimlig. Redovisade sidoområden till gång- och cykelbanan förbättrar trafiksäkerheten samt ska utnyttjas för planteringar och vintertid för snöupplag.

Korsningen Tollare träskväg – Sockenvägen har utformats för att medge möte av två personbilar samt medge infart av lätt lastbil, t ex sopbilar, samt har anpassats till infarten till fastigheten 1:148.

För att kollektivtrafiken ska vara bekväm och ett attraktivt alternativ till bil krävs bl. a korta avstånd till busshållplatserna. Med tanke på den stora nivåskillnaden inom Tollareområdet krävs därför att bussen kan gå centralt inne i området. Föreslagen trafiklösning med två huvudtillfarter medger en sådan lösning. Vidare är det fördelaktigt

att kunna fördela trafiken på två tillfarter för att minska reseavstånden och trafiken i bostadsområdet. En flyttning av tunneln österut innebär en längre sträckning, betydande kostnadsökning och en sämre anslutningsmöjlighet till Sockenvägen än nuvarande förslag.

Föreslagen återvinningsstation vid Apollostigen, norr om Sockenvägen, föreslås utgå ur planförslaget med hänsyn till naturreservatsutredningens bedömda värdering som naturvärdesklass 1.

Beträffande avsaknad av information i samband utbyggnaden av Sockenvägen och oro om skada på befintliga brunnar kan detta inte regleras i detaljplan. Synpunkterna har överlämnats till genomförandeansvarig i kommunen.

Nacka Miljövårdsråd avstyrker planförslaget och anser att hela området ska ingå i det planerade naturreservatet av följande skäl:

- Naturreservatet måste utredas och fastställas innan detaljplaneringen sker
- Alla planer bör visas samtidigt, då det annars blir svårt att bedöma hur detaljplanerna påverkar varandra
- De planerade bostäderna får en dålig boendemiljö på grund av trafikbuller och begränsat solljus
- Föreslagen återvinningsstation får ett olämpligt läge inom det planerade naturreservatet, som enligt utredningen tillhör den värdefullaste naturvärdesklassen
- Miljövårdsrådet anser att området ska ingå i naturreservatet eftersom det utgör värdefull naturmark för rekreation
- Sällsynta arter finns – naturinventering saknas
- Miljövårdsrådet anser vidare att det finns tveksamheter och bristande kvalitet för planprocessen som måste förbättras (Bilaga 8)

Nacka Naturskyddsförening konstaterar att föreningens synpunkter under samrådet inte har tagits annan än marginell hänsyn till, varför kritiken kvarstår. Planen tar inte hänsyn till områdets ovärderliga resurs som närnaturområde. Föreslagen placering av återvinningsstation tar i anspråk ett område som i naturreservatsutredningen bedömts som naturvärde klass 1. Återvinningsstationen bör i stället placeras i anslutning till den tätare bebyggelsen. Det saknas en analys hur den föreslagna exploateringen påverkar natur- och rekreationsvärdena.

Naturreservatets geografiska gränser ska fastställas tidigt. De utsända handlingarna ger ingen helhetsbild över hur det påverkar natur-, rekreations- och upplevelsevärden i det framtida naturreservatet. (Bilaga 9)

Boo Miljö- och Naturvänner har yttrat sig över programförslaget samrådsförslaget till detaljplan och i dessa yttranden ställt sig mycket skeptisk till föreslagen exploatering. Endast marginell hänsyn har tagits till tidigare framförda synpunkter. Detaljplanen kommer i stark konflikt med de höga naturvärden, som framkommit i naturreservatsutredningen. Delar av bebyggelseområdet är placerat i område med naturvärdesklass 1.

Placeringen av återvinningsstationen är olämplig, eftersom den ligger inom ett nyckelbiotopområde och skulle skära av det kommande reservatet.

I de politiska besluten har tydligt uttalats att detaljplanens utställning ska synkroniseras med naturreservatsutredningen. Planhandlingarna visar få spår av den

genomförda reservatsutredningen och ingen övergripande konsekvensbedömning.
(Bilaga 10)

Planenhetens kommentar:

Detaljplanarbetet följer det av kommunstyrelsen, 2006-11-27, beslutade detaljplaneprogrammet samt, 2007-06-04, startpromemoria för planarbetet.

Som underlag till programmet och till detaljplaneläggningen har bebyggelsens påverkan på strandskyddet särskilt utretts av Ekologigruppen AB och en stadsstrukturanalys av programförslaget har upprättats av SpaceScape.

Ekologigruppens utredning omfattar en beskrivning av Tollares nuvarande och kommande värden efter en utbyggnad avseende rekreation, biologisk mångfald och ekologiska funktioner.

SpaceScapes utvärdering av bebyggelsestrukturen utgör analyser av tillgängligheten till olika målpunkter inom området och från angränsande bostadsområden.

Inmätning av större träd har utförts av WSP.

I samband med detaljplanens utställning fanns även underlag och inventeringar till remissförslaget till naturreservat för Tollare samt ett utkast till föreskrifter, avgränsning och skötselplan för reservatet.

Detaljplanarbetet för etapp 1 kommer att synkroniseras med naturreservatsutredningens förfarande, vilket innebär att kommunfullmäktiges antagandebeslut av detaljplan kommer att avvakta naturreservatets antagande.

Miljöredovisningen har bearbetats och kompletterats för att belysa hur det framtida naturreservatets natur- och friluftsvärden kan påverkas.

Enligt plan- och bygglagens regler ska detaljplaneläggningen inom denna typ av område föregås av ett program till vilket samråd ska ske. Samrådstiden för programmet var april – maj 2006. I detaljplaneprogrammet för Tollare redovisades hur området planerades att detaljplaneläggas, växa ut etappvis samt vilken karaktär de olika delarna kommer att få. Förarbeten, planering och genomförande för ett så stort område som Tollare utgör spänner över en period om drygt 10 år, varför det inte är praktiskt möjligt att i en och samma detaljplan reglera hela utbyggnadens omfattning i detalj. Allmänheten kommer att ha insyn genom hela detaljplanprocessen för respektive delplan.

Föreslagen återvinningsstation vid Apollostigen, norr om Sockenvägen, föreslås utgå ur planförslaget med hänsyn till naturreservatsutredningens bedömda värdering som naturvärdesklass 1.

Boo Hembygdsförening

Tollareplanerna ska åtföljas av distinkt besked om angränsande natur. Det är väsentligt för kommande boende, kringboende och primärkommunen att naturreservat etableras i samklang med planeringen.

Det är viktigt att en precisering av kommunikationsrelaterade åtgärder sker samtidigt med kommande stora detaljplan. (Bilaga 11)

Planenhetens kommentar:

Detaljplanarbetet för etapp 1 är synkroniserat med naturreservatsutredningens förfarande, vilket innebär att kommunfullmäktiges antagandebeslut av detaljplan kommer att avvakta naturreservatets antagande.

I kommunens ramavtal med exploitören har bland annat utbyggnadstakten reglerats i förhållande till kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och ny Skurubro. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter samt om en ny broförbindelse över Skurusundet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

8. **Ägaren till fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283.** Motsätter sig onödiga och kostsamma utbyggnaden av Mellanbergsvägen.
Anser att nuvarande enskild lösning för vatten och avlopp till fastigheterna fungerar utmärkt och motsätter sig att svara för kostnaden.
Vid kommunal markinlösen förbehåller sig ägaren att inkomma med krav på ersättning som är baserad på vid den tidpunkten aktuellt marknadsvärde. (Bilaga 12)

Planenhetens kommentar: Mot bakgrund av att Mellanbergsvägen föreslås utgöra en länk i områdets gångvägssystem har av trafiksäkerhetsskäl en enkelsidig trottoar föreslagits på gatans östra sida. Mellanbergsvägen avses även fortsättningsvis utgöra en lokalgata som endast biltrafikförsörjer befintlig bebyggelse. Nuvarande körbanebredd som är 4,5 – 5,0 meter planeras inte ökas.

Kostnader för kommunal vatten- och avloppsanslutning samt inlösen av mark regleras inte i detaljplanen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

9. **Boende på Hjärtats väg 6 i sydvästra Lännersta 1a, Boo** anser sig vara sakägare eftersom en utbyggnad inom Tollare påverkar fastighetens rekreativmöjligheter.
Tollare och detaljplanen för såväl 1a som 1b är viktigt rekreativområde som behövs för de som bor i närheten av eller i en storstad.
Den redan svåra trafiksituationen vid påfarten till Skurubron kommer att förvärras.
Enligt avtal med exploitörerna till fastigheterna Tollare 1:16 och 2:2 ska kommunens kostnader för utbyggnad av gång- och cykelväg samt ledningar utmed Sockenvägen ersättas av exploitörerna när detaljplanerna vinner laga kraft. Anser inte att kommunen ska offra naturområdena för att slippa bekosta utbyggnaden längs Sockenvägen.
Anser att en tunnel inte ska byggas och att högspänningsledningarna inte ska markförläggas för att möjliggöra en utbyggnad söder om planområdet för 1b. Bebyggelsen utmed Sockenvägen kommer att bli bullerstörd. Den innebär att fem nya utfarter måste byggas mot Sockenvägen, vilket är negativt med hänsyn till trafiksäkerheten på vägen.
Återvinningsstationen är olämpligt placerad då den kommer att ligga vid den nya bostadsbebyggelsen och i anslutning till naturreservatet. Anser att det räcker med den återvinningsstation som finns i Eknäs.
Den södra delen av nybebyggelsen kommer att få ett dåligt lokalklimat, fuktigt och skuggat av angränsande bergsparti.

Motsätter sig ett genomförande av detaljplanen för 1b. Området ska ingå i naturreservatet. (Bilaga 13)

Planenhetens kommentar:

Se planenhetens kommentarer av Boo Miljö- och Naturvänners skrivelse m fl.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt