

2007-05-10

Dnr KFKS 1998/159 214

Projekt 9309

Kommunstyrelsen

## **Startpromemoria för fyra detaljplaner för del av Tollare 1:16 m fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Planområdena är belägna i sydvästra Boo och omfattar Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Större delen ägs av NCC AB. Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen godkänt program. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en kommande etappvis detaljpaneläggning och utbyggnad. Området föreslås indelas i fyra detaljplaneetapper, där planförfarandet kommer att behandlas var för sig.

Förutom varierade typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv. Sammantaget bedöms de fyra detaljplanerna i området innehålla 650 till 700 lägenheter. Antalet lägenheter är beroende av val av hustyp och lägenhetsstorlekar.

Bebyggelsen ska vara väl anpassad till värdefull natur på sådant sätt att den biologiska mångfalden ska störas så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden. Möjligheten att åstadkomma strandpromenaden är av stor vikt från allmän synpunkt. Tillgängligheten till intressanta målpunkter ökar från angränsande områden, vilket har tydliggjorts i programmet till detaljplanearbetet.

Förslaget innebär vidare att det planerade kommunala naturreservatet ”Tollare träsk” kan utökas betydligt genom att områden inom programområdet som bedömts värdefulla för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden kommer att ingå.

De områden som innehåller förorenad mark ska saneras, vilket sker i samband med en utbyggnad med bostäder. Erosionsskydd i strandzonen samt täckning av förorenade fibersediment är en förutsättning för att kunna anlägga strandpromenaden. En

#### **Planenheten**

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen

**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

förutsättning för dessa arbeten är att föreslagen bebyggelse, som ska bära kostnaderna, kommer till stånd.

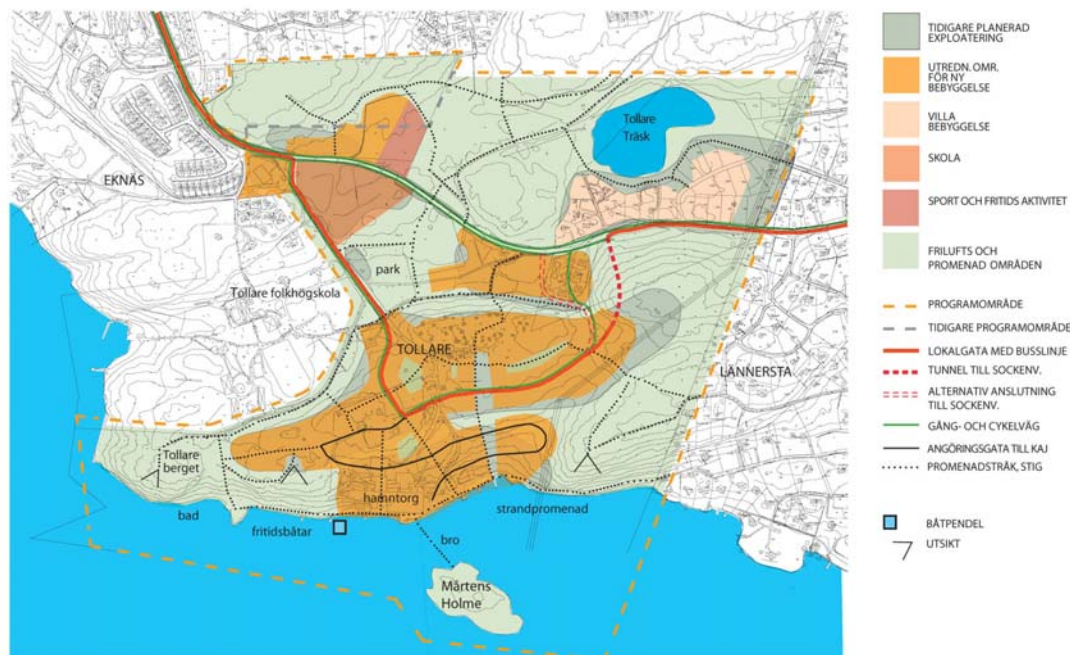
Sammanfattningsvis bedöms planförslagets genomförande ge så stora fördelar från rekreations-, natur- och miljösynpunkt att ett upphävande av strandskyddet är väl motiverat inom kvartersmark och de delar av vattenområdet som föreslås få överbyggas.

## Bakgrund

För områdets östra del, vid Mellanbergsvägen och Tollare träskväg gäller detaljplan, byggnadsplan B 90, som vann laga kraft 1943, inom vilken strandskydd inte gäller. I övriga delar saknas detaljplan. Utmed Lännerstasunden, Skurusundet samt västra delen av Tollare träsk gäller ett utvidgat strandskyddsförordnande om 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Program för detaljplanearbetet har tagits fram i nära samarbete med NCC Bostad och dess konsulter.

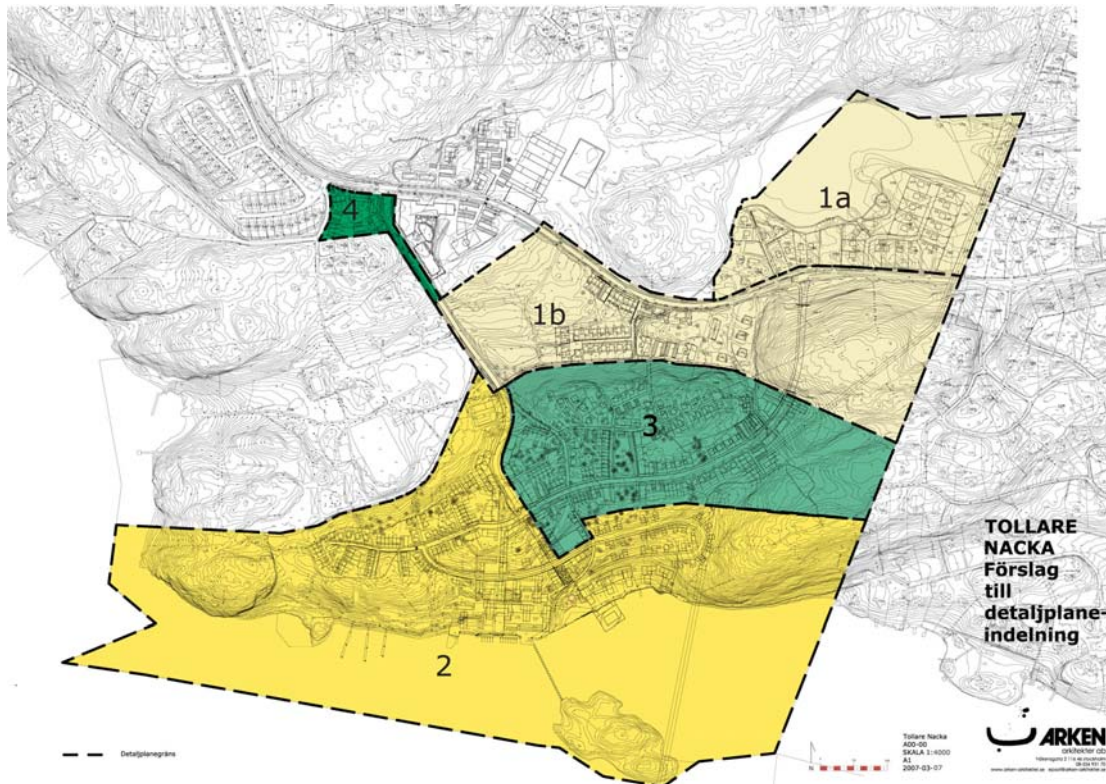
### PROGRAMSKISS Reviderad 2006 10 02



Tollare Nacka kommun detaljplaneprogram 2005

Områdesnämnden Boo tillstyrkte 2005-06-15, § 117, att förslag till detaljplaneprogram skickas ut för samråd. Kommunstyrelsen beslutade 2006-03-13, § 37, att skicka ut programförslaget för samråd. Samrådet som varade cirka två månader ägde rum under april och maj 2006. Synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse, 2006-09-21. Områdesnämnden Boo beslutade 2006-10-18, § 167, att tillstyrka detaljplaneprogrammet med de ändringar som föreslagits efter samrådet. Kommunstyrelsen godkände det reviderade detaljplaneprogrammet 2006-11-27, § 210. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte, 2007-03-28, § 141, startpromemorian för de fyra detaljplanerna samt ansåg att flerbostadsområdet ska ge valmöjlighet mellan olika upplåtelseformer och olika lägenhetsstorlekar samt innehålla bostäder för äldre och funktionshindrade. Detta bör behandlas i kommande exploateringsavtal.

## Preliminär avgränsning - etappindelning



Programområdet föreslås indelas i fyra detaljplane- och utbyggnadsetapper. Etapp 1 utgör området vid Tollare träsk och området vid Mellanbergsvägen söder om Sockenvägen. Etapp 2 och 3 utgör det tidigare fabriksområdet, Goodtemplarbyn och bergsslänterna mot Lännerstasunden. Etapp fyra omfattar det mindre området i norr avgränsat av Sockenvägen, Gårdsvägen och Hedenströms väg. Resterande del i programområdet omfattar del av Tollareängen, del av fastigheterna Tollare 2:2 och 5:1, som ägs av Järntorget ByggnadsAB och Nacka kommun. För denna del kommer en separat startpromemoria och detaljplan att upprättas.

### Syfte och mål

Planområdena föreslås ges en småskalig bebyggelse för bostäder, service och verksamheter som länkar samman omgivande bebyggelse, bevarar landskapsrummet i dalgången mot Tollare folkhögskola samt siluetten mot Lännerstasunden. Bebyggelsen ska inordnas i befintliga promenadområden. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för hamn för fritidsbåtar och turbåtar, bad och rekreation. Strandpromenaden kopplas till Lännersta och mot Eknäs. Tillgängligheten till intressanta målpunkter ska förbättras. Den i dag, för det gamla pappersbruket, ianspråktaga marken föreslås planläggas för flerbostadshus med en skala anpassad till fabriksbyggnadernas större volym. Det högre belägna berget norr om bruket och området väster om Mellanbergsvägen planläggs för en blandad bebyggelse med lägre flerbostadshus och sammanbyggda småhus i varierande skala och utformning. Centralt i området föreslås en torgbildning med busshållplatser, plats för verksamheter, servicebutik samt förskola. Utmed Sockenvägens södra sida föreslås flerbostadshus och söder om dessa radhus mot dalgången. Norr om Sockenvägen vid Tollare träskväg föreslås en förtätning av villabebyggelsen. De befintliga tomterna närmast sjön minskas för att öka naturmarken runt sjön.

### Planeringsförutsättningar

Vid utformningen av bebyggelsen ska de riktlinjer som redovisats i programmet till detaljplaneringen i huvudsak följas. Gestaltningens program ska upprättas till varje detaljplan.

Nedan redovisas exempel från detaljplaneprogrammet på skala och lämplig utformning av bebyggelsen.



Tänkt vy från Mårtens Holme. Den nya bebyggelsen föreslås hålla samma skala som de äldre fabriksbyggnaderna och bör huvudsakligen ligga på redan ianspråktagen mark på och kring det gamla bruket. Övre bilden visar befintliga byggnaders silhuett



Sektion genom Tollareberget, Lännerstasundet och Mårtens Holme.



Så här kan caféet vid Hamntorget se ut. Perspektiv: Arken Arkitekter AB



Trädgårdsstadshusens placering förstärker gaturummet. Ref: Tullinge Trädgårdsstad, Arken Arkitekter AB



Husie Gärd, White Arkitekter.



Små flerbostadshus som ger bebyggelsen en varierad karaktär. Kv Apotekaren, Nvnäshamn. NCC. Arken Arkitekter



Mindre flerbostadshus passas in i terrängen. Vackra träd sparas, Arkitektur i samspel med naturen. Kv Kravatten, FFNS, Västerbotten



Naturanpassad gles bebyggelse i skärgårdsmiljö.  
Kullön, HSB Arkitekter



Stadsdelstorg för närservice, busshållplatser  
och möten. Tyresö Strandstorg, Arken



Kvarterens inre ger plats för uteplatser,  
rekreation och odling. Kv Grendel, Arken  
Arkitekter AB

### Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

- Riksintressen för kust och skärgård gäller
- Utökat strandskydd intill 300 meter på land och 100 meter i vattnet gäller
- Förslaget överensstämmer till sina huvuddrag med Nacka Översiktsplan 2002
- För området har program för detaljplaneringen godkänts av kommunstyrelsen 2006
- För västra delen gäller detaljplan, B 90, från 1943
- Fabriksområdet samt den s.k. Godtemplarbyn med sina småstugor har ett visst kulturhistoriskt intresse, vilket har dokumenterats

### Miljöbedömning

I samband med programarbetet har en översiktlig miljöbedömning upprättats, vilken utgör underlag för det fortsatta detaljplanearbetet.

De frågor som behandlas i den översiktliga miljöbedömningen är:

- Riksintresset för kust och skärgård
- Upphävandet av strandskyddet
- Omhändertagande av fiberbankar (Stockholms tingsrätt, Miljödomstolen, dom 2005-10-04, mål nr M 30319-04)
- Föroreningar i mark och byggnader
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Biologisk mångfald
- Rekreation och friluftsliv

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan. Frågan kan komma att omprövas under detaljplanarbetet.

### **Prioritering**

Berört planområde har hög prioritet i förhållande till övriga planområden där planläggning pågår.

### **Planarbetets bedrivande**

Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Parallellt med planarbetet kommer arbetet med bildandet av naturreservatet att ske. Detta arbete kommer att hanteras av enheten för Teknik & fritid.

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas i en projektgrupp med representanter från berörda enheter i kommunen och i ett nära samarbete med NCC och dennes konsulter. Projektledare för planarbetet är Tord Runnäs. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

- Linnéa Olofsson, planarkitekt, planenheten
- Gisela Tibblin, kommunantikvarie, planenheten
- Elisabeth Rosell, landskapsarkitekt, planenheten
- Birgitta Strömbäck, bygglovgranskare, bygglovenheten
- Christina Gerremo, exploateringsingenjör – projektledare exploatering, exploateringsenheten
- Per Johnsson, ingenjör gata o VA, exploateringsenheten
- Birgitta Held-Pauli, biolog – miljöbevakare, miljöenheten
- Mahmood Mohammadi, trafikingenjör, enheten för teknik & fritid
- Lena Kjellson, ingenjör VA, enheten för VA & renhållning
- Antonio Ameijenda, lantmätare. lantmäterienheten

### **Ekonomi**

Detaljplaneavtal har upprättats och undertecknats av NCC och kommunen. Beslut om ramavtal fattas samtidigt med Start-PM. Avtalet reglerar bland annat kvartersgränserns läge, vilket ska ligga till grund för upphävandet av strandskyddsförordnandet inom kvartersmark. Exploateringsavtal ska finnas innan respektive detaljplan antagits. En enkel projektkalkyl/budget har upprättats för planarbetet.

### **Genomförande**

Kommunen föreslås bli huvudman för allmänna anläggningar.

### **Preliminär tidsplan**

En preliminär tidsplan för den etappvisa planläggningen och genomförandet har upprättats:

- |                          |             |                       |
|--------------------------|-------------|-----------------------|
| • Samråd dp 1            | 3:e kv 2007 |                       |
| • Samråd dp 2 och 3      | 1:a kv 2008 |                       |
| • Samråd dp 4            | 1:a kv 2009 |                       |
| • Utställning dp 1       | 1:a kv 2008 | Antagande 2:a kv 2008 |
| • Utställning dp 2 och 3 | 2:a kv 2008 | Antagande 4:e kv 2008 |
| • Utställning dp 4       | 2:a kv 2009 | Antagande 4:e kv 2009 |

Första inflyttning bedöms tidigast ske vid halvårsskiftet 2009, varefter en successiv inflyttning kan ske fram till slutet av 2014.

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Bil. Illustration, underlagskartor för upphävande av strandskydd