

2008-04-07

Dnr KFKS 1998/159 214

Projekt nr 9309

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:160 m fl., Tollare träskväg – delplan 1a, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2007

#### 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 1a) utgör den första plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Detaljplaneförslaget omfattar området norr om Sockenvägen och del av Tollare träsk. För området gäller en äldre byggnadsplan, som medger villabebyggelse. I förhållande till gällande plan undantas tomterna närmast öster om Tollare träsk från bebyggelse. Denna mark säkerställs i planförslaget som naturmark där strandskyddsförordnande införs. Naturmarken samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet Tollare träsk.

Planförslaget medger 24 villatomter inom mark som NCC äger. Övriga privatägda fastigheter är bebyggda med villor.

Planområdet omfattas i dag ej av strandskyddsförordnande.

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

#### 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

Planchefen har beslutat enligt delegationsprotokoll 2007-10-24 att sända planförslaget på samråd till berörda remissinstanser. Samrådstiden var från den 1 november till och med den 10 december 2007. Samrådsmöte ägde rum den 19 november 2007. Under detaljplanens samrådstid har även samråd skett om gatukostnader. Synpunkter på gatukostnadsutredningen behandlas i en särskild redogörelse.

Inkomna synpunkter under samrådstiden behandlar i huvudsak:

- Trafiksäkerhet, framkomlighet och kapacitet i trafikstrukturen kring Skurubron och utbyggnad av ny bro
- Planens påverkan på det planerade naturreservatets natur- och friluftsvärden samt synkronisering av tidsplan för detaljplan och naturreservat
- Behov av nya gångvägar och upprustning av befintliga
- Tidigare utfyllnader bör återställas som naturmark
- Vikten av att planeringen tar hänsyn till den äldre befolkningen och personer med funktionshinder. Angelägna detaljlösningar bör säkras genom bindande planbestämmelser eller genomförandeavtal. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska vara tillgänglighetsanpassade
- Markförläggning av befintliga högspänningsledningarna kräver avtal mellan Vattenfall, exploatören och kommunen
- Markreservation för elektrisk transformatorstation
- Planhandlingarna är vilseledande. Hela Tollareområdet bör planeras i ett sammanhang
- Naturinventering saknas
- Miljöredovisningen bör redovisa luftkvalitet under en särskild rubrik för klimatpåverkan
- Omfattningen av s.k. n-markerad och punktprickad mark samt naturmark bör ses över
- Illustrerad bebyggelse avviker från planprogram och är inte anpassad till befintlig bebyggelse
- De redan upptrampade stigarna bör nyttjas som gångstigar

Efter samrådstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats.

Miljöredovisningen har utvecklats beträffande planens påverkan på det planerade naturreservatet.

Gångstigars sträckning, avgränsning av naturmark på kvartersmark, mark som inte får byggas samt mark avsedd för uthus och garage har justerats.

Illustrerad bebyggelse har bearbetats och nya hustyper med sadeltak har tagits fram.

Planförslaget förutsätter att avtal träffas om markförläggning av de elektriska högspänningsledningarna innan planen antas. Området är utlagt som natur/allmän plats. Detaljplanens tidsplan och fortsatta hantering har anpassats till utredningen om naturreservatet.

Synpunkter som framfördes under programsamrådet har behandlats i samrådsredogörelsen upprättad 2006-11-02.

De synpunkter som inkommit under samrådet som berör gatukostnadsutredningen redovisas i en separat samrådsredogörelse, som exploateringsenheten ansvarar för.

### **Inkomna synpunkter**

Följande remissinstanser har tillstyrkt eller har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Utbildningsnämnden

- Kulturnämnden
- Polismyndigheten, Närpolisen i Nacka
- Telia-Sonera

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsens planenhet
- Vägverket
- Tekniska nämnden
- Handikapprådet
- SL
- Vattenfall
- Boo Energi
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Boo Hembygdsförening
- Fastighetsföreningen Tollare egna hem
- Lännersta villaägarförening

Synpunkter har även inkommit från en fastighetsägare, Tollare 1:151, inom planområdet samt en boende utanför planområdet på Markörvägen 7B i Källvägsområdet.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

- 1. Kommunstyrelsens arbetsutskott** (bil. 1) 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.  
Arbetsutskottet noterar att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återkommer med redovisning av synkroniseringen mellan naturreservatsutredning och detaljplan

*Planenhetens kommentar:* Enligt tidsplanen ska inte detaljplanerna för Tollare föras till antagande innan naturreservatsutredningen färdigställts.

- 2. Tekniska nämnden** (bil. 2) lämnar följande synpunkter:
  - I samband framtagande av förslag till naturreservat kommer en översyn av gångvägnätet att göras. Dessa utredningar bör samordnas med det fortsatta detaljplanarbetet.
  - Inom naturmark har utfyllnader gjorts. Dessa bör tas bort i samband med planens genomförande.
  - Allt spillavloppsvatten ska föras till Henriksdal via sjöledning i Skurusundet. Under ett övergångsskede kan dock avledning öster ut i Sockenvägen få ske.
  - Brandvattenförsörjningen ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation (VAV P 83). Brandvattenförsörjning via brandpostnät rekommenderas.
  - Vägnätets standard ska uppfylla räddningstjänstens fordons krav på framkomlighet och åtkomlighet till byggnader.

- Möjligheten av att skapa återvinningsstation ska redovisas.

***Planenhetens kommentar:***

Tekniska nämndens synpunkter kommer att tillgodoses.

Förslag om en ny återvinningsstation ingår i detaljplanen för nästkommande etapp, detaljplan 1b.

- 3. Handikapprådet** (bil. 3) framhåller vikten av att planeringen tillgodoser behov hos den äldre befolkningen och personer med funktionshinder. Handikapprådet ser programmet som ett ambitiöst försök att skapa tillgänglighet. I det fortsatta detaljplanearbetet bör angelägna detaljlösningar säkras genom bindande planbestämmelser eller i avtal. I föreliggande detaljplan framgår inte om den genomgående promenadvägen i dess västra del har lutningar som tillgodoser personer med rörelsehinder.

***Planenhetens kommentar:***

Samtliga gång- och cykelvägar, större promenadstråk och gångvägar till busshållplatser ska ges en standard som tillgodoser personer med rörelsehinder. Alla mindre och enklare gångstigar i naturmarken kan inte av topografiska skäl handikappanpassas.

- 4. AB Storstockholms Lokaltrafik** (bil. 4) påpekar vikten av att prioritera utbyggnaden av Skurubron innan ny bebyggelse tillkommer öster om Skurusundet.

SL anser att det är positivt med föreslagen exploatering i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Vidare förutsätts att gång- och cykelvägarna till SL-trafiken är tillgänglighetsanpassade samt att SL får delta i det fortsatta planarbetet.

***Planenhetens kommentar:***

I kommunens ramavtal med exploitören har bland annat utbyggnaden 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.

Gång- och cykelvägar till busshållplatser kommer att anpassas för rörelsehindrade.

Samråd om utformning av hållplatser och bussvägens standard kommer även fortsättningsvis att ske med SL under planarbetet.

- 5. Telia-Sonera** (bil. 5) har ingen erinran. Befintliga luftledningarna kommer att ersättas med markförlagd kanalisation.
- 6. Vattenfall** (bil. 6) har låtit utreda en markförläggning av de elektriska högspänningsledningarna. Det förslag som är mest aktuellt innebär att luftledningarna grävs ner genom Tollareområdet till en ny fördelningsstation norr om fastigheten Tollare 1:164 för att därifrån fortsätta som luftledning norr ut.

Vattenfall har inte tagit beslut om att flytta luftledningarna, varför ledningsområdet i detaljplanen ska redovisas som ett ledningsområde för luftledningar.

Vid en ledningsförändring ska ett avtal finnas mellan Vattenfall, exploatör och Nacka kommun innan planen antas. Innan avtal finns avstyrker vattenfall planförslaget.

***Planenhetens kommentar:***

Föreliggande planförslag förutsätter att luftledningarna ska markförläggas. Marken föreslås till natur/allmän plats. Avtal om detta måste därför kunna träffas med Vattenfall innan detaljplanen förs till antagande.

- 7. Boo Energi** (bil. 7) vill i detaljplanen få inlagt ett område för transformatorstation intill befintlig kraftledning, väg fram till stationen samt ledningsområde för lågspänningskablar till stationen.

***Planenhetens kommentar:***

Planförslaget kommer att kompletteras i samråd med Boo Energi.

Inkomna synpunkter från statliga myndigheter

- 8. Länsstyrelsens planenhet** (bil. 8) anser att i fortsatt planarbete bör belysas hur planen påverkar det planerade naturreservatets natur- och friluftsvärden. Om behov finns av markavvattningsåtgärder krävs dispens och tillstånd enligt miljöbalken. Viktigt för fågellivet är att inte sätta ut större fisk i Tollare träsk. Länsstyrelsen understryker vikten av att fortsätta diskussioner mellan Vägverket och kommunen leder fram till ett övergripande avtal om trafikfrågorna innan de olika detaljplanerna antas. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte torde innebära betydande miljöpåverkan.

***Planenhetens kommentar:***

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

Utsättning av fisk i Tollare träsk är inte aktuellt. Detta kommer att behandlas i reservatsföreskrifterna.

I kommunens ramavtal med exploatören har bland annat utbyggnaden 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 en ny broförbindelse över Skurusundet.

- 9. Vägverket** (bil. 9) konstaterar att situationen på Värmdöleden är besvärlig och att Skurubron tidvis är mycket hårt belastad. Befintliga ramper har stora brister vad avser trafiksäkerhet, framkomlighet och kapacitet. För att skapa underlag för en kommande länsplan tas för närvarande en överenskommelse fram mellan Vägverket och kommunen, som syftar till att ta fram utredningshandlingar för en ny broförbindelse och etapplösningar i väntan på en långsiktig lösning.

Utbyggnaden i Tollare som helhet kräver att befintlig infrastruktur kring Skurubron förbättras. Vidare diskussioner bör föras mellan Vägverket och kommunen samt ett övergripande avtal bör tecknas innan detaljplanerna antas.

**Planenhetens kommentar:** I kommunens ramavtal med exploitören har bland annat utbyggnaden 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 en ny broförbindelse över Skurusundet.

#### Inkomna synpunkter från föreningar

**10. Boo Miljö- och Naturvänner** (bil. 10) framför att planområdet har mycket höga naturvärden med bl. a rödlistade arter och måste ingå i utredningen för ställningstagandet till naturreservatet. Föreningen anser att detaljplanen inte får föras till utställning innan naturreservatet är utrett och reservatsförslaget sänts ut på samråd.

Borttagandet av reella närrekreationsmöjligheter måste diskuteras och besvaras av Nackas politiker.

Föreningen ifrågasätter hur juridiskt bindande det borttagna strandskyddet är när en ny detaljplan tas fram.

Föreningen hänvisar till sitt tidigare yttrande, 2006-05-23, över programförslaget, vilket biläggs skrivelsen. I det tidigare yttrandet framförde föreningen erinringar om bl. a förfarandet med att dela upp Tollare i flera planetapper, naturreservatets omfattning vid Tollare träsk samt strandskyddet. Föreningen har låtit utföra en inventering inom Tollareområdet, varvid konstaterats rödlistade och sällsynta evertebrater inom delar av området. Föreningen anser att föreslagen exploatering kommer att påverka fågellivet. Vidare framhåller föreningen områdets stora betydelse som närrekreationsområde.

**Planenhetens kommentar:**

Detaljplanearbetet följer det av kommunstyrelsen, 2006-11-27, beslutade program och, 2007-06-04, startpromemoria.

Som underlag till programmet och till detaljplaneläggningen har bebyggelsens påverkan på strandskyddet särskilt utretts av Ekologigruppen AB samt 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 förhållande till kommunfullmäktiges tidigare principbeslut, 1985-04-22, om att pröva att inrätta naturreservat bl.a. vid Tollare träsk, innebär planeringen av Tollareområdet att naturreservatsområdet kan utvidgas betydligt.

I föreliggande planförslag har kvarteretsmarken öster om Tollare träsk minskats till förmån för ett större naturområde runt sjön. Avgränsningen på sjöns södra sida är

anpassat till befintliga enskilt ägda villatomter. Felsatta staket, mindre byggnader och utfyllnader utanför tomterna ska tas bort och marken ska återställas som natur. Naturområdena kommer ytterligare att ökas genom att de befintliga elektriska högspänningsledningarna på sikt markförläggs genom området till Östervik.

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

Enligt Miljöbalken, kap 7, § 15, omfattas inte den tidigare detaljplanen (byggnadsplanen) av strandskyddsförordnande. Enligt övergångsbestämmelserna i Plan- och bygglagen, kap 17, gäller byggnadsplanen som en detaljplan. Strandskyddsförordnande föreslås införas för naturmark – allmän plats.

Enligt Plan- och bygglagens regler ska detaljplaneläggningen inom denna typ av område föregås av ett program kring vilket samråd ska ske. Samrådtiden för programmet var april – maj 2006. I detaljplaneprogrammet för Tollare redovisades hur området planerades detaljplaneläggas och växa ut etappvis och 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 exploateringens omfattning i detalj. Allmänheten kommer att ha insyn genom hela detaljplanprocessen i respektive delplan.

**11. Nacka Miljövårdsråd** (bil. 11) avstyrker planförslaget av följande skäl:

- Marken är värdefull naturmark för friluftsliv och rekreation
- Tollare träsk är en viktig fågelsjö med många sällsynta fåglar
- Sällsynta arter finns och naturinventering saknas
- Naturreservatet som planeras måste utredas och fastställas först
- Detaljplanen från 1938 och reviderad 1943, som kraftigt ändrats, bör ej kunna återopas

Vidare anser Miljövårdsrådet att det finns tveksamheter i planhandlingarna och att en kvalitetsförbättringsprocess genom enkätundersökning bör införas i planprocessen.

***Planenhetens kommentar:***

Se planenhetens kommentar av Boo Miljö- och Naturvänners skrivelse ovan.

**12. Naturskyddsföreningen i Nacka** (bil. 12) anser att den etappvisa planeringen medför att helheten med utbyggnaden förloras.

Vidare anser föreningen att naturreservatet ska säkerställas, genom att bl. a säkerställa dess avgränsning innan detaljplanen ställs ut, miljökonsekvensutredningen blir annars inte komplett.

En noggrann inventering måste göras innan naturmarken kan tas i anspråk. Boo Miljö och Naturvänner har låtit utföra en inventering, främst avseende insekter, och hotade arter har konstaterats.

Den föreslagna bebyggelsen ligger för nära Tollare träsk och buffertzonen blir för smal för att ha någon betydelse för växt- och djurlivet samt för rekreationsvärdet.

Föreningen anser att kommunen vid all planering bör ta större hänsyn till klimatfrågan, till exempel under rubriken klimatpåverkan i miljöredovisningen bör ett tak anges för koldioxidutsläpp inklusive byggtransporter.

***Planenhetens kommentar:***

Se planenhetens kommentar av Boo Miljö- och Naturvänners skrivelse ovan.

**13. Boo Hembygdsförening** (bil. 13) framför vikten av att planerad gångstig utförs redan i samband med utbyggnaden av området

***Planenhetens kommentar:***

Utbyggnadsordningen av allmänna anläggningar styrs ej i detaljplan. Detta kommer att regleras i ett genomförandeavtal med exploatören.

**14. Fastighetsföreningen Tollare egna hem** (bil. 14) anser att naturreservatets avgränsning ska fastställas innan planen genomförs.

Föreningen vänder sig mot den tillkommande bebyggelsens utformning som får karaktär av kedjehus och en utformning som står i allt för stor kontrast till befintlig bebyggelse. Planbestämmelserna enligt gällande detaljplan, B 70, bör följas.

För byggande på fastigheten Tollare 1:150 kan det krävas utfyllnadsarbeten, vilket kan störa faunan och medföra översvämningsproblem på intilliggande fastighet 1:149. Fastigheten bör därför införlivas i naturreservatet.

Den punktprickade och n-markerade marken på detaljplanekartan bör justeras samt möjlighet ska också finnas för befintliga fastigheter att få uppföra bullerskydd i form av t ex garage och plank mot Sockenvägen.

Föreslagna gångstigar bör i huvudsak följa befintliga. För att ge en större naturupplevelse bör de promenerande finna sina egna vägar.

***Planenhetens kommentar:***

Beträffande naturreservatets synkronisering med detaljplanens tidsplan se planenhetens kommentar av Boo Miljö- och Naturvänners skrivelse.

Till detaljplanen hörande gestaltungsprogram har kompletterats med ytterligare några hustyper. Med hänsyn till de topografiska förhållandena inom några tomter är det lämpligt med sluttningsvåning för att få en terränganpassning. Den slutgiltiga utformningen av bebyggelsen kommer att behandlas i samband med bygglovprövningen.

Byggrätten på fastigheten Tollare 1:150 har justerats.

Punktprickad och n-betecknad mark har justerats.

Med hänsyn till bullersituationen har plankartan kompletterats med byggrätt för de enskilt ägda fastigheterna utmed Sockenvägen för att medge uppförande av garage, uthus och plank som skydd närmare vägen.

Naturmarken och gångstigen i planområdets västra del utgår. Denna del kommer att ingå i naturreservatsutredningen.



Gångstigars läge och standard kommer att behandlas i reservatsutredningen. Det är härvid angeläget att det även finns möjlighet för personer med funktionshinder att där det är möjligt kunna ta del av naturupplevelserna i reservatsområdet. Av topografiska skäl och med hänsyn till skyddsintresset för flora och fauna är det dock inte lämpligt att bygga ut ett helt nytt gångvägssystem runt Tollare träskstränder.

**15. Lännersta villaägarförening** (bil. 15) anser att från naturvärdessynpunkt bör naturmarken vid Tollare träsk utökas. Kommunen har både rätt och skyldighet att hävda strandskyddet.

Att enbart upprätta naturreservat på kommunägd mark är otillräckligt och inte i lagstiftarens intentioner.

***Planenhetens kommentar:***

Bebyggelsen närmast Tollare träsk utgörs av befintliga enskilt ägda villatomter. Planenheten anser att det inte är rimligt att lösa in dessa för att utöka naturområdet.

Beträffande strandskydd, naturreservatsområdets omfattning och synkroniseringen i tid med planläggningen hänvisas till planenhetens kommentar av Boo Miljö- och Naturvänners skrivelse.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

**16. Ägaren till fastigheten Tollare 1:151** (bil. 16) önskar att byggrätt för garagebyggnad kan medges till viss del på mark som ägs av NCC AB, eftersom denna del är mest lämpad för detta ändamål med hänsyn till befintlig huvudbyggnads placering och tomtens topografiska förhållanden

***Planenhetens kommentar:***

Planförslaget har efter samråd med NCC AB justerats för att medge garageplaceringen.

Inkomna synpunkter från övriga (ej sakägare)

**17. Boende på Markörvägen 7B** (bil. 17) boende utanför planområdet och ej sakägare, anser att exploateringen ska avvakta en ny Skurubro med hänsyn till de framkomlighetsproblem som råder i dag.

***Planenhetens kommentar:***

Beträffande trafikfrågan se planenhetens kommentar av länsstyrelsens skrivelse

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt