

2010-09-06

Dnr KFKS 490/2007 214

Projekt 9309-2

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Detaljplan för del av Tollare 1:16 m fl. fastigheter, delplan 2 – Tollare Strand- i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april och justerad i september 2010

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 2) utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv. Planförslaget innebär att all befintlig industribebyggelse rivs och ersätts med en ny bebyggelse bestående av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget cirka 450 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 60 lägenheter i småhus. I samband med exploateringen kommer all, av den tidigare industriverksamheten, förorenad mark att saneras.

Utmed kaj- och strandområdet planeras en promenadväg och en gångbro till Mårtens holme. Promenadvägen ska anslutas till Lännersta strandpromenad och kommer att utgöra en värdefull länk av "Lugna promenaden" i södra Boo. Mårtens holme och naturmarken på Lännerstaberget och Tollareberget ingår i Tollare naturreservat.

Planchefen beslutade att skicka ut förslaget på samråd den 24 november 2009. Samrådstiden pågick till och med den 11 januari 2010. Några remissinstanser begärde och fick förlängd tid att få lämna sina synpunkter. Detaljplanesamrådet har föregåtts av ett programsamråd under tiden den 7 april 2006 till och med den 29 maj 2006. Inkomna synpunkter på detaljplaneförslaget och miljökonsekvensbeskrivningen under remiss- och samrådstiden finns sammanfattade i samrådsredogörelsen, 2010-04-14.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2010, § 162, att ställa ut planförslaget. Planförslaget med miljökonsekvensbeskrivningen var utställt under tiden den 1 juni till och med den 30 juni 2010.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen

Telefon
Växel
Direkt
Mobil
Fax

E-post
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Inkomna synpunkter under utställningstiden behandlar frågor och synpunkter som berör exploaterings omfattning, miljö- och rekreationsintressen, biologisk mångfald, naturvärde, strandskydd, tekniska aspekter i samband med genomförandet, avtalsfrågor, planbestämmelsernas utformning för högspänningsledningarna, trafiksituationen vid Skurubron och Värmdövägens påfart till Värmdöleden samt hänsynstagande till sjötrafiken. Flertalet synpunkter behandlades i samband med samrådet.

Mot bakgrund av inkomna synpunkter föreslås mindre justeringar av planförslaget innebärande att den del av planbestämmelsen som reglerar högsta gränsvärde för magnetiska kraftfält tas bort samt att även bestämmelsen om ledningsområdets läge tas bort. Gränsvärdet 0,4 mikrotlesa kommer inte att uppnås enligt erfarenhet från magnetiska kraftfälts utbredning i anslutning till markförlagda kraftledningar, varför särskilda skäl att reglera gränsvärdet enligt plan- och bygglagen inte föreligger. Enligt naturreservatets föreskrifter medges högspänningsledningar under mark utan att i detalj behöva precisera läget. Vidare har plankartan kompletterats med ytterligare några träd på kvartersmark, som föreslås sparas, vilka i planen betecknats med "n". Justeringarna bedöms vara av sådan begränsad omfattning att en ny utställning inte krävs.

Från sakägare inom eller i anslutning till planförslaget har inga erinringar framförts.

Med hänvisning till detta utlåtande föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med föreslagna justeringar samt hemställer att kommunfullmäktige beslutar anta det justerade planförslaget.

Inkomna synpunkter

Under utställningstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak behandlar:

- Genomförandeansvar, drifts- och underhållsansvar för olika tekniska anläggningar.
- Återvinningsstation
- Gångbron till Mårtens holme
- Avgränsning allmän plats och kvartersmark
- Säkerhetsmarginal vid framtida höjning av vattennivån i Östersjön
- Ytor för sport, lek och rekreation
- Genomförandeavtal med Trafikverket om ramp till Värmdöleden
- Markförlagda högspänningsledningar - lägesprecisering och avtal
- Planbestämmelsen om elektromagnetiska kraftfält vid markförläggning
- Sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet och säkerhet, skydd mot svall, manöverproblem samt bländningsrisk
- Miljökonsekvensbeskrivningen bör omfatta fler jämförelsealternativ
- Planförslaget strider mot flera av de nationella och regionala miljömålen, riksintresset kust och skärgård samt länsstyrelsens program "Aldrig långt till naturen"
- Omprövning av upphävandet av strandskyddsförordnandet
- Exploatering av nyckelbiotopområden och områden klassade som naturvärde
- Framtida ansvar för fibersedimentbankarna
- Miljö kvalitetsnormer för Lännerstasundens vattenkvalitet (Vattendirektivet)
- Dagvattenhantering
- Eventuell anmälningspliktig vattenverksamhet enl. miljöbalken
- Bullerstörningar och andra olägenheter under byggtiden

- Naturresevatets gränser
- Kooperativ hyresrätt som alternativ upplåtelseform
- Exploaterings omfattning
- Strandpromenadens utbyggnad

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

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. (Bilaga 1)

2. Tekniska nämnden (Bilaga 2)
Påtar behovet av en återvinningsstation.

Bron till Mårtens holme ska utformas tryggt och säkert. Om denna inte blir en fast förbindelse föreslås en kraftig grind vid landändan som tillsammans med skyltning spärrar holmen för tillträde under vinterhalvåret.

Parkmarken mellan bebyggelsen söder om Utsiktsvägen är brant och bedöms svåretablerad för vegetation, varför den bör överföras som kvartersmark.

Kajer, gångvägar och andra anläggningar i strandzonen ska utformas med hänsyn till översvämningens risk.

Handlingar och ansvar för genomförandet av ny kaj samt beskrivning av drifts- och underhållskostnaderna ska tas fram innan planen antas. Konstruktion och utförande ska kvalitetsmässigt möta normer för ny kaj.

Planens kommentar:

Plats för återvinningsstation planeras inte inom planområdet. En återvinningsstation är planlagd men ej uppförd inom angränsande område vid korsningen Sockenvägen - Gammeluddsvägen. Därutöver finns en befintlig återvinningsstation utmed Sockenvägen i Eknäs norr om Tollareområdet.

Relevanta handlingar beträffande konstruktion, utformning och utförande m.m. av gångbron, kaj och allmänna anläggningar i strandzonen tas fram i samband med det pågående projekteringsarbetet. Detta sker i samråd med berörda tjänstemän från Teknik och Miljö & Stadsbyggnad. Ansvaret för genomförandet kommer att regleras i exploateringsavtalet. Av försiktighetsskäl med hänsyn till framtida översvämningens risk har ingen del av kaj, gator och gångvägar i strandzonen givits en lägre höjd än + 2,1 meter i kommunens nuvarande höjdsystem. Denna lägsta höjd är reglerad i detaljplanen.

Parkmarken mellan bebyggelsen söder om Utsiktsvägen utgör en del av ett sammanhängande parkstråk som sträcker sig från Lännerstasunden i söder genom planområdet och upp till den s.k. Godtemplarparken i norr inom delplan 3. Inom hela detta parkstråk råder strandskyddsförordnande, som inte ska upphävas. I gestaltnings- och kvalitetsprogrammet ges förslag till lämplig vegetation.

3. Fritidsnämnden (Bilaga 3)

Framhåller vikten av att föreslagen bollplan förverkligas.

För att boende ska utnyttja Björknäs idrottsplats ska det planeras så att det enkelt går att ta sig mellan de olika områdena.

Nämnden påtalar också den stora efterfrågan på mark för BMX-bana/dirtbike och skatepark.

Planenhetens kommentar:

Föreslagen bollplan med lekplats ingår i planområdet och ska utföras.

Genomförandeansvaret regleras i exploateringsavtalet. Utformning sker i samråd med berörda tjänstmän från Teknik.

Gång- och cykelvägar till Björknäs idrottsplats ingår i Tollare naturreservat. I reservatsbestämmelserna anges dess läge och utförande.

Mark för BMX-bana, skatepark e. dyl. ryms inte inom planområdet.

4. Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor (Bilaga 4)

För en förbättring av infrastrukturen vid Skurubron planeras bl.a. en ramp från Värmdövägen till Värmdöleden. För att rampen ska kunna realiseras behöver ett genomförandeavtal, som reglerar utbyggnad och finansiering, tecknas mellan kommunen och trafikverket. Avtalet behöver vara klart innan detaljplanen antas.

Enligt länsstyrelsens erfarenhet är de magnetiska kraftfältens utbredning i anslutning till markförlagda kraftledningar så begränsade att särskilda skäl saknas för att införa en planbestämmelse om detta.

Planenhetens kommentar:

Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att föreligga innan planen antas.

Planbestämmelserna om de elektromagnetiska kraftfälten utgår enligt länsstyrelsens synpunkt.

5. Trafikverket (Bilaga 5)

Trafikverket har tillsammans med kommunen tagit fram ett förslag till arbetsplan för en ny påfartsramp till Värmdöleden i syfte att förbättra säkerheten och framkomligheten. För att rampen ska kunna realiseras behövs ett genomförandeavtal, som reglerar utbyggnad och finansiering. Trafikverket anser det väsentligt att avtalet är undertecknat innan planen antas.

Planenhetens kommentar:

Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att föreligga innan planen antas.

6. Sjöfartsverket (Bilaga 6)

Verket hänvisar till sitt tidigare yttrande under samrådstitiden.

Planerade åtgärder får inte inkräkta på eller försämra sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet.

Närliggande bostäder måste utformas så att de inte kommer att störas av fartygstrafiken. Brister i skyddet mot svall, täta förtöjningar eller ankrade båtar ska inte kunna leda till krav på ytterligare fartbegränsningar för sjöfarten.

Risken för personskador vid påsegling i händelse av manöverproblem på ett passerande fartyg bör beaktas vid planutformningen.

Vid utformningen av vägar och parkeringsplatser ska hänsyn tas så att strålkastare inte bländar passerande sjöfart.

Planenhetens kommentar:

Sjöfartsverkets synpunkter och krav kommer att beaktas i samband med projektering och genomförande.

7. Regionplanenämnden (Bilaga 7)

I regional utvecklingsplan (RUF 2010) redovisas området som *övrig regional stadsbygd*, vilket innebär att området ligger inom tätort och kan bidra med regionens bostadsförsörjning. Planförslaget innebär att busstrafiken ska förbättras.

Planförslaget bidrar till att öka tillgängligheten till områdets stränder och utvecklar rekreativvärdena i området. Regionplanekontoret ser positivt på bostadsbyggande eftersom befolkningen i regionen förutspås en fortsatt kraftig tillväxt.

8. AB Storstockholms Lokaltrafik har ingen erinran mot planförslaget som tillstyrks

9. Vattenfall (Bilaga 8)

Enligt ledningsbeslut har Vattenfall ledningsrätt med rätt till ett 40 – 50 meter brett område inom vilket förändring av marken inte får ske.

Vattenfall yrkar att planbestämmelsen om att de magnetiska kraftfälten ska understiga 0,4 mikrotlesa ska utgå.

Planförslaget förutsätter att luftledningarna markförläggs inom ett på plankartan markerat område. Ledningssträckningens läge kan inte bestämmas innan projektering är klar och erforderliga tillstånd inhämtats. Vattenfall kan inte under dessa villkor acceptera planförslaget. Vidare krävs ett avtal med NCC om finansiering och kostnader för projektering, framtagande av koncessionstillstånd, miljödöm, strandskyddsdispens, erhållande av nya rättigheter m.m.

I avvaktan på beslut i tillståndprocessen avstyrker vattenfall planförslaget.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har justerats, innebärande att den del av planbestämmelsen som reglerar högsta gränsvärde för magnetiska kraftfält tas bort samt att även bestämmelsen om ledningsområdets läge tas bort. Enligt naturreservatets föreskrifter medges att

högspänningsledningarna får markförläggas, varför det i detaljplanen inte behövs någon precisering av läget.

Planförslaget är utformat enligt förutsättningen av att de elektriska högspänningsledningarna markförläggs. Avtal mellan Vattenfall och NCC måste träffas innan planen förs till kommunfullmäktige för antagande. Förhandling i frågan pågår. I det fall luftledningarna skulle vara kvar måste planförslaget omarbetas.

10. Boo Hembygdsförening (Bilaga 9)

Hänvisar till tidigare skrivelse under samrådet samt påpekar att även avfarten från Skurubron till Sockenvägen bör studeras med hänsyn till den ökade trafiken.

Planenhetens kommentar:

Som första åtgärd planeras en förbättring av infrastrukturen vid Skurubron i Björknäs genom bl.a. en ramp från Värmdövägen till Värmdöleden. Vidare har projekteringsarbetet för en ny Skurubro med nya på- och avfarter påbörjats.

11. HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö (Bilaga 10)

Hänvisar till tidigare skrivelse under samrådet.

Anser fortfarande att exploateringsgraden är för hög med tanke på den skyddsvärda naturmiljön.

Framhåller på nytt behovet av billigare bostäder, som kan vara tillgängliga för ungdomar, t.ex. kooperativ hyresrätt.

Minst en återvinningsstation behövs inom Tollareområdet. Refererar till goda erfarenheter av återvinningsstationen i Järla Sjö.

Påtar även vikten av att åtgärder vidtas för att minska olägenheterna för de boende under utbyggnadstiden.

Planenhetens kommentar:

Bostädernas upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen.

Plats för återvinningsstation planeras inte inom planområdet. En återvinningsstation är planlagd men ej uppförd inom angränsande område vid korsningen Sockenvägen - Gammeluddsvägen. Därutöver finns en befintlig återvinningsstation utmed Sockenvägen i Eknäs norr om Tollareområdet.

Under utbyggnadstiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser, NFS 2004:14, följas. Kraven förs in i kontrollplanen för byggandet.

12. Nacka Miljövårdsråd (Bilaga 11)

För lite hänsyn har tagits till de betydande negativa konsekvenserna för naturmarken.

Anser att strandskyddsupphävandet är beslutat på felaktigt underlag. Mot denna bakgrund bör Nacka kommun begära förnyad prövning hos länsstyrelsen.

Fler alternativ bör tas fram i en reviderad miljökonsekvensbeskrivning, där verklig hänsyn tas till känslig och värdefull natur. Konsekvenserna bör belysas i även i perspektivet för hela Tollare. Detta är viktigt för att få ett bra beslutsunderlag.

13. Naturskyddsföreningen i Nacka (Bilaga 12)

Tidigare framförda synpunkter under remiss- och samrådtiden kvarstår.

Trots starka protester från remissinstanser och närboende har inte planens utformning ändrats i någon nämnvärd utsträckning.

Planen strider mot flera av de nationella och regionala miljömålen, riksintresset kust och skärgård samt länsstyrelsens program "Aldrig långt till naturen".

Området innehåller skog med höga värden och till vissa delar klassade som nyckelbiotop eller naturvärde av Skogsstyrelsen, och flera rödlistade arter samt signalarter förekommer. Skogen har stor betydelse som rekreationsområde.

Länsstyrelsens upphävandebeslut av strandskydd har tagits på felaktiga grunder. Kommunen har i ansökan lämnat grov vilseledande information.

Föreningen kan acceptera en exploatering av bruksområdet under förutsättning att den omgivande naturmarken införlivas i naturreservatet.

Föreningen anser att exploateringen av Tollare ska omprövas, eftersom mycket ny kunskap har tillkommit.

Föreningen anser att miljökonsekvensbeskrivningen även ska behandla markföroreningar, hydrologi, dagvatten och påverkan på rekreationsvärdena. Även miljöredovisningen bör kompletteras. Miljökonsekvensbeskrivningen bör även redovisa utbyggnadsalternativ som inte medför betydande miljöpåverkan. En tydlig koppling till hela exploaterings konsekvenser saknas.

Det framtida ansvaret för fibersedimenten i Lännerstasunden måste fastställas, då det inte är rimligt att enskilda fastighetsägare och bostadsrättsföreningar kan påta sig detta. Kommunen eller staten bör ta på sig detta ansvar.

14. Boo Miljö- och Naturvänner (Bilaga 13)

Konstaterar att framförda synpunkter i tidigare remissyttrande inte har tillgodosetts.

Motsätter sig bestämt exploateringen av nyckelbiotopområden och vissa områden klassade som naturvärden. Stor del av området är av skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotop eller naturvärde.

Planen ligger inom riksintresset kust och skärgård med starkt skydd i miljöbalken. Upphävandet av strandskyddet är fattat på ofullständigt material.

Framtidsansvaret för fibersedimentbankarna måste fastställas.

Rekreationsintresset för boende i södra Boo är en hälsofråga som måste beaktas. Detta bekräftas genom den namninsamling som gjordes 2008.

Miljökonsekvensbeskrivningen är ofullständig, bl. a saknas en sammanfattning av inventerade naturvärdena. En handlingsplan som redovisar kompensationsåtgärder borde ha redovisats.

Nödutlopp från spillvattenpumpstationen och dagvattenhanteringen har inte redovisats. Vattenkvalitet är en viktig miljöfråga.

Av planhandlingarna framgår inte var naturreservatsgränsen är belägen och bebyggelsens förhållanden till gränsen.

Den demokratiska processen i kommunen kan ifrågasättas då samrådstiden låg över jul- och nyårshelgen innebärande bl.a. att de kommunala nämnderna inte haft möjlighet att fördjupa sig i denna komplexa och omfattande exploatering. Samrådstiden borde ha anpassats bättre till sammanträdestiderna. En annan demokratifråga är att bemötanden av samrådsskrivelser inte kommer till allmänhetens kännedom förrän några dagar före beslutsdag i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

15. Ägare till fastigheten Lännersta 1:236 och 11:81, Hjärtats väg 6 (Bilaga 14)

Motsätter sig på det bestämdaste planförslaget då detta utgör det stora naturområde i södra Boo.

Naturmarken öster och väster om bruket ska införlivas i naturreservatet.

Anser att det enda som kan minska kösituationen vid Skurubron, även vid en ny bro, är att minska bostadsbyggandet öster om Skurubron.

Anser att det är fel att låta människor bo vid vattnet med hänsyn till de förorenade fiberbankarna.

Området är av riksintresse med orörda naturområden och en pittoresk fabrik som är attraktiv för förbipasserande båtar. Naturområdet ska bevaras för det rörliga friluftslivets intressen.

Högspänningsledningarna ska inte markförläggas.

Mårtens holme ska förbli orörd och inte förbindas med en gångbro.

Vid utbyggnaden av området blir det mycket buller från lastbilstrafiken, trafikfaror och föroreningar.

Planenhetens kommentar:

Bemötande av Nacka Miljövårdsråd, Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner och ägaren till Lännersta 1:236 och 11:81 m.fl.

Påverkan på riksintresse

Kommunen har bedömt att planförslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan avseende påverkan på riksintresset kust och skärgård, strandskydd, naturmiljö samt konsekvenser under utbyggnadsskedet. Exploateringen kommer att påverka mer eller mindre orörda naturområden, vilket får negativ påverkan på växt- och djurlivet. Naturmiljöer av regionalt och kommunalt intresse för den biologiska mångfalden får negativa konsekvenser.

Mot denna bakgrund har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. För de delar som inte bedömts utgöra en betydande miljöpåverkan redovisas detta i miljöredovisningen. Dokumenten jämte tillhörande bilagor, som ingår i planhandlingarna, beskriver och bedömer planens effekter och konsekvenser för bl.a. miljö, hälsa, naturresurser och rekreation.

I miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen jämförs planförslaget dels med en beskrivning av nuläget och dels med ett nollalternativ, som är en beskrivning av bl.a. miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte kommer till genomförande under den tid, som planens genomförandetid löper. Andra adekvata jämförelsealternativ finns inte.

Bildandet av naturreservatet förstärker dock skyddet av kvarvarande naturvärden, vilka inom dessa områden på sikt har möjlighet att utvecklas och till viss del kompensera för de värden som går förlorade vid en exploatering. En ytterligare möjlighet till viss kompensation, som också utretts, kan vara utplacering av död ved inom naturmarken.

Lokaliseringsprövning – avvägning mellan olika intressen

Miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen syftar till att ge ett beslutsunderlag i planprocessen, där en avvägning måste göras mellan olika intressen, varvid planeringen och byggandet ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och prövas mot uppställda mål.

Prövning av bebyggelsens lokalisering har tidigare gjorts i programmet för utbyggnaden i Tollare, godkänt av kommunstyrelsen 2006. Tollare är beläget inom en zon som i regional utvecklingsplan för Storstockholm (RUF 2010) är angivet som regional stadsbygd. Utbyggnader av bostäder är av stort regionalt intresse.

Pågående och planerade arbeten i Lännerstasunden och strandområdet har reglerats genom beslut i miljödomstolen 2005. Miljödomen upphäver i princip strandskyddet inom dessa delar. Länsstyrelsen har i beslut 2008 beslutat att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och de vattenområden som får överbyggas.

I planprogrammet, som varit föremål för samråd, belyses förutsättningarna för en planläggning av Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet baseras på ett stort antal inventeringar, utredningar och bedömningar om miljökonsekvenserna vid en utbyggnad av bostäder. I programmet behandlas bl.a. frågor som berör bebyggelsegestaltning, kartläggning av föreningar i mark och vatten, vattenområdets användning, kulturmiljö, natur och biologisk mångfald, rekreation samt trafik, tillgänglighet och genomförandefrågor. Inför plansamrådet framkom vid inventeringsarbetet ytterligare fakta och nya bedömningar, vilka successivt inarbetats i planförslaget och planhandlingarna.

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Avgränsning på land har i kommunens översiktsplan schematiskt bedömts till 300 meter. Värdet av riksintresset ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande landskapet”. I samband med avvägningen ska bl.a. dessa intressen inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Inom strandskyddsområdet finns i vattenområdet kvicksilverhaltiga fibermassor och inom den av bruket ianspråkta marken, kaj och strandzon samt på markterrasserna finns förorenad mark. Dessa föroreningar består i huvudsak av olika tungmetaller, där koppar är dominerande, samt olja. En förutsättning för att få bort dessa föroreningar är att den nya bebyggelsen kan finansiera saneringen. Denna förutsättning gäller även de elektriska luftburna högspänningsledningarna, som inom planområdet avses mark- och sjöförläggas.

Allmänhetens tillgänglighet

Industribebyggelsen är i mycket dåligt skick och bedöms inte möjlig att bevara. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel. Även strandzonen har eroderat kraftigt. Gångvägen vid stranden, som till viss del är raserad, har aldrig varit allmän utan endast varit tillgänglig för de som arbetade vid bruket. För att minska risken för olyckor har det tidigare och till vissa delar förfallna industristängslet reparerats och återuppbyggt. För att förhindra den olagliga tippningen av massor, rivningsavfall, uttjänta vitvaror m.m. och dumpning av skrotbilar har även Hedenströms väg stängts med en väggrind söder om Tollare folkhögskola.

Från att ha varit en inhägnad industrimiljö omvandlas området till en bebyggd och tillgänglig miljö med en varierad bostadsbebyggelse med inslag av olika verksamheter och service. Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning, men detta är en svår uppgift i den naturgivna branta terrängen. Byggrätters placering och utformning är starkt styrda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter. En exploatering i detta område medför oundvikligen att miljön och landskapsbilden starkt kommer att förändras. För att om möjligt minska intrånget i den känsliga naturmiljön i öster har alternativa sträckningar av den allmänna vägen ner till kajplanet studerats. I planen föreslages sträckning utgör det enda realistiska alternativet, som kan ge en acceptabel geometrisk utformad angöringsväg till kajområdet. Vägen kommer ändå att innebära relativt stora schakt- och fyllnadsarbeten. För att minska markomvandlingen i så stor utsträckning som möjligt kommer planerad bebyggelse utmed vägen att utgöra släntstöd och utformas och placeras så att den tar upp höjdskillnader för att undvika slänter och stora bergskärningar.

I samband med utarbetandet av programmet för Tollare gjordes en stadsstrukturanalys ”Spacesyntaxstudie” för bebyggelseförslaget. Denna visar bl.a. på en ökad tillgänglighet för omgivningen.

Genom bildandet av Tollare naturreservat kommer gångstråk inom reservatet kopplas till allmänna gångvägar inom bebyggelseområdena i Tollare. Gångbro till Mårtens holme strandpromenaden kommer att utgöra attraktiva delar av Lugna promenaden i södra Boo. Utökade badmöjligheter, småbåtshamn, angöringsbrygga för skärgårdstrafiken med möjlighet till båtpendling etc. kommer att öka attraktiviteten.

Sammantaget bedöms tillgängligheten till rekreations- och friluftsområden samt intressanta naturmiljöer öka betydligt.

De topografiska förhållandena inom Tollare Strand, delplan 2, innebär att stora delar i dag är svårtillgängliga, särskilt för personer med nedsatt rörlighet. Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Detta har medfört att en allmäntillgänglig förbindelse, som uppfyller erforderliga krav för personer med olika funktionshinder, säkerställs i det allmänna trappstråket mellan busstorget och kajplanet, genom att stråket förses med allmän hiss.

Bebyggelsens omfattning

Enligt programhandlingarna planerades Tollare bebyggas med cirka 750 lägenheter. Uppskattat antal lägenheter byggde i detta tidiga skede på en schablonberäkning. Under detaljplanearbetet har mer noggranna studier gjorts. Detta tillsammans med att fler mindre lägenheter planeras, tillkomsten av äldrevårdsboende om cirka 50 lägenheter och eventuellt gruppboendestäder, har inneburit att det sammanlagda antalet bostadslägenheter kommer att öka. Det mer exakta antalet kan inte i nuläget anges. Bebyggelseområdenas avgränsning har minskat något i förhållande till planprogrammet, samtliga byggrätter utmed Utsiktsgatans kurva i öster har tagits bort samt ytterligare en byggnadsrätt har efter samråd tiden ersatts av naturmark. Därmed har den totala byggnadsarean minskat något.

Bebyggelseområdet gränsar till Tollare naturreservat. Avgränsningen har tydliggjorts på illustrationsplanen, som ingår i planhandlingarna.

Kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och på Skurubron

Utbyggnaden av nya bostäder, omvandlingen av fritidshus till permanentbostadshus och nya arbetsplatser i Boo och Värmdö kräver att olycksriskerna minskas och att kapacitetshöjande åtgärder sker utmed Värmdöleden. Detta gäller oavsett exploateringen av Tollare. Genom avtal med NCC har bostadsbebyggelsen tidsmässigt låsts till åtgärder för att minska trafikproblemen i Björknäs; byggandet av ny påfartsramp till Värmdöleden och en ny Skurubro. I ett inledande skede planeras en ombyggnad av Sockenvägen och Värmdövägen samt en ny västligt riktad påfartsramp till Värmdöleden. Dessa arbeten planeras vara färdigställda under 2012, där NCC är medfinansierare. Ny Skurubro kan vara färdig under 2016. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro.

Sanering av markföroreningar, störningar under byggtiden

Borttransport, provtagningar och saneringsarbeten sker efter särskilt tillstånd och i samråd med kommunens miljöenhet, som är tillsynsmyndighet.

Saneringsarbeten i vattenområdet och utmed stranden följer miljödomstolsbeslutet. För vattenområdet finns ett kontrollprogram som löper på 10 år från färdigställandet och som NCC är ansvarigt för. Ansvarsfrågan efter 10 år ska enligt kommunens ram- och planavtal beslutas innan perioden löpt ut.

Föreslagen utbyggnadsordning, som i huvudsak följer indelningen av planetapper, innebär att den tunga byggtrafiken förbi redan inflyttade bostadshus kan minimeras och därmed minskas störningarna för de boende. Eftersom en stor del av transporterarna måste

gå förbi skolorna ska hänsyn vid byggtransporter tas till de tider när trafiksituationen vid skolorna är som värst. Trafiksäkerheten vid skolorna måste vidarestuderas.

I ett inledande skede av byggnadsarbetena kommer en tillfällig arbetsväg till Sockenvägen att anläggas över ängen öster om Hedenströms väg. Detta för att minska trafikbelastningen och störningarna till Tollare folkhögskola och Johannes Petriskolan. Även frågan om materialtransporter med pråm undersöks.

Under utbyggnaden av området ska Naturvårdsverkets allmänna råd för byggarbetsplatser följas. Krav på minskning av buller och eventuell arbetstidsbegränsning kan föras in i kontrollplanen.

Information och samråd

Detaljplanens samrådstid var från den 25 november 2009 till och med den 11 januari 2010. Hänsyn var då tagen till jul- och nyårshelgen. Några remissinstanser begärde och fick förlängd svarstid. Detaljplanesamrådet hade föregåtts av ett programsamråd under april och maj 2006. Under samrådstiderna hölls samrådsmöten.

Snarast möjligt efter att planhandlingarna är klara och har skickats för beslut till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden läggs dessa ut på kommunens hemsida, som ständigt under planarbetets gång uppdateras med nya politiska beslut och handlingar. Mot denna bakgrund anser planenheten att plan- och bygglagens krav väl är uppfyllda.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt