

2010-04-14

Dnr KFKS 2007/490 214

Projekt 9309-2

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare Strand i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 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 industribyggelse 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.

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.

Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivande naturmark på sådant sätt att den biologiska mångfalden störs så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar ska terränganpassas. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden.

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 under remiss- och samrådstiden behandlar frågor och synpunkter som berör exploaterings omfattning, miljö- och rekreationsintressen, biologisk

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen

Telefon
Växel
Direkt
Mobil
Fax

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

mångfald, naturvärde, tekniska aspekter i samband med genomförandet, avtalsfrågor och störningar från byggtrafiken.

Efter samrådstiden har en byggrätt tagits bort, som var belägen söder om Utsiktsgatan i anslutning till de planerade flerbostadshusen i områdets sydvästra del. Ändringen innebär att ett mer sammanhängande naturmarksområde sparas. Vidare har mindre justeringar av plankartan skett. Bl.a. har kajområdet höjts 10 cm som försiktighetsåtgärd med hänsyn till eventuell framtida landhöjning. Smärre justeringar av några byggrätter har gjorts och en ytterligare översyn och kompletterande inmätning av värdefulla träd har utförts.

Bestämmelser om skydd av träd med återplanteringskrav (n-beteckning) samt generell lovplikt för trädfällning har införts. Beskrivningarna tillhörande planhandlingarna har kompletterats beträffande de olika tillstånd och beslut som krävs för ett genomförande; Lännerstasundens vattenkvalitet enligt Vattendirektivet, anmälningspliktig vattenverksamhet vid kulvertering av vattendrag enligt miljöbalken samt de koncessionstillstånd m.m. som krävs för jord- och sjöförläggning av de elektriska kablarna. Vissa kompletteringar har skett beträffande beskrivning av naturmiljö och hotlistade arter.

Inkomna synpunkter

Under remiss- och samrådstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak behandlar:

- Genomförandeansvar, drifts- och underhållsansvar för olika tekniska anläggningar.
- Övergripande program för konstnärlig utsmyckning
- Ytor för sport, lek och rekreation
- Handikappanpassning
- Miljökvalitetsnormer för Lännerstasundens vattenkvalitet (Vattendirektivet)
- Dagvattenhantering och dagvattenutsläpps påverkan på erosionsskyddet
- Ev. anmälningspliktig vattenverksamhet enl. miljöbalken
- Åtgärder för att förhindra lukt- och bakteriespridning från spillvattenpumpstation
- Bullerstörningar från byggtrafiken
- Säkerhetsmarginal vid framtida landhöjning
- Avtal med Vägverket om arbeten med ramp till Värmdöleden
- Belysningskrav för strandnära anläggningar och bro med hänsyn till sjöfarten samt utmärkning av sjöförlagda kablar
- De elektriska högspänningsledningarna
- Naturresevatets gränser
- Kooperativ hyresrätt som alternativ upplåtelseform
- Positivt med bilpool
- Exploateringens omfattning
- Skärgårdsliknande gestaltning
- Strandpromenadens utbyggnad
- Omhändertagande av giftigt avfall
- Förhållandet mot nationella och regionala miljömål
- Ianspråktagande av skog klassad som nyckelbiotop eller naturvärde med flera rödlistade och signalarter
- Minskade rekreativmöjligheter
- Miljökonsekvensbeskrivningen saknar jämförelsealternativt bebyggelseförslag
- Upphävande av strandskydd på bristfälligt underlag
- Omprövning av hela exploateringen

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

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)

Tekniska nämnden (Bilaga 2)

Kajkonstruktion och utförande ska kvalitetsmässigt möta normer för ny kaj. Handlingar och ansvar för genomförandet samt beskrivningar av drifts- och underhållskostnader ska tas fram innan planens antagande.

Benämningen ”Gårdsgata” ändras till ”Gångfartsområde” som är relevant beteckning för funktionen inom allmän plats.

Släppet i bebyggelsen intill Utsiktsvägen är markerad som park. Med hänsyn till den branta lutningen och tunna jordlager blir den svåretablerad för vegetation. En utförligare beskrivning vad ytorna är tänkta att användas till och vilken typ av skötsel som krävs efterfrågas.

Tollaretrappan innebär ett stort åtagande för kommunen eftersom den kommer att vinterunderhållas. Nämnden efterfrågar en närmare beskrivning av trappans utformning så att det går att överblicka såväl säkerhet och trygghet som kräver resurser för vinterunderhåll.

Bron till Mårtens holme ska vara framkomlig för snöröjningsfordon. Nämnden efterfrågar närmare beskrivning och utformning så att det går att överblicka såväl säkerhet och trygghet som resurser på vinterunderhåll. Brons längd tillsammans med svall från intilliggande farled gör att en pontonbro inte bedöms klara erforderliga säkerhetskrav för en allmän bro, varför nämnden förutsätter en fast bro eller alternativt att bron tas bort ur planförslaget.

De generella riktlinjerna för avfallshantering ska följas. Mark för minst en återvinningsstation bör planeras inom Tollare.

Genomförandebeskrivningen bör förtydligas beträffande anslutning till det allmänna VA-nätet.

Vid begränsning i höjd av byggnads bjälklag i stråk där VA-ledningar läggs ska ledningarna förläggas i skyddsror för att underlätta framtida underhåll och renoveringar.

Föreslagen pumpstation vid Tollare hamntorg ska utformas på sådant sätt så att svavelangrepp på elkablar o.dyl elimineras. I byggnaden ska finnas utrymme för anläggningar som t.ex ozon-, aktivt kolfilter e. dyl.

Planenhetens kommentar:

Planhandlingarna kommer att justeras och kompletteras enligt tekniska nämndens synpunkter. Relevanta handlingar beträffande konstruktion, utformning och utförande tas

fram successivt i samband med det fortsatta projekteringsarbetet. Detta sker i samråd med berörda tjänstemän från Teknik och Miljö & Stadsbyggnad.

Den allmänna trappförbindelsen kommer att vara uppvärmd genom utnyttjande av returvärme från områdets fjärrvärme.

Plats för återvinningsstation planeras inte inom planområdet.

Beträffande konstruktion och utformning av gångbron till Mårtens holme studeras detta för närvarande. Principutformning och konstruktion kommer att regleras i exploateringsavtalet och vara klart innan planen antas. Gångbron ska inte vinterunderhållas.

Kulturnämnden (Bilaga 3)

Tillstyrker förslaget med tillägget att det bör planeras för en mer genomgripande konstnärlig gestaltning i området.

Planenhetens kommentar:

Arbetet med att ta fram en gestaltungsprincip för den konstnärliga utsmyckningen har nyligen påbörjats. Frågan kommer att redovisas i gestaltungsprogrammet och behandlas i kommande exploateringsavtal.

Det är viktigt att se konstnärliga inslag i en helhet för hela Tollare. Förhållningssättet till konstnärlig utsmyckning i Tollare är att konsten ska vara väl integrerad i projekten och kan gärna bidra till en funktion. Konsten ska tydligt relatera till platsen och miljön. Platsens förutsättningar, industrihistorien och eventuella spår av tidigare verksamhet kan användas som inspiration där Hamntorget kan komma att bli den samlande punkten för denna gestaltning.

Det krävs en samordning av den fortsatta projekteringen och konstens framväxt. En fristående projektledare avses komma att fungera som den samordnande länken mellan konstnärens arbete och projektens fortskridande. Arbetet kommer att ske i samråd med företrädare för kulturnämnden.

Utbildningsnämnden (ordförandebeslut) (Bil 4)

Tillstyrker under förutsättning att behovet av förskoleplatser beaktas i nästkommande plan.

Planenhetens kommentar:

Delplan 3, Tollarehöjden, föreslås innehålla två förskolor om vardera fyra avdelningar. Utöver dessa planeras även en förskola på Tollareängen, norr om Sockenvägen.

Fritidsnämnden (Bil 5)

Ingen erinran.

Påtarlar bristen på större ytor för sport och lek.

Planenhetens kommentar:

Enligt planenhetens uppfattning kommer planerad bebyggelse att få en god tillgång till ytor för sport och lek.

Förutom ny sporthall vid Johannes Petriskolan samt sport- och rekreationsmöjligheterna på ängen norr om Sockenvägen planeras inga ytterligare ytor för sportaktiviteter.

Planområdet ligger på gångavstånd från Björknäs IP, som har ett rikt utbud på olika sportaktiviteter. Förutom de större allmänna lek- och rekreationsytorna i dalgången öster om Hedenströms väg samt vid det tidigare stallet och norr om Utsiktsgatan planeras närlekplatser inom bostadskvarteren. I samband med bildandet av Tollare naturreservat kommer naturområdet att tryggas för bl.a. rekreation och motion.

Handikapprådet (Bil 6)

Rådet har tidigare framhållit vikten av att i ett tidigt skede av planeringen beakta de problem som funktionshindrade har.

I föreliggande detaljplan ser rådet att de handikappades behov tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt.

Handikapprådet vill ånyo göra miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmärksam på att förslaget till naturreservat inte innehållit någon redovisning av problemen för de handikappade. Handikapprådet önskar, med hänvisning till sitt tidigare yttrande, 08-05-28, angående naturreservatet få ett svar från nämnden i denna fråga.

Planenhetens kommentar:

Projekteringsarbetet för gångvägars och stigars läge, utformning och standard inom reservatsområdet har ännu inte påbörjats. Detta arbete beräknas starta efter sommaren i år.

Södertörns Brandförsvarsförbund, Nacka brandstation (Bil 7)

Planärendet är bedömt från brand- och risksynpunkt utan ytterligare synpunkter från kommunens räddningstjänst samt hänvisar till tidigare yttrande från programsamrådet beträffande brandvattenförsörjningen och vägstandard.

Planenhetens kommentar:

Brandförsvarsförbundets synpunkter kommer att beaktas i samband med det fortsatta projekteringsarbetet.

Länsstyrelsen (Bil 8)

Lännerstasunden utgör en så kallad vattenförekomst, enligt Vattendirektivet, och har klassats ha en otillfredsställande ekologisk status på grund av bl.a. övergödning. Enligt Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikts beslutade miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster får inte vattenkvaliteten försämrats utan ska på sikt förbättras till god status. Detta ska ha uppnåtts till år 2021. Frågan om påverkan på den aktuella vattenförekomsten behöver därför utvecklas.

Med hänsyn till att markförhållandena begränsar infiltrationslösningar, bör utbyggnaden ske på sätt som minskar uppkomsten av dagvatten och minskar tillkomsten av förorenat dagvatten. Kommunen bör överväga om ytterligare analyser behöver göras av dagvattenutsläppens påverkan på erosionsskyddet. I det fall som kulvertering av vattendrag blir nödvändigt utgör detta anmälningspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Med tanke på att en allmän spillvattenpumpstation planeras i garaget behöver denna lösning mer utförligt beskrivas med tanke på rekommenderade skyddsavstånd för att undvika lukt- och bakteriespridning.

Enligt miljödomens villkor 5 ska det i kontrollprogrammet ingå regelbunden kontroll av vattenkvaliteten vid badplatsen. I sin ansökan om tillstånd anger NCC AB att ankringsförbud ska gälla inom det vattenområde som täcker fiberbankarna. Vidare har bolaget vid huvudförhandlingen åtagit sig att genom bl.a. skyltar på Mårtens holme informera angående bad.

För vattenområdet är det angeläget att eventuella effekter i miljön kontrolleras och följs upp under lång tid samt att de boende hålls informerade. Planhandlingarna bör kompletteras med information om på vilket sätt detta kommer att beaktas.

Till planförslaget bör det finnas en karta som ger en bild av var naturreservatets gränser går i förhållande till bebyggelsens.

Länsstyrelsen har 2008-06-16 fattat beslut om upphävande av strandskyddet. Upphävandebeslutet är fattat på bristfälligt material vad beträffar områdets naturvärden. Ytterligare inventeringar som senare gjorts visar flera fynd av rödlistade arter. En sammanfattning av de nu inventerade naturvärdena bör finnas.

Länsstyrelsen anser att störningsbestämmelsen bör kompletteras med riktvärdet för maxbuller. Detta på grund av etapputbyggnaden och störningar från byggtrafiken under flera år.

I regional utvecklingsplan framhålls att det finns anledning att planera för högre säkerhetsmarginaler vid nybyggnation på grund av på lång sikt förhöjda havsnivåer. Enligt nya forskarrön förväntas den permanenta förhöjningen av Östersjöns nivå vara mellan 0,5 till 1,1 meter och det temporära högvattenflödet ytterligare 1,4 meter, vilket innebär att en tillräcklig säkerhetsmarginal bör ligga mellan 1,9 till 2,5 meter. Planförslaget bör därför kompletteras med en bestämmelse om att byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de inte skadas eller påverkas negativt av höga vattennivåer.

Det förutsätts att Vägverket och kommunen tecknar en överenskommelse i form av ett övergripande avtal om den nya rampen till Värmdöleden innan planen antas.

Planens kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet. Planhandlingarna kommer att kompletteras och justeras.

Föreslagen etapputbyggnad med start söder ifrån inom "Bruksområdet" och väster ifrån utmed den västra gatan innebär att störningar från byggtrafiken i huvudsak kan undvikas, eftersom det inte finns några boende här.

Beträffande badplatsens markering på plankartan kommer denna att tas bort, eftersom det inte är aktuellt att anlägga en allmän badplats här. Denna plats tillsammans med ett flertal

ställen utmed stranden västerut och på Mårtens holme kommer mer att ha funktionen av naturliga badplatser utan anläggningar.

Vägen och kajen utmed Lännerstasunden kommer att höjas ytterligare och ges en höjd av +2,1 meter i grundkartans höjdsystem. Detta motsvarar 2,5 meter över medelvattennivån. Föreslagen nybyggnad ligger ytterligare minst 0,3 meter över kajplanet.

Det finns redan avtal mellan vägverket och kommunen om en arbetsplan för planerad ramp. Utöver detta avtal finns ett ramavtal med NCC Construction Sverige AB, som innebär att bostadshusen inte får uppföras innan rampen är klar. Kommunen ska även tillsammans med vägverket ta fram ett genomförandeavtal innan detaljplanen antas.

Vägverket (Bil 9)

För närvarande tar vägverket i samarbete med kommunen fram en arbetsplan för en ny västgående påfart vid Björknäs. Påfarten är en etappåtgärd i avvaktan på en ny bro över Skurusundet.

För en ny trafikplats vid Boovägen har en förstudie gjorts som visar på en direkt avlastande effekt på trafikplats Orminge och en indirekt effekt på Björknäs.

Det har tidigare konstaterats att det krävs en förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. Övergripande avtal mellan kommunen och vägverket som reglerar realiserandet av den nya rampen fordras innan delplanen antas.

Planenhetens kommentar:

Det finns redan avtal mellan vägverket och kommunen om en arbetsplan för planerad ramp. Utöver detta avtal finns ett ramavtal med NCC Construction AB, som innebär att bostadshusen inte får uppföras innan rampen är klar. Kommunen ska även tillsammans med vägverket ta fram ett genomförandeavtal innan detaljplanen antas.

Sjöfartsverket (Bil 10)

Planområdet sträcker sig i närheten av farleden 530. Farleden är generellt hastighetsbegränsad till 12 eller 8 knop. Ytterligare hastighetsbegränsningar vid eventuell begäran kommer inte att tillstyrkas.

Sjöfartsverket rekommenderar att kajer, bryggor samt bro förses med reflexer och belysning. Vid planering av fasta belysningspunkter ska dessa inte vara bländande för sjötrafiken eller påverka funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

För alla eventuella förändringar av befintlig utmärkning av sjöfarten ska tillstånd sökas hos transportstyrelsen.

Vid sjöförläggning av högspänningsledningarna ska dessa utmärkas vid varje landfäste (SJÖFS 2007:19). I grundare vatten rekommenderas nerspolning till botten av kablarna. När förläggningsarbetet avslutats ska ledningens koordinater geodetiskt bestämmas samt alla förändringar av strandlinje, bottenografi sjömäts och geodetiskt bestämmas och därefter rapporteras till Sjöfartsverket.

Före arbeten påbörjas, som kan påverka sjöfarten, ska detta meddelas Sjöfartsverket.

Sjöfartsverket har i övrigt ingen erinran.

Planenhetens kommentar:

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

Polismyndigheten i Stockholms län

Ingen erinran

Regionplanenämnden (Bil 11)

Planområdet är beläget inom en zon som är angiven som "övrig regional stadsbygd" i regional utvecklingsplan för 2010. I förslaget ingår bland annat att busstrafiken ska dras i en slinga via Hedenströms väg och Tollaregatan, varigenom hela området får god tillgänglighet till kollektivtrafik. SL planerar att trafikera området. Med dessa förutsättningar tillstyrks planförslaget.

Utformning av busshållplatser förutsätts ske i samråd med SL.

AB Storstockholms Lokaltrafik (Bil 12)

Det är viktigt att hänsyn tas till SL:s riktlinjer (RiBuss) vad gäller lutningar, gatubredder och hållplatser. SL utgår ifrån att busstorget tillgänglighetsanpassas efter SL:s riktlinjer (RiTill).

SL planerar att trafikera området med busstrafik.

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas vid planläggningen. Det är oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Av erfarenhet är det lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start som upplevs störande, vilka t.ex kan uppkomma vid korsningar och hållplatser. För de bostäder som vetter mot vägar som kommer att trafikeras av buss ska Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störningar från tung trafik.

Planenhetens kommentar:

Utformning av busshållplatser och gångvägar till hållplatser sker i samråd med SL.

Synpunkterna beträffande lågfrekvent buller från busstrafiken är en genomförandefråga. Skrivelsen överlämnas till exploitören för beaktande vid projekteringen. Planbeskrivningen kompletteras med Socialstyrelsens allmänna råd om att använda fönster och utluftdon med god ljudisolering i bostadshusen närmast Tollaregatan och Tollare torg, för att uppnå kraven på lågfrekvent buller. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovprövningen.

Bostäderna längs Tollaregatan kommer att uppfylla trafikbullerkravet enligt avstegsfall A, d.v.s. lägenheter som får ljudnivåer vid fasad utomhus över 55 dB(A), ska planeras så att dessa får tillgång till tyst sida och uteplats. Detta har reglerats i detaljplanen.

Tollare folkhögskola (Bil 13)

Skolans verksamhet pågår året runt och förutsätter en lugn och avskild studiemiljö. Skolan har tidigare framfört synpunkter på bebyggelsens placering söder om Elevhemsvägen och i "hästhagen". Folkhögskolan konstaterar att man delvis har fått gehör för sina synpunkter, men tycker fortfarande att bebyggelsen är för tät.

Folkhögskolans omgivningar kommer att ändras radikalt genom att värdefull rekreativmiljö tas bort.

Dagvattenfrågan är nödvändig att lösa.

Förutsätter att olägenheter i form av buller och framkomlighet under byggnadstiden kommer att begränsas så mycket som möjligt.

Planenhetens kommentar:

Bebyggelseområdenas avgränsning följer i huvudsak det av kommunstyrelsen beslutade planprogrammet, medan den totala byggnadsarean har minskat något. Efter samråd med ledningen för folkhögskolan har tidigare den planerade bebyggelsen flyttats och föreslagen bebyggelse i "hästhagen" vid ladan tagits bort.

En särskild dagvattenutredning har utarbetats.

För att minska störningarna från byggtrafiken för folkhögskolan och Johannes Petriskolan kommer en provisorisk väg för byggtrafiken att byggas från Hedenströms väg över ängen med anslutning mot Sockenvägen väster om Mellanbergsvägen.

Sten Maartman, Blåhammarvägen 15 (Bil 14)

Tollareslingan försvinner till stora delar genom exploateringen. Som ersättning för den gamla bör en ny promenadstig anläggas.

Planenhetens kommentar:

Nya gång- och cykelvägar kommer att anläggas genom planområdet, vilka kommer att förbindas med planerade och befintliga gångvägar och stigar i naturreservatet för att få sammanhängande gångstråk. Vidare kommer strandpromenaden att sammanlänkas med Lugna promenaden i södra Boo.

Fortum Värme

Ingen erinran

Vattenfall (Bil 15)

Vattenfall har elektriska luftledningar inom området, för vilka ledningsrätt innehas. Enligt planförslaget har del av det nuvarande ledningsområdet utlagts som kvartersmark och allmän plats med en bredd av 8 meter, vilket inte fungerar för luftledningar utan detta förutsätter jordkablar. För att få ett bättre skydd för jordkablarna kräver Vattenfall att området betecknas som E i stället för I-område.

Eftersom det krävs koncessionsbeslut av Energimarknadsinspektionen för jordkabel och miljödöm för sjökabel är det osäkert om dessa tillstånd kommer att erhållas. Dessutom finns det ingen överenskommelse med exploitören om

kostnaden för nerläggning av kablarna. Mot denna bakgrund bör kommunen planera för att luftledningarna blir kvar med erforderliga skyddsavstånd. Vattenfall avstyrker därför planförslaget i sin nuvarande utformning och kräver en omarbetning.

Planenhetens kommentar:

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. Vidare krävs koncessionsbeslut för jord- och sjökabel och dessutom vattendom för sjökabel. I det fall luftledningarna skulle vara kvar måste planförslaget omarbetas.

Planbeteckningen E används enligt Boverkets allmänna råd för kvartersmark med en markanvändning för teknisk anläggning som t.ex. byggnad för elektrisk nätstation, reningsverk, pumpstation m.m. Vattenfalls elektriska ledningar ligger på mark som ingår i Tollare naturreservat och mark som planeras utgöra naturmark. Med stöd av Boverkets och länsstyrelsens uppfattning ska därför huvudanvändningen vara allmän plats med beteckningen "NATUR". För att redovisa placeringen av de markförlagda ledningarna har naturmarken kompletterats med beteckningen "I", marken ska vara tillgänglig för elektrisk ledning.

Boo Energi (Bil 16)

Ett område för transformatorstation saknas. Nätstationen i mur ska ges en större längd mot gatan.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har kompletterats efter samråd med Boo Energi.

Boo Hembygdsförening (Bil 17)

Har ingen erinran, men förutsätter att Tollare naturreservat inte begränsas.

Planenhetens kommentar:

Tollare naturreservat med dess avgränsning är fastställt och påverkas inte av planförslaget.

HSB Stockholm, Nacka-Värmdödistriktet (Bil 18)

Distriktsstyrelsen är positiv att det byggs nya bostäder, men vill dock väcka frågan om att minska exploateringen av naturmarken med hänsyn till den känsliga landskapsbilden.

Styrelsen vill även framhålla behovet av billigare bostäder, t.ex. kooperativ hyresrätt.

Stödjer även behovet av en busslinje i området och inrättandet av en bilpool för att minska bilplatsbehovet.

Styrelsen konstaterar med tillfredsställelse förslaget om trafikförbättringar vid Skurubron, men man borde helst ha avvaktat med utbyggnaden tills nya Skurubron är klar.

Planenhetens kommentar:

Bostädernas upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen.

Utbyggnaden av Tollare beräknas pågå under 8 till 10 år. Åtgärder för att minska trafikproblemen i Björknäs; byggandet av ny påfartsramp till en ny Skurubro har genom avtal med NCC tidsmässigt låsts till bostadsbebyggelsen inom Tollare. 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 medfinansiärer. Ny Skurubro kan vara färdig under 2016. Vägverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny Skurubro.

Lännersta Villaägareförening (Bil 19)

Föreningen välkomnar att det gamla industriområdet omvandlas till bostadsområde.

Den helt orörda skogsmarken med höga rekreations- och naturvärden och som enligt den biologiska inventeringen innehåller nyckelbiotoper bör ej bebyggas.

Föreningen anser att den omfattande och hårda exploateringen berövar Lännerstaborna viktiga rekreationsmöjligheter i en kommundel där det, trots gamla löften, inte genomförts ett enda laga kraftvunnet nytt naturreservat.

Ett förverkligande av strandpromenaden mellan Boo gård och Tollare är positivt, men kompenserar inte bortfallet av naturområdena.

Den kaotiska biltrafiken vid påfarterna vid Orminge och Björknäs kommer att försämrats ytterligare.

Nacka Miljövårdsråd (Bil 20)

Den sammanlagda effekten av byggandet av en helt ny stadsdel, som bedöms ta cirka 10 år, kommer att få en avsevärd påverkan på ett stort område.

Miljövårdsrådet stöder i princip bostadsexploatering på f.d. industribyggnads mark, så även här. Emellertid bebyggs mark utöver den gamla industrifastigheten där de gamla industribyggnaderna finns, vilket innebär att även naturmark och strandområde exploateras. Miljövårdsrådet kan därför endast stödja exploateringen inom området betecknat "2 – Brukskvarteren".

Miljökonsekvensbeskrivningen erhåller här en positiv miljöpåverkan i förhållande till nollalternativet.

Gestaltningen bör här ges en mer skärgårdsliknande utformning. För övriga delar måste förslaget ändras och ges en mer försiktig exploatering som tar större hänsyn till den känsliga miljön.

Miljövårdsrådet efterlyser en beskrivning av hur det giftiga avfallet i marken tas om hand och hur sluthantering kommer att ske.

Naturskyddsföreningen i Nacka (Bil 21)

Sammanfattning av Naturskyddsföreningens synpunkter:

- Detaljplanen strider mot flera av de nationella och regionala miljömålen; riksintresset kust och skärgård samt länsstyrelsens program ”Aldrig långt till naturen”.
- Planområdet innehåller skog med höga naturvärden, till stora delar klassade som nyckelbiotop eller naturvärde av Skogsstyrelsen, och flera rödlistade arter samt signalarter.
- Skogen har stor betydelse som rekreationsområde.
- Detaljplanen hotar både natur- och rekreationsvärdena i området.
- MKB:n saknar alternativa förslag på utformning av bebyggelsen, detta strider mot Miljöbalken. Att endast jämföra med ett nollalternativ är inte tillräckligt.
- Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd har tagits på felaktiga grunder. Kommunen har i ansökan inkommit med grovt vilseledande information.
- Naturskyddsföreningen anser att planen inte ska antas, en exploatering av bruksområdet kan accepteras under förutsättning att den omgivande naturmarken införlivas i naturreservatet.
- Hela exploateringen måste omprövas, eftersom mycket ny kunskap tillkommit så måste man se på Tollare med helt nya ögon.

Boo Miljö- och Naturvänner (Bil 22)

Sammanfattande synpunkter och krav:

- Föreningen motsätter sig exploatering av nyckelbiotopområden och vissa områden klassade som naturvärden. Enligt skogsstyrelsens klassning är stor del av planområdet klassat som nyckelbiotop eller naturvärde.
- Planen ligger inom riksintresse kust och skärgård och har strandskyddsförordnande.
- MKB:n hänvisar endast till ett nollalternativ som samtidigt anses vara realistiskt. Detta är inte förenligt med miljöbalkens krav på alternativ.
- MKB:n bygger på inadekvata referenshänvisningar beträffande biologisk mångfald och rekreation. Samrådet bör därför göras om.
- Rekreationsintressena för befolkningen i södra Boo har inte beaktats.

Planenhetens kommentar:

Bemötande av Lännersta Villaägareförening, Nacka Miljövårdsråd
Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner m.fl.

Påverkan på riksintresse

Kommunen bedömer 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.

Dokumentet 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 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 kan också 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 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 föroreningar i mark och vatten, vattenområdets användning, kulturmiljö, natur och biologisk mångfald, rekreation samt trafik, tillgänglighet och genomförandefrågor. Inför samrådet framkom vid inventeringsarbetet ytterligare fakta och nya bedömningar, vilka 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 ianspråktaga marken 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 till stor del 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 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 föreslagna sträckning utgör det enda realistiska alternativet, som kan ge en acceptabel geometrisk utformad angöringsväg till kajområdet. Vägen kommer 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 slanter och stora bergskärningar.

I samband med utarbetandet av programmet för Tollare gjordes en stadsstrukturanalys "Spacesyntaxstudie" för bebyggelseförslaget. Denna visar på en ökad tillgänglighet för omkringliggande samhällen.

Genom bildandet av Tollare naturreservat kommer gångstråk att byggas ut inom reservatet, som kopplas till allmänna gångvägar inom bebyggelseområdena. Vidare planeras gångbro till Mårtens holme, utbyggnad av strandpromenaden, som kommer att utgöra en attraktiv del av Lugna promenaden i södra Boo, utökade badmöjligheter samt småbåtshamn och angöringsbrygga för skärgårdstrafiken med möjlighet till båtpendling. 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, har föreslagits 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 detaljplanarbetet har mer noggranna studier gjorts. Detta tillsammans med att fler mindre lägenheter planeras, tillkomsten av äldreboende om cirka 50 lägenheter och eventuellt gruppboende, 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 Utsiktsvägens kurva i öster har tagits bort samt ytterligare en byggnadsrätt har efter samrådtiden ersatts av naturmark. Därmed har den totala byggnadsarean minskat något.

Kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och på Skurubron

Utbyggnaden av Tollare beräknas pågå under 8 till 10 år. Åtgärder för att minska trafikproblemen i Björknäs; byggandet av ny påfartsramp till en ny Skurubro har genom avtal med NCC tidsmässigt låsts till bostadsbebyggelsen inom Tollare. 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 Skurubro.

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.

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 transporter 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 Naturvårdsrådets allmänna råd för byggarbetsplatser följas. Krav på minskning av buller och eventuell arbetstidsbegränsning kan föras in i kontrollplanen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt