

2010-09-03

Dnr 2007/175 214

Projekt 9406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## U T L Å T A N D E

### **Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

#### **Bakgrund och sammanfattning**

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2010, § 163 att ställa ut detaljplaneförslaget till berörda sakägare och remissinstanser. Utställning pågick mellan den 1 juni till och med den 30 juni 2010.

Under utställningstiden har kommentarer inkommit från 13 remissinstanser och fastighetsägare. Följande hade synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Fritidsnämnden
- Trafikverket Region Stockholm
- Storstockholms Lokaltrafik
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka miljövårdsråd
- Boo miljö- och naturvänner
- Boo Hembygdsförening
- HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö
- Fastighetsägare till Eknäs 1:148 – boende på Kulvägen 6 samt en boende på Hjärtats väg 6 i Lännersta, utanför planområdet

Kommentarer utan erinringar har inkommit från

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Tekniska nämnden
- AB Fortum värme

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Stadshuset  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08 718 80 00  
Direkt 08 718 94 79  
Mobil 070 431 94 79  
Fax 08 718 94 54

**E-post**  
linnea.olofsson@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

De viktigaste synpunkterna har rört

- Trafiksituationen kring Skurubron
- Bullerstörningar
- Naturvärden som tas i anspråk för exploatering
- Påverkan på landskapsbilden

Detaljplaneförslaget var på samråd under perioden 2009-12-19 till och med 2010-02-05. Synpunkterna och planenhetens kommentarer på dessa redovisas i samrådsredogörelsen, 2010-05-03.

Efter utställningen har en bestämmelse lagts in på plankartan att sovrum i flerbostadshusen mot Sockenvägen inte får placeras mot gata. Dessutom förtydligas i planbeskrivningen att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser mellan flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

### Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 1)

2. **Länsstyrelsens synpunkter:**

Det har tidigt konstaterats att en utbyggnad av hela Tollareområdet kräver en förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. I ett inledande skede planeras bl.a. en ny påfartsramp från Värmdövägen till Värmdöleden, väg 222. Parallellt med kommunens pågående detaljplanearbete för denna ramp, tar Trafikverket nu fram en arbetsplan för densamma. För att rampen ska kunna realiseras behöver ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnad och finansiering, tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Länsstyrelsen anser att det av planens genomförandebeskrivning bör framgå att ett sådant avtal behöver vara klart innan detaljplaneförslaget antas.

**Planenhetens kommentar:** Det skrivs in i genomförandebeskrivningen att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av rampen, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

3. **Tekniska nämnden** har ingen erinran mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för (enheterna) Park, Trafik och väg samt Vatten och avfall.
4. **Fritidsnämnden** lämnar följande yttrande:  
Då närheten till idrottsanläggningen vid Björknäs IP påtalas i detaljplanen, framhålls behovet av trygga gc-vägar för att säkra barn och ungas möjlighet att självständigt röra sig mellan områdena. Fritidsnämnden påtalar bristen av större ytor för sport och idrott och förordar att ytor för framtida behov säkras.

**Planenhetens kommentar:** Mellan planområdet och Björknäs IP leder ett motionsspår. I Tollare naturreservatsutredning föreskrivs ett antal stigar i området. Inom planområdet finns inga möjligheter att ordna stora ytor för sport och idrott. Inom Tollare naturreservat finns ytor för lek och rekreation.

- 5. Trafikverket** yttrar sig som väghållare för väg 222 samt sektorsansvarig myndighet för transportsystemet. Trafikverket har tillsammans med Nacka kommun tagit fram ett förslag till arbetsplan för ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs. Det har tidigare konstaterats att Tollareområdet kräver en förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. För att rampen ska kunna realiserats behöver ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnad och finansiering. Trafikverket anser att det är väsentligt att ett sådant avtal är undertecknat innan detaljplanerna i Tollare antas.

**Planenhetens kommentar:** Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

- 6. Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har synpunkter på bullerfrågorna i planen.
  - Bostädernas tysta uteplatser bör vara på en egen balkong och inte på gemensamma uteplatser på gården. SL menar att Nacka kommun och landstinget inte har en överenskommelse om ”avstegsfall A” som tillämpas i planförslaget. Avstegsfallet har utarbetats av SLL och Stockholms stad som en generell planbestämmelse.
  - Bostäderna som vetter mot Sockenvägen där buss trafikerar utsätts för lågfrekvent buller och utformningen av fastigheten ska ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Detta framhölls även under samrådet, och kommunen svarade med en rekommendation i planhandlingarna om att använda fönster med god ljudisolering i bostadshuset längs Sockenvägen. SL anser inte att detta är en tillfredsställande åtgärd och menar att lågfrekvent buller inte kan tas bort med bra fönster. Byggnaderna måste utformas så att sovrummen inte placeras mot gatan som trafikeras av bussar.

Eftersom SL har för avsikt att trafikera Sockenvägen med bussar även i framtiden är det viktigt att planen tar hänsyn till trafiken och det buller som uppstår samt den intilliggande busshållplatsen. SL anser att planen måste omarbetas med de redovisade synpunkterna. Sker inte detta måste SL avstyrka planen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten anser att avstegsfall A är tillämpligt i detaljplanen eftersom området är välförsörjt med kollektivtrafik. Lägenheterna kan utformas så att sovrum inte placeras mot gata och Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus i sovrum kan uppnås.

Inkomna synpunkter från föreningar

- 7. Naturskyddsföreningen i Nacka** vidhåller den kritik de framförde under samrådet. I utställningsyttrandet lämnar de följande synpunkter på planförslaget:

- Ängen är viktig för flera rödlistade och regionalt skyddsvärda insekter samt som rekreationsområde för närboende och skolbarn. Dessa värden kommer påverkas mycket negativt om planen genomförs.
- Detaljplanen är inte satt i sitt sammanhang med de andra planerna i Tollare.
- Planområdet bör införlivas i Tollare naturreservat eller omarbetas så att större del av ängen lämnas obebyggd.
- Påverkan på landskapsbilden bör redovisas tydligare
- Vid samrådsmötet redovisade naturskyddsföreningen ett antal rödlistade arter som finns på ängen, trots detta omnämns de inte i miljöredovisningen. Föreningen håller inte med om bedömningen att underlaget avseende naturvärden är av tillräckligt hög kvalitet eftersom naturvärdesinventeringen gjordes vintertid. Ädelguldbaggen och sexfläckig bastardsvärmare tillhör Tollares bofasta fauna och de har inte så god spridningsförmåga vilket gör dem extra sårbara.
- Den del av ängen som bevaras kommer att slitas och utsättas för större störningar med den ökade befolkningen.

***Planenhetens kommentar:***

- Som framförts i samrådsredogörelsen medger planenheten att man med stor sannolikhet kan finna fler arter än de som påträffats i naturvärdesinventeringen, men bedömer ändå att underlaget är relevant. Planförslaget är en sammanvägning mellan intressen för såväl rekreation och naturvärden som för intresset att tillföra nya bostäder i kommunen.
- Genom planprogrammet för Tollare som föregick detaljplaneringen, anser planenheten att de olika detaljplanerna i Tollare satts i sitt sammanhang. I programmet utreddes och beskrevs planerna för hela området övergripande. I detaljplanehandlingarna för respektive detaljplan i Tollare beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de avgränsade detaljplanområdena.
- Landskapsbilden bedöms påverkas från Sockenvägen av den nya bebyggelsen.

**8. Nacka miljövårdsråd** har följande erinringar mot planförslaget:

- Tollareängen måste sättas i sitt sammanhang med övriga Tollare.
- Detaljplanen bör skjutas på framtiden. Först när all ianspråktagen industrimark i kommunen är exploaterad med bostäder kan det bli aktuellt med planer på naturmark, däribland Tollareängen. Kommunen bör noga avväga lokaliseringen av nya bostäder och inte vara för tillåtande mot byggförestagen. Genom planmonopolet har kommunen möjligheter att styra byggföretagen mot en miljövänlig tillförsel av bostäder.
- Nacka miljövårdsråd ansluter sig till Naturskyddsföreningens yttrande och tillägger att antalet ekar riskerar att minska pga eksjukan, vilket gör det viktigt att bevara ekar.
- Föreningen anser att samrådshandlingarna inte varit tillgängliga under samrådstiden eftersom huvudsidan för Tollareängen låg nere under två veckor. Samrådet bör därför göras om.

***Planenhetens kommentar:***

- Genom program för detaljplan sattes detaljplanen för Tollareängen i sitt sammanhang.

- Kommunen har ansett att här finns möjligheter att skapa attraktiva bostäder och att planområdet är lämpligt ur flera synpunkter; marken är förorenad och kommer att saneras i samband med exploatering, det finns kollektivtrafik och skapas underlag för utökad trafik, det är nära till rekreationsområden bland annat. Tollareängen är dessutom beläget inom en zon som i regional utvecklingsplan för Storstockholm (RUF 2010) är angivet som regional stadsbygd.
- Blandskogen (och ekarna) i slänten bevaras, två områden i planområdet markeras med ”n” (befintlig mark och vegetation ska bevaras).
- Planhandlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Forum Nacka och i Orminge samt i Nacka stadshus under såväl samråd som utställning. Planenheten anser att handlingarna har varit allmänt tillgängliga, trots vissa problem med hemsidan för Tollareängen.

#### 9. Boo miljö- och naturvänners erinringar:

- Ser helst ingen exploatering alls på Tollareängen men motsätter sig bestämt bebyggelse i den sydöstra delen av planen, som är klassat som nyckelbiotopområde enligt skogsstyrelsen.
- I Tollareängen finns mer biologisk mångfald än vad som redovisas i miljöredovisningen. Det bör omnämnas att Naturskyddsföreningen har observerat rödlistade och regionalt skyddsvärda arter här. En naturvärdesinventering bör göras vintertid. De observerade arterna bör accepteras och sedan bör en bedömning om bevarande eller exploatering göras.
- Man bör inte tillåta förskolans tomt inom nyckelbiotopen i sydöstra delen av planområdet. Förskolan bör placeras längre in i området och några av radhusen bör tas bort. Där är också en mer hälsosam miljö för barnen.
- Gränserna för naturreservatet bör markeras ut i terrängen.
- De områden som är lättframkomliga för promenader och rekreation minskar i och med att Tollareängen bebyggs.
- Boo miljö och naturvänner anser att Tollareängen inte fanns med i samrådsförslaget för programmet för Tollare och att programmet därför inte ska vara gällande för Tollareängen, utan att översiktsplanens rekommendation skall gälla här, naturmark.
- Boo miljö- och naturvänner anser inte att påverkan på landskapsbilden är tillräckligt bra beskriven i planhandlingarna. Ängen är idag ett öppet landskapsrum. Påverkan på landskapsbilden bör erkännas och konstatera att man vill ha en ändrad landskapsbild med de stadsmässiga husen som ska kanta Sockenvägen.

#### *Planenhetens kommentar:*

- Den största delen av nyckelbiotopområdet i planens sydöstra del omfattas av en planbestämmelse ”n” – befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- Planenheten medger att man med stor sannolikhet kan finna fler arter än de som påträffats i naturvärdesinventeringen, men bedömer ändå att underlaget är relevant. Planförslaget är en sammanvägning mellan intressen för såväl rekreation och naturvärden som för intresset att tillföra nya bostäder i kommunen.
- Gränserna för naturreservatet har markerats med undantag för de områden där det gränsar till pågående planarbete.

- Vissa rekreationsområden tas i anspråk av exploatering, en hel del bevaras dock och skyddas i Tollare naturreservat.
- I samrådsförslaget för programmet inför detaljplan fanns ett utredningsområde med vid Tollareängen, väster om föreslagen bebyggelse i detaljplanen för Tollareängen, där föreslogs bostäder vid Tollares entré. Det beslutades sedan att lokalisera bebyggelsen till den flacka delen "Tollareängen" för att spara skogen och bergsslutningarna. I antagandehandlingarna för programmet fanns ett större område vid "Tollareängen" med. Området kallades inte för Tollareängen i programhandlingarna.
- I planhandlingarna bedöms att landskapsbilden inte påverkas i ett större perspektiv, men lokalt från Sockenvägen kommer den att förändras på grund av ny bebyggelse.

**10. Boo Hembygdsförening** har inget ytterligare att tillägga än i samrådsyttrandet, att inga inskränkningar ska ske i Tollare naturreservat. Föreningen påpekar också att man bör tänka på att avfarten från Skurubron mot Sockenvägen kommer få svårt att klara den ökade belastning som en utbyggnad av Tollareområdet innebär.

*Planenhetens kommentar:* Planeringen för förbättringsåtgärder för trafiken vid Skurubron har påbörjats. Detaljplanearbete för en ny påfartsramp vid Björknäs pågår och projekteringsarbetet för en ny Skurubro har påbörjats.

**11. HSB Nacka-Värmdö** hänvisar till remissvaret under samrådet.

**12. Fortum Värme** har ingen erinran.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

**13. Fastighetsägare till Eknäs 1:148 (vid Långvägen strax norr om planområdet), boende på Kulvägen 6 samt en boende på Hjärtats väg 6 i Lännersta, öster om Tollare** tycker att planhandlingarna inte hängde väl synliga i biblioteket i Orminge. De lämnar följande yttrande över planförslaget:

- De konstaterar först och främst att det är positivt för kommunen att exploatören bekostar en del allmänna anläggningar. Vidare att det är negativt att det försvinner rekreationsområde, att boende i de nya flerbostadshusen kommer att störas av buller samt att de boende själva får bekosta snöröjning, eftersom gatan ligger på kvartersmark.
- Planhandlingarna redovisar inte tydligt hur hushållen i flerbostadshusen ska tömma sina sopor. Det blir för långt för boende i radhusen att bära sina sopor till de gemensamma kärnen.
- Bilköerna på Sockenvägen, påfartsramper och Skurubron samt andra vägar i kommunen kommer att bli större.
- Planförslaget strider mot översiktsplanen.
- De anser att man inte bör bygga bostäder på förorenad mark.
- Ifrågasätter om man menar att man inte störs av buller om man bor nära kollektivtrafiken. Och tycker att alla ska få tillgång till en tyst balkong i sydläge, eller en tyst uteplats. Tycker det är anmärkningsvärt att planenheten avfärdar SL:s och handikapprådets synpunkter på bullerfrågorna.
- Anser att beskrivningen av påverkan på landskapsbilden är inkonsekvent i planhandlingarna. Dels anser man inte att landskapsbilden påverkas i stor

omfattning, dels menar man att ett syfte med planerad bebyggelse är att ändra Sockenvägens karaktär.

- Tolkar samrådsredogörelsen som att kommunen tänker placera ut hundtoaletter och en bollplan i naturreservatet, vilket man tycker är dåligt.
- Närboende vill ha naturmarken kvar, inte fler bostäder. Detaljplanearbetet bör läggas ner.

***Planenhetens kommentar:***

- Planhandlingarna har funnits tillgängliga under utställningstiden på de ställen som angetts i underrättelsen.
- Kärl för sophantering för alla boende i planområdet placeras i anslutning till infartsvägen och vändplatsen, för att slippa tung trafik (sopbilar) inne i bostadsområdet.
- Förbättringsåtgärder för trafiken vid Skurubron pågår.
- Till grund för planförslaget finns ett program för Tollare godkänt av KS 06-11-27 § 210.
- I samband med utbyggnad av området ska marken saneras.
- Planenheten gör bedömningen att i tätbebyggda områden med god kollektivtrafik kan avsteg från riktvärden för buller göras. Det innebär inte att boende störs mindre av buller i dessa lägen.
- Planenhetens bedömning är att landskapsbilden i ett stort perspektiv inte påverkas av planförslaget. Lokalt påverkas den dock av den nya bebyggelsen. Detta redovisas i planhandlingarna.
- Reservatsbestämmelserna medger en möjlighet till hundrastplats. Syftet med reservatet är också att det ska nyttjas för rekreation och lek, någon bollplan kommer inte anläggas i reservatet. Detaljplanen kan inte reglera reservatsföreskrifterna.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt