

2008-01-17

Dnr KFKS 2007/175 214

Projekt 9406

Kommunstyrelsen

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna startpromemorian för detaljplan samt ger planenheten i uppdrag att påbörja planarbetet.

### **Bakgrund & sammanfattning**

Planområdet är tidigare inte detaljplanlagt och utgörs av fastigheten Tollare 2:2 vilken ägs av Järntorget Bostad AB samt en del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun. Planområdet ingår i "Detaljplaneprogram för Tollare" som antogs av kommunstyrelsen den 27 november 2006, § 210. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian för detaljplan den 12 december 2007 § 407.

I **programmet** för Tollare planeras för totalt 650 till 750 bostäder i fler- och enbostadshus, en del verksamheter och service samt plats för rekreation och friluftsliv. En skola, Johannes Petriskolan, har uppförts vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg, mitt emot Tollareängen. Delar av programområdet som anses ha höga värden för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden föreslås ingå i ett planerat kommunalt naturreservat kring Tollare Träsk. Eventuellt förorenad mark i området skall undersökas och saneras.

Det aktuella planområdet Tollareängen ligger i programområdets nordvästra del och fastighetsägaren Järntorget Bostad AB, önskar bebygga en del av fastigheten med bostäder. På kommunens mark i planområdet föreslås en förskola i fyra avdelningar samt en bollplan. Förslag finns även att bebygga en del av kommunens mark med bostäder. Bebyggelsen i planen tillsammans med övrig bebyggelse kring korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg kommer att utgöra en entré till Tollare, stor vikt bör därför läggas vid byggnadernas gestaltning och placering.

#### **Planenheten**

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

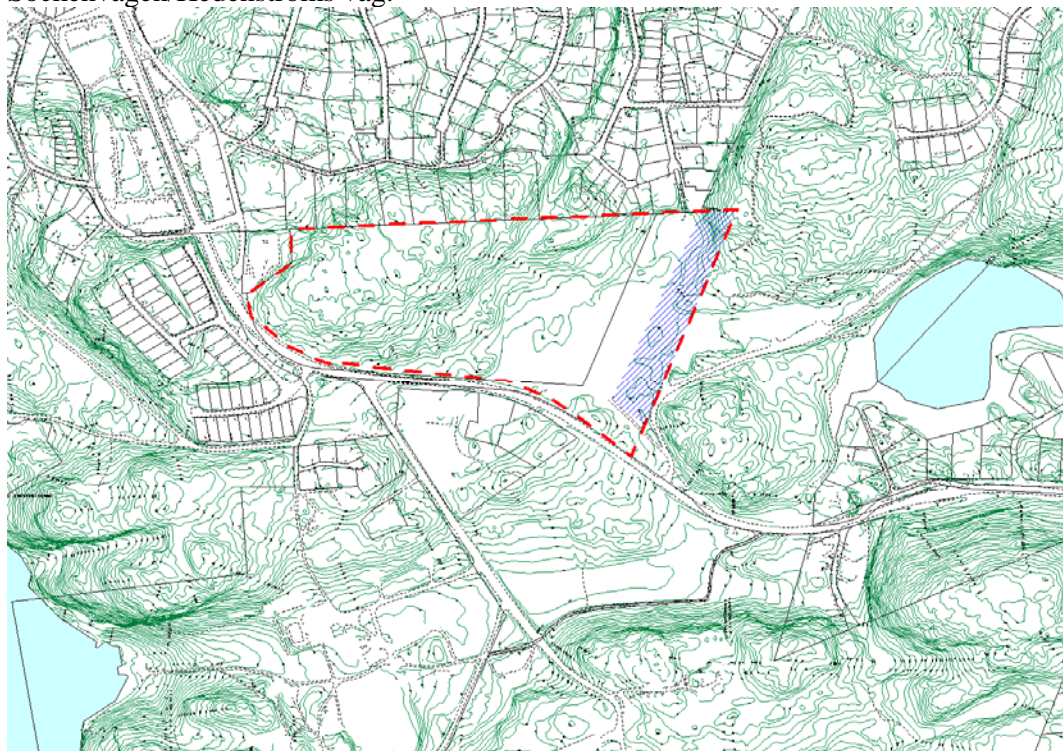
**Besöksadress**  
Stadshuset  
Granitvägen 15

**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

### Preliminär avgränsning

Planområdet är beläget norr om Johannes Petriskolan, öster om korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg.



*Planområdets preliminära avgränsning. Det skrafferade området markerar strandskydd.*

### Syfte och mål

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för bostäder, en förskola samt en bollplan. Den bebyggelse som föreslås i planområdet kommer tillsammans med bebyggelsen strax söder om området att utgöra en entré till Tollare. Stor vikt bör därför läggas vid bebyggelsens utformning och placering. Ett gestaltungsprogram skall upprättas i samband med planarbetet.

#### Bostäder

I området planeras för cirka 70 bostadslägenheter i flerbostadshus och radhus. Flerbostadshusen föreslås i fyra till fem våningar och radhusen i två våningar. Flerbostadshusen bör placeras så att de har kontakt med Sockenvägen och radhusen skall följa gatorna i området. Möjligheten till olika upplåtelseformer för bostäderna i området ska studeras i planarbetet.



*Förslag på bebyggelsens utformning ur programmet för Tollare.*

## Förskola

En förskola med fyra avdelningar planeras i området. Förskolan kan uppföras i två våningar.

## Bollplan

En bollplan med måtten 40x70 meter föreslås i planområdet. Bollplanen skall kunna nyttjas av allmänheten och av idrottsklubbar i kommunen.

## Grönområden

Planområdet innefattar i väster, norr och öster ett naturområde med värden för det rörliga friluftslivet. Naturområdet föreslogs i programmet för Tollare att ingå i det planerade naturreservat Tollare Träsk. Naturområdet tas med i detaljplanen med avsikt att planläggas som allmän platsmark, natur och ingå i naturreservatet. De stigar som finns i naturområdet bör kopplas samman med gångvägar och gator i planen. Hänsyn bör tas till befintlig vegetation och värdefulla träd bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

## Sockenvägen

Sockenvägen ska ges en karaktär av en gata. Byggnader i planområdet bör därför placeras och utformas så att de bidrar till Sockenvägens önskade karaktär.

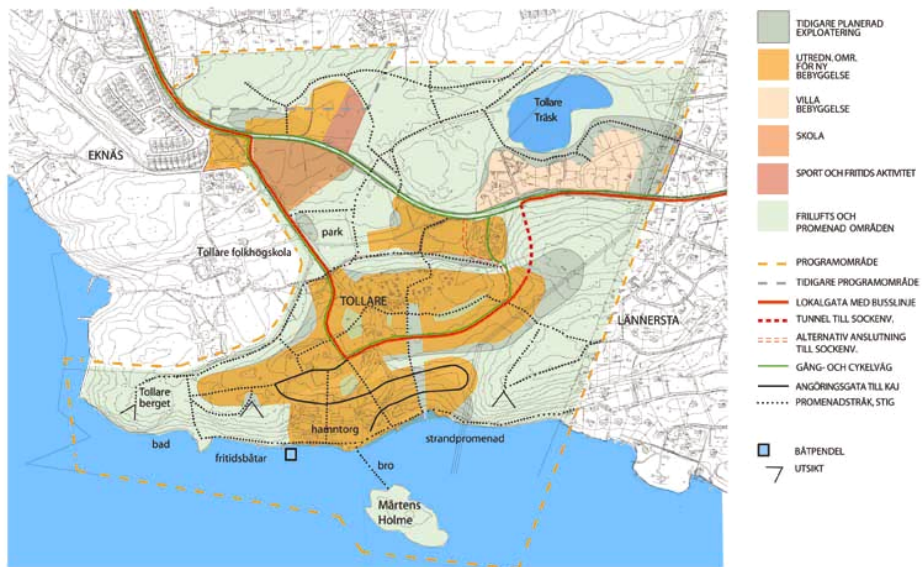
## Parkering

I området skall finnas tillräckligt antal parkeringsplatser som täcker såväl de boendes och förskolans behov samt besökare i området.

## Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

- I Nackas **översiktsplan** från 2002 är planområdet markerat som en del i det föreslagna **naturreservatet** kring Tollare Träsk.
- Ett gemensamt **detaljplaneprogram** har tagits fram för hela området för att belysa förutsättningarna för planläggning av Tollare (se programskiss nedan). Områdesnämnden Boo tillstyrkte 2005-06-15, § 117, att förslag till detaljplaneprogram skickas ut för samråd. Kommunstyrelsen beslutade 2006-03-13, § 37, att skicka ut programförslaget för samråd. Samråd ägde rum under april och maj 2006. Synpunkter under samrådstiden har sammanställts i en samrådsredogörelse, 2006-09-21. Områdesnämnden Boo beslutade 2006-10-18, § 167, att tillstyrka detaljplaneprogrammet med de ändringar som föreslagits efter samråd. Kommunstyrelsen godkände det reviderade detaljplaneprogrammet 2006-11-27, § 210.
- För området finns ingen detaljplan. Det aktuella området utgör en del av ett större område från Tollare Träsk i norr till Lännerstasundens strand i söder som kommer att detaljplaneras.
- I planområdets östra del gäller **strandskydd** för Tollare Träsk.
- Inga riksintressen finns i planområdet

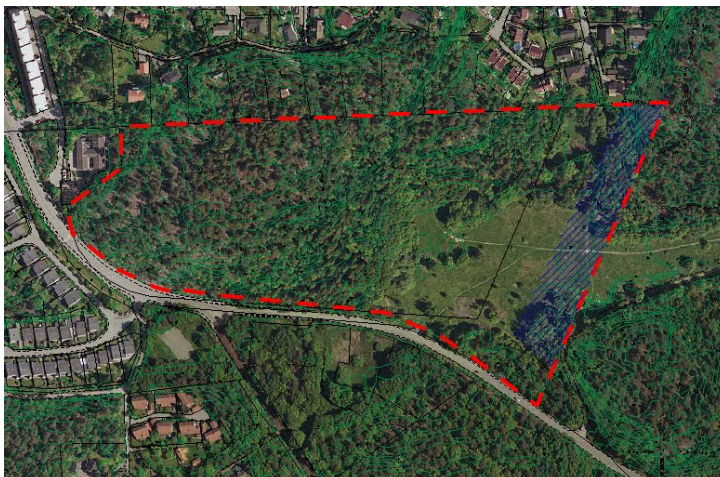
## PROGRAMSKISS Reviderad 2006 10 02



Ur programmet för Tollare.

### Planeringsförutsättningar

- Planområdet utgörs av fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB samt en del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun.
- Planområdet är flackt men gränsar i väster och norr till en skogsbeväxt höjd (främst tall och ek) med värden för rekreation och friluftsliv.
- Området närmast Sockenvägen kan vara bullerstört.
- En undersökning av eventuella markföroreningar i planområdet skall göras. Förorenade områden skall saneras.
- För att minska klimatpåverkan och effektivisera energianvändningen, enligt majoritetsprogrammets inriktning, ska dessa frågor utvecklas inom planarbetet och resultera i en gemensam avsiktsförklaring.



### Miljöbedömningar

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i Plan- och bygglagen (PBL) och i Miljöbalken (MB) med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). En så kallad behovsbedömning kommer att göras i ett tidigt skede i planprocessen. Behovsbedömningen ska avgöra om en miljöbedömning ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behövs ingen miljöbedömning kommer en miljöredovisning att upprättas.

I programarbetet har en översiktlig miljöbedömning upprättats, vilken utgör underlag för det fortsatta detaljplanarbetet. De frågor som är aktuella i planområdet är:

- **Förorenad mark** – hur eventuella markföroreningar skall hanteras utreds vidare. Ett åtgärdsprogram med förslag till platsspecifika riktvärden ska tas fram.
- **Rekreation och friluftsliv** – i planarbetet skall studeras hur en utbyggnad kan ske för att minimera intrånget i etablerade rekreativstråk. En del av planområdet ingår i en utvidgning av ett planerat naturreservat.
- **Biologisk mångfald** – en utbyggnad i området skall ske så att värdefulla träd kan sparas.
- Hushållningsaspekter t ex avseende **energiushållning** och råvaruhushållning ska behandlas
- **Trafikbullerstudie** bör utföras i planområdet.
- En utbyggnad ska minimera intrånget i etablerade **rekreativstråk**.
- Ett **gestaltningprogram** ska upprättas.

### Prioritering

Berört planområde är prioriterat.

### Planarbetets bedrivande

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

Planarbetet kommer att bedrivas i en projektgrupp med representanter från berörda i kommunen och i ett nära samarbete med markägaren och dess konsulter. Projektledare från planenhetsen är Linnéa Olofsson och projektledare från exploateringsenheten Christina Gerremo. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

Gisela Tibblin	kommunantikvarie	planenhetsen
Birgitta Strömbäck	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Per Johnsson	ingenjör, gata o VA	exploateringsenheten
Birgitta Held-Paulie	biolog – miljöbevakare	miljöenheten
Roger Grönwall	projektledare naturvård	enheten för teknik & fritid

Mahmood Mohammadi	trafikingenjör	enheten för teknik & fritid
Lena Kjellson	ingenjör, VA	enheten för VA & renhållning

**Ekonomi**

Detaljplaneavtal ska träffas mellan exploatören (Järntorget Bostad AB) och kommunen, och godkännas av kommunstyrelsen i samband med beslut om start-PM.

Exploateringsavtal ska finnas innan detaljplan antagits. En överenskommelse om finansiering av allmänna anläggningar kommer att ske tillsammans med exploatören i exploateringsavtalet.

En enkel projektkalkyl/budget har upprättats för planområdet och bifogas start-PM.

Delar av planområdet utgörs av kommunens fastighet Tollare 5:1. Den kommunala marken i planområdet kan medföra försäljningsintäkter för kommunen.

**Genomförande**

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna anläggningar. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att undersöka och åtgärda eventuella markföreningar samt genomföra en bullerstudie.

**Preliminär tidsplan**

Samråd	våren 2008
Utställning	våren/sommaren 2008
Antagande	vintern 2008/2009

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt