

2011-11-25

Dnr KFKS 2007/492 214

Projekt 9309-4

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2011

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 detaljpaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 4) utgör den femte plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus. Sammantaget medger det omarbetade planförslaget cirka 50 lägenheter, varav sex lägenheter planeras utgöra gruppbestäder. Planförslaget ger även, i begränsad omfattning, möjlighet till kontor och småskalig handel.

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9. Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210. Startpromemoria för utarbetande av detaljplanerna för Tollare godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151. Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306.

Planchefen beslutade den 21 mars 2011, på delegation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att skicka ut planförslaget på samråd. Samrådstiden började den 23 mars 2011 och pågick till och med den 29 april 2011. Samrådsmöte hölls den 5 april 2011.

Inkomna synpunkter under samrådstiden behandlar frågor och synpunkter som berör:

- Gatustandard
- Parkering
- Trafikbuller
- Trafikmiljön

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08 718 80 00
Direkt 08 718 94 76
Mobil 070 431 94 76
Fax 08 718 94 54

E-post
tord.runnas@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

- Hållplatslägen
- Parkeringsplatsens utformning och läge
- Byggnadsplacering
- Byggnadshöjd
- Hustyp
- Avfallshantering
- Luft- och vattenkvalitet samt dagvatten
- Ytor för lek- och idrott
- ”Gröna tak”
- Bevarande av vegetation och skogsridån i söder samt skyddsplantering

Inkomna synpunkter har föranlett att planförslaget omarbetats så att ett flertal synpunkter och påpekanden har kunnat tillgodoses. Det bearbetade planförslaget innebär bl.a. att byggrätten för det västliga flerbostadshuset i tre våningar utgår samt att garage och parkering flyttas för att därmed ge plats för en bredare och större vegetationsskärm mot villorna på Kamratvägen och närmaste kedjehus på Anarisvägen.

För att i viss mån kompensera bortfallet av lägenheter föreslås att byggnaden i hörnet utmed Hedenströms väg ges samma höjd, fyra våningar. Västra delen av byggnaden utmed Sockenvägen mot Gårdsvägen sänks en våning för att bättre anpassas till angränsande kedjehusbebyggelse.

Vidare föreslås att korsningarna mot Anarisvägen och Sockenvägen ges en bättre och mer trafiksäker linjeföring samt att Gårdsvägen och östra delen av Anarisvägen mellan Sockenvägen och Gårdsvägen förses med gångbana som ansluts till gångbanan och busshållplatsen på Sockenvägen.

Flera av de närboende har som alternativ framfört önskemål om en småhusbebyggelse om högst två våningar alternativt behålla och vidareutveckla området för lek och rekreation. Detta har inte bedömts möjligt att tillgodose utifrån det politiskt förankrade programmet och förutsättningen av att kunna uppföra flerbostadshus med hyresrätt och gruppbestäder.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter mot planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Utbildningsnämnden
- Polismyndigheten i Nacka
- Fortum Värme
- Vattenfall Eldistribution

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kulturnämnden
- Tekniska nämnden
- Fritidsnämnden
- Rådet för frågor kring funktionsnedsättning
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Länsstyrelsens avdelning för planfrågor
- Landstingsstyrelsens förvaltning
- Storstockholms Lokaltrafik

- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Boo Hembygdsförening
- TeliaSonera Skanova Access, HSB Stockholm, Nacka-Värmdödistriktet
- Fastighetsägarna utmed Kamratvägen (se nedan!)
- Tollarehöjdens Villaägareförening

Synpunkter har inkommit från 13 stycken fastighetsägare i anslutning till planområdet:

- Gemensam skrivelse från fastighetsägarna utmed Kamratvägen (Tollare 1:309, 1:310., 1:311, 1:312, 1:313,1:314 och 1:315)
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:36
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:40
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:41
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:42
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:44
- Ägaren till fastigheten Tollare 2:47

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott**, bil. 1, har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Utbildningsnämnden**, bil. 2, tillstyrker samt konstaterar att förskole- och skolplatser är tillgodosett inom ramen för Tollareprojektet.
3. **Kulturnämnden**, bil. 3, tillstyrker samt ser positivt på att gestaltungsprogrammet lyfter frågan om konstnärlig gestaltning för hela Tollareprojektet. Det är viktigt att ta hänsyn till barn och ungdomars intressen, vilket framfördes i dialogen inom den ”Öppna konsten”.
4. **Tekniska nämnden**, bil. 4, framför synpunkter på trafik- och vägfrågor, avfall samt vatten och avlopp.

Gårdsvägen ska ha en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana om 2,5 meter.

Parkeringstalet ska vara 1,0 bilplats per lägenhet. Handikapparkering ska anordnas på kvartersmark. Yta för cykelparkering bör finnas för 2 cykelplatser per lägenhet.

En bedömning bör göras om lägenheterna i bottenplanen kan bli störda av trafikbuller och insyn.

Placeringen av nersänkta sopkärl ska redovisas samt att tillräcklig plats kan anordnas för hämtningsfordon.

Återvändsgator ska ha vändplaner med diametern 18,0 meter alternativt kan i undantagsfall s.k. T-vändning accepteras. Vägen ska utformas för minst belastningsklass 2.

Det finns ingen redovisning för omhändertagande av grovavfall.

Befintligt dike inom planområdet omhändertar endast dagvatten från planområdet och omgivande naturområde, således inte från omkringliggande vägar.

Planenhetens kommentar:

I samråd med företrädare för Teknik/Trafik och VA har planförslaget bearbetats.

Korsningarna mot Sockenvägen och Anarivägen ges en bättre och mer trafiksäker linjeföring samt Gårdsvägen och östra delen av Anarivägen mellan Sockenvägen och Gårdsvägen förses med gångbana som ansluts till gångbanan och busshållplatsen på Sockenvägen. Gångbana inklusive stödremsa blir 2,5 m bred. Vändplan; s.k. T-vändplan, redovisas vid Gårdsvägens anslutning mot Frankenburgs väg. Vändplan på kvartersmark har illustrerats på illustrationsplanen.

Planförslaget medger en bilplats per lägenhet med undantag för gruppbestäderna. Två cykelplatser planeras per lägenhet. Exakta antalet biluppställningsplatser och cykelplatser bör anpassas till lägenhetsstorlekar, vilket kan ske först i samband med bygglovprövningen. Handikapplatser anordnas på kvartersmark.

Enligt trafikbullenberäkningen exponeras planområdet för trafikbuller från Sockenvägen och Hedenströms väg, med beräknade överskridanden av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad. Genom lämplig planlösning och placering av balkonger/uteplatser kan avstegsfall A uppnås, vilket enligt länsstyrelsens bedömning är godtagbart i detta område.

Bostadshuset mot Sockenvägen och Hedenströms väg planeras få s.k. förhöjd sockel för att bl.a. minska insynsproblem.

Allmänna gator ska ges bärighet för belastningsklass 2.

Grovavfall planeras kunna omhändertas i husens bottenvåning. Placering av nersänkta sopbehållare har redovisats på illustrationsplanen. Dessa är belägna på kvartersmark vid infarten till området intill Gårdsvägen.

5. **Fritidsnämnden**, bil. 5. Planområdet används i dag för lek, rekreation och idrott. Av planhandlingarna framgår det inte hur den förlorade ytan kompenseras. I programmet för Tollare saknades fritids- och idrottsperspektiv. Nämnden anser att planförslaget ska omarbetas så att lekyta och fotbollsplan bevaras och eventuellt utvecklas.

Planenhetens kommentar:

Inom området finns en mindre grusad yta för bollek, vilken enligt planförslaget föreslås bli ianspråktagen som kvartersmark. På gården kommer det att finnas en närlekplats för

de boende. Inom angränsande område i Tollare planeras för allmän lekplats med bollplan, parkmark för spontanlek samt att det inom naturreservatet, enligt reservatsföreskrifterna ska finnas plana gräsytor för sport- och lekmöjligheter. Tillräckligt stora och plana ytor för idrottsplats bedöms inte rymmas inom Tollare med hänsyn till områdets topografi och naturreservatets omfattning.

6. **Rådet för frågor kring funktionsnedsättning**, bil. 6, anser det viktigt att bebyggelsen i avseende på planlösningar och fasadutformning sker med hänsyn till bullersituationen samt att lägenheterna för gruppboende orienteras mot den skyddade gården.

Planenhetens kommentar:

Enligt trafikbullerberäkningen exponeras planområdet för trafikbuller från Sockenvägen och Hedenströms väg, med beräknade överskridanden av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad. Genom lämplig planlösning och placering av balkonger/uteplatser kan avstegsfall A uppnås, vilket enligt länsstyrelsens bedömning är godtagbart i detta område.

Lägenheterna för gruppboende planeras i bottenvåningarna och orienteras mot den skyddade gården.

7. **Södertörns Brandförsvarsförbund**, bil. 7, har inget att tillägga utöver vad som redan beskrivits i samrådshandlingen men vill ändå uppmärksamma på att begränsningar kan finnas att nå lägenheter över 11 meter från mark med höjdfordon. Körbarhet och därmed tillgängligheten bör uppmärksammas i den fortsatta byggprocessen.

Planenhetens kommentar:

Brandförsvarsförbundets synpunkter har noterats och kommer att beaktas i samband med den kommande projekteringen. Skrivelsen överlämnas till exploitören.

8. **Länsstyrelsen, avdelning för planfrågor**, bil. 8.
Området exponeras för trafikbuller från främst Sockenvägen och Hedenströms väg, med beräknade överskridanden. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall A, vilket länsstyrelsen anser kunna godtas med hänsyn till läget med god tillgång till kollektivtrafik.
Enligt bilagda ritningar behöver balkongerna för det nordligaste husets hörnlägenheter förses med glasskärm så planens bullerbestämmelser kan innehållas. För dessa lägenheter får som teknisk speciallösning för enstaka lägenheter högst 75 % av balkongen inglasas. Bullerutredningen bör kompletteras med vad som erfordras för att innehålla planens störningsbestämmelser för hörnlägenheterna.
Särskild hänsyn till buller och vibrationer från SL:s busstrafik behöver tas vid projekteringen för att säkerställa att riktvärdena för buller och vibrationer innehålls. Planbeskrivningens avsnitt om buller bör kompletteras med bl.a. störningarna från busstrafiken.

Miljö kvalitetsnormer bör i korta ordalag beskrivas under särskild rubrik i planbeskrivningen, där både luft- och vattenkvalitet behandlas samt vilken

påverkan genomförandet bedöms få på luft- och vattenkvaliteten. I övrigt kan hänvisning ske till miljöredovisningen.

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Dagvattenhanteringen är en viktig del, varför det är bra att en dagvattenutredning ska tas fram. Resultatet av denna bör redovisas i utställningsskedet.

Kartläggning och undersökning av eventuell förorenad mark bör finnas med i planens utställningshandlingar.

Planenhetens kommentar:

Trafikbullerberäkningen har kompletterats enligt länsstyrelsens synpunkter.

Planbeskrivningen har kompletterats med buller från busstrafiken samt under särskild rubrik har luft- och vattenkvalitet behandlats.

Dagvattenutredning har tagits fram, vilken ingår som en bilaga till planhandlingarna.

Kartläggning och undersökning av eventuell förorenad mark kommer att göras. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

9. Stockholms läns landsting, landstingsstyrelsens förvaltning, bil. 9.

I regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFSS 2010) redovisas området som *övrig regional stadsbygd*, vilket bl. a. kan bidra till regionens bostadsförsörjning. Området ligger dock på gränsen till *regional stadsbygd med utvecklingspotential* där närhet till större kollektivtrafikstation finns inom 1200 meter.

Förslaget ligger väl i linje med RUFSS 2010, som förordar täta strukturer i goda kollektivtrafiklägen.

Vidare är det viktigt att inte andra energisystem för bebyggelsen föregår planerad fjärrvärme.

Viktigt är även hänsynstagande till skolan som genererar många trafikrörelser p.g.a. lämning och hämtning.

Planenhetens kommentar:

Värmeförsörjningen kommer företrädesvis att ske genom fjärrvärme. Förbindelsepunkt finns upprättad i Sockenvägen.

Trafiksituationen vid de flesta av Nackas skolor är besvärlig, särskilt på morgonen, eftersom ett stort antal elever blir skjutsade med bil till skolan. Fördelen med Johannes Petri skola är att skolan ligger i direkt anslutning till busshållplatser samt att det finns en parkerings- och angöringsplats inom skolan, som nås från Sockenvägen och möjlighet till korttidsparkering utmed Hedenströms väg.

10. Storstockholms Lokaltrafik, bil. 10.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med busshållplatser som angränsar till området. För bebyggelsen som vetter mot Sockenvägen ska utformningen av bostäderna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller kan innehållas i sovrum.

För att underlätta för resenärer mot Slussen, när Tollare trafikeras med buss, skulle en ny hållplats alternativt en flyttning av hållplatsen på Sockenvägen ge ytterligare en linje att välja på.

Det är viktigt att gång- och cykelvägar ansluter väl till kollektivtrafiken och även ha ett barnperspektiv.

Planenhetens kommentar:

Med hänsyn till skolans entréförhållanden och planerad bebyggelse på Tollareängen bör nuvarande hållplatslägen ligga kvar. När Tollare byggs ut kommer ytterligare en ny busshållplats placeras i anslutning skolans entré på Hedenströms väg.

Befintliga och planerade gång- och cykelvägar ligger i direkt anslutning till nuvarande och planerade hållplatser på Sockenvägen och Hedenströms väg.

11. Nacka Miljövårdsråd, bil. 11, har inga större invändningar mot planförslaget.

Det är positivt att bergknallen i nordväst sparas som naturmark. Lövskogsstråket mot bebyggelsen vid Kamratvägen bör sparas som en ridå mot det planerade garaget och bebyggelseområdena samt fortsatt fungera som en länk mellan omgivande lövskogsområden.

Parkeringen bör läggas i garage under mark.

Den flerstammiga sälgen utmed Gårdsvägen och den större eken i öster bör sparas.

Anser att samtliga tak ska vara ”gröna”.

Busshållplatsen på Sockenvägen vid Johannes Petri skola bör flyttas med hänsyn till kommande busstrafik från Tollare.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har justerats efter samrådet. Bland annat har byggrätten för det västliga flerbostadshuset i tre våningar utgått samt garage och parkering har flyttats för att därmed ge plats för en vegetationsskärm mot villorna på Kamratvägen och närmaste kedjehus på Anarisvägen.

Planförslaget medger att den stora eken och sälgen kan sparas. Viss beskärning måste dock göras av eken.

Möjligheten av s.k. gröna tak utreds. Bebyggelsen kommer företrädesvis att anslutas till fjärrvärme.

Med hänsyn till skolans entréförhållanden och planerad bebyggelse på Tollareängen bör nuvarande hållplatslägen ligga kvar. När Tollare byggs ut kommer ytterligare en ny busshållplats placeras i anslutning skolans entré på Hedenströms väg.

12. **Naturskyddsföreningen i Nacka**, bil. 12, har inga stora invändningar mot planförslaget.

Anser att blandskogsområdet i södra delen mot Kamratvägen bibehålls som en länk mellan omgivande lövskogsområden. Detta kan göras genom att antalet parkeringsplatser minskas och att parkeringen läggs under mark.

En stor sälg och den största eken är viktiga att bevara.

Husen bör vara så energieffektiva som möjligt, helst passivhus. Alla husen bör ges ”gröna tak” och att man använder sig av modern teknik som finns för gröna tak så att de bidrar funktionellt till de omkringliggande ekosystemen.

Planenhetens kommentar:

Se planenhetens kommentarer av Nacka Miljövårdsråds skrivelse ovan.

13. **Boo Miljö- och Naturvänner**, bil. 13, har inte några direkta invändningar mot planförslaget.

Det är positivt att bergknallen i nordväst sparas som naturmark. Skyddet för det lilla naturområdet borde även omfatta marken med sin flora och buskvegetation. En stor flerstammig sälg och området största ek bör sparas.

Genom att lägga parkeringen under mark skulle lövskogsstråket mot fastigheterna utmed Kamratvägen kunna sparas. Detta skulle förbättra miljön för de boende och bevara funktionen som länk mellan omgivande lövskogsområden.

För att gynna den biologiska mångfalden och utgöra viss kompensation för minskningen av grönytor bör alla husen ges ”gröna tak”.

Planenhetens kommentar:

Se planenhetens kommentarer av Nacka Miljövårdsråds skrivelse ovan.

14. **Boo Hembygdsförening**, bil. 14, anser med hänsyn till bullersituationen måste bostäderna placeras och utformas så att riktvärdet om 55 dB(A) uppnås för samtliga bostäder.

Parkering bör anordnas under mark för att behålla så mycket fri mark som möjligt. Antal bilplatser per lägenhet måste anpassas efter att majoriteten av de boende kommer att vara arbetsför ålder.

Med tanke på den kraftiga expansionen i södra Boo verkar den beräknade trafikmängden om 800 fordon/dygn på Sockenvägen och Hedenströms väg för låg.

Det är negativt för närmiljön att ett naturmarksparti och en bollplan bebyggs, varför det är viktigt i det fortsatta arbetet, innan bebyggelsen kan tillåtas, att uppmärksamma hur aktiviteter för barn ska lösas i framtiden.

Planenhetens kommentar:

Enligt trafikbullenberäkningen exponeras planområdet för trafikbuller från Sockenvägen och Hedenströms väg, med beräknade överskridanden av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad. Genom lämplig planlösning och placering av balkonger/uteplatser kan avstegsfall A uppnås, vilket enligt länsstyrelsens bedömning är godtagbart i detta område. Trafikbullenutredningen utgår från en beräknad trafikmängd av 5500 fordon/dygn på Sockenvägen väster om korsningen mot Hedenströms väg, 3000 fordon/dygn öster om korsningen samt 2500 fordon/dygn på Hedenströms väg.

Parkering är föreslagen att ske i garage under mark samt på garagets bjälklag.

Planförslaget medger en bilplats per lägenhet med undantag för gruppbestäderna.

En närlekplats ska anordnas på kvartersmark. Större allmän lekplats med bollplan planeras i Tollare söder om planområdet. I övrigt planeras inom angränsande område parkmark för spontanlek samt att det inom naturreservatet kommer att finnas plana gräsytor för sport- och lekmöjligheter.

15. **TeliaSonera Skanova Access**, bil. 15, har en markförlagd kanalisation och kablar förbi planområdet. Anslutning till Skanovas kanalisering är möjlig.

Tvingas Skanova flytta eller skydda telekablar förutsätts att detta bekostas av exploitören.

Planenhetens kommentar:

Skrivelsen överlämnas till exploitören.

16. **HSB Nacka-Värmdödistriktet**, bil. 16, anser det positivt att hyresrätter planeras. Små hyresrätter behövs för kommunens ungdomar.

Viktigt med infarts- och cykelparkering i närheten av kollektivtrafiken.

Stor hänsyn måste tas till omgivande naturmark och naturreservatet.

Viktigt att dagvattnet renas innan utsläpp i Skurusundet.

Planenhetens kommentar:

Infarts- och cykelparkering planeras inte inom Tollare. Denna finns i Björknäs Centrum, cirka 900 meter norr om planområdet.

Omgivande naturmark är skyddad i reservatsföreskrifterna. Befintlig vegetation på kvartersmark, som ska sparas, har på plankartan betecknats med ”n”.

Dagvattenutredning har tagits fram, vilken ingår som en bilaga till planhandlingarna.

17. **Tollarehöjdens Villaägareförening**, bil. 17, anser att förslaget strider mot kvalitets- och gestaltungsprogrammet beträffande bebyggelsens gestaltungs-mål och dess påtagligt negativa inverkan på landskapsbilden och parkeringens placering. Även miljöredovisningen lyfter fram kulturmiljön och landskapsbilden, vilket också utgör ett av målen i översiktsplanen.

Föreningen anser inte att bebyggelseförslaget åstadkommer en attraktiv och tydlig entré till Tollare. Husen bör begränsas till maximalt två våningar för att harmoniera med angränsande bebyggelse.

Korsningen Anarisvägen – Gårdsvägen är i sin nuvarande form trafikfarlig och måste vidarestuderas med hänsyn till olycksrisken för gående och att många barn passerar Gårdsvägen på sin väg till skolan. Sikten är starkt begränsad. Vilplan saknas i korsningen. Det borde finnas farthinder alternativt stopplikt på Gårdsvägen. Föreningen förordar att tillfarten till kvarteret i stället sker från Hedenströms väg.

Parkeringsgarage hör inte hemma i denna miljö. Parkeringsgarage är en oekonomisk och otrygg parkeringslösning. Förordar färre bostäder med mindre parkeringsbehov. Om bilparkeringen byggs enligt förslaget måste den, för att i viss mån kunna döljas, förses med plank och planteringar för att döljas

Föreningen anser det inte positivt att bebygga en lek- och rekreationsyta. Det är viktigt att barn har tillgång till lek och bollplan utan att det krävs biltransporter att ta sig dit.

Föreningen föreslår att:

- 1) Förslaget omarbetas och bebyggelsen begränsas till högst två våningar
- 2) Olycksrisken utreds mellan gående på Anarisvägen och biltrafiken på Gårdsvägen
- 3) Infarten i stället sker från Hedenströms väg
- 4) Det planeras farthinder alternativt stopplikt på Gårdsvägen
- 5) Parkeringsgaraget tas bort
- 6) Om bilparkeringen byggs måste den förses med plank och planteringar

Planenhetens kommentar:

Inkomna synpunkter under samrådtiden har föranlett att planförslaget omarbetats. Planförslaget innebär bl.a. att byggrätten för det västliga flerbostadshuset i tre våningar utgår samt att garage och parkering flyttas för att därmed ge plats för en bredare och större vegetationsskärm mot villorna på Kamratvägen och närmaste kedjehus på Anarisvägen. För att i viss mån kompensera bortfallet av lägenheter föreslås att byggnaden i hörnet utmed Hedenströms väg ges samma höjd, fyra våningar. Västra delen av byggnaden utmed Sockenvägen mot Gårdsvägen sänks en våning för att bättre anpassas till angränsande kedjehusbebyggelse.

Vidare föreslås att korsningarna mot Sockenvägen och Anarisvägen ges en bättre och mer trafiksäker linjeföring samt att Gårdsvägen och östra delen av Anarisvägen mellan Sockenvägen och Gårdsvägen förses med gångbana som ansluts till gångbanan och busshållplatsen på Sockenvägen. Av trafiksäkerhetsskäl bedöms en tillfart från Hedenströms väg olämplig p.g.a. att tillfarten måste korsa en gång- och cykelväg med

omfattande gång- och cykeltrafik från planerad bebyggelse i övriga Tollare. Den utgör också en skolväg till Johannes Petri skola samt att Hedenströms väg kommer att bli relativt hårt belastad av bilar, eftersom vägen kommer att trafikförsörja en stor del av Tollare.

Föreningen har framfört önskemål om en småhusbebyggelse om högst två våningar alternativt behålla och vidareutveckla området för lek och rekreation. Detta har inte bedömts möjligt att tillgodose utifrån det politiskt förankrade programmet och förutsättningen av att kunna uppföra flerbostadshus med hyresrätt och gruppbestäder.

En närlekplats ska anordnas på kvartersmark. Större allmän lekplats med bollplan planeras i Tollare söder om planområdet. I övrigt planeras inom angränsande område parkmark för spontanlek samt att det inom naturreservatet kommer att finnas plana gräsytor för sport- och lekmöjligheter.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare i anslutning till planområdet (sakägare)

18. Gemensam skrivelse från fastighetsägarna utmed Kamratvägen (Tollare 1:309 – 1:315) bil. 18.

Närmiljön förändras radikalt genom att nybebyggelsen inte harmonierar med närområdet.

Fastigheterna norr om Kamratvägen påverkas mycket negativt genom det planerade parkeringsdäcket och förrådsbyggnaden, vilket kan komma att försämra värdet för dessa fastigheter.

Planen innebär sämre möjligheter för omkringboende barn till spontanlek och bollspel.

Trafikmiljön kommer att avsevärt försämrats genom trafikökningen. Barnen kommer att utsättas för större trafikfaror. Fastigheterna påverkas negativt av en ökad miljöpåverkan och nedsmutsning. Trafikbullret kommer att öka.

Fastighetsägarna delar kommuns utgångspunkter enligt startpromemorian 2007-05-10; ”Bebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande natur. Vägar, byggnader samt ledningar ska terränganpassas så att minsta möjliga ingrepp sker. Planområdet ska innehålla småskalig bebyggelse” samt enligt kvalitets- och gestaltungsprogrammet, upprättat 2011; ”Bebyggelsen ska utformas till en låg, tät och varierad skärgårdsstad”. Nybebyggelsen ska ha en värdig utformning och bör smälta väl in med övrig bebyggelse i det direkta närområdet. Föreslagna bebyggelse smälter inte in i närområdet och överensstämmer inte med kommunens egna utgångspunkter. Byggnaderna är för höga.

Parkeringsytan påverkar angränsande fastigheters trivsel och miljö. Gårdsvägen är inte anpassad för den ökade trafikbelastningen.

Fastighetsägarna har tre alternativa förslag för nybebyggelse rangordnat enligt nedan:

- 1) Behålla bollplanen och bebygga området med en förskola.
- 2) Om bollplanen ska bebyggas ska detta ske med radhus alternativt friliggande villor.
- 3) Om området ändå ska bebyggas med flerbostadshus är det bästa alternativet att koncentrera bebyggelsen till tomtens nordöstra hörn och utelämna huset i väster mot Gårdsvägen. Den låga huskroppen i nordöst kan i stället höjas. En vegetationsskärm läggs i söder mot de närmaste tomterna utmed Kamratvägen. Infarten och parkeringen anläggs högre upp mot Sockenvägen.

Planenhetens kommentar:

Inkomna synpunkter under samrådtiden har föranlett att planförslaget omarbetats. Planförslaget innebär bl.a. att byggrätten för det västliga flerbostadshuset i tre våningar utgår samt att garage och parkering flyttas för att därmed ge plats för en bredare och större vegetationsskärm mot villorna på Kamratvägen och närmaste kedjehus på Anarismvägen. För att i viss mån kompensera bortfallet av lägenheter föreslås att byggnaden i hörnet utmed Hedenströms väg ges samma höjd, fyra våningar. Västra delen av byggnaden utmed Sockenvägen mot Gårdsvägen sänks en våning för att bättre anpassas till angränsande kedjehusbebyggelse.

Vidare föreslås att korsningarna mot Sockenvägen och Anarismvägen ges en bättre och mer trafiksäker linjeföring samt att Gårdsvägen och östra delen av Anarismvägen mellan Sockenvägen och Gårdsvägen förses med gångbana som ansluts till gångbanan och busshållplatsen på Sockenvägen.

Fastighetsägarna utmed Kamratvägen har framfört önskemål om en småhusbebyggelse om högst två våningar alternativt behålla och vidareutveckla området för lek och rekreation. Detta har inte bedömts möjligt att tillgodose utifrån det politiskt förankrade programmet och förutsättningen av att kunna uppföra flerbostadshus med hyresrätt och gruppbostäder.

En närlekplats ska anordnas på kvartersmark. Större allmän lekplats med bollplan planeras i Tollare söder om planområdet. I övrigt planeras inom angränsande område parkmark för spontanlek samt att det inom naturreservatet kommer att finnas plana gräsytor för sport- och lekmöjligheter.

19. **Ägaren till fastigheten Tollare 2:36**, bil. 19, tillstyrker planförslaget i sin helhet och poängterar att bebyggelseförslaget ger en välbehövlig stadskaraktär. Exploateringsgraden är ett kraftigt avsteg från tidigare förslag, varför utbyggnaden därför bör begränsas till högst 50 lägenheter och 36 bilplatser samt fyra våningar med hänsyn till angränsande bebyggelse.

För att planen ska kunna genomföras måste trafikfrågorna lösas. I planbeskrivningen anges felaktigt att Gårdsvägen ansluter till Sockenvägen i stället för till Anarismvägen. Trafiksäkerheten på korsningarna Gårdsvägen – Anarismvägen och Anarismvägen – Sockenvägen måste förbättras. Detta kan göras genom att Gårdsvägens anslutning till Anarismvägen görs mer rätvinklig och en mittrefug placeras på Anarismvägen, vilken förhindrar att trafiken genar på fel

sida av Anarismvagen. Trafiksakerhetshojjande atgarder i samband med att Gardsvagen byggs om bor villkoras i planen.

20. Agaren till fastigheten Tollare 2:40, bil. 20.

Genom avtal med kommunen 1975 har villaagareforeningen ansvarat for skottsel, forsakringar och investeringar av lekplanen inom kvarteret.

Anser inte att foreslagen bebyggelse harmonierar med befintlig bebyggelse, som bestar av 1½- och 2-planshus.

Anser att marken blir extremt hardexploaterat, vilket medfor att utfartstrafiken pa Gardsvagen okar med 200 %. Trafiksakerheten ar redan i dag begransad med flera olycksincidenter p.g.a. Gardsvagens branta lutning, smala vag, vagnkorsningarnas utformning och det begransade vagnunderhallet.

Illustrationsritningen ar felaktig i sin skala, vilket medfor att slutningshusen pa Anarismvagen ar for hoga och tonar ner hoidskillnaden.

Forordar att området halls obebyggt, rustas upp och anvands for forskolans och narboendes barn. Om anda området bebyggs ska hushojden vara hogst tva vanningar.

21. Agaren till fastigheten Tollare 2:41, bil. 21, anser att planforslaget avviker kraftigt mot tidigare redovisade forslag. I kvalitets- och gestaltningsprogrammet anges bl.a. att byggnader ska anpassas till platsens befintliga forutsattningar, bebyggelsen ska vara lag, tat och varierad skargardsstad samt parkering ska inte forekomma i kvartereshorn. I miljoredovisningen framlyfts kulturmiljon och landskapsbilden. Oversiktsplanen anger att landskapsbilden ska beaktas vid forandringar och att bebyggelsen ges en god anpassning. Bebyggelseforslaget astadkommer inte en attraktiv och tydlig entree till Tollare. Bebyggelsen bor begransas till hogst tva vanningar for att harmoniera med angransande bebyggelse pa Kamratvagen och Tollarehoiden.

Den nya exploateringen mangdubblar antalet bilpassager pa Gardsvagen. Korsningen Anarismvagen – Gardsvagen har fel vinkel och darfor siktproblem. Hur gaende ska rora sig ar otydligt beskrivet. Farthinder alternativt stopplikt bor inforas pa Gardsvagen eftersom manga barn passerar har. Gardsvagen ar brant, saknar vilplan mot Anarismvagen och smal. Trottoar pa Gardsvagen ar positivt, men risk finns att trottoaren kommer att utnyttjas som moetesplats. Parkering for besokare till kringliggande bebyggelse ar inte utrett. Forordar att infarten till kvarteret sker fran Hedenstroms vag.

Parkeringsgarage hor inte hemma i denna miljo. Parkeringsgarage ar en oekonomisk och otrygg parkeringslosning. Forordar farre bostader med mindre parkeringsbehov. Om bilparkeringen anda byggs maste den forses med plank och planteringar.

Anser det inte positivt att bebygga en befintlig lek- och rekreationsyta. Det ar viktigt att barn har tillgang till lek och bollplan utan att det kravs biltransporter att ta sig dit.

22. **Ägaren till fastigheten Tollare 2:42**, bil. 22.

Sedan 1975 har lekplanen funnits för barnen i Tollare och Eknäs förskola. Villaägareföreningen har arrenderat marken av kommunen kostnadsfritt mot att föreningen ansvarade för skötsel, försäkring m.m. Om området nu bebyggs kommer inte barnen att ha någon lekplan i närområdet. Förordar att området behålls obebyggt och rustas upp som en attraktiv lekplats.

Om området ändå bebyggs ska nybebyggelsen anpassa till närliggande bebyggelse och värdefull natur. Ett femvåningshus är inte anpassat till bebyggelsen inom t.ex. Tollare 2:3, som är ett 1½-planshus.

Gårdsvägen har redan i dag ett 70-tal bilpassager i korsningen mot Anarisvägen. Gårdsvägen avslutas i en backe och vänsterkurva där olyckstillbud inträffar.

Anser att Porten till Tollare är det vackra öppna landskapet söder om Johannes Petri skola. Höghus som markerar infarten behövs inte.

23. **Ägaren till fastigheten Tollare 2:44**, bil. 23, har invändningar mot det sätt det lilla området bebyggs.

Lekplanen iordningsställdes en gång på initiativ av de boende i Tollare i samarbete med dåvarande Boo kommun. Lekplanen fyller fortfarande en viktig uppgift som lek- och spelplats och som s.k. gemensamhetsyta för Kamratvägen och Tollarehöjden.

Tidigare har alltid varit tal om hustyper som på ett harmoniskt sätt skulle ansluta sig till befintlig bebyggelse och angränsande naturområden. Föreslagen exploatering är avsevärt hårdare än genomsnittet för Tollareområdet. Anser att någon hänsyn inte alls tagits till angränsande bebyggelse och natur. Som exempel ”hur roligt kan det vara att få ett parkeringsdäck, med s.k. angöring från den hårt trafikerade Gårdsvägen, som närmaste utsikt från sin uteplats (12 – 15 meter) och till- och från trafiken däremellan?” Detta gäller speciellt Tollare 2:47 samt villorna på Kamratvägens norra sida.

Anser att de 50 – 60 lägenheterna i höghus borde ha placerats i Tollares södra delar, där de inte skulle verka störande utan naturligt inlemmas i planerad bebyggelse.

Mot denna beskrivna bakgrund vädjas till ansvariga att avstå från att bebygga området med flervånings flerbostadshus och i stället bebygga området med gruppbyggda en- eller tvåvåningshus.

24. **Ägaren till fastigheten Tollare 2:47**, bil. 24, anser att förslaget avsevärt påverkar den egna fastigheten och att det inte är anpassat till omgivande bebyggelse.

Föreslagen byggnad vid Gårdsvägen får inte ges en högre nockhöjd än för byggnaden på Tollare 2:47.

Vill att infarten till kvarteret sker från Hedenströms väg.

Vill att marken mellan den nya byggnaden och Gårdsvägen ska bli gräsbeklädd samt att befintliga träd sparas och kompletteras med buskar. För att avskärma parkeringen byggs plank samt träd och buskar planteras.

Föreslår att i stället för bebyggelse anläggs en lekpark, typ ”Mulle Meck” i Järva.

Planenhetens kommentar av skrivelserna 19 – 24

Se enhetens kommentarer av Tollarehöjdens Villaägareförenings och fastighetsägarna utmed Kamratvägens skrivelser

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt