

2010-09-27

Dnr KFKS 491/2007 214

Projekt 9309-3

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Tollare 1:16 m fl. fastigheter, delplan 3 – Tollarehöjden - i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 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 3) utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet.

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget drygt 100 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 50 lägenheter i äldrevårdsboende samt cirka 80 i småhus. Området kan även komma att innehålla gruppboende, s.k. LSS-boende. Inom området planeras för två förskolor om fyra avdelningar vardera.

Området kommer även att innehålla olika servicefunktioner för de boende och verksamheter i anslutning till Tollare torg. Genom området går Tollaregatan, som även trafikförsörjer del av bebyggelsen i strand- och bruksområdet (delplan 2). Tollaregatan dimensioneras för busstrafik med hållplatser vid Tollare torg och strax söder om tunnelmynningen. I samband med exploateringen kommer all, av tidigare industriverksamhet, förorenad mark att saneras.

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 på delegation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att skicka ut planförslaget på samråd den 17 maj 2010. Samrådstiden pågick till och med den 13 augusti 2010. Några remissinstanser begärde och fick förlängd tid att få lämna sina synpunkter. Samrådsmöte hölls den 14 juni 2010.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen

Telefon
Växel
Direkt
Mobil
Fax

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

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

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

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut det bearbetade planförslaget upprättat i september 2010.

Inkomna synpunkter

Under utställningstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak behandlar:

- Spill- och dagvattenhantering
- Miljökvalitetsnormer för Lännerstasundens vattenkvalitet (Vattendirektivet)
- Avfallshantering
- Bilplatsbehov
- Bevarande av den äldre industribyggelsen
- Energikrav
- Avgränsning allmän plats och kvartersmark
- Ytor för sport, lek och rekreation
- Genomförandeavtal med Trafikverket om ramp till Värmdöleden
- Markförlagda högspänningsledningar - planbestämmelsen om elektromagnetiska kraftfält vid markförläggning, lägesprecisering och avtal
- Exploaterings omfattning
- Naturreservatets gränser
- Miljökonsekvensbeskrivningen bör omfatta fler jämförelsealternativ
- Planförslaget strider mot flera av de nationella och regionala miljömålen, riksintresset kust och skärgård samt länsstyrelsens program "Aldrig långt till naturen"
- Omprövning av upphävandet av strandskyddsförordnandet
- Trafikbullerstörningar
- Bebyggelsegestaltning

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

- 1. Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 1)
- 2. Tekniska nämnden** (Bilaga 2)
Bilplatsbehovet för flerbostadshus ska vara 1 plats/lägenhet och för småhus 2 platser/lägenhet.

Beteckningen ”dansbana” bör utgå för att inte låsa markanvändningen.

Dagvattenhanteringen bör vidarestuderas.

Fördjupade studier behövs av spillvattensystemets tekniker för att undvika luktproblem.

Redovisning av avfallshanteringen och återvinningsstationer bör redovisas.

Planenhetens kommentar:

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen med undantag för äldrevårdsboendet är 1,0 plats/lägenhet och för småhusen 2,0 bilplats/lägenhet inkl. gästparkering.

Relevanta handlingar beträffande konstruktion, utformning och utförande m.m. av allmänna anläggningar, allmän plats samt omhändertagande av dag- och spillvatten tas fram i samband med det pågående projekteringsarbetet. Detta sker i samråd med berörda tjänstemän från Teknik och Miljö & Stadsbyggnad. Ansvaret för genomförandet kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Beteckningen ”dansbana” illustreras på plankartan till ”plats för scen”. Illustrationstexten är inte en planbestämmelse, utan ger endast denna möjlighet.

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

- 3. Fritidsnämnden** (Bilaga 3)
Framhåller att det inte finns tillräcklig mark reserverad för fysiska aktiviteter. De gröna ytorna utgörs i huvudsak av kuperad terräng som inte är fysiskt tillgänglig för alla. Redovisning av ungas möjlighet att röra sig mellan olika områden och vilka ytor som är reserverade för sport och rörelse saknas.

Planenhetens kommentar:

Inom Tollare planeras en bollplan inom delplan 2. Förutom närlekplatser inom resp. kvarter planeras två allmänna lekplatser samt plats för rekreation, lek- och bollspel i centrala parken inom delplan 1b. Genomförandansvaret regleras i exploateringsavtalet. Utformning sker i samråd med berörda tjänstemän från Teknik. Större idrottsplats med bl.a. fotbollsplan finns på Björknäs IP, som förbinds med bebyggelsen i Tollare genom

gång- och cykelvägar. Tollare naturreservat, som ingår i detaljplanerna, ger stora möjligheter till rekreation och motion. Utöver dessa aktiviteter erbjuder planområdet möjlighet till bad, vatten- och båtsport.

4. Handikapprådet (bilaga 4)

Konstaterar att de handikappades krav på tillgänglighet kan uppfyllas. Detta är särskilt viktigt eftersom bostäder för äldre planeras.

Rådet anser att genomförandebeskrivningen även ska kompletteras med en reglering av tillgänglighetskraven i exploateringsavtalet.

Planenhetens kommentar:

Tillgänglighetsfrågorna kommer att belysas i omfattningsbeskrivningen tillhörande exploateringsavtalet.

5. Södertörns Brandskyddsförbund (Bilaga 5)

Påpekar att förbundets PM angående brandvattenförsörjning och framkomlighet för räddningstjänstens fordon bör beaktas i projekteringsarbetet.

Vattennätet bör klara att försörja sprinkler där det kan bli aktuellt. Sprinkler förespråkas som en del i brandskyddet.

Brandförsvarsförbundet önskar få delta i byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand.

Planenhetens kommentar:

Brandskyddsförbundets synpunkter kommer att tillgodoses i samband med det fortsatta projekteringsarbetet och vid bygglovprövningen.

6. Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor (Bilaga 6)

Anser överlag att planens konsekvenser för naturmiljön är utförligt beskrivna.

Planhandlingarna bör kompletteras med en karta som beskriver naturreservatets gräns i förhållande till bebyggelsen. All reservatsmark som ligger inom planområdet bör avsättas som natur i planen.

Länsstyrelsen beslut, 2008-06-16, om upphävande av strandskydd blir giltigt när antagandet av detaljplanen vinner laga kraft.

Lännerstasunden och Skurusundet utgör en så kallad vattenförekomst enligt Vattendirektivet. Skurusundet har otillfredsställande ekologisk status på grund av bl.a. övergödning. I planhandlingarna har belysts påverkan på vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer vid en utbyggnad, vilket är positivt. Länsstyrelsen anser det angeläget att dagvattnet tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Planhandlingarna bör kompletteras med en mer detaljerad redovisning i form av mer konkreta åtgärdsförslag. I planbestämmelser och på plankartan bör redovisas hur dagvattnet ska hanteras och lagringsplatser för det frusna dagvattnet (snömassor).

Områdets goda kollektivtrafikförsörjning motiverar ett visst avsteg från bullerriktvärdena, enligt den i Stockholms län praktiserade avstegsfallet.

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

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

Planenhetens kommentar:

Naturresevatets avgränsning i förhållande till bebyggelsen framgår av illustrationsplanen. All mark som ingår i planområdet och som utgör naturresevat har planbestämmelsen "NATUR".

Dagvattenhanteringen kommer att utredas ytterligare i samband med det fortsatta projekteringsarbetet.

Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att föreligga innan planen antas.

Planbestämmelserna om de elektromagnetiska kraftfälten utgår enligt länsstyrens synpunkt.

7. Trafikverket (Bilaga 7)

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

Planenhetens kommentar:

Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att föreligga innan planen antas.

8. Regionplanenämnden (Bilaga 8)

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

Regionplanekontoret ser positivt på bostadsbyggande eftersom befolkningen i regionen förutspås en fortsatt kraftig tillväxt.

Avgränsningen mellan naturresevat och bebyggelse och naturresevat kan gärna belysas ytterligare.

Planenhetens kommentar:

Naturresevatets avgränsning i förhållande till bebyggelsen framgår av illustrationsplanen. All mark som ingår i planområdet och som utgör naturresevat har planbestämmelsen "NATUR".

9. AB Storstockholms Lokaltrafik (Bilaga 9)

För att erhålla en trafiksäker miljö på huvudgatan, som trafikeras av buss, ska utfarter mot denna få bra siktförhållanden.

Hänsyn ska tas till SL:s utformningsriktlinjer (Ri-Buss).

Det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till hållplatserna. Utformningen ska utgå ifrån ett barnperspektiv och vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Eventuella störningar från busstrafiken ska beaktas. Framförallt är det maximalnivåerna och det lågfrekventa bullret som genererar klagomål. Dessa problem kan uppstå vid korsningar och hållplatser. Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) ska uppfyllas. Vid förskolor ska skolgården planeras så att riktvärdet 55 dB(A) innehålls.

Planens kommentar:

Planen har utformats med beaktande av fri sikt utmed bussgatan och enligt SL:s riktlinjer.

Området planeras utifrån förutsättningen att gång- och cykelvägarna ska utformas som trygga, handikappanpassade och så gena som möjligt.

Inom planområdet tillämpas ett visst avsteg för del av bebyggelsen där bullersituationen överskrider riktvärden. Detta innebär bl.a. att minst hälften av boningsrummen i en lägenhet ska ha en ekvivalent ljudnivå utanför vid fasad betydligt lägre än 55 dB(A), inomhus i boningsrum får inte den ekvivalenta nivån överstiga 30 dB(A) och den maximala inte överstiga 45 dB(A) samt lägenhet ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70dB(A) maximal nivå.

10. Polismyndigheten

Ingen erinran

11. Vattenfall (Bilaga 10)

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

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

Planförslaget förutsätter att luftledningarna markförläggs inom ett på plankartan markerat område. Ledningssträckningens läge kan inte bestämmas innan projektering är klar och erforderliga tillstånd inhämtats. Vattenfall kan inte under dessa villkor acceptera planförslaget.

Vidare krävs ett avtal med NCC om finansiering och kostnader för projektering, framtagande av koncessionstillstånd, miljödom, strandskyddsdispens, erhållande av nya rättigheter m.m.

I avvaktan på beslut i tillståndprocessen avstyrker vattenfall planförslaget.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har justerats, innebärande att den del av planbestämmelsen som reglerar högsta gränsvärde för magnetiska kraftfält tas bort samt att även bestämmelsen om ledningsområdets läge tas bort. Enligt naturreservatets föreskrifter medges att högspänningsledningarna får markförläggas, varför det i detaljplanen inte behövs någon precisering av läget.

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

12. TeliaSonera

Ingen erinran

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

Hänvisar till tidigare yttranden av planerna för Tollare strand och Tollareängen.

Ifrågasätter lämpligheten av det förhållandevis höga huset vid tunnelmynningen. Byggnaden kommer att bli ett markant inslag i landskapsbilden. Risk finns vid starka vindar att turbulens kan uppstå, vilket måste beaktas vid den fortsatta projekteringen.

I miljöbeskrivningen anges att vissa branter bör stängslas. Bör föreslås ändras till ska.

HSB:s distriktsstyrelse är något förvånad över färgvalet av fasaderna i Kvalitets- och gestaltungsprogrammet, sid 38, eftersom nyansskillnaden är så liten.

Planenhetens kommentar:

Bostädernas upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen.

Hushöjderna har särskilt studerats med hänsyn till landskapbilden och effekten av s.k. turbulens och härskande vindriktning vintertid. T.ex. utgör vegetation, särskilt den mot norr, ett bra vindskydd för den högre byggnaden vid tunnelmynningen.

Exploateringsavtalet ska reglera behov och utformning av skyddsstaket.

Färgsättningen av husens fasader är inte bestämd. En princip av en möjlig färgsättning framgår av de olika referensbilderna. Bilden i kvalitets- och gestaltungsprogrammet, sid 38, utgör endast ett sätt att skilja på de olika etappernas benämning och är således inget färgsättningsförslag.

14. Ägare till fastigheten 1:211 (Bilaga 12)

Anser att det höga huset vid tunnelmynningen kommer att förändra intrycket av landskapet. Söder om Värmdöleden är kvartersstrukturen kvar från den tid då det fanns fritidshus och ingen byggnad är så hög som den föreslagna.

Det är beklagligt att ingen av de äldre industribyggnaderna kan sparas. Anser att byggherren bör åläggas att restaurera och levandegöra en eller flera av brukets tegelbyggnader.

Anser vidare att vid storskalig bebyggelse ska kommersiella byggherrar, inte bara pröva passivhus, utan säkerställa att alla byggnader fyller Boverkets krav på miljöklassad byggnad klass A eller motsvarande kravnivå t.ex. enligt LEED eller Breeam.

Planenhetens kommentar:

Hushöjderna har särskilt studerats med hänsyn till landskapbildningen och effekten av s.k. turbulens och härskande vindriktning vintertid. T.ex. utgör vegetation, särskilt den mot norr, ett bra vindskydd för den högre byggnaden vid tunnelmynningen.

Med hänsyn till det förfall, som skett sedan bruket lades ner 1964, har det inte bedömts möjligt att bevara någon eller någon del av de äldre bruksbyggnaderna. De gamla tegelfasaderna är starkt vittrade och utgör en olycksrisk på grund av nedfallande tegel.

Förutom minst ett s.k. passivhus så ska enligt NCC:s policy energianvändningen för bostäderna vara minst 20 % lägre än normvärdet.

15. Ägare till fastigheten Lännersta 1:236 och 11:81 (Bilaga 13)

Tollarehöjden ska inte bebyggas. Naturmarken öster och väster om bruket ska införlivas i naturreservatet. Skövlingen av naturmarken innebär betydande miljöpåverkan. Upphävandet av strandskyddet uppfyller inte kraven för ett upphävande.

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

Kommunens riktlinjer för trafikbuller för bostadshusen frångås i flera fall.

Bebyggelsen vid tunnelmynningen är för höga i förhållande till Lännerstabergets topp.

Tunnel ska inte byggas. Högspänningsledningarna ska vara kvar som luftledningar.

16. Nacka Miljövårdsråd (Bilaga 14)

Miljövårdsrådet hänvisar till tidigare samrådsyttranden för Tollareplanerna att dels exploateringen i stora delar bortser från viktiga slutsatser i miljökonsekvensbeskrivningen, dels frångår principen att endast tidigare ianspråktagen mark ska exploateras samt dels beskrivs underlaget till länsstyrelsen strandskyddsdispens felaktigt.

Kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan är felaktig.

Anser att miljöredovisningen och konsekvensbeskrivningen är motsägelsefulla med tveksamma slutsatser.

Anser att det är felaktigt att dela upp Tollare i delplaner eftersom helhetsbilden av exploateringen inte framgår.

Miljövårdsrådet anser att det inte finns någon extrem bostadsbrist som motiverar ianspråktagandet av den värdefulla naturmarken. Däremot finns hög efterfrågan av bostäder i attraktiva strandlägen. Utbudet av billiga hyresrätter har över tid minskat i Nacka. Det finns inga bevisade samband för Stockholmsregionen som visar att sådan exploatering som i Tollare leder till utbud av billiga hyresrätter. Det man skulle kunna överväga är ett småskaligt äldreboende eller boende för funktionshindrade gränsande till naturmarken.

17. Naturskyddsföreningen i Nacka (Bilaga 15)

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

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

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

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

En sammanvägd bedömning av olika aspekter, inte minst trafikfrågorna, måste göras innan man kan säga att ett område är lämpligt för bostäder. Ordentliga hållbarhetsanalyser bör föregå alla byggprojekt.

Föreningen anser att det gamla industriområdet och den nu rivna Godtemplarbyn kan utvecklas med bostäder och verksamheter. Naturmarken bör i huvudsak lämnas orörd och införlivas i naturreservatet.

Kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan är felaktig, därför att exploateringens storlek som berör värdefulla naturområden borde innebära betydande miljöpåverkan. Även planens ackumulerande effekt tillsammans med kommande detaljplaner i samma område, påverkans storlek och fysiska omfattning, som berör ett stort antal människor, samt höga naturvärden bör vägas in i bedömningen om betydande miljöpåverkan.

Analys hur kommande exploatering påverkar naturreservatets syfte saknas.

En miljökonsekvensbeskrivning bör även redovisa utbyggnadsalternativ, som redovisar hur planens syfte kan uppnås utan allvarlig miljöpåverkan.

Det finns ingen samlad bedömning av Tollareexploaterings konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena. Hela Tollareprojektet borde omprövas p.g.a. bristande beslutsunderlag.

Föreningen anser inte att marksaneringen ska vara avhängig exploateringen. Saneringen borde bekostas med statliga medel.

Dagvattenfrågan behöver redovisas mer utförligt. Garantier för utsläpp av orenat dagvatten och spillvatten måste ges.

Slutsatserna från miljöredovisningen borde inarbetas i planbeskrivningen för att lättare kunna utläsa planens konsekvenser.

18. Boo Miljö- och Naturvänner (Bilaga 16)

Konstaterar att framförda synpunkter i remissyttrande för tidigare planer inte har tillgodosetts.

Föreningens grundhållning är att helst skulle planområdet lämnats orört samt att naturmarken skulle ingått i naturreservatet.

Enligt Skogsstyrelsen är stor del klassificerat som nyckelbiotop eller naturvärde.

Området ligger inom riksintresset kust och skärgård.

Rekreationsintressen för södra Boo har inte beaktats. Det finns ett starkt behov av "tyst natur" hos stressade storstadsbor.

Exploateringen medför mycket stora konsekvenser, varför miljökonsekvensbeskrivning måste göras. Området innehåller nyckelbiotoper och naturvärdesområden med rödlistade arter. Behovsbedömningen bör redovisas i sin helhet.

Planen innebär en uppsplittring av naturmarken, vilket är negativt från biologisk synpunkt och det rekreativa värdet.

Planen medför stor risk för utfyllnader och branta slänter mot naturmarken.

Det vore bättre med en förtätad bebyggelse för att spara större naturmarkspartier och undvika fula utfyllnader.

Markförläggning av högspänningsledningarna bör göras i befintlig ledningsgata.

Det saknas en professionell sakkunskap för naturmarkens liksom enskilda träd överlevnad och framtida möjligheter.

Miljöredovisningen innehåller flera felaktigheter, såväl sakfel som slarvfel.

Hänvisning saknas i miljöredovisningen till naturvärdesutredningen utförd av Tomas Fasth, Pro Natura, samt till Ekologigruppens kartbild.

Dagvattenhanteringen är mycket komplicerad och måste förtydligas.

Naturresevatets gränser framgår inte av planhandlingarna.

Bevarande av grindstugan ifrågasätts.

Planenhetens kommentar:

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

Betr. bebyggelseutformning vid tunnelmynning hänvisas till planenhetens kommentarer under punkt 14.

Behovsbedömning - riksintresse

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Som underlag för bedömningen av detaljplanen, delplan 3, i Tollare har följande information funnits tillgänglig; riksintressen för farled, kulturmiljö, kust- och skärgård, strandskyddsområden, naturminnen, naturresevat, Natura 2000-områden och Skogsstyrelsens inventering av naturvärden, data från Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att föreliggande genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Länsstyrelsen har i skrivelse 2010-05-24 meddelat att man delar kommunens uppfattning.

Lokaliseringsprövning – avvägning mellan olika intressen

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.

Länsstyrelsen har i beslut 2008 beslutat att upphäva strandskyddet inom kvartermark och de vattenområden som får överbyggas.

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

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

Inom planområdet finns förorenad mark. Dessa föroreningar består av olika tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och oljerester. En förutsättning för att få bort dessa föroreningar är att den nya bebyggelsen kan finansiera saneringen. Denna förutsättning gäller även de elektriska luftburna högspänningsledningarna, som inom planområdet avses markförläggas.

Allmänhetens tillgänglighet

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

Från att ha varit en inhägnad industrimiljö omvandlas området till en bebyggd och tillgänglig miljö med en varierad bostadsbebyggelse med inslag av olika verksamheter och service. Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning, men detta är en svår uppgift i den naturgivna branta terrängen. Byggrätters placering och utformning är starkt styrda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter. En exploatering i detta område medför oundvikligen att miljön och landskapsbilden inom vissa delar kommer att förändras.

I samband med utarbetandet av programmet för Tollare gjordes en stadsstrukturanalys ”Spacesyntaxstudie” för bebyggelseförslaget. Denna visar bl.a. 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 i Tollare. Sammantaget bedöms tillgängligheten till rekreations- och friluftsområden samt intressanta naturmiljöer öka betydligt.

De topografiska förhållandena inom Tollare innebär att vissa 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 allmäntillgängliga förbindelser, som uppfyller erforderliga krav för personer med olika funktionshinder, måste finnas för att bl.a. nå bostadsentréer, busshållplatser, butiker, förskolor m.m. samt stråket mellan busstorget och kajplanet.

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 äldrevårdsboende om cirka 50 lägenheter och eventuellt gruppbestäder, har inneburit att det sammanlagda antalet bostadslägenheter kommer att öka. Det mer exakta antalet kan inte i nuläget anges.

Bebyggelseområdets norra del var tidigare bebyggd med sommarstugor, den s.k. Godtemplarbyn, vilka revs 2009. En mindre del ingår i en äldre byggnadsplan. Västra delen består av utfyllda terrasseringar, som tidigare använts för lastning och lossning samt upplag till pappersbruket. Marken är här förorenad och måste saneras. I övrigt består området huvudsakligen av naturmark, där dess södra del ligger inom det inhägnade tidigare industriområdet. Bebyggelsen gränsar till Tollare naturreservat. Avgränsningen har tydliggjorts på illustrationsplanen, som ingår i planhandlingarna. Marken som ingår i reservatet är på plankartan utlagt som natur.

Kapacitetshöjande åtgärder för trafiken i Björknäs och på Skurubron

Utbyggnaden av nya bostäder, omvandlingen av fritidshus till permanentbostadshus och nya arbetsplatser i Boo och Värmdö kräver att olycksriskerna minskas och att kapacitetshöjande åtgärder sker utmed Värmdöleden. Detta gäller oavsett exploateringen av Tollare. Tidsmässigt har bostadsbebyggelsen inom Tollare genom avtal med NCC låsts i förhållande till åtgärder för att minska trafikproblemen i Björknäs; byggandet av ny påfartsramp till Värmdöleden och en ny Skurubro. I ett inledande skede planeras en ombyggnad av Sockenvägen och Värmdövägen samt en ny västligt riktad påfartsramp till Värmdöleden. Dessa arbeten planeras vara färdigställda under 2012, där NCC är 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 bro.

Sanering av markföroreningar, störningar under byggtiden

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

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

Föreslagen utbyggnadsordning, som i huvudsak följer indelningen av planetapper, innebär att den tunga byggtrafiken förbi redan inflyttade bostadshus kan minimeras och därmed minskas störningarna för de boende. Eftersom en stor del av transporterarna måste gå förbi skolorna ska hänsyn vid byggtransporter tas till de tider när trafiksituationen vid skolorna är som värst. Trafiksäkerheten vid skolorna måste vidarestuderas.

I ett inledande skede av byggnadsarbetena, innan tunneln som ingår i delplan 1b byggs, kommer en tillfällig arbetsväg till Sockenvägen att anläggas över ängen öster om Hedenströms väg. Detta för att minska trafikbelastningen och störningarna till Tollare folkhögskola och Johannes Petriskolan. Även frågan om materialtransporter med pråm undersöks.

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

Information och samråd

Detaljplanens samrådstid var från den 31 maj till och med den 13 augusti 2010. Hänsyn var då tagen till semesterperioden. Några remissinstanser begärde och fick förlängd svarstid. Detaljplanesamrådet hade föregåtts av ett programsamråd under april och maj 2006. Under samrådstiderna hölls samrådsmöten.

Mot denna bakgrund anser planenheten att plan- och bygglagens krav väl är uppfyllda.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt