

2019-02-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr NTN 2019/22
Dnr MSN 2018/91

Natur- och trafiknämnden

Ändring av detaljplan för Tollarehöjden (Tollare berg) del av fastigheten Tollare 1:16 i Boo

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 20190204.

Sammanfattning av ärendet

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del korresponderar inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgräns och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten för bostäderna omdisponeras så att naturreservatets avgränsning även utgör gräns för kvartersmarken. Marken utanför kvartersgränsen betecknas NATUR, vilket överensstämmer med övrig angränsande mark, som även ingår i reservatet. Bostadsgatan som enligt gällande detaljplan är allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål. Området som inte längre ska utgöra kvartersmark för bostäder omfattar cirka 500 m².

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del korresponderar inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgräns och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten för bostäderna omdisponeras så att naturreservatets avgränsning även utgör gräns för kvartersmarken. Marken utanför kvartersgränsen betecknas NATUR, vilket överensstämmer med övrig angränsande mark, som även ingår i reservatet. Bostadsgatan som enligt gällande detaljplan är allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål. Området som inte längre ska utgöra kvartersmark för bostäder omfattar cirka 500 m².

Bil och cykelparkering

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen kommer att tillgodoses under bostadshusen samt under ett kör- och planterbart bjälklag. För radhusen sker bilparkering på mark i anslutning till husen. För att klara bilplatsbehovet för flerbostadshusen förutsätts en



reduktion enligt Nacka kommuns mobilitetsmöjlighet. Enligt kommunens parkeringsbestämmelser med ett mobilitetspaket på medelnivå, baserat på att tre av fem åtgärder enligt parkeringsmodellen utförs, ger 10% reduktion av parkeringskravet. Om hela mobilitetspaketet genomförs ger detta en reduktion med 25%.

Drygt 200 cykelplatser för flerbostadshusen iordningsställs i huvudsak inomhus i anslutning till garaget samt kompletterande platser sker utomhus på gårdarna.

Gator, trafik och buller

Bostadsområdets trafikförsörjning sker från Tollarevägen, som utgör Tollareområdets uppsamlingsgata. På kvartersmark anläggs en ny angöring till flerbostadshusens garage och entréer samt till radhusfastigheterna.

Förslag till yttrande Natur- och trafiknämnden

Plankonflikt samt drift och underhåll

Natur och trafiknämnden ställer sig positiv till att en del av den detaljplanekonflikt som uppstått i gällande detaljplan rättas till vad gäller kvartersmark inom Tollare naturreservat.

En återkommande fråga i detaljplaner som omfattar områden där det även finns naturreservat är att bestämmelserna i detaljplaner överlappar naturreservatsbestämmelserna. I detta fall anger planbeskrivningen att mark som idag är planlagd som kvartersmark inom naturreservatet ska ändras och bli allmän plats NATUR. Enligt planbestämmelserna betyder det att det krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter med över 15 cm i diameter. Detta innebär att kommunens reservatsförvaltare måste söka marklov för vissa skötselåtgärder som ska utföras enligt skötselplanen för naturreservatet. Det skapar mycket merarbete både för förvaltning och handläggare som hanterar marklovsansökningar.

Nämnden förespråkar därför att ändringen även omfattar att upphäva de markområden i gällande DP 534 som ligger inom Tollare naturreservat. Att upphäva de delar av detaljplaner som ligger inom naturreservat är en fråga som diskuteras mellan berörda enheter och frågan bör hanteras så att överlappande bestämmelser ses över i alla lägen där planer ändras eller ersätts. Om ett upphävande av något skäl inte är möjligt, så bör planbestämmelserna ändras så att marken inom naturreservatet inte omfattas av marklov för trädfällning.

Kvartersgräns mot naturreservatet

Enligt illustrationerna i samrådshandlingarna ser det ut som att avsikten är att grönytorna inom kvartersmarken ska möta naturreservatet utan några hinder i form av stödmurar eller branta slänter. Detta är positivt och nämnden vill framhålla att det är viktigt att anpassa höjdsättningen i planområdet så att dessa möjligheter säkerställs och det rekreativa värdet med närheten till ett naturreservat kan tas tillvara av de boende.



Enligt gällande detaljplan finns idag ett grönt stråk planlagt som NATUR mellan kvartersmark och naturreservatet i den norra delen av planområdet. Enligt planändringen finns inte detta stråk kvar. Nämnden anser att kvartersmark inte bör läggas i direkt anslutning till naturreservatet utan förordar en grön zon med planbestämmelsen allmän plats PARK eller NATUR mellan kvartersmarken och naturreservatet. Det finns flera fördelar med detta sätt att planera marken. Vid planbestämmelsen PARK eller NATUR kan vegetation som är allt för nära fasader eller upplevs som en risk av de boende skötas på ett effektivt sätt av förvaltande enhet. Det är inte möjligt i samma utsträckning i ett naturreservat där föreskrifter och skötselplan sätter ramarna för skötselåtgärderna.

Trafik

Detaljplanen bör kompletteras med utfartsförbud läng med Tollarevågen med undantag från in- och utfartsvågen från området.

Handlingar i ärendet

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Hans Peters
Ordförande

Mats Bohman
Trafik- och fastighetsdirektör