

2025-04-29

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00149

Planbesked för fastigheten Tollare 1:296 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 27 januari 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 1:296. Ansökan var komplett den 2 april 2025. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden vill utveckla fastigheten och miljön kring Tollare gård med ny bostadsbebyggelse i form av en blandning av flerbostadshus i 4-6 våningar samt villor och radhus i 2 våningar. Förslaget omfattar totalt cirka 200 bostäder. Tollare gård föreslås bevaras och skyddas.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Aktuellt område är planlöst och förslaget överensstämmer inte med intentionerna i gällande översiktsplan från 2018, som anger att nybebyggelse inte är aktuellt inom området. Tollare gård är av lokalt intresse för kulturmiljövården där ny bebyggelse ska prövas med försiktighet enligt kommunens kulturmiljöprogram. Förslaget bedöms innebära en påtaglig negativ förändring av den kulturhistoriska miljön. Sammantaget bedöms möjligheten till kompletterande bebyggelse inom fastigheten vara mycket begränsad med hänsyn till den kulturhistoriska miljön och områdets naturvärden, samt att utökad strandskydd gäller inom området.

Ärendet

Bakgrund

Planbeskedet omfattar fastigheten Tollare 1:296 och miljön kring Tollare gård som ägs av IOGT-NTO. Tollare gård har anor från 1400-talet och sedan 1945 har Tollare folkhögskola bedrivit sin verksamhet på gården i IOGT-NTO:s regi.

Aktuella bygglovsärenden för rubricerad fastighet innefattar bland annat ett avskrivet ärende (13 maj 2024, § DL 2024-000890) avseende ändring av idrottsplats till en 11-mannaplan och nya parkeringsplatser, där sökanden återkallade ansökan på grund av förändrade ägandeförhållanden och vidare utredning av ärendet. Det finns även en återkallad ansökan (27 augusti 2003, § 194) som gällde rivningslov för enbostadshus inom fastigheten (ett 1850-talstorp). Ansökan återkallades då kommunen ansåg att byggnaden bör bevaras.

Inga tidigare beslut om planbesked finns för fastigheten.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen i Tollare i sydvästra Boo och har en landareal på cirka 14 hektar. Tollare folkhögskola bedriver idag sin verksamhet på Tollare gård med yrkesutbildning, profilinriktad gymnasieutbildning och kursverksamhet. Tollare kurs och konferens erbjuder även lokaler för bokning. Det finns även en restaurang som är öppen för allmänheten.

Herrgårdsmiljön ligger i en dalgång som sträcker sig ner mot Skurusundet. Bebyggelsen utgörs av en huvudbyggnad med flyglar i detaljrik trähusarkitektur som fick sitt nuvarande utseende på 1870-talet. I anslutning till huvudbyggnaden ligger en matsal samt en säregen kägelbana i samma stil som mangården. På en höjd söder om huvudbyggnaden finns en gymnastikhall och elevbostäder från 1950-talet i folkhemsfunktionalistisk arkitektur. I slutningen norr om huvudbyggnaden finns villabebyggelse från 1900-talets senare hälft som fungerat som personalbostäder. Även enstaka äldre byggnader från gårdstiden finns kvar i området.

Angöring till fastigheten sker huvudsakligen från Hedenströms väg via Åhlbergs väg och Elevhemsvägen. Ytor för parkering finns inom fastigheten. Bebyggelsen omges av öppna gräsytor som påminner om när gården hade jordbruk. En större gräsyta som utgör en lågpunkt inom fastigheten nyttjas idag som fotbollsplan. Vid herrgårdens infart och ner mot Skurusundet finns alléer och planterade parkträd. Terrängen mot norr och söder består av en blandning av barr- och lövskog som inhyser höga naturvärden. I dalgången och vid skogsbrynen finns flertalet skyddsvärda träd, mestadels gamla ekar. Naturmiljön inom fastigheten är en del av en viktig ekologisk spridningskorridor och angränsar till delområden inom Tollare naturreservat som sträcker sig längs Skurusundet upp mot Kocktorpssjön.

Fastigheten angränsar även till utvecklingsområdet för Tollare där en utveckling har skett i etapper utifrån framtaget planprogram från 2005. Nordost om fastigheten har småhusbebyggelsen kompletterats med flerbostadshus samt en grundskola och förskola längs med Sockenvägen och Hedenströms väg. Sydost om fastigheten har omvandling skett av den före detta industrimiljön med en blandning av flerbostadshus, småhus, verksamheter, förskolor och mötesplatser.



Kartbilden visar fastighetens avgränsning i vit linje och dess omgivning.



Kartbilden visar Tollare naturreservat i grönt samt viktiga spridningskorridorer för områden med ädellövträd i rött (källa: Länsstyrelsens regionala spridningsanalys).

Gällande planer och övergripande intressen

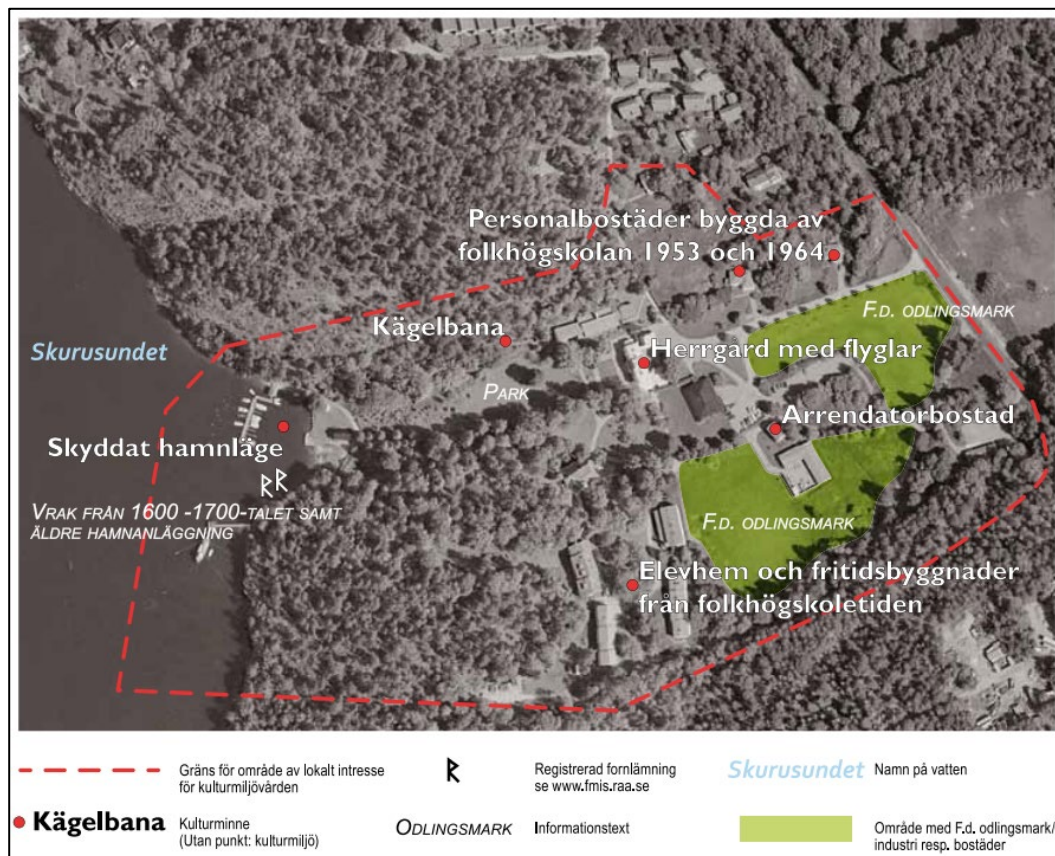
Aktuellt område är planlöst och ingår inte i planprogrammet för Tollare från 2005 där utbyggnad har skett i etapper enligt framtagna detaljplaner. I gällande översiktsplan från 2018 anges för området (Bm3 Tollare) markanvändningen ”medeltät stadsbebyggelse”. Vidare anger översiktsplanen att utvecklingen i Tollare ska ske enligt framtagna detaljplaner (totalt cirka 1000 bostäder) och att ytterligare nybebyggelse inte är aktuellt. I översiktsplanen anges även ett framtida behov av en fotbollsplan och ytor för egenorganiserade aktiviteter inom området. Enligt kultur- och fritidsenheten finns idag ett behov av en 11-spelarplan med konstgräs och belysning för föreningsverksamhet.

Under våren 2023 inleddes arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Nacka. I det förslag som har varit ute på samråd anges inriktningen för den fortsatta planeringen att områdets befintliga karaktär och skala ska bevaras. Viss kompletterande bebyggelse bedöms kunna tillkomma om det sker med hänsyn till områdets karaktär.

Tollare folkhögskola och gårdsmiljö är av lokalt intresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 anges att befintliga arkitektoniska uttryck ska respekteras och att ny bebyggelse ska prövas med försiktighet. Eventuella nya hus byggs vid befintlig bebyggelse och anpassas till miljön och landskapet vad gäller placering, skala, material och färgsättning. Tillbyggnader och andra mer påtagliga förändringar av befintlig

bebyggelse får inte dominera. Vidare anges att terrängnivåer och träd är viktiga för områdets karaktär.

Längs Skurusundet är strandskyddet utökat till 300 meter och omfattar bebyggelsen som hör till Tollare gård förutom två villor (personalbostäder) längs Åhlbergs väg.



Utdrag från kommunens kulturmiljöprogram som visar området som är av lokalt intresse för kulturmiljövården.



Kartbilden visar område där utökat strandskydd gäller (röd markering).

Inom programområdet för Tollare sydost om rubricerad fastighet pågår detaljplanearbete för radhus och flerbostadshus inom fastigheten Tollare 1:16 vid Tollareslingan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 januari 2019, § 5, om negativt planbesked för fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283 vid Mellanbergsvägen öster om rubricerad fastighet. Planbeskedet gällde ett förslag om att riva och ersätta befintliga bostadshus från 1950-talet med nya flerbostadshus. Kommunens bedömning var att sökandens förslag inte var förenligt med intentionerna i översiktsplanen, och att den befintliga bebyggelsen pekats ut som kulturhistorisk värdefull i gällande detaljplan. Ny ansökan om planbesked inkom den 5 april 2023 avseende samma fastigheter i syfte att bevara befintliga flerbostadshus kompletterat med ett fåtal bostäder i källarvåning, vilket nämnden bedömde positivt. Fastighetsägarna har erbjudits planläggning men avböjt.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 januari 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 2 april 2025. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden vill utveckla fastigheten med ny bostadsbebyggelse i form av en blandning av flerbostadshus (lamellhus), villor och radhus. Bebyggelsen föreslås anpassas till platsens karaktär och landskapsbild. Befintliga elevbostäder samt befintlig gymnastikhall i den södra delen av fastigheten föreslås ersättas med nya lamellhus i 4 våningar. Möjligheten till bevarande av befintlig bebyggelse föreslås utredas. Flertalet nya lamellhus i 4-6 våningar med möjlighet till överbyggt garage föreslås även längs Elevhemsvägen (som delvis föreslås en ny sträckning) i den södra delen av fastigheten. Två nya lamellhus i 4-5 våningar föreslås även längs Hedenströms väg i fastighetens

norra del. I den norra delen föreslås vidare en förtätning med villor och radhus i 2 våningar. Totalt omfattar förslaget cirka 200 bostäder.

Utöver bostadsbebyggelse föreslås vid herrgårdens infart och befintlig allé två mindre fotbollsplaner (7 mot 7) för både organiserad och spontan idrott. Tollare gårds kulturhistoriska värden föreslås lyftas fram och skyddas för att fortsatt vara en central del av platsens identitet. Hur parkeringsbehovet för hela fastigheten ska lösas framgår inte av förslaget.



Sökandes förslag med ny bebyggelse i gult. Vy från öst. Bild: Archus

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Även om sökandes förslag kan inrymmas inom markanvändningen ”medeltät stadsbebyggelse” anger översiktsplanen att utvecklingen i Tollare ska ske enligt framtagna detaljplaner, och att ytterligare nybebyggelse inte är aktuellt. En komplettering med 200 bostäder, enligt sökandes förslag, skulle innebära en väsentlig ökning av exploateringen i området, vilket inte heller överensstämmer med intentionerna i förslag till ny översiktsplan där endast viss komplettering anges vara möjlig inom området.

Förslaget är inte heller förenligt med de förhållningssätt som anges i kommunens kulturmiljöprogram. Tollare folkhögskola och gårdsmiljö är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården vilket innebär att området bedöms uppfylla kraven för att vara en särskilt värdefull bebyggelsemiljö som inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL.

Lämplighetsbedömning

Sökandens förslag bedöms innebära en påtaglig negativ förändring av den kulturhistoriska miljön. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader från folkskoleepoken föreslås rivas, och föreslagna flerbostadshus i den södra delen med tillhörande ytor för parkering och bostadsgårdar skulle innebära att den kulturhistoriska miljön förändras och minskar påtagligt i omfattning. Vidare bedöms bebyggelsens skala och placering påverka viktiga siktlinjer och den historiska avläsbarheten. Förslaget innebär även en inverkan på befintlig allé längs Elevhemsvägen som omfattas av biotopskydd. Sökandens förslag på nya bollplaner vid Tollare gårds entré bedöms inte heller vara anpassat till den kulturhistoriska miljön eller förenligt med kommunens behov.

Vidare berör sökandens förslag viktiga spridningssamband för både ädellövträd och barrskog, huvudsakligen inom fastighetens norra del. Ädellövträden inom området är en del av en nationell värdepekt. Förslaget berör även områden där utökat strandskydd gäller. Även om en viss komplettering av bebyggelse i befintlig skala inom fastighetens norra del bedöms ha minst påverkan på den kulturhistoriska miljön, utgör ovan nämnda förutsättningar en betydande begränsning för vad som är möjligt.

Sammantaget bedöms möjligheten till kompletterande bebyggelse inom fastigheten vara mycket begränsad med hänsyn till den kulturhistoriska miljön och områdets naturvärden, samt att utökat strandskydd gäller inom området.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandens förslag skulle innebära att fler människor rör sig i området både dag- och kvällstid vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 4. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna eftersom förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Ett genomförande av sökandens förslag bedöms generera ett ökat antal barn i Tollare och ett ökat behov och av lek- och rekreationsytor inom området.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslag till beslut innebär inte någon påverkan på klimat och miljö.

Ett genomförande av sökandens förslag skulle innebära en klimat- och miljöpåverkan genom ökade växthusgasutsläpp från nybyggnation och transporter. Utsläpp och klimatpåverkan kan minska genom att främja hållbara transportmedel och byggnation med climateffektiva metoder och material. Klimatpåverkan kan även minska genom att bevara och renovera befintliga byggnader utifrån nya behov. Förslaget innebär vidare en ökad andel hårdgjorda ytor och en inverkan på mark med höga naturvärden, vilket kan ha en negativ påverkan på spridningssamband, ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 29 april 2025

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Underlag till ansökan

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökanden