

2026-04-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2026-00038

Planbesked nummer 2 för fastigheten Tollare 1:296, Tollare gård i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

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

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 1 år 2027. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 1 år 2030. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 13 januari 2026 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 1:296. Sökanden vill göra ett tillägg med bostadsbebyggelse vid Tollare gård i form av cirka 20 radhus och ett vårdboende med 80 platser samt en elvaspelarfotbollsplan.

Sammantaget anses förslaget delvis lämpligt att pröva i en planprocess med undantag för vårdboendet. Cirka 10-15 radhus och en elvaspelarfotbollsplan bedöms lämpligt att utreda. Då området är planlöst bör det övervägas att planlägga hela området för att utreda och skydda värdefulla miljöer. Både natur- och kulturmiljö är av högt värde med högt klassade spridningssamband, särskilt skyddsvärda träd och värdefulla byggnader.

Föreslagen placering för vårdboendet ligger över ytor som utpekats ha höga värden, spridningskorridor för ädellövträd och spridningskorridor för barrskog (Länsstyrelsen 2017) och yta utpekad som nyckelbiotop (Skogsstyrelsen). Platsen ligger intill villa i direkt anslutning till kulturmiljö av lokalt värde och av länsstyrelsen utpekad område för skyddsvärda träd. Höjdskillnader i terrängen på platsen kräver anpassningar och riskerar innebära stora ingrepp i mark och negativ påverkan på spridningssamband och biotop. Fotavtrycket för hela vårdverksamheten är större än byggnadsytan och ytor krävs även för angöring, leveranser, parkering och eventuell iordningställd utemiljö för utevistelse, vilket innebär att en större yta kommer behöva tas i anspråk. Dessutom skulle vårdbyggnaden förläggas över infart till befintlig närbelägen villa.

Elvaspelarfotbollsplanen är föreslagen på en större befintlig gräsbevuxen yta som redan används som idrottsplan med uppställda fotbollsmål. Ytan ligger nedsänkt i terrängen och är omgiven av ett elevbostadshus, en idrottshall och en äldre arrendatorbostad samt en förrådsbyggnad. Platsen ligger inom strandskydd vilket begränsar möjligheter till konstgräs, läktare eller tillbyggnader såsom omklädningsrum och dylikt. Risk för störningar i form av ljud eller ljus från idrottsplanen behöver studeras vidare under planarbetet då ytan täcker ett område mellan befintligt elevbostadshus och föreslagen radhusbebyggelse. Det parkeringsbehov som en fotbollsplan genererar behöver redovisas och tillgodoses om befintlig parkeringsyta ianspråkats för bostäder såsom föreslaget.

Föreslagen radhusbebyggelse överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan (2026). Gestaltning, våningsantal, parkeringar och andra behov kopplade till bostäder behöver studeras vidare i planarbetet för att säkerställa god planering och arkitektur. In- och utfartsväg till nya bostäder behöver tillgodoses då vägen idag har en enklare standard och delvis saknar asfalt.

Ärendet

Bakgrund

Aktuella bygglovsärenden för rubricerad fastighet innefattar bland annat ett avskrivet ärende (13 maj 2024, § DL 2024-000890) avseende ändring av idrottsplats till en elvaspelarfotbollsplan 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.

En tidigare ansökan om planbesked inkom 27 januari 2025. Förslaget innebar en utveckling av området med blandad bebyggelse om totalt cirka 200 bostäder. Begäran nekades enligt beslut i kommunstyrelsen 2 maj 2025 § 162 med hänvisning till att möjligheten till kompletterande bebyggelse inom fastigheten är begränsad med anledning av inriktning i översiktsplan, den kulturhistoriska miljön, områdets naturvärden, samt att utökat strandskydd gäller inom fastigheten.

Förutsättningar

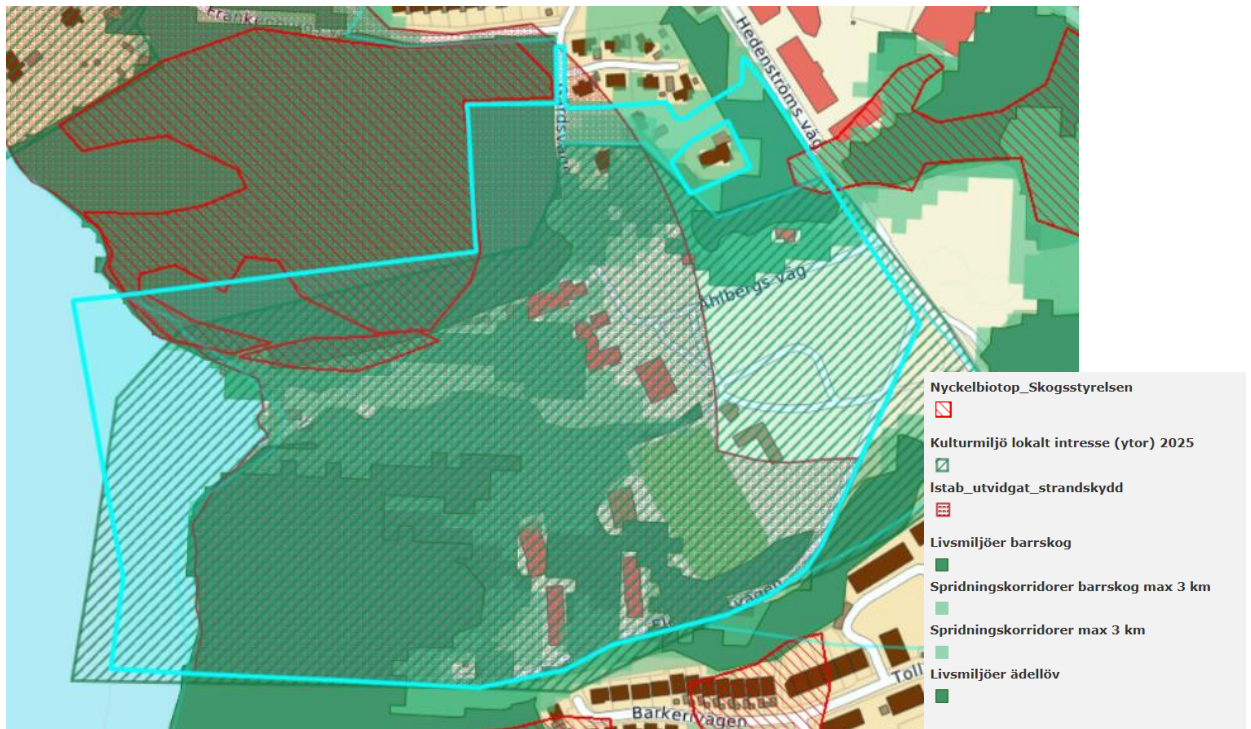
Fastigheten är belägen i Tollare i sydvästra Boo och har en landareal på cirka 14 hektar. Tollare folkhögskola bedriver idag sin verksamhet på Tollare gård med yrkesutbildning, profilinriktad gymnasieutbildning och kursverksamhet. Tollare kurs och konferens erbjuder även lokaler för bokning. Det finns även en restaurang som är öppen för allmänheten. Fastigheten Tollare 1:296 och miljön kring Tollare gård ägs av Nya Nykterhetsrörelsen. Tollare gård har anor från 1400-talet och sedan 1945 har Tollare folkhögskola bedrivit sin verksamhet på gården i Nya Nykterhetsrörelsens regi.



Figur 1. Kartbilden visar fastighetens avgränsning i vit linje och dess omgivning.

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 kätgelbana i samma stil som mangården. Denna typ av bevarade kätgelbanor är ovanliga. 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. På en större gräsbevuxen yta som utgör en lågpunkt inom fastigheten finns fotbollsmål utplacerade.



Figur 2. Kartbild som visar överlappande värden, spridningskorridorer för lövskog och barrskog (2020), kulturmiljö, utökad strandskydd och område med nyckelbiotop. Fastighetens avgränsning i turkos linje.

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 har höga naturvärden. Dessa ingår i utpekade spridningskorridorer i regionala spridningsanalyser genomförda av Länsstyrelsen 2017. I dalgången och vid skogsbrynen finns flertalet skyddsvärda träd, mestadels gamla ekar. Tollare är utpekad i kommunens blå- och grönstruktur som område där värdekärnor och värdenätverk för ädellövträd finns, detta gäller även gammal barrskog. Fastigheten angränsar till delområden inom Tollare naturreservat som sträcker sig längs Skurusundet upp mot Kocktorpssjön.

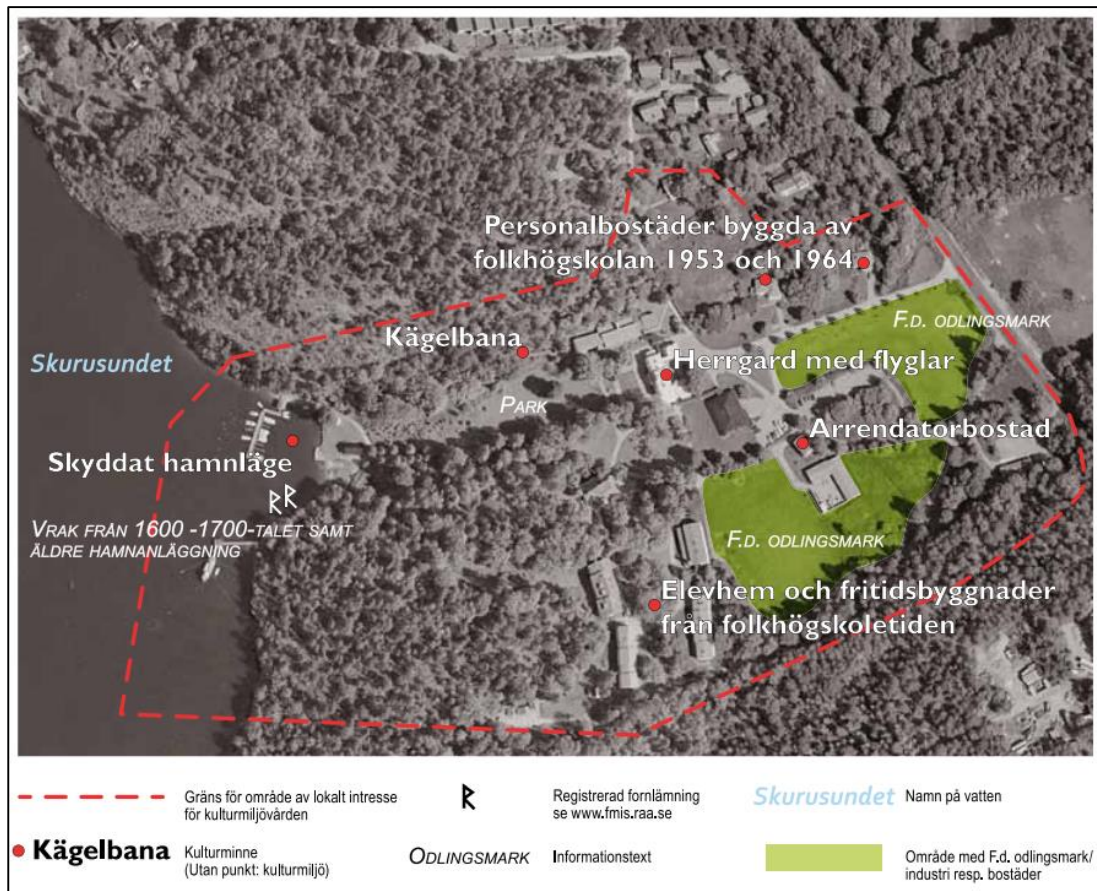
Fastigheten angränsar även till utvecklingsområdet för Tollare där en utbyggnad har skett i etapper utifrån framtaget planprogram från 2005 och reviderad programskiss från 2006. Nordost om fastigheten har småhusbebyggelsen kompletterats med flerbostadshus samt en grundskola och förskola längs med Sockenvägen och Hedenströms väg. Sydost om fastigheten har omvandling skett av den före detta industrimiljön med en blandning av flerbostadshus, småhus, verksamheter, förskolor och mötesplatser.



Figur 3. Kartbild som visar Tollare naturreservat i grönt samt viktiga spridningskorridorer för områden med ädellövträd i rött (källa: Länsstyrelsens regionala spridningsanalys). Fastighetens avgränsning i vit linje.

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Den aktuella fastigheten ligger inom karaktärsområdet karaktärsfulla lokalsamhällen med lugn mellan noderna, vars målbild är att balansera bevarandet av områdets småskaliga karaktär med nya möjligheter för bostads- och serviceutveckling. För område Sb12 Tollare, där fastigheten ingår, anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse. Inom sammanhängande bostadsbebyggelse ryms enstaka kompletteringar. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras.



Figur 4. Utdrag från kommunens kulturmiljöprogram där röd linje visar området som är av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Tollare folkhögskola och gårdsmiljö utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården i översiktsplanen. I kulturmiljöprogrammet, som är ett kunskapsunderlag till översiktsplanen, 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.



Figur 5. Foto på Arrendatorbostaden, mars 2026

Arrendatorbostaden är en välbevarad byggnad som ingår i Tollare gårds kulturhistoriskt värdefulla miljö. Byggnaden som är en röd stuga med vita knutar uppfördes troligen någon gång efter 1850. Då byggnaden är en viktig del för att läsa platsens historia bör ett respektavstånd hållas när tillägg planeras.

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



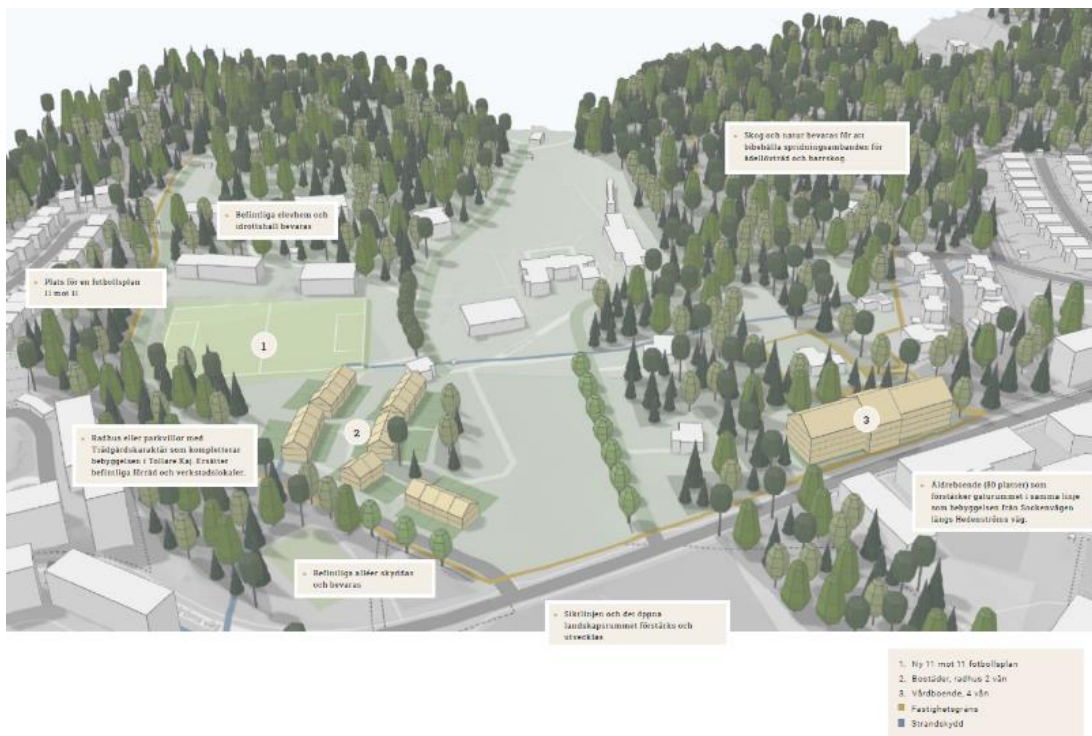
Figur 6. Kartbilden visar område där utökat strandskydd gäller (röd markering). Fastighetens avgränsning i vit linje

Intelligande pågående planering

Inom programområdet för Tollare sydost om rubricerad fastighet pågår detaljplanearbete för radhus och flerbostadshus inom fastigheten Tollare 1:16 vid Tollareslingan. Detaljplanen befinner sig i granskningskede.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 13 januari 2026 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 1:296. Ansökan var komplett den 12 mars 2026, då ytterligare underlag för bedömningen lämnades i samband med möte mellan sökande och planenheten. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål, vårdboende samt en idrottsplan. Sökanden vill göra ett tillägg med bostadsbebyggelse vid Tollare gård i form av cirka 20 radhus i 2 våningar, ett vårdboende med 80 platser och en elvaspelarfotbollsplan.



Figur 7. Bilden visar en första preliminär skiss av sökandes förslag, med föreslagna tillkommande gultonade byggnader vid punkt 2 och 3. Vy från öst. Bild: Archus

Planenhetens utredning och bedömning

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

Planenheten bedömer att förslaget sammantaget delvis är lämpligt att pröva i en planprocess med undantag för vårdboendet. Då området är planlöst bör det övervägas att planlägga hela området för att utreda och skydda värdefulla miljöer. Både natur- och kulturmiljö är av högt värde med högt klassade spridningsambanden, särskilt skyddsvärda träd och värdefulla byggnader.



Figur 8. Ortofoto (2025) som visar spridningssamband för ädellöv och tall från väst till öst över Hedenströms väg samt ungefärligt påverkansområde för föreslaget vårdboende.

Föreslagen placering för vårdboendet ligger över ytor som utpekats ha höga värden, spridningskorridor för ädellövträd och spridningskorridor för barrskog (Länsstyrelsen 2017) och yta utpekad som nyckelbiotop (Skogstyrelsen). Platsen för vårdboendet ligger i direkt anslutning till område för kulturmiljö av lokalt värde och av länsstyrelsen utpekad område för skyddsvärda träd. Höjdskillnader i terrängen kräver anpassningar och riskerar innebära stora ingrepp i mark och påverka spridningssamband, biotop och infiltrerande ytor i lågpunkter. Fotavtrycket för hela vårdverksamheten är större än byggnadsytan och ytor krävs även för angöring, leveranser, parkering och eventuell iordningställd utemiljö för utevistelse. Dessutom skulle vårdbyggnad förläggas över infart till befintlig närbelägen villa. Inom utpekad yta finns det ett till två skyddsvärda hålträd.



Figur 9. Foton från platsbesök mars 2026, hållmark med tall och ris. Hålträd som klassas som särskilt skyddsvärda träd.



Figur 10. Foton från platsbesök mars 2026, hålträd (ek) som klassas som särskilt skyddsvärt träd inom föreslagen yta för vårdboende.

Föreslagen radhusbebyggelse överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan (2026). Radhusen innebär en mindre komplettering av bostadsbebyggelse som inte bedöms störa den kulturhistoriskt värdefulla miljön om antalet radhus begränsas till 10-15 stycken och om de placeras enligt den struktur som finns i området där bostäder och byggnader förlagts till ytterkanterna av området. Nya bostäder ska placeras så att de inte riskerar att störas av ljud och ljus från den föreslagna elvaspelarfotbollsplanen. Gestaltning, våningsantal, parkeringar och andra behov kopplade till bostäder behöver studeras vidare i planarbetet för att säkerställa god planering och arkitektur. In och utfartsväg till nya bostäder behöver tillgodoses då vägen idag har en enklare standard och delvis saknar asfalt. Vid parkeringsytan smalnar vägen av vilket gör möten svåra.



Figur 11. Illustrationsplan av Archus inlagd över ortofoto 2025 samt kartbild, ungefärlig passning. Bilden visar föreslagen placering av vårdboende, idrottsplan samt radhusbebyggelse.

Kultur- och fritidsenheten har uttryckt ett behov av idrottsplan inom området och då en elvaspelarfotbollsplan med konstgräs och belysning för föreningsverksamhet. Elvaspelarfotbollsplanen är föreslagen till en större befintlig gräsbevuxen yta som används som fotbollsplan. Ytan ligger nedsänkt i terrängen och är omgiven av ett elevbostadshus, en idrottshall och en äldre arrendebostad samt en förrådsbyggnad. Platsen ligger inom strandskydd vilket begränsar möjligheter till konstgräs, läktare eller tillbyggnader såsom omklädningsrum och dylikt. För dessa åtgärder krävs upphävande av strandskydd och ett motiv till detta, något som utreds, avvägs och bedöms under planprocessen. Risk för störningar i form av ljud eller ljus från idrottsplanen behöver studeras vidare under planarbetet för djurliv men även för boende då ytan täcker ett område mellan befintligt elevbostadshus och föreslagen radhusbebyggelse.



Figur 12. Kartbild som visar överlappande värden, strandskydd som en röd skraffering, kulturmiljö som en blå skraffering samt höjdkurvor.

Utbredning av ytan behöver säkerställas då platsen begränsas av byggnader och topografi. Vid eventuellt anläggande av konstgräs behöver hänsyn tas till befintlig kulturmiljö i gestaltning och kulörval. Det parkeringsbehov som en fotbollsplan genererar behöver redovisas och tillgodoses om befintlig parkeringsyta ianspråkats för bostäder såsom föreslaget. Tillgänglighet är en fråga som behöver klargöras och utredas under planprocessen.



Figur 11. Foto från platsbesök mars 2026. Vy över fotbollsplanen, mot restaurang, Arrendatorbostad och förrådsbyggnad från elevbostäderna.

Områdets höga naturvärden, ädellövträd och funktion som spridningskorridor ska bevakas och säkerställas under planprocessen. Under planprocessen ska det även studeras om tillkommande belysning behöver anpassas för att inte störa djurliv såsom till exempel ugglor eller fladdermöss.

Spillvattenledningen är en 400 mm ledning som tar emot spillvatten från området men även från bland annat hela Tollare. Ledningen har generellt bra fall ner mot avloppspumpstationen som ligger vid stranden, som sedan pumpar över i två 250-ledningar till Saltängen. Avloppspumpstationen är byggd i samband med Tollares exploatering. Kapacitetsmässigt bör ledningen och avloppspumpstationen klara av de nya planerade verksamheterna och bostäderna.

I och med att det inte ligger inom verksamhetsområde för dagvatten fastighet, så ska dagvattenhanteringen prövas som lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. 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.

Planens bedömning överensstämmer med riktlinjerna då förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Detta beslut går inte att överklaga.

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.

Detta kommer att ske både genom tillägg av bostadsbebyggelse och genom att tillföra en idrottsplats med organiserade aktiviteter dagtid, kvällstid och på helger.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inte innebära kommunala kostnader för allmänna anläggningar. För att ansluta de nya radhusen kommer en större vattenledning behöva ersätta den befintliga vattenledningen som idag är en 50 mm ledning, då den inte bedöms att klara att försörja

de nya radhusen. Förslagsvis läggs en större ledningsdimension (exakt dimension behöver utredas vidare) om cirka 150 m, från Hedenströms väg, där en större matarledning ligger.

Debitering av planbeskedet sker enligt gällande taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Ett genomförande av sökandens förslag med bostäder och idrottsplan bedöms som positivt för barn. Förslaget kommer att generera ett ökat antal barn i Tollare som rör sig till och från skolor och aktiviteter. Det är viktigt att det finns säkra skolvägar för barn och att det inom området finns möjlighet till lek- och rekreationsytor.

Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Vid genomförande av förslaget kommer det innebära en klimat- och miljöpåverkan genom ökade växthusgasutsläpp från nybyggnation och transporter. Utsläpp och klimatpåverkan kan minskas genom att främja hållbara transportmedel och byggnation med klimateffektiva metoder och material. Klimatpåverkan kan även minska genom att bevara och renovera befintliga byggnader utifrån nya behov.

Om förslaget innebär påverkan på naturvärden kan det innebära en negativ effekt på spridningssamband, ekosystemtjänster och biologiska mångfald.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 mars 2026

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Presentation av förslaget

Bilaga 3. Situationsplan

Bilaga 4. Illustrationer

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Kristina Nitsch
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande