

2021-06-09

STARTPROMEMORIA

KFKS 2021/116 (plan)

KFKS 2021/657 (expl)

Projekt 9309

Utökat förfarande

Tollareslingan

Stadsbyggnadsprojekt för Tollareslingan, del av fastigheten Tollare 1:16, i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	4
3	Syfte och mål	4
3.1	Syfte.....	4
3.2	Mål.....	4
3.2.1	Projekt mål	4
3.2.2	Uppföljning av mål.....	4
3.2.3	Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	5
4	Förutsättningar.....	6
4.1	Område och avgränsningar.....	6
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	7
5	Utförande.....	9
5.1	Detaljplan	9
5.2	Markägoförhållanden.....	11
5.3	Utbyggnad	11
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	11
5.5	Rättsligt genomförande	12
6	Tidplan	13
7	Ekonomi	13
7.1	Budget.....	13
7.2	Projektkalkyl.....	13
7.3	Finansiering.....	13
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	14
8	Risker	14
9	Kommunikation.....	14
10	Rapportering.....	14
10.1	Avslut och överlämnande	14

I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att tillåta en utökad exploatering för att möjliggöra en flerbostadsbebyggelse inom del av pågående stadsbyggnadsprojekt för Tollare. Bebyggelsen ska vara väl gestaltad och samspela med befintlig och planerad bebyggelse kring Tollareslingan. Den nya bebyggelsen kan därmed bidra till ett mer enhetligt urbant rum som är bättre anpassat till platsens förutsättningar än tidigare planerad villabebyggelse, vars byggrätter inte nyttjats.

Projektområdet ligger inom Tollare i den sydvästra delen av kommundelen Boo, längs med Lännerstasundet i söder och Tollare naturreservat i öster.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 150 bostäder och parkering i garage. Byggnaderna ska gestaltas och volymer anpassas för att samspela med befintliga byggnadsvolymer längs med Tollareslingan. Gata med kantstensparkering ska möjliggöras längst med Tollareslingan. Nackas beslutade miljö- och klimatambitioner kommer att tillämpas och innebörden av de sex kategorierna kommer utvecklas vidare under projektets gång tillsammans med fastighetsägaren.

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked. Sökande, Bonava Sverige AB, föreslår flerbostadshus på de ytor som idag är planlagda för villor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020, § 137, om att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

I översiktsplanen från 2018 anges att området Tollare ska vara medeltät stadsbyggnadsbebyggelse. Enligt planprogram ska bebyggelsen i Tollare anpassas till omgivande naturmark där byggnader terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. I gällande detaljplan benämns projektområdet som "Utsiktsgatan" och släpp i bebyggelsen ska skapa intressanta utblickar över Lännerstasundet. Sökandes förslag innebär en avvikelse mot översiktsplanen, då förslaget innebär att angiven exploateringsgrad för hela Tollare överskrids.

Avvikelsen från översiktsplanens exploateringsgrad bedöms motiverat då förslaget skapar möjligheter för en mer enhetlig bostadsbebyggelse, som samspelar med befintliga byggnadsvolymer och är bättre anpassad till platsens förutsättningar. Avvikelsen mot översiktsplanens intentioner måste vidare motiveras och beskrivas i kommande planarbete. Detaljplanprocessen kommer att bedrivas med ett utökad planförfarande.

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av fastighetsägaren. Kommunens allmänna anläggningar är till största del redan utbyggda och kommer inte nämnvärt påverkas av detta projekt. En ny avloppspumpstation kommer behövas vilket ska regleras i avtal mellan Bonava och Nacka vatten och avfall AB. Ingen ytterligare driftkostnad tillkommer för kommunen på grund av projektet.

2 Bakgrund

Området Tollare utgörs av en före detta industrimiljö med omgivande naturmark intill Lännerstasundet. Efter industrins avveckling blev området en del av stadsbyggnadsprojektet för Tollare. Stadsbyggnadsprojektet innefattar ett stort utvecklingsområde där detaljplanering och genomförande sker i en rad etapper. Bebyggelsen regleras i fem olika detaljplaner, vilka alla har vunnit laga kraft, och utbyggnadsarbeten pågår eller är färdiga. Omkring 1100 nya bostäder, förskolor, äldreboende och lokaler för handel, service och arbetsplatser kommer finnas i området när utbyggnaden är färdig.

Vad gäller aktuellt område befinner sig stadsbyggnadsprojekt Tollare i genomförandeskedet. Bonava bygger ut de allmänna anläggningarna i området med ambitionen att färdigställa och överlämna dessa till kommunen.

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked. Sökande, Bonava Sverige AB, föreslår flerbostadshus på ytor som idag är planlagda för villor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020, § 137, om att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att tillåta en utökad exploatering för att möjliggöra en flerbostadsbebyggelse inom del av pågående stadsbyggnadsprojekt för Tollare. Bebyggelsen ska vara väl gestaltad och samspela med befintlig och planerad bebyggelse kring Tollareslingan. Den nya bebyggelsen kan därmed bidra till ett mer enhetligt urbant rum som är bättre anpassat till platsens förutsättningar än tidigare planerad villabebyggelse, vars byggrätter inte nyttjats.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

- Byggrätt för cirka 150 bostäder och parkering i garage
- Byggnaderna ska gestaltas och volymer anpassas för att samspela med befintliga byggnadsvolymer
- Kantstensparkerings ska möjliggöras längst med Tollareslingan

3.2.2 Uppföljning av mål

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Byggrätter för 150 bostäder och parkering i garage</i>	<i>Antal</i>	<i>Skedesvis</i>	
<i>Byggnaders gestaltning</i>	<i>Ja eller nej</i>	<i>Skedesvis</i>	
<i>Kantstensparkering</i>	<i>Ja eller nej</i>	<i>Skedesvis</i>	

3.2.3 Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har trätt i kraft den 1 januari 2020. Av Kommunstyrelsens antagandebeslut, § 178, 3 juni 2019, framgår att en genomförandeplan ska tas fram som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras samt hur uppföljningen ska ske. I väntan på genomförandeplanen hanteras strategin enligt beskrivningen nedan.

Kommunen och fastighetsägaren ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs de strategiska inriktningarna, möjliga förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget vidareutvecklas i kommande arbetet.

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**
Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i projektet bör vara att skapa ett harmoniskt möte mot Tollare naturreservat i öster och Lännerstasundet i söder. Projektet kan bidra med tillgänglighet till naturreservatet genom en tydlig entré från gatan. Bebyggelsen placering kan möjliggöra för gröna rum och parker mellan husen.
- **Hållbart resande och mobilitet**
Genom att planera för täta strukturer med en god tillgänglighet till kollektivtrafik och viktiga funktioner ökar möjligheten till hållbara transporter. Tollare har dock i dagsläget en begränsad kollektivtrafikförsörjning. Arbetet pågår för att förse Tollare med bussförbindelse och då projektet bidrar med en högre exploatering till området kan incitamentet att få till mer busstrafik öka i framtiden.
- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**
Offentliga platser och bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser för boende, verksamma, barn och äldre samt kunna bidra med olika ekosystemtjänster till den hållbara staden. Projektet är inklilat mellan Tollare naturreservat och anslutande naturmark. Ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen. Projektet är i linje med detta då den ligger på en plats som redan är iordningställd för bebyggelse. Vad gäller byggnader har kommunen begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material. Frågorna kommer att tas upp med fastighetsägaren under projektets gång.
- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**
Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av stadsmiljön.

- **Hållbar avfallshantering och återbruk**
Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus. Hur avfall tas om hand och hur transport av olika avfallsfraktioner planeras att ske bör beskrivas tidigt i planeringsarbetet. Under kommande planprocess kommer inriktningen studeras ytterligare.
- **Anpassning till framtida klimat**
Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet kan vara exempelvis hantering av skyfall och översvämningar samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga. Under kommande planprocess kommer inriktningen studeras ytterligare i samråd med fastighetsägaren. Ekosystemtjänster tas tillvara i bebyggelseplaneringen genom att vidareutveckla dessa till en attraktiv och hållbar grön- och blåstruktur.

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet ligger i Tollare, i den sydvästra delen av kommundelen Boo, norr om Lännerstasundet och väster om Tollare naturreservat.



1 Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

Projektområdet omfattas av fyra markområden inom fastigheten Tollare 1:16 som alla angränsar till gatan Tollareslingan. Gatan och marken inom aktuella områden är anlagda i en sluttning i söderläge mot Tollare strand och Lännerstasundet och tar upp höjdskillnader mellan Tollare strand i söder och Tollarevägen i norr. Gatan Tollareslingan är utbyggd men ännu inte finplanerad. De fyra markområdena är ianspråkta och utgör idag etableringsytor samt ytor iordningsställda för bebyggelse på cirka 7000 kvadratmeter. Projektområdet omfattar enbart privatägd kvartersmark vilka ägs av Bonava Sverige AB.

Befintlig bebyggelse längs med Tollareslingan har en varierad utformning. Väster om projektområdet finns flerbostadshus i 3 till 8 våningar, bortom det radhusbebyggelse i 3 våningar. Söder om projektområdet finns flerbostadshus i souterräng i 3 till 7 våningar. Bebyggelsestrukturen är varierad och dess placering i miljön möjliggör för siktlinjer mellan byggnaderna och ut mot vattnet. Norr om området planeras radhus att byggas längs med Tollarevägen. Öster om Tollareslingan går en kraftledning i nord-sydlig riktning som tangerar projektområdet.



Flygbild över området. Bilden visar flerbostadsbebyggelse i olika utformningar ut mot Lännerstasundet. Till höger syns ytorna för aktuell detaljplan samt kraftledningen.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

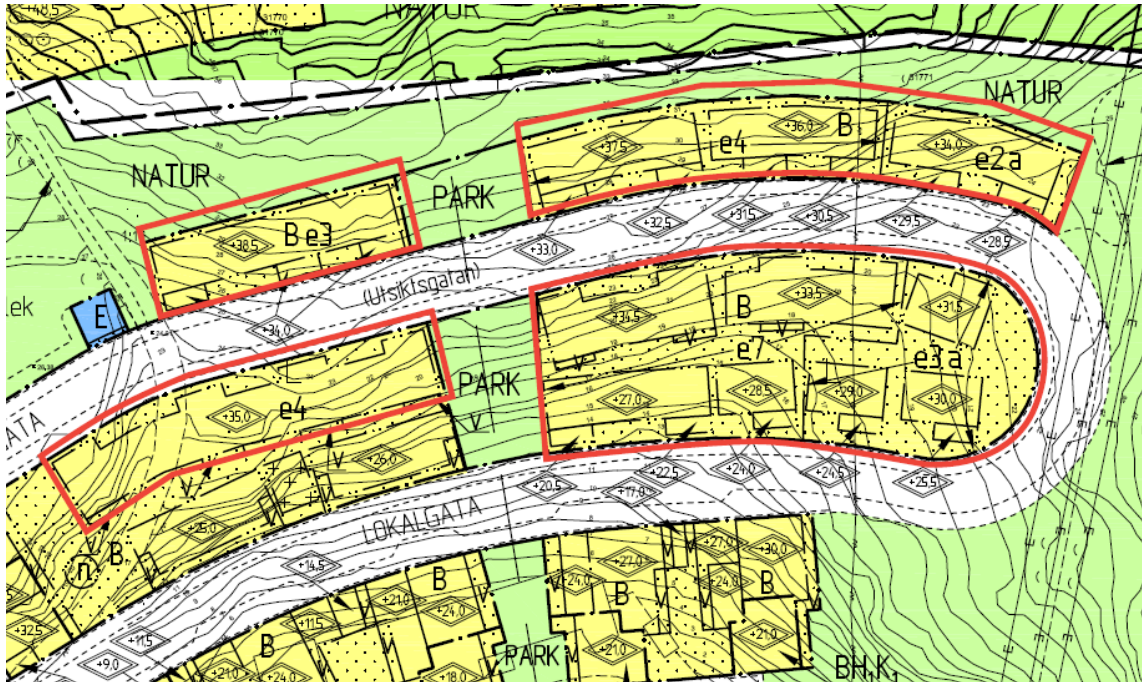
Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av farled i Lännerstasundet. Strandskyddet är utökat i området till 300 meter, men upphävt för ytorna i gällande detaljplan. Vid ny planläggning kommer strandskyddet att återinträda för projektområdet.

I översiktsplanen från 2018 anges att området Tollare ska vara medeltät stadsbyggnadsbebyggelse. Här framgår att framtagna detaljplaner möjliggör cirka 500 bostadslägenheter och cirka 500 bostäder i småhus. Ytterligare nybebyggelse är inte aktuell enligt översiktsplanen.

Till grund för detaljplaneringen i Tollare finns ett av kommunstyrelsen godkänt program för Tollare från 2006. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. För aktuellt projektområde gäller planförslag delplan 2 och utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen inom programområdet. Bebyggelsen ska vara anpassad till omgivande naturmark på sådant sätt att den biologiska mångfalden störs så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden

För området gäller detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare Strand, som vann laga kraft 11 maj 2012. Genomförandetiden går ut 11 maj 2022. Detaljplanen syftar till att med beaktande av områdets naturvärden ge förutsättningar för utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som utgörs av tidigare industrimark och naturmark. Inom aktuellt projektområde möjliggörs enligt detaljplanen cirka 20 souterrängvillor uppföras längst med gatan. Platsen benämns som ”Utsiktsgatan” och släpp i bebyggelsen ska skapa intressanta utblickar över Lännerstasundet.

Stadsbyggnadsprojektet innebär att cirka 150 lägenheter kan tillkomma i området. Förslaget innebär därför en avvikelse från översiktsplanens exploateringsgrad och förändring mot gällande detaljplan. Förslaget bedöms dock motiverat då det skapar möjligheter för en mer enhetlig bostadsbebyggelse, som samspelar med befintliga byggnadsvolymer och är bättre anpassad till platsens förutsättningar, än tidigare tänkt villabebyggelse. Bebyggelse längst med Tollareslingan har en hög exploatering och en flerbostadsbebyggelse inom projektområdet skapar en mer enhetlig urban miljö samtidigt som bostäderna kan anpassas till terrängen, öka tillgänglighet till omkringliggande natur samt bevara utblickar över Lännerstasundet.



Gällande detaljplan. Röd markering motsvarar projektområdets avgränsning.

5 Utförande

Projektområdet består delvis av iordningställd mark men även sluttningar av singel och sten intill Tollareslingan. Krav kommer att ställas på de kommande huskonstruktionerna för att kunna placeras i sluttningarna utan att belasta intilliggande bebyggelse och väg.

Kraftledning som angränsar till Tollareslingan och vidare genom Tollare ska bitvis markförläggas. Markförläggningen regleras i exploateringsavtal som redan tecknats med Bonava.

En utökad bebyggelse på platsen medför ett behov av komplettering av det nuvarande försörjningssystemet för vatten och avlopp. Frågan bör utredas tidigt i planprocessen då den kan påverka projektets genomförbarhet.

Gällande detaljplans genomförandetid pågår fram till den 11 maj 2022.

5.1 Detaljplan

Planprocessen syftar till att utreda flerbostadshus inom projektområdets fyra områden.

För att skapa en bebyggelse som samspelar med områdets egenskaper ska ny bebyggelse följa en liknande exploatering av både hustyper och våningsantal som återfinns längs Tollareslingan. Lämpligt våningsantal är cirka fyra till sex våningar som trappar ner mot Tollare naturreservat, sådan att bebyggelsen tar hänsyn till naturreservatsgränsen och naturens förutsättningar. Lägre takfotshöjd eftersträvas mot gaturummen. Därutöver kan våningar tillkomma om de inte påverkar upplevelsen av himmelsljuset.

Inom arbetet för detaljplanen ska även krav ställas på utformning och gestaltning. Bebyggelsen ska vara väl gestaltad, ta hänsyn till omgivningen samt samspela med befintliga byggnadsvolymer. Krav på färger, material och arkitektoniska detaljer som återfinns på byggnader i området är viktigt för att skapa enhetliga bebyggelse.

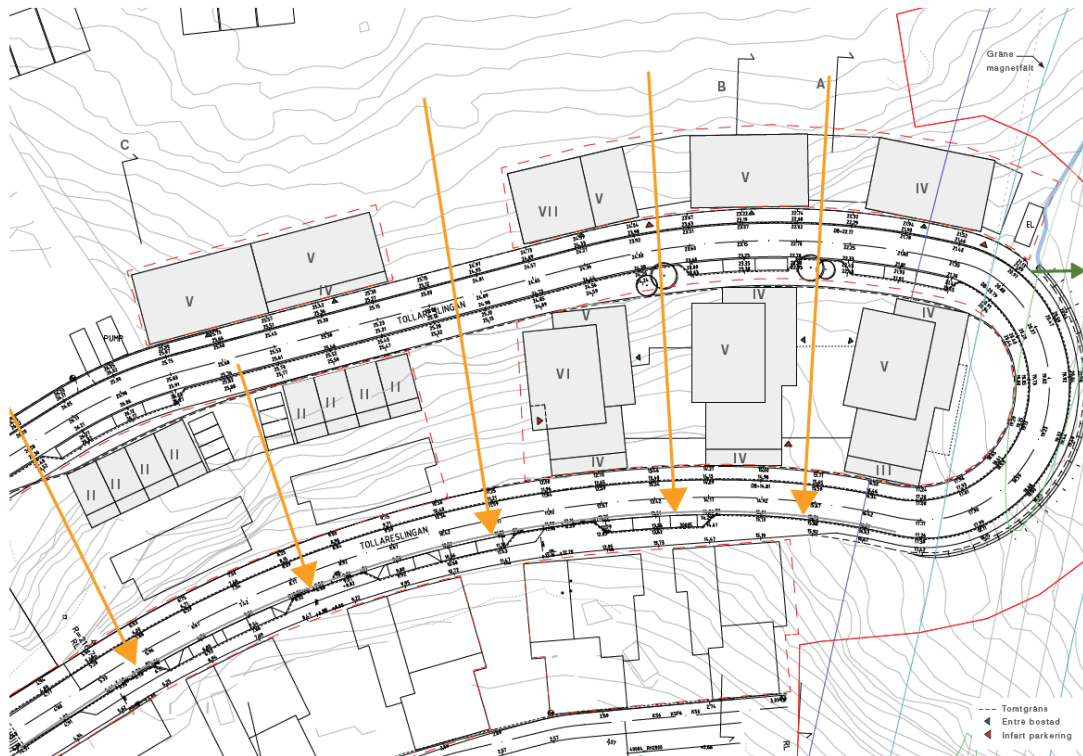
Områdets läge i sydslutningen ner mot Lännerstasundet ger goda möjligheter till intressanta utblickar, som ska tillgodoses vid planeringen av bebyggelsen och vistelseytor. Här bör inspiration tas från omgivande bebyggelsestruktur med bebyggelse som trappar sig upp för Tollareslingan. Avståndet mellan byggnaderna ska även anpassas till områdets karaktär och rytm. Släppen som då skapas mellan byggnaderna kan bevara de kvalitet som finns med utblickar och sicklinjer från naturmark, mellan husen och vidare ner mot Lännerstasundet. Höjder bör anpassas till de utblickar som ges från norrliggande radhusbebyggelse.

På grund av områdets begränsade yta och markförhållanden kommer parkering att behöva anordnas i garage samt kantstensparkering längst med Tollareslingan för att möjliggöra en tillgänglig gatumiljö med angöringsplatser och besöksparkering.

I angränsning till projektområdet finns en luftburen kraftledning. Utredningar har visat att kraftledningen inte är möjlig att markförlägga i de områden som finns närmast Tollareslingan på grund av bergets förutsättningar och de topografiska förhållandena. Ett erforderligt skyddsavstånd måste därför undersökas till befintlig kraftledningen samt hur bebyggelsen ska anpassas till kraftledningen.

I och med framställandet av en ny detaljplan återinträder strandskyddet varför detaljplanen kommer behöva pröva att upphäva skyddet på nytt.

Förslaget innebär en avvikelse från översiktsplanen från 2018. Detaljplanprocessen kommer därför att bedrivas med utökat planförfarande. Avvikelse mot översiktsplanens intentioner måste motiveras och beskrivas väl. En preliminär bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan kommer fördjupas under det tidiga skedet av planprocessen



Sökandes förslag med föreslagna flerbostadshus i vitt och med utblickar redovisade med gula pilar. Våningsantal och hustyper ska ses som en vägledning till bebyggelsestruktur och inte ett krav.

5.2 Markägoförhållanden

All mark inom området tillhör fastigheten Tollare 1:16 och ägs av Bonava Sverige AB.

5.3 Utbyggnad

Kommunens allmänna anläggningar är till stor del redan utbyggda i området, till exempel gatan ”Tollareslingan” och lekplats. Dessa har byggts ut inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet Tollare. Mindre ombyggnader av Tollareslingan kan bli nödvändig för att möjliggöra in- och utfarter till parkeringsgarage samt kantstensparkering. Det finns några mindre allmänna anläggningar som kvarstår att färdigställa av Bonava enligt de exploateringsavtal som gäller för Tollare. Dessa kommer istället samordnas med det här nya projektet. Dessa anläggningar är mellersta Godtemplarparken och ”bäcken”.

En ny avloppspumpstation och en ny elnätstation kommer sannolikt behövas för att möjliggöra det här projektet. Avtal ska tecknas som reglerar vem som bygger ut och bekostar dessa anläggningar.

Husen längs Tollareslingan kan inte ha mer än en källarvåning innan krav på stödmurar uppkommer. Dessa stödmurar är inte önskvärda varken för kommunen eller Bonava och ansträngningar ska därför göras för att undvika att sådana behövs.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Genom att byggrätten utökas ges bättre förutsättningar för att området kring Tollareslingan kan färdigställas i samband med övrig bebyggelse. Ur allmänhetens perspektiv är detta en

positiv konsekvens. För fastighetsägaren Bonava Sverige AB innebär förslaget att de får en förbättrad ekonomi.

Bebyggelsens höjd kommer vara avgörande för utsikten för boende. Om ett våningsantal på 4 till 6 våningar efterföljs bedöms inga boende få en försämrad utsikt mot vattnet. Samtidig kan boende förvärvat bostäder med tanken att villabebyggelse ska uppföras, vilket kan bidra till en negativ helhetssyn på projektet i stort.

Utbyggnad av de nya kvarteren sker på mark som idag används som etableringsytor varför ingen värdefull natur eller annan rekreativ mark tas i anspråk.

Byggnationen av huskropparna kan bli störande för kringboende men ingen större sprängning eller schaktning behöver ske som kan leda till tillfälliga störningar eftersom marken redan är förberedd för bebyggelse.

Tollare har behov av allmän parkering i området samtidigt som det finns ett överskott av privat parkering i parkeringsgarage. Med en ökad exploatering kommer en ökad trafik och troligtvis önskemål om mer allmän parkering. På grund av projektets omfattning kommer enbart planområdets behov att kunna tillgodoses. Kantstensparkering kommer här att fylla en viktig funktion för allmänheten.

Kollektivtrafiken har inte börjat trafikera Tollare än. Busstrafiken startar i augusti 2021 och Waxholmsbolaget beräknar börjat trafikera Tollare kaj under 2022.

Projektets genomförande innebär en ökad exploatering och därmed ökade bullernivåer från trafik i förhållande till vad tidigare genomförda utredningar i Tollare visat på.

Om förslaget genomförs kommer det att generera ett ökat antal barn i Tollare med ökat slitage på lek- och rekreationsytor inom området. I planarbetet bör behovet av tillkommande ytor för barns lek- och utevistelse utredas. Det finns kapacitet i Tollare för att ta hand om det ökade antalet skol- och förskolebarn som förslagets genomförande skulle innebära. Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

5.5 Rättsligt genomförande

Ett plankostnadsavtal har upprättats med Bonava Sverige AB som reglerar att exploitören bekostar samtliga kostnader som kan härledas till arbetet med att ta fram den nya detaljplanen. En principöverenskommelse ska ingås samtidigt som detta Start-PM beslutas.

Utbyggnad av återstående allmänna anläggningar, samt om planarbetet visar behov av ytterligare allmänna anläggningar, ska regleras i exploateringsavtal. Även ombyggnad av allmänna anläggningar ska regleras i exploateringsavtal, till exempel anläggande av in- och utfarter.

Avtal som reglerar utbyggnad av avloppspumpstation ska tecknas med Nacka vatten och avfall AB.

6 Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Projektstrategi	2021 Q1
Antaget Start-PM	2021 Q3
Antagen detaljplan	2023
Byggstart	2024 och framåt i etapper
Inflyttning	2026 och framåt i etapper

7 Ekonomi

Planavtal är tecknat mellan Nacka kommun och Bonava Sverige AB. Exploateringsavtal ska tecknas som reglerar ansvar för färdigställande av allmänna anläggningar.

7.1 Budget

Beslutstidpunkt samt beslut		
	2020-06-09	SUMMA (tkr)
Inkomster/intäkter	75 300	75 300
Utgifter	-81 500	-81 500
TOTALT BEVILJAD BUDGET	-6 200	-6 200

Tabellen ovan redovisar politiskt beviljad budget för stadsbyggnadsprojekt Tollare på en övergripande nivå, samt tidpunkt för beslutet. Planarbetet på Tollareslingan ryms inom gällande budget.

7.2 Projektkalkyl

Projektet medför inga kostnader för kommunen. Eventuella allmänna anläggningar som kan behöva byggas om på grunda av projektet ska bekostas av exploitören.

Tabellen nedan visar fördelning per år av inkomster och utgifter för planarbetet.

Projektnamn	2021			Årsbudget 2022			2023			Årsprgnos 2024=>			Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Tollareslingan	1,5	-1,5	0,0	2,5	-2,5	0,0	1,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	-5,0	0,0

7.3 Finansiering

Kostnaden för planarbetet finansieras med detaljplaneavtal. Kostnad för färdigställande av allmänna anläggningar finansieras med exploateringsavtal. Ingen tillkommande driftkostnad bedöms uppstå, bara en förskjutning i tid.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

Ingen tillkommande driftkostnad uppstår på grund av projektet. Det blir bara en förskjutning i tid för de anläggningar som egentligen skulle varit klara i år men som på grund av detta projekt senareläggs. Detta avser mellersta Godtemplarparken och bäcken. Driftkostnaden för dessa är cirka 50.000 kronor/år och bedöms preliminärt lämnas över till kommunen år 2027.

8 Risker

Redogör för projektets risker samt vilka åtgärder som ska vidtas, se rutin för riskhantering.

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Opinion mot högre bebyggelse	Överklagad detaljplan	Kommunikation under detaljplanskedet är viktigt för leverera rätt information och skapa ett detaljplanförslag som följer majoriteten
●	Ekonomi	Byggnadstekniska svårigheter. Dyrt för Bonava att bygga.	Uteblivna byggrätter	Marken bör i ett tidigt skede utredas för den förväntade bebyggelsen
●	Produkt	Exploatören har för höga förväntningar på exploateringsgraden. Strandskydd går ej att upphäva.	Projektet läggs ner Byggnader blir inte lönsamma, projektet läggs ner.	Tydlighet från kommunen i tidigt skede Tidig avstämning med Länsstyrelsen.

Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

9 Kommunikation

Tonvikten i kommunikationen kommer handla om frågor som är aktuellt för boende i Tollare såsom:

- När börjar båttrafiken trafikera Tollare?
- Hur hanterar kommunen den upplevda bristen av parkeringsplatser i Tollare?

Kommunikationen kommer även behöva besvara varför detaljplanarbetet görs och hur det kommer påverka de som redan flyttat in i Tollare.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Efter godkänd slutbesiktning ska kommunens anläggningar lämnas över från projektet till kommunens driftorganisation vilket görs i form av en driftöverlämning. Därefter kan projektet avslutas.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Jonas Nylander
Projektledare

Tim Kahlbom
Planarkitekt