

2021-09-22

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2021/116 (plan)  
KFKS 2021/657 (expl)

Projekt Tollareslingan

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut för Tollareslingan, stadsbyggnadsprojekt för bostäder och detaljplan, del av fastigheten Tollare 1:16, i Boo**

*Antagande av startpromemoria och godkännande av principöverenskommelse*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Tollareslingan enligt bilaga 1 till detta ärende, och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen ingår föreslagen principöverenskommelse med Bonava Sverige AB för del av fastigheten Tollare 1:16 enligt bilaga 2 till detta ärende.

### **Sammanfattning**

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en radhus- och flerbostadshusbebyggelse längs gatan Tollareslingan. Bebyggelsen ska vara varierad med olika hustyper och våningshöjder samt vara väl gestaltad. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär och platsens förutsättningar, vidare ska utsikt och siktlinjer för planerad bebyggelse längs Tollarevägen bevaras. Syftet är även att möjliggöra markparkering längst med gatan.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 100 bostäder i tre till fem våningar, parkering i garage och markparkering längs med Tollareslingan.

Projektförslaget Tollareslingan överensstämmer med översiktsplanens förslag på täthet. Dock överskrider förslaget översiktsplanens angivna exploateringsgrad för hela Tollareområdet. Avvikelsen från översiktsplanens exploateringsgrad bedöms motiverad då förslaget skapar möjligheter för en mer varierad bostadsbebyggelse, med både radhus- och

flerbostadshus som kan samspela med befintliga byggnadsvolymer och är bättre anpassad till platsens förutsättningar.

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked för flerbostadshus på platsen för tidigare planerad villabebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020 om att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Ett förslag till inriktningsbeslut för projektet togs fram i juni 2021 men återremitterades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Ett nytt förslag till inriktningsbeslut för projektet har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper. Startpromemoria och principöverenskommelse är omarbetad genom att bland annat exploateringsgraden har sänkts, med lägre våningsantal och en större variation av hustyper. Vidare har ett tydliggörande gjorts avseende de åtgärder som är möjliga inom projektet för att förbättra parkering inom intilliggande allmän plats.

## Ärendet

Projekt Tollareslingan ligger inom Tollare i den sydvästra delen av kommundelen Boo, längs med Lännerstasundet i söder och Tollare naturreservat i öster. Projektområdet omfattar del av fastigheten Tollare 1:16. Idag pågår en utbyggnad inom stadsbyggnadsprojekt Tollare.

Projektförslaget Tollareslingan överensstämmer med översiktsplanens förslag på täthet. Dock överskrider förslaget översiktsplanens angivna exploateringsgrad för hela Tollareområdet. Avvikelsen från översiktsplanens exploateringsgrad bedöms motiverad då förslaget skapar möjligheter för en mer varierad bostadsbebyggelse, med både radhus- och flerbostadshus som kan samspela med befintliga byggnadsvolymer och är bättre anpassad till platsens förutsättningar, än tidigare tänkt villabebyggelse.

Enligt planprogram för Tollareområdet ska bebyggelsen anpassas till omgivande naturmark där byggnader terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. I gällande detaljplan är berört område planlagt för villor, och benämns som "Utsiktsgatan" där avstånden mellan byggnaderna längst gatan ska skapa intressanta utblickar över Lännerstasundet.

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked, MSN 2020/40. Sökande, Bonava Sverige AB, föreslår utbyggnad av 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.

Ett förslag till inriktningsbeslut för projektet togs fram under våren 2021 och behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 22 juni 2021, § 149. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterade förslaget med motiveringen att undvika en enhetlig bebyggelse och istället arbeta med varierade hustyper och lägre våningshöjder samt ta större hänsyn till områdets karaktär. Smala stadsradhus är att föredra på den övre delen av gatan medan flerfamiljshus kan prövas på den nedre delen efter kurvan. Viktigt är att utsikt inte skymms för boende på Tollarvägen. Även parkeringssituationen i Tollare behöver belysas tydligare i kommande planarbete. Startpromemoria och principöverenskommelse är nu omarbetad genom att bland annat exploateringsgraden har sänkts, med lägre våningsantal och en större variation av hustyper. Vidare har ett tydliggörande gjorts avseende de åtgärder som är möjliga inom projektet för att förbättra parkering inom intilliggande allmän plats.

Fortsatt arbete med detaljplan och genomförande föreslås ske inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt och därför har aktuellt förslag till inriktningsbeslut tagits fram. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper.



*Rödmarkerat område visar planområdets preliminära angränsning. Instickskartan till vänster visar områdets geografiska läge.*

## Startpromemoria

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Tollareslingan har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna för en radhus- och flerbostadshusbebyggelse, inom del av pågående stadsbyggnadsprojekt för Tollare.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en radhus- och flerbostadshusbebyggelse längst gatan Tollareslingan. Bebyggelsen ska vara varierad med olika hustyper och våningshöjder samt vara väl gestaltad. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär och platsens förutsättningar, vidare ska utsikt och siktlinjer för planerad bebyggelse längs Tollarevägen bevaras. Syftet är även att möjliggöra markparkering längs med gatan.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 100 bostäder i tre till fem våningar, och parkering i garage. Byggnadernas volymer och gestaltning ska samspela med befintliga byggnader i Tollareområdet. Markparkering längs med Tollareslingan ska möjliggöras. Nackas beslutade miljö- och klimatambitioner kommer att tillämpas och innebörden av de sex kategorierna kommer utvecklas vidare under projektets gång tillsammans med fastighetsägaren.

För att skapa en bebyggelse som samspelar med Tollareområdets bebyggelsekaraktär och platsens förutsättningar ska bebyggelsen variera med olika hustyper och utformning, vara väl gestaltad samt ta hänsyn till omgivningen och samspela med befintliga byggnadsvolymer. Ett våningsantal mellan tre och fem våningar bör eftersträvas. Under planarbetet kommer byggnadernas totala höjd kunna fastställas. En variation i bebyggelsen skapar förutsättningar till en trivsamt miljö där bostäderna anpassas till terrängen, ökar tillgänglighet till omkringliggande natur samt möjliggör att utblickar över Lännerstasundet bevaras.

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. Området angränsar till Tollare naturreservat vid Tollareslingans östra del. Ny bebyggelse får därför inte orsaka negativa effekter på naturmiljön. Längs den östra delen går även ett kraftledningsstråk i nordöstlig riktning som innebär att placering av bebyggelsen måste ske inom ett säkert avstånd.

Projektet kommer innebära att flera olika frågor måste studeras, analyseras och bedömas inom ramen för detaljplaneprocessen. Under projektet kommer bland annat exploateringsgrad och parkering samt byggnadernas placering, höjd och gestaltning att utredas för att bevara siktlinjer, avstånd till befintlig luftburen kraftledning, samt anpassning mot Tollare naturreservat med mera.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.



## Principöverenskommelse

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan fastighetsägaren Bonava Sverige AB och Nacka kommun. I principöverenskommelsen avtalar kommunen och fastighetsägaren bland annat om huvudprinciper för bebyggelsens utformning, volymer och gestaltning samt förhållningsätt vid markområdets utveckling. Avtalet reglerar även ansvarsfördelning med mera inom detaljplan- och genomförandefasen.

I överenskommelsen framgår att fastighetsägare har ingått ett detaljplanavtal med kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan. Fastighetsägaren ska överlämna blivande allmän platsmark samt upplåta eventuella servitutsområden till kommunen utan ersättning. I övrigt innehåller principöverenskommelsen vanligt förekommande villkor för principöverenskommelser inom Nacka kommun såsom att exploatören ska bidra till ”konsten att skapa stad”. För genomförandet av detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av den nya detaljplanen.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

## Tilldelning av budget

Någon tilldelning av budget är inte aktuellt eftersom utgifter och intäkter ryms inom gällande budget för stadsbyggnadsprojekt 9242930900 Tollare.

## Genomförandefrågor

För att projektet ska kunna genomföras krävs en ny pumpstation för vatten och avlopp samt elnätsstation. Justering av Tollareslingan kan bli aktuellt för att åstadkomma markparkering. Detta behöver regleras i avtal innan detaljplanen antas. För att säkra att angränsande parkanläggningar genomförs på ett korrekt sätt samordnas utbyggnaden av dessa med Tollareslingan, och inte med stadsbyggnadsprojektet Tollare som tidigare tänkt.

## Tidplan

Detaljplanprocessen förväntas ta cirka två och ett halvt år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen skulle kunna ske under andra kvartalet 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns risk för överklagande.

Utbyggnad inom området avses ske i etapper med en första produktionsstart när detaljplanen har vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske hösten 2024 och vara färdigställt under 2029.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär utökade byggrätter än tidigare tänkt villabebyggelse. Mindre ombyggnader av gatan Tollareslingan kan därför bli nödvändig för att möjliggöra in- och utfarter till parkeringsgarage samt markparkering. Detta kommer bidra till dyrare underhållskostnader



än tidigare tänkt gatuutformning för villabebyggelse, om dock marginellt i förhållande till totala utgifterna för underhållsarbeten för Tollare.

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 ekonomi att färdigställa kvarvarande exploateringsarbeten.

### **Konsekvenser för barn**

Om förslaget genomförs kommer det att generera ett ökat antal barn i Tollare och med det en ökad användning av lek- och rekreationsytor inom området. Området är angränsande till både naturmark och lekplats, vilket ses som positivt ur ett barnperspektiv. Dock kommer förslaget generera mer trafik än en villabebyggelse vilket kan ge en negativ konsekvens för barn. Avseende skolplatser i området finns det 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.

### **Bilagor**

- Bilaga 1 Startpromemoria
- Bilaga 2 Förslag till Principöverenskommelse

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Tim Kahlbom  
Planarkitekt  
Planenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning

Philip Hua  
Byggprojektledare  
Enheten Bygg och Anläggning