

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 inom stadsbyggnadsprojektet Tollare, enligt bilaga 2 till detta ärende.

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.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 150 bostäder och parkering i garage, väl gestaltade byggnader i samspel med befintlig bebyggelse samt kantstensparkering.

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.

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.

Förslaget 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.

Ett 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.

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 stadsbyggnadsprojekt Tollare i området.

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.

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 avgränsning. 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 flerbostadsbebyggelse.

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.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 150 bostäder och parkering i garage. Byggnaderna ska gestaltas väl och volymer anpassas för att samspela med befintliga byggnadsvolymer längs med Tollareslingan. Gata med kantstensparkerings 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.

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. Sökandes förslag innebär att ytterligare cirka 150 lägenheter kan tillkomma i området.

För området gäller del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare Strand, som vann laga kraft 11 maj 2012. 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 får cirka 20 souterrängvillor uppföras. Platsen benämns som "Utsiktsgatan" och släpp i bebyggelsen ska skapa intressanta utblickar över Lännerstasundet. Till grund för detaljplaneringen i Tollare finns ett av kommunstyrelsen godkänt program för Tollare från 2006. Bebyggelsen ska anpassas till omgivande naturmark där vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp. Från rekreationssynpunkt innebär förslaget en ökad tillgänglighet till såväl natur- som strandområden.

Förslaget innebär 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.

Projektet kommer innebära att flera olika frågor måste studeras, analyseras och bedömas inom ramen för detaljplanprocessen. Under projektet kommer bland annat exploateringsgrad och parkering samt utformning, gestaltning och placering av bebyggelsen 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 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 så kallad kantstensparkering. 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

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen skulle kunna ske under fjärde kvartalet 2023. 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 starta kvartal 1 2024 och vara färdigställt under 2028 sista kvartalet.

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 kantstensparkering. Detta kommer bidra till dyrare underhållskostnader än tidigare tänkt gatuutformning för villabebyggelse, om dock marginellt i förhållande till totala utgifterna för underhållsarbeten för Tollare.

Fastighetsägaren Bonava Sverige AB har signalerat att tidigare tänkt villabebyggelse inte anses motiverat att bygga ur ett ekonomiskt perspektiv på grund av de fördyrande anläggningskostnader av allmänna anläggningar som genomförts i området. Förslaget innebär att fastighetsägaren får en förbättrad ekonomi vilket därmed bidrar till förbättrade möjligheter att färdigställa stadsbyggnadsprojektet Tollare.

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 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