

2021-09-22

STARTPROMEMORIA

KFKS 2021/116 (plan)

KFKS 2021/657 (expl)

Projekt 9309

Utökat planförfarande

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	Projektmål	4
3.2.2	Uppföljning av mål.....	5
3.2.3	Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	5
4	Förutsättningar.....	7
4.1	Område och avgränsningar.....	7
4.2	Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala	8
5	Utförande.....	10
5.1	Detaljplan	10
5.2	Markägoförhållanden.....	12
5.3	Utbyggnad	12
5.4	Konsekvenser för fastighetsägare och boende	12
5.5	Rättsligt genomförande	13
6	Tidplan	14
7	Ekonomi	14
7.1	Budget.....	14
7.2	Projektkalkyl.....	14
7.3	Finansiering.....	14
7.4	Driftskostnader för allmänna anläggningar	15
8	Risker	15
9	Kommunikation.....	15
10	Rapportering.....	15
10.1	Avslut och överlämnande	15

I 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 längs med gatan.

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 100 bostäder i tre till fem våningar, och parkering i garage. Markparkering längst 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.

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 längs 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.

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 1000 nya bostäder, förskolor, äldreboende och lokaler för handel, service och arbetsplatser kommer finnas i området, enligt gällande planer, när utbyggnaden är färdig. Bonava Sverige AB 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.

Ett förslag till inriktningsbeslut för projektet togs fram under våren 2021 och behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 22 juni 2021, § 149. Stadsutvecklingsutskottet 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 skyms för boende på Tollarvägen. Även parkeringssituationen i Tollare behöver belysas tydligare i kommande planarbete.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

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 längs med gatan.

3.2 Mål

3.2.1 Projektmål

- Byggrätt för cirka 100 bostäder och parkering i garage
- Byggnadernas volym och gestaltning samspelar med befintlig bebyggelse i Tollareområdet
- Markparkering möjliggörs längs 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 100 bostäder och parkering i garage</i>	<i>Antal</i>	<i>Skedesvis</i>	
<i>Ny bebyggelse samspelar med befintlig</i>	<i>Ja eller nej</i>	<i>Skedesvis</i>	
<i>Markparkering</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. En genomförandeplan för strategin har tagits fram i mars 2021 vars syfte är att förtydliga hur strategin ska tillämpas i projekten.

Genomförandet av miljö- och klimatambitioner i projekten ska ses som en metod som ska säkerställa att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i projekten samt i de olika skedena i processen. Kommunen och byggaktören ska gemensamt enas kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vad som kan göras för att uppnå ambitionerna. Nedan beskrivs de strategiska inriktningarna, möjliga förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget vidareutvecklas i kommande arbete.

- 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 mellan Tollare naturreservat i öster och Lännerstasundet i söder. Projektet kan bidra med tillgänglighet till naturreservatet genom en tydlig entré från gatan. Bebyggelsens 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 i dagsläget kollektivtrafikförsörjning med busslinje och inom kort en pendlarbåt. Projektet bidrar med en högre exploatering till området vilket kan ge incitamentet att få ökade kollektiva buss- och båttrafikförbindelser 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 inikat 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 innehålla flerbostadshus. 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.

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.



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 markområden 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 färdigbyggd. De fyra markområdena är ianspråktagna och utgör idag etableringsytor samt ytor iordningsställda för bebyggelse på cirka 7000 kvadratmeter. Projektområdet omfattar endast privatägd kvartersmark vilka ägs av Bonava Sverige AB.

Tollareområdets karaktär definieras av en varierad bebyggelse med närhet till vatten och natur. Bebyggelsen varierar i både höjd, färg och utformning. Inspiration har dels hämtats från tidigare industribebyggelse i materialval och utformning som ofta är mörkare, dels från den gamla bruks- och villamiljön där materialval och färg ofta är ljusare eller i olika kulör. Byggnaderna är placerade längst med och intill en kuperad terräng, där placeringen i landskapet skapar intressanta utblickar över Lännerstasundet och närhet till rekreativa värden.

Befintlig bebyggelse längs med Tollareslingan har en varierad utformning. Väster om projektområdet finns flerbostadshus i tre till åtta våningar, bortom det radhusbebyggelse i tre våningar. Söder om projektområdet finns flerbostadshus i souterräng i tre till sju våningar. Bebyggelsestrukturen är varierad och dess placering i miljön möjliggör för siktlinjer mellan byggnaderna och ut mot vattnet. Norr om området ska radhus 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

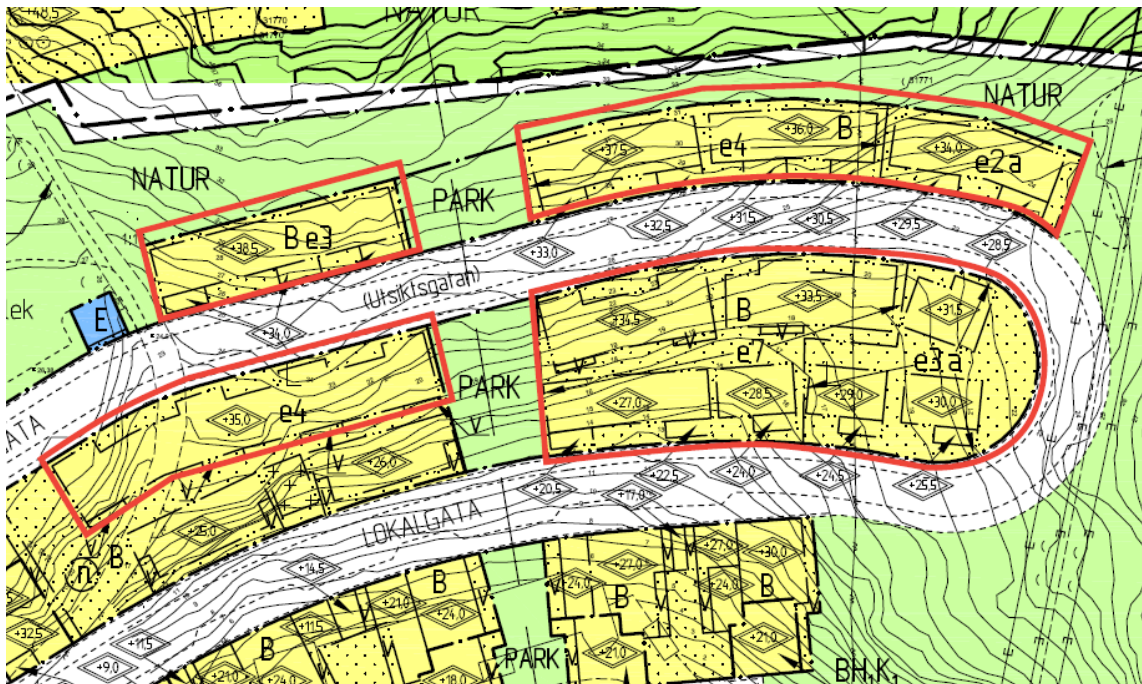
Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av farled i Lännerstasundet. Strandskyddet är utökat i området till 300 meter, men upphävt för ytorna i gällande detaljplan. Vid ny planläggning kommer strandskyddet att återinträda för projektområdet. Projektområdet angränsar i öster till Tollare naturreservat. Det innebär att den nya bebyggelsen varken får försämra naturvärden eller minska tillgänglighet till reservatet.

Enligt översiktsplanen från 2018 ingår Tollareområdet i en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att inriktningen för Tollareslingan överensstämmer med översiktsplanens förslag på täthet. Dock innebär förslaget för Tollareslingan en avvikelse mot översiktsplanen, då angiven exploateringsgrad för hela Tollareområdet överskrids.

Av översiktsplanen framgår att framtagna detaljplaner möjliggör cirka 500 bostadslägenheter och cirka 500 bostäder i småhus. Ytterligare nybebyggelse är inte aktuell enligt översiktsplanen. Den föreslagna utökningen i projektet, från cirka 20 nya bostäder i villabebyggelse i gällande detaljplan till cirka 100 nya bostäder innebär således en avvikelse när det gäller exploateringsgraden. 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.

Till grund för detaljplaneringen i Tollare finns ett av kommunstyrelsen godkänt planprogram för Tollare från 2006. Planprogrammet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplanläggning och utbyggnad. Aktuellt projektområde ligger inom den tredje plan- och utbyggnadsetappen inom planprogramområdet. Enligt planprogrammet ska bebyggelsen 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 naturmark som strandområden.

För projektområdet 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 längst med gatan. Platsen benämns som "Utsiktsgatan" och släpp i bebyggelsen ska skapa intressanta utblickar över Lännerstasundet.



Gällande detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare Strand. Röd markering motsvarar projektområdets avgränsning inom fyra olika delområden.

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 dessa ska 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.

5.1 Detaljplan

Planprocessen syftar främst till att utreda en radhus- och flerbostadshusbebyggelse inom projektområdets fyra delområden.

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.

Kartan nedan visar de olika delområdena, 1 till 4, där bebyggelse kommer utredas. Bebyggelse i delområde 1 och 2 norr om Tollareslingan bör inte överstiga tre till fyra våningar. Bebyggelsen kan utgöras av radhus eller flerbostadshus med karaktär av stadsradhus. Bebyggelse i delområde 3 bör inte överstiga två till tre våningar. Bebyggelsen bör vara radhus på grund av markens förutsättningar. Bebyggelse i delområde 4 bör inte överstiga tre till fem våningar. Bebyggelsen kan utgöras av en varierad flerbostadsbebyggelse. Här kan inspiration tas från omgivande bebyggelsestruktur med en bebyggelse som i nordlig riktning trappar sig upp för Tollareslingan. Lägre takfotshöjd eftersträvas mot gaturummen. Därutöver kan, våningar tillkomma om de inte påverkar upplevelsen av himmelsljuset.



Karta över de olika delområdena kring Tollareslingan.

Inom arbetet för detaljplanerna ska även krav ställas på gestaltning. Användning av färger, material och arkitektoniska detaljer som återfinns på byggnader i Tollareområdet kan vara ett sätt att samspela med omgivningen. Områdets läge i sydslutningen ner mot Lännerstasundet ger goda möjligheter till intressanta utblickar, som ska tillgodoses vid planeringen av bebyggelsen och vistelseytor. Avståndet mellan de nya flerbostadshusen ska även anpassas till områdets karaktär och rytm. Släppen som då skapas mellan byggnaderna kan bevara den kvalitet som finns idag med utblickar och sicklinjer från naturmark, mellan husen och vidare ner mot Lännerstasundet.

Under planarbetet kommer gestaltungsprinciper tas fram i dialog med exploitören, vilket även framgår av principöverenskommelsen mellan parterna. Syftet med principerna är att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse, genom utformningsbestämmelser på plankartan och en redovisning av principerna i planbeskrivningen.

På grund av områdets begränsade yta och markförhållanden kommer parkering att behöva anordnas i garage samt parkering längst med Tollareslingan för att möjliggöra en tillgänglig gatumiljö med angöringsplatser och besöksparkering. Den parkering som kommer att krävas för ny bebyggelse regleras genom gällande parkeringstal för aktuellt område, vilket innebär att nuvarande parkeringsplatser i Tollare inte kommer belastas. Markparkering ska möjliggöras längst med Tollareslingan inom allmän plats i anslutning till den nya bebyggelsen. På grund av begränsat med utrymme inom gata behöver frågan utredas, huruvida kvartersmark behöver tas i anspråk eller inte.

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

Området angränsar till Tollare naturreservat vid Tollareslingans östra del. Ny bebyggelse ska utredas utifrån ståndpunkten att inte orsaka negativa effekter på naturmiljön.

Kraftledningsstråket i området innebär att bebyggelsen inte får placeras utan att ett säkerhetsavstånd till ledningarna har fastställts. Ett erforderligt skyddsavstånd måste därför undersökas till befintlig kraftledning samt hur bebyggelsen ska anpassas till denna. Utredningar har visat att kraftledningen inte är möjlig att markförlägga i de områden som ligger närmast Tollareslingan på grund av bergets förutsättningar och de topografiska förhållandena.

Eftersom förslaget innebär en avvikelse från översiktsplanen, kommer planprocessen att bedrivas med utökat planförfarande. Enligt rutiner i Nacka innebär detta ingen större skillnad i tid i jämförelse med standardförfarande, däremot ska detaljplanen kungöras i samrådsskedet. 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

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 markparkering. 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 övre mellersta Godtemplarparken och "bäcken".

En ny avloppspumpstation och en ny elnätsstation kommer sannolikt behövas för att möjliggöra det här projektet.

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 ekonomi att färdigställa kvarvarande exploateringsarbeten.

Bebyggelsens höjd kommer vara avgörande för utsikten för boende i området. Om ett våningsantal på tre till fem våningar efterföljs är bedömningen att inga boende får en försämrad utsikt mot vattnet.

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 idag utökat behov av allmän parkering. Med en föreslagen exploatering kommer en ökad trafik och troligtvis önskemål om utökad allmän parkering. Genom kommunens riktlinjer för parkeringstal kommer den parkering som tillskapas i projektet täcka det behov som genereras av den nya bebyggelsen. Projektet ska även utreda om ytterligare parkeringsplatser kan tillskapas via markparkering för att säkerställa att detta projekt inte orsakar parkeringsproblem i övriga Tollare.

Busstrafiken har börjat trafikera Tollare sedan augusti 2021. Waxholmsbolaget beräknar börjat trafikera Tollare kaj under 2022. En ökad bebyggelse längs Tollareslingan kan bidra till ett ökat användande av kollektivtrafik och därmed ökade förutsättningar för ett hållbart resande.

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 detaljplaneavtal har upprättats mellan Nacka kommun och Bonava Sverige AB. I avtalet regleras att exploatören ska bekosta samtliga utgifter 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
Antaget Start-PM	2021 Q4
Antagen detaljplan	2024 Q2
Byggstart	2024 Q4 och framåt i etapper
Inflyttning	2027 och framåt i etapper

7 Ekonomi

Detaljplaneavtal 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 för Tollareslingan rymms inom gällande budget.

7.2 Projektkalkyl

Projektet medför inga kostnader för kommunen. Eventuella allmänna anläggningar som kan behöva byggas om på grund 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 genom detaljplaneavtal. Kostnad för färdigställande av allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsavtal. Ingen tillkommande driftkostnad bedöms uppstå, bara en förskjutning i tid.

7.4 Driftkostnader 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 tidigare 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

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

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Opinion mot en högre exploateringsgrad	Överklagad detaljplan	Kommunikation under detaljplanskedet är viktigt för att leverera rätt information. Skapa ett planförslag som ger en väl anpassad och gestaltad bebyggelse.
●	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.	Tydighet från kommunen i tidigt skede Tidig avstämning med Länsstyrelsen.

9 Kommunikation

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

- Hur fungerar kollektivtrafiken till Tollare i framtiden?
- Hur hanterar kommunen den upplevda bristen av parkeringsplatser i Tollare?

Kommunikationen kommer även behöva besvara varför detaljplanearbetet 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
Gruppchef Nacka

Jonas Nylander
Projektledare

Tim Kahlbom
Planarkitekt