

## Ändring av detaljplan för del av Tollarehöjden (dp 534) fastigheten Tollare 1:450 (Tollare grindstuga) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2019

### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 januari 2019, § 7, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Planändringen är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande handlingar:

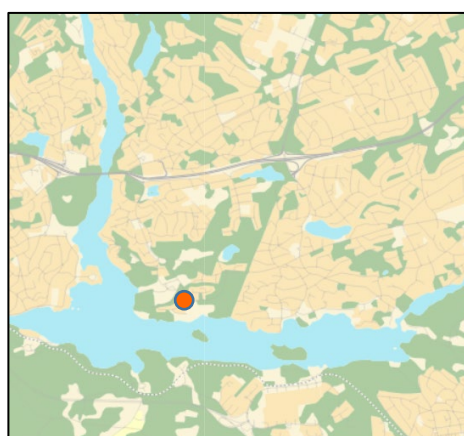
- Denna ändring av planbeskrivning
- Plankarta planbestämmelser

### Läge, markägförhållanden

Planområdet är beläget i Tollare exploateringsområdes centrala del, vid korsningen Tollarevägen och Godtemplarvägen. Planområdet omfattar fastigheten Tollare 1:450, den så kallade ”Tollare grindstuga”. Fastigheten ägs av Bonava Sverige AB (NCC), som ansvarat för utbyggnaden inom denna del av Tollare.



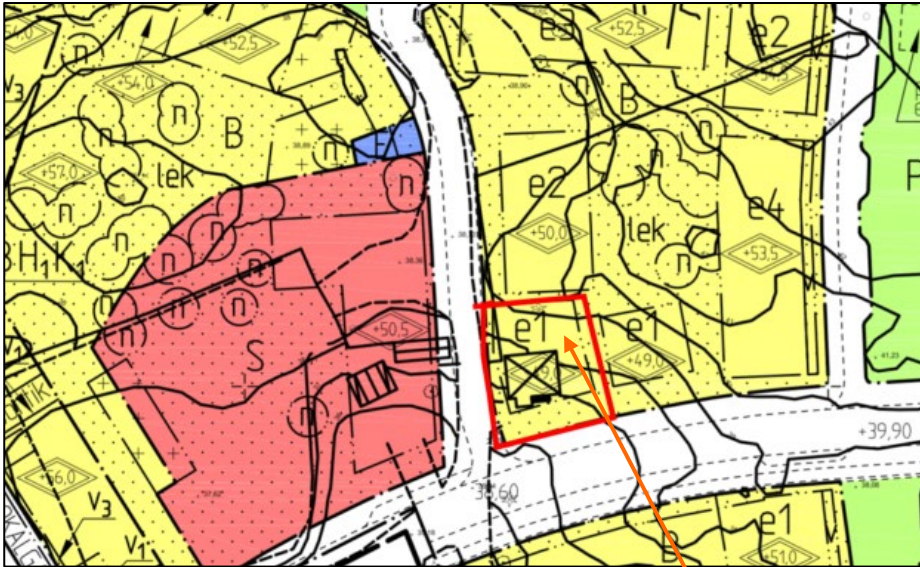
Planändringens avgränsning



Planområdets läge i sydvästra Boo

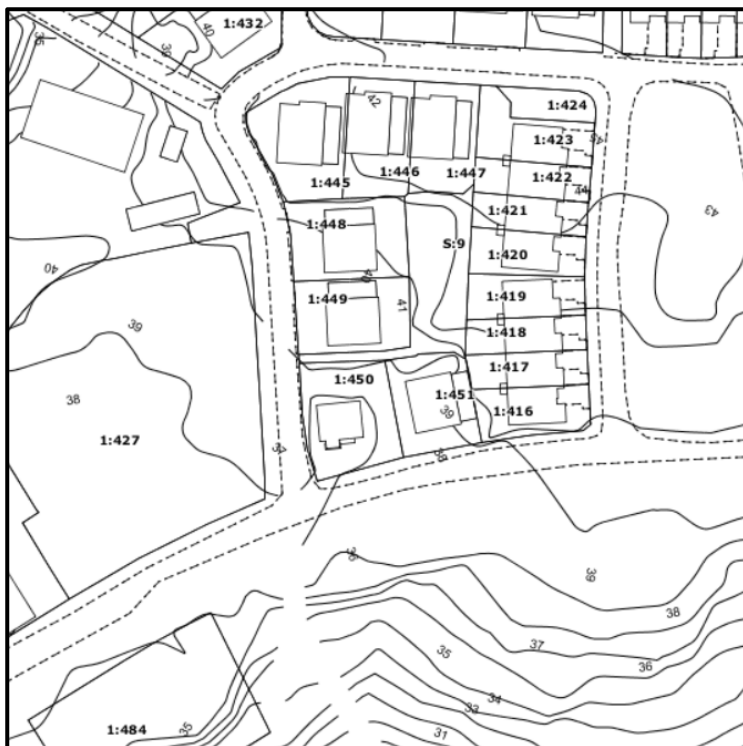
## Gällande planer

För området gäller detaljplan dp 534, som vann laga kraft den 20 mars 2013. Denna ändring kommer att gälla tillsammans med underliggande detaljplan dp 534. Detaljplanen anger för fastigheten Tollare 1:450 markanvändningen bostadsändamål.



Utdrag gällande detaljplan

Område för planändring



Utdrag primärkarta



## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

Planändringen avser del av gällande detaljplan, dp 534, och omfattar fastigheten Tollare 1:450, ”Tollare grindstuga”, som har markanvändningen B för bostad. Detaljplaneändringen innebär att befintlig markanvändning kompletteras med markanvändningen H för handel. Detta för att befintlig café- och bageriverksamhet, som i dag har tidsbegränsat bygglov, ska kunna ges permanent bygglov. Genomförandetiden slutar den 20 mars 2023, det vill säga enligt gällande detaljplan.

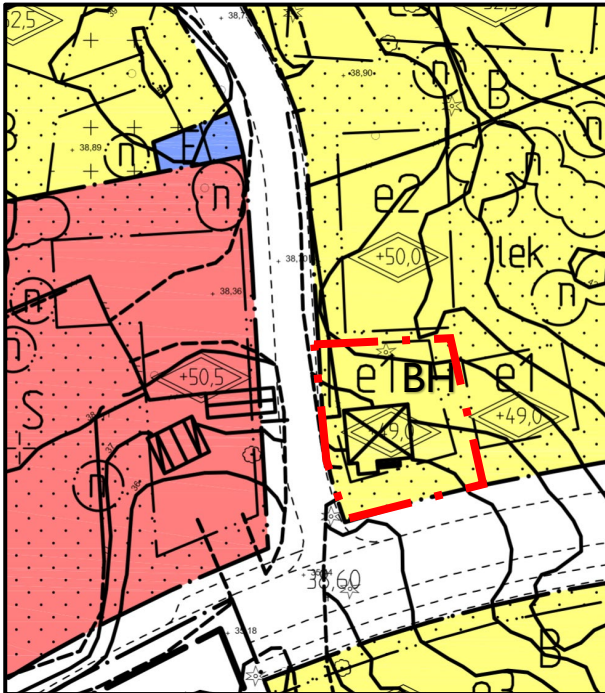
### Planförslaget

Befintlig byggnad är den enda återstående byggnaden från tiden när pappersbruket var i drift och utgjorde då portvaktens bostad och kontor. Det har därför ett visst kulturhistoriskt värde att bevara byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 mars 2018 att ge tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till café och bageri som gäller till och med den 31 december 2021. Byggnaden har under 2018 renoverats och anpassats till sin nuvarande verksamhet för café och bageri. Planförslaget befäster denna pågående markanvändning.

Bilplatsbehovet för verksamheten har reglerats i samband med tidigare tidsbegränsat bygglov och tillgodoses dels genom två platser på fastigheten samt dels vid Tollare folkhögskola, enligt särskilt avtal med skolan. I samband med att angränsande förskola är byggd, kommer det även att finnas möjlighet till samnyttjande av förskolans parkering i huvudsak under kvällar och helger.

I anslutning till fastigheten Tollare 1:450 finns samfälligheten s:9, vilken utgör B för bostadsändamål avsedd för lek och rekreation endast för de boende i kvarteret. Verksamheten med markanvändningen H handel för café och bageri inom fastigheten Tollare 1:450 kommer inte att ha tillgång till samfälligheten.



Tillkommande bestämmelse: **H Handel** (Avser endast inom området med röd användningsgräns)

Ändrad bestämmelse: **Genomförandetiden** slutar den 20 mars 2023 (d.v.s. i enlighet med gällande detaljplan)

— · — · — · — · — **Användningsgräns**

Plankartan som hör till denna ändring redovisar både kvarstående bestämmelser enligt gällande detaljplan, dp 534, samt ovanstående tillkommande och ändrade bestämmelser.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och är en liten förändring jämfört med nuvarande markanvändning och gällande detaljplan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen



### **Planförfarande**

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare och intentionerna i gällande detaljplan. Vidare bedömer kommunen att planändringen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget är av begränsad omfattning och berör endast kvartersmark. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

### **Planavgift**

Planarbetet har initierats av Bonava Sverige AB. Kostnaden för nu föreslagen planändring kommer att debiteras Bonava och ingå som en del i det större stadsbyggnadsprojektet för Tollare, enligt gällande exploateringsavtal mellan Bonava Bostads AB (tidigare NCC Bostads AB) och kommunen. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband bygglovsansökan.

### **GENOMFÖRANDE**

Planändringens genomförandetid är densamma som för gällande detaljplan, det vill säga att genomförandetiden slutar den 20 mars 2023. Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### **Tidplan**

Samråd	Februari/mars 2019
Granskning	Mars/april 2019
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Maj 2019

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt