

## Planbesked för fastigheten Tollare 1:16, del av Tollareslingan i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Tollare 1:16.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 1 2023. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



*Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 1:16. Sökande föreslår flerbostadshus på ytor som idag är planlagda för enfamiljshus. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Enligt gällande översiktsplanen är inte ny bebyggelse aktuell utöver den bebyggelse som planeras i redan framtagna detaljplaner. Planenheten har gjort bedömningen att ett avsteg mot översiktsplanen är motiverat. Förslaget bedöms vara lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Förslaget ligger inom ett pågående stadsbyggnadsprojekt och bedöms skapa bättre förutsättningar för projektets totalekonomi, genomförande och färdigställande.

Omfattning, byggnadshöjder och gestaltning av tillkommande bostadsbebyggelse ska vidare utredas under detaljplanarbetet med hänsyn till platsens förutsättningar. Bebyggelsen ska anpassas till övrig planerad och genomförd bebyggelse i området.

## Ärendet

### Bakgrund

Planbeskedet omfattar del av fastigheten Tollare 1:16 och utgör del av Tollareslingan i området Tollare. Tollare utgörs av en före detta industrimiljö och omgivande naturmark. Tollare är ett stort utvecklingsområde där detaljplanering och byggande sker i en rad etapper, som regleras i fem olika detaljplaner. Alla detaljplaner 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.

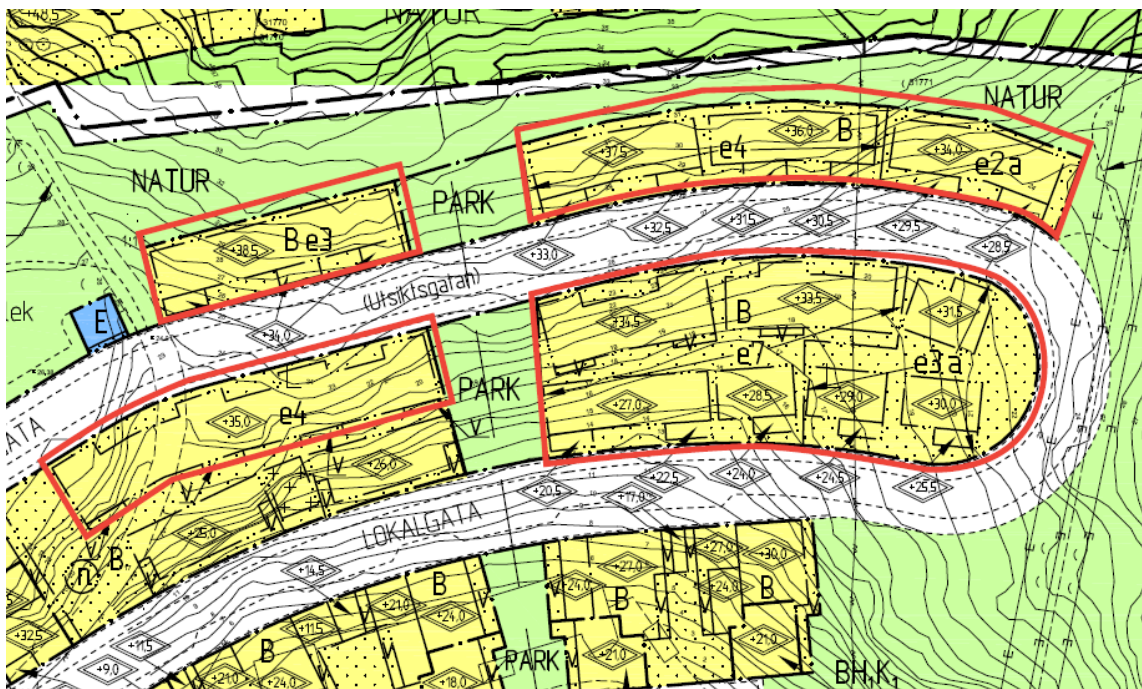
Planbeskedet omfattar fyra markområden som direkt angränsar till Tollareslingan, en gata som är utbyggd men ännu inte finplanerad. De fyra markområdena är ianspråkta och utgör idag etableringsytor och ytor iordningsställda för bebyggelse. Ytorna är idag obebyggda och har en totalt markareal på cirka 7000 kvadratmeter. Tollareslingan är anlagd i en brant sluttning i söderläge mot Tollare strand och Lännerstasundet. Gatan samt den mark som planbeskedet avser tar upp höjdskillnader mellan Tollare strand i söder och Tollarevägen i norr. Befintlig bebyggelse söder om aktuellt planbesked utgörs av flerbostadshus i souterräng mellan 3-7 våningar. Bebyggelsen möjliggör för siktlinjer mellan byggnaderna. Norr om gatan planeras radhus längs med Tollarevägen att byggas. Öster om Tollareslingen går en kraftledning i nord-sydlig riktning som tangerar det område som planbeskedet avser.

Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av farled i Lännerstasunden. Aktuella markytor ligger delvis inom 100 meter från Lännerstasundet. Strandskyddet är upphävt för ytorna.

Översiktsplanen för Nacka kommun (2018) anger att det enligt framtagna detaljplaner ska byggas cirka 500 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 50 lägenheter i äldreboende, samt

cirka 500 bostäder i småhus till år 2020. Under samma tid kan 150–200 arbetsplatser tillkomma i området. Ytterligare nybebyggelse är inte aktuell.

Aktuellt område ligger inom 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. Detaljplanen innebär att all befintlig industribyggelse rivs och ersätts med en ny bebyggelse bestående av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Inom aktuellt markområde anges bostadsanvändning för enbostadshus i souterräng i 3 våningar. Totalt möjliggörs här för totalt cirka 20 bostäder. För en del av området anges att bygglov inte får ges förrän angränsande kraftledning markförlagts.



Gällande detaljplan. Röd markering motsvarar planbeskedets avgränsning.

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande är Bonava Sverige AB. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande föreslår flerbostadshus på ytor som idag är planlagda för enfamiljshus. Sökande efterfrågar därmed ändrade planbestämmelser avseende plan och höjd samt exploateringsgrad inom kvartersmarken. Enligt förslaget ska flerbostadshusen anpassas till topografin och omgivande bebyggelse och utföras i 4-6 våningar. Parkeringar avses att lösas inom respektive kvarter. Den 17 mars 2020 inkom sökanden med kompletterande handlingar och förtydliganden kring föreslagna våningsantal, hantering av VA-kapacitet samt hantering av angränsande kraftledning.



*Sökandes förslag, föreslagna flerbostadsbus i vitt, gårdar i blått.*

### Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Enligt översiktsplanen är ny bebyggelse inte aktuell utöver den bebyggelse som planeras i redan framtagna detaljplaner. Planenheten har gjort bedömningen att ett avsteg mot översiktsplanen är motiverat. Förslaget bedöms vara lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Förslaget ligger även inom ett pågående stadsbyggnadsprojekt där det bedöms skapa bättre förutsättningar för projektets totalekonomi, genomförande och färdigställande. Vidare bedömer planenheten att förslaget är förenligt med syftet i gällande detaljplan.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

### Pågående stadsbyggnadsprojekt

Planbeskedet ligger inom pågående stadsbyggnadsprojekt Tollare som i nuläget befinner sig i genomförandeskedet. Bonava bygger ut de allmänna anläggningarna i området med ambitionen att färdigställa och överlämna dessa till kommunen under år 2020/2021. Kommunalt övertagande av dessa anläggningar innan färdigställande av bebyggelse längs Tollareslingan försvårar dock kommunens drift, varför kommunen ställer sig tveksam till ett övertagande under kommande år. Det pågår även en process för att, om möjligt, markförlägga del av den kraftledning som angränsar till Tollareslingan. Markförläggningen regleras via exploateringsavtal med Bonava. Utredningar pågår för att få fram bättre underlag.

Genomförandet av Tollare kommer att innebära en ekonomisk förlust för Bonava då utbyggnaden av Tollare har blivit mycket dyrare än tidigare budgeterade kostnader visat. De

allmänna anläggningarna (gator, torg, park- och naturmark) har blivit avsevärt mycket dyrare. Genom utökade byggrätter ger det sökande en möjlighet att säkerställa stadsbyggnadsprojektets totala ekonomi och färdigställande.

Erforderligt skyddsavstånd till kraftledningen samt hur bebyggelsen ska anpassas till denna ska vidare utredas i planarbetet. I det fall att kraftledningen kommer att bevaras luftburen kommer antalet bostäder att begränsas. I detta fall ska det i planarbetet utredas hur ytor inom kraftledningens influensområde ska utformas för att bilda en helhet längs med Tollareslingan. Möjliggörandet av utökade byggrätter skapar bättre ekonomiska förutsättningar för ett markförläggande av kraftledningen.

### **Lämplighetsbedömning**

Planenheten bedömer att flerbostadshus i enlighet med sökandes förslag kan bidra till att Tollareslingan utvecklas till ett mer sammanhållet urbant rum. Förslaget möjliggör en fortsättning på omgivande bebyggelsestruktur med bebyggelse som trappar sig upp för Tollareslingan. Omfattning, byggnadshöjder och gestaltning av tillkommande bostadsbebyggelse ska vidare utredas under detaljplanarbetet med hänsyn till platsens förutsättningar. Bebyggelsen ska anpassas till övrig planerad och genomförd bebyggelse inom området. Områdets läge i sydslutningen ner mot Lännerstasunden ger goda möjligheter till intressanta utblickar, som ska tillgodoseas vid planeringen av bebyggelsen och vistelseytor. Höjder ska anpassas till de utblickar som ges från norrliggande radhusbebyggelse. Sökandes förslag på bebyggelse i 4-6 våningar riskerar mot ovanstående att bli för hög. Planenhetens preliminära bedömning är att cirka 100-200 bostäder kan vara lämpliga på platsen.

I planarbetet ska det tillkommande behovet av rekreativa ytor såsom ytor för gemensam utevistelse vidare utredas. För att möta behovet bör ytor avsättas inom planområdet. Planarbetet ska vidare utreda påverkan på gröna spridningssamband.

Den förändrade och ökade exploateringen medför ett behov av komplettering av det nuvarande försörjningssystemet för bland annat el, vatten och avlopp. Erforderlig omfattning av komplettering ska utredas under planarbetet.

### **Pågående genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid pågår fram till den 11 maj 2022, vilket innebär att en ändring av detaljplan inte bör antas innan genomförandetiden går ut. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt. Sökandes förslag med en utökad bebyggelse inom kvartersmark bedöms inte utgöra ändring av stor allmän vikt.



### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Om sökandes förslag genomförs får Tollareslingan fler bostäder och därmed fler människor som rör sig genom området. Detta kan öka den upplevda tryggheten. Det bör i planarbetet utredas hur bebyggelsen kan utformas för att minimera att brott kan utföras ostört samt hur den upplevda tryggheten kan främjas.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Enligt riktlinjerna bör en detaljplan inte ändras under genomförandetiden. Ett undantag från ovanstående är om det uppstått problem vid genomförandet av ett stadsbyggnadsprojekt om syftet med den ursprungliga detaljplanen bibehålls. Syftet med gällande detaljplan bedöms bibehållas. Ändring av detaljplanen ska inte antas innan genomförandetiden gått ut. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget ligger inom ett pågående stadsbyggnadsprojekt där det bedöms skapa bättre förutsättningar för projektets totalekonomi. Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

### **Konsekvenser för barn**

Om förslaget genomförs kommer det att generera ett ökat antal barn i Tollare med ökat slitage på lek- och rekreationsytor inom området. I planarbetet ska 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.

Angela Jonasson  
 Biträdande planchef  
 Planenheten

Tove Mark  
 Planarkitekt  
 Planenheten



## **Bilagor**

- Sökandens skrivelse