

## Ändring av detaljplan för Tollarehöjden (Tollare berg) del av fastigheten Tollare 1:16 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2019

### Handlingar

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2018, § 210, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Planändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande handlingar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Ändring av detaljplane-karta
- Illustrationer

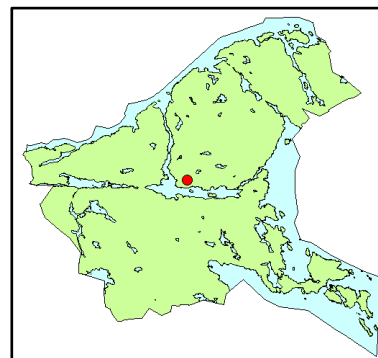
### Läge och markägförhållanden

Planområdet är beläget inom Tollare exploateringsområdes östra del och gränsar till Tollarevägen och Tollaretunnelns södra mynning. Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten Tollare 1:16, som ägs av Bonava Sverige AB (tidigare NCC Bostads AB).

Kartan visar områdets läge i Tollare. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



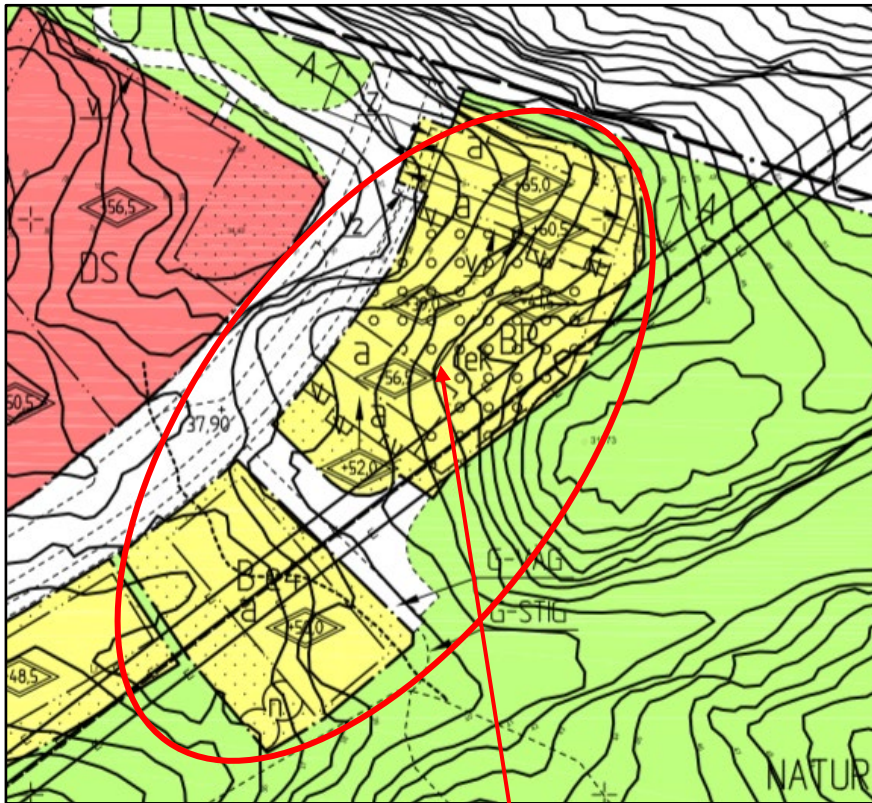
Tollare berg



Översikt

### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan, DP 534, som vann laga kraft den 20 mars 2013. Inom den del av planområdet som är föremål för planändring anges bostäder, gata och natur. Genomförandetiden slutar den 20 mars 2023.



Utdrag ur gällande detaljplan

Område för planändring

## Ändring av PLANBESKRIVNING

### Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del korresponderar inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgräns och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Området som inte längre ska utgöra kvartersmark för bostäder omfattar cirka 500 m<sup>2</sup>.

### Planförslaget

Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten för bostäderna omdisponeras så att naturreservatets avgränsning även utgör gräns för kvartersmarken. Marken utanför kvartersgränsen betecknas NATUR, vilket överensstämmer med övrig angränsande mark, som även ingår i reservatet. Bostadsgatan som enligt gällande detaljplan är allmän plats övergår till kvartersmark för bostadsändamål.

### Bebyggelse

Bebyggelsen kommer genom sitt läge i anslutning till tunnelmynningen att utgöra en entré till Tollare, vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning, som ska följa de karaktärs- och gestaltungsprinciper, som redovisats i kvalitets- och gestaltungsprogrammet för Tollareområdet.

De nya bostadshusen bildar fyra skilda husvolymen för att tillvarata utblickarna mot den omgivande naturmarken och Lännerstasunden. Mot Tollarevägen i nordväst skapar hus och socklar ett tydligt och offentligt gaturum, som mot tunnelmynningen ger en platsbildning. Bottenvåningarna mot Tollarevägen ska utformas omsorgsfullt avseende gestaltning och ge ett sammanhållet intryck. Entréer, gemensamma lokaler för cykelrum, cykelverkstad med mera samt uthyrningsbar lokal är viktiga funktioner för att ge liv och transparens mot gatan. Mot sydöst blir det en privat gårdssida, som vänder sig ut mot naturen. Gårdsutformningen ska skapa en mjuk övergång mot naturmarken.

En gemensam material- och färgpalett ska eftersträvas för att ge projektet en sammanhållen och stark identitet. Fasaderna bör i huvudsak utföras i puts och/eller tegel. Mot Tollarevägen får inga elementskarvar synas. Taken på flerbostadshusen bör utformas som pulpettak eller svagt lutande sadeltak. Radhusen i södra delen av kvarteret utformas som så kallade stadsradhus. Detaljplanen läser högsta totalhöjder från de lägre stadsradhusen i söder till en upptrappning av hushöjderna mot det höga bergspartiet i norr.

En varierad lägenhetsstorlek i flerbostadshusen från 1 rum och kök till 5 rum och kök bedöms sammantaget ge utrymme för drygt 90 lägenheter samt 4 radhuslägenheter, vilket motsvarar det antal bostäder som möjliggörs enligt gällande plan. Enligt exploateringsavtalet mellan Bonava Sverige AB och kommunen ska flerbostadshusen upplåtas med hyresrätt medan radhusen får fri upplåtelseform.

#### *Parkering*

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen kommer att tillgodoses under bostadshusen samt under ett kör- och planterbart bjälklag. För radhusen sker bilparkering på mark i anslutning till husen.

För att klara bilplatsbehovet för flerbostadshusen förutsätts en reduktion enligt Nacka kommuns mobilitetsmöjlighet. Enligt kommunens parkeringsbestämmelser med ett mobilitetspaket på medelnivå, baserat på att tre av fem åtgärder enligt parkeringsmodellen utförs, ger 10% reduktion av parkeringskravet. Om hela mobilitetspaketet genomförs ger detta en reduktion med 25%.

Drygt 200 cykelplatser för flerbostadshusen iordningsställs i huvudsak inomhus i anslutning till garaget samt kompletterande platser sker utomhus på gårdarna.

#### *Gator, trafik och buller*

Bostadsområdets trafikförsörjning sker från Tollarevägen, som utgör Tollareområdets uppsamlingsgata. På kvartersmark anläggs en ny angöring till flerbostadshusens garage och entréer samt till radhusfastigheterna.

Kollektivtrafikförsörjningen sker i dag via busshållplatser utmed Sockenvägen, cirka 100 meter norr om planområdet, som trafikeras av med linjerna 414, 442 och 442X. På sikt

planeras en busstrafikförsörjning genom Tollareområdet med hållplatser utmed Tollarevägen.

I samband med upprättandet av den nu gällande detaljplanen gjordes trafikbullerutredningar. Bostadsbebyggelsen närmast Tollarevägen kommer att exponeras för ljudnivåer något över 55 dB(A) dygnsekvivalent nivå. För de hus där riktvärdena överskrids ska lägenheterna utformas så att lägenheterna får tillgång till tyst sida och att balkonger inte placeras direkt ut mot Tollarevägen.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Området för planändringen är av begränsad omfattning och är en liten förändring jämfört med 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.

### **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 Sverige AB och kommunen.

### **Genomförande**

Planändringens genomförandetid är densamma som för gällande detaljplan, det vill säga att genomförandetiden slutar den 20 mars 2023. Genomförandet är reglerat i särskilt exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB och kommunen. Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av avtalet eller andra genomförandefrågor.

Avtal mellan Bonava Svenska AB och Vattenfall AB har träffats om att de elektriska högspänningsledningarna, som går över och finns i anslutning till kvartersmarken, ska markförläggas. Arbetet påbörjas under 2019 och vara slutfört under 2021. Innan startbesked kan ges för bostadsbyggnationen ska detta arbete vara slutfört.

### **Planförfarande**

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollare. Kommunen bedömer vidare att detaljplaneförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande

miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

**Tidplan**

Februari/mars 2019

Samråd/granskning

April/maj 2019

Antagande

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt