

2018-09-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2018/91  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### **Sammanfattning**

En mindre del av bostadskvarteret söder om Tollaretunnelns mynning är belägen inom Tollare naturreservatsområdet och står därför i strid mot reservatsföreskrifterna. Planändringens syfte är att ändra kvartersgräns och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservat. Planarbetet bekostas av exploitören.

### **Ärendet**

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 300 m<sup>2</sup>.

Gällande detaljplan (dp 534) som vann laga kraft 2013-03-20, föreslås ändras för det östra kvarteret. Detaljplanens genomförandetid slutar tio år efter laga kraftdatum. Föreslagen planändring omfattar kvartersmarken omedelbart söder om Tollaretunnelns mynning. Ändringsförslaget omfattar cirka 90 lägenheter i flerbostadshus och 4 radhuslägenheter. Lägenheterna i flerbostadshusen kommer att upplåtas med hyresrätt och radhusen med äganderätt.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 §. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planenhetens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte heller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har initierats av Bonava Sverige AB. Kostnaden för nu föreslagen planändring kommer att debiteras Bonava och ingå som en del i det större projektet för Tollare, enligt gällande planavtal mellan NCC och kommunen.

## Planenhetens bedömning

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget strider inte mot översiktsplanen, är förenligt med kvalitets- och gestaltungsprogrammet för Tollare och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet avses att prövas som ett standardförfarande med möjlighet till ett begränsat förfarande, eftersom det endast berör ett fåtal fastighetsägare.

## Tidplan

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Samråd / granskning | Oktober 2018 |
| Antagande           | Januari 2019 |

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Bilaga: Sökandes ansökan jämte ritningsbilagor

## Översikt och preliminär plangräns



Översikt



Tollare berg

Bilaga



2018-09-03

Nacka Kommun  
Planenheten  
Att. Tord Runnäs  
131 81 Nacka

**Ärende: Ansökan om ändring detaljplan 3 i Tollare avseende fastigheten Tollare 1:384 och angränsande del**

Undertecknad ansöker härmed om ändring av gällande detaljplan 3 avseende rubricerade projekt.

Skälen till den önskade planändringen är följande:

- Att minimera bergschakt
- Att förhålla sig till det naturskyddsområde som inkräktar på den bildade fastigheten och ges förutsättning att erhålla bygglov enl. PBL
- För att lösa fastighetens parkeringsbehovet föreslås att del av planområde enl. bifogad bilaga kommer att regleras in i aktuell fastighet och bebyggas med ett flerfamiljshus och stadsradhus med underliggande garage .

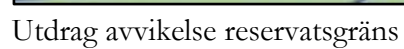
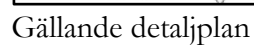
Övrigt

Det krav som finns i exploateringsavtal om att tillhandahålla 20 st parkeringsplatser för äldreboendet norr om aktuell fastighet, föreslås att en markparkering utanför planområdet anordnas på del av småhustomter sydväst om aktuell fastighet.

Med Vänliga Hälsningar

Mikael Åsman Projektchef, Bonava Sverige AB

|         |      |                                    |
|---------|------|------------------------------------|
| Bilagor | Nr 1 | Plankarta med rubricerat område    |
|         | Nr 2 | Tollare Berg underlag för start-PM |
|         | Nr 3 | 2 stycken perspektiv               |





## Bilaga



Illustrationsplan föreslagen bebyggelse



Vy från norr och tunnelmynning

Bilaga



Vy från söder (till vänster befintligt äldreboende och förskola)