Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad oktober 2026
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2021-00116

Tollareslingan

Detaljplan för Tollareslingan, fastigheten Tollare 1:520 i Boo, Nacka kommun



Kartan visar planområdets ungefärliga avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra väl gestaltad bostadsbebyggelse med variation i hustyper och våningshöjder. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär, platsens terräng och närheten till Tollare naturreservat. Vidare ska hänsyn tas till utsikt och siktlinjer för bakomvarande befintlig bebyggelse längs Tollarevägen. Syftet är även att möjliggöra allmän parkering längs med gatan.

Planområdet ligger i Tollare, i den sydvästra delen av kommundelen Boo, norr om Lännerstasundet och väster om Tollare naturreservat. Planområdet omfattas av två markområden vilka utgör fastigheten Tollare 1:520 och angränsar till gatan Tollareslingan. Tollare 1:520 ägs av Bonava Sverige AB.

Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De två markområdena som utgör kvartersmark för bostadsbebyggelse är idag grusade ytor i huvudsak iordningsställda för bebyggelse och omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. Terrängen sluttar kraftigt mot söder och bebyggelsen tar med suterrängvåningar upp nivåskillnaden. Områdena ansluter till befintligt gatu- och VA-nät. Därutöver behöver en ny transformatorstation uppföras. Detaljplanen möjliggör cirka 70 bostäder i flerbostadshus och 10 bostäder i parhus. De tre flerbostadshusen utformas med tegelfasader i sinsemellan varierade kulörer med två gårdar mellan husen. Kulörerna går i röda, bruna och gula nyanser. Dessa är även melerade vilket innebär naturliga färgskiftningar i teglet. Parhusbebyggelsen utförs i huvudsak i trä, i varierande bruna kulörer. Deras huvudsakliga vistelseytor utomhus utgörs av takterrasser.

Strandskyddet är upphävt i tidigare detaljplan men återinträder vid ny planläggning. Till övervägande del ska området ha samma användning (bostäder) i den nu föreslagna detaljplanen som i den tidigare detaljplanen och kommunen beslutar därför att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt enligt 4 kap 17 a § plan- och bygglagen. För en mindre del som innehåller en transformatorstation föreslås strandskyddet upphävas.

De viktigaste konsekvenserna av detaljplanen är främst följande. Utsikten för bakomliggande bostadshus längs Tollarevägen kommer att påverkas något, därav har hushöjderna varit av vikt att hålla nere och fläktutrymmen och liknande volymskapande byggnadsdelar inte tillåtits. Skyddsåtgärder behöver vidtas i form av murar för att avleda skyfallsvatten från Tollare naturreservat. Viss tillkommande schaktning vid befintlig sprängkant sker nära naturmark, inget intrång får dock ske.

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen, eftersom exploatören bekostar planläggning och utbyggnad. För genomförandet av detaljplanen belastas kommunen inte med några kostnader medan driftskostnaderna för allmän plats beräknas ökas marginellt.

Innehållsförteckning

Sammanfattning **2**

Planens syfte och huvuddrag **6**
Syfte 6
Bakgrund och huvuddrag 6

Planhandlingar och underlag **6**

Plandata och tidigare ställningstaganden **7**
Läge, areal & markägoförhållande 7
Statliga och regionala intressen 8
Kommunala intressen 9
Undersökning om betydande miljöpåverkan 11

Förutsättningar och detaljplanens innehåll **12**
Övergripande struktur 12
Offentliga rum och grönområden 14
Bebyggelse 14
Teknisk infrastruktur 26
Störningar och risker 28
Markens beskaffenhet 32
Dagvatten 36
Klimatanpassning 40
Strandskydd 46
Natur- och rekreationsvärden 49
Klimatpåverkan 50

Så genomförs planen **51**
Organisatoriska frågor 51
Huvudmannaskap 52
Ansvarsfördelning 52
Avtal 53

Tekniska frågor 54
Fastighetsrättsliga frågor 56
Ekonomiska frågor 59

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande 61
Konsekvenser för befintliga bostäder 61
Miljökonsekvenser 63
Sociala konsekvenser 66
Ekonomiska konsekvenser 66
Avvägning mellan motstående intressen 66
Fastighetskonsekvensbeskrivning 67

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra väl gestaltad bostadsbebyggelse med variation i hustyper och våningshöjder. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär, platsens terräng och närheten till Tollare naturreservat. Vidare ska hänsyn tas till utsikt och siktlinjer för bebyggelsen längs Tollarevägen. Syftet är även att möjliggöra allmän parkering längs med gatan.

Bakgrund och huvuddrag

Området Tollare utgörs av en före detta industrimiljö med omgivande naturmark intill Lännerstasundet. Efter industrins avvecklande 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 som har vunnit laga kraft och där ett fåtal kvarvarande utbyggnadsarbeten pågår. 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 inom aktuellt planområde. Sökande, Bonava Sverige AB, föreslog flerbostadshus på ytor som idag är planlagda för villor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020, § 137, att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Planhandlingar och underlag

Detaljplanen är påbörjad den 25 oktober 2021, då kommunstyrelsen antog start-PM för detaljplanen (§ 340). Detaljplanen avvek från vid den tidpunkten gällande översiktsplan (2018) när planarbetet startade. Därför bedrivs detaljplanearbetet med så kallat *utökat förfarande*.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, trafikplanerare, bygglovhandläggare, lantmätare, VA-ingenjör, avfallshandläggare, karttekniker, antikvarie, förvaltare byggnadsverk och byggprojektledare.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2026-10-01*)

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-09-26*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning *(Tyréns, 2026-05-27)*
- Teknisk notering rasriskområden *(Ramboll 2026-06-17)*
- Trafikbullerutredning *(Structor, 2024-12-10)*
- Trafik- och parkeringsutredning *(Sweco, 2026-05-11)*
- Trafikrapport *(Trafikia, 2024-11-26)*
- Markteknisk undersökningsrapport *(Ramboll, 2024-07-05)*
- PM Bergteknik *(Ramboll, 2025-03-06, reviderad 2026-05-28)*
- Gestaltningsprogram (inklusive dagsljusutredning och solstudier) *(Bonava, 2026-08-31)*
- Avfallsutredning *(Sweco, 2025-03-07)*
- Magnetfältsberäkning Tollare *(Energiteknik AB, 2025-05-24)*
- Tillgänglighetsutredning *(Bjerking 2025-05-27)*

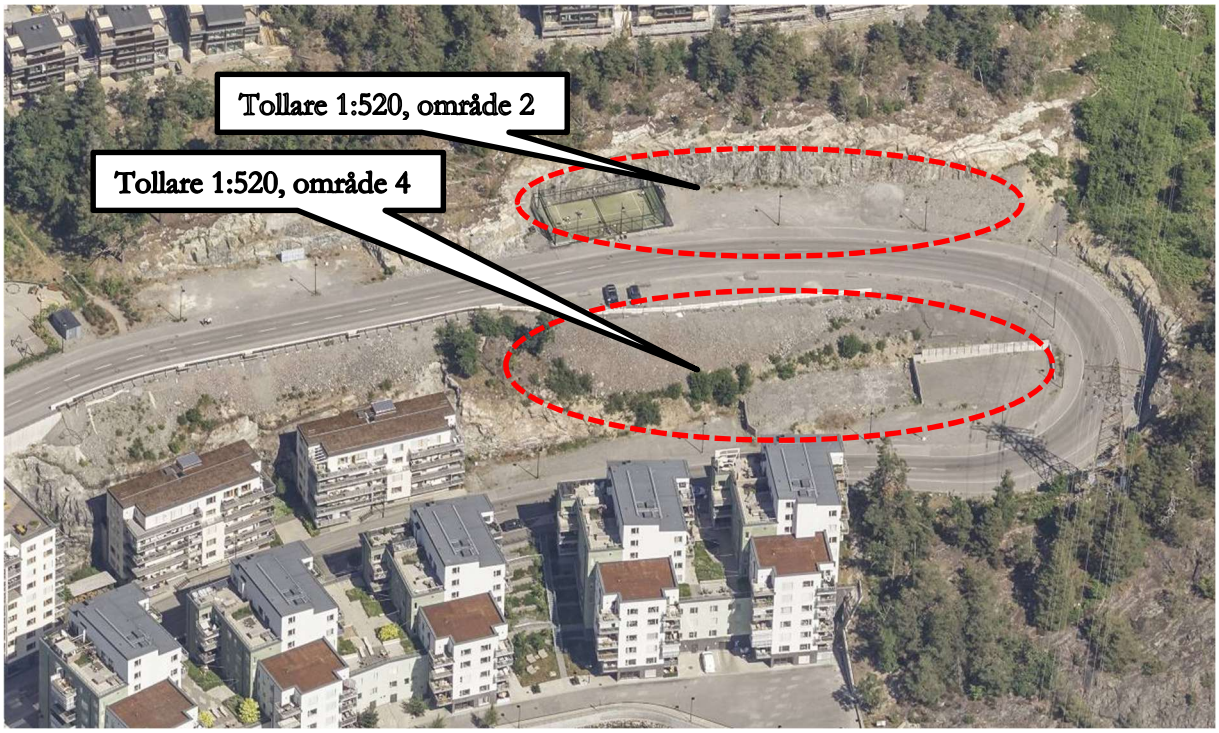
Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger i Tollare, i den sydvästra delen av kommundelen Boo, norr om Lännerstasundet och väster om Tollare naturreservat.

Planområdet omfattas av två markområden vilka utgör fastigheten Tollare 1:520, kallade område 2 i norra delen och område 4 i södra delen, dessa angränsar till gatan Tollareslingan. I vissa av underlagen benämns områdena som tomt/lott 2 och 4. 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 och kommunal (del av fastigheten Tollare 1:16). De två markområdena som avser kvartersmark (Tollare 1:520, område 2 och område 4) ägs av Bonava Sverige AB och utgör idag grusade ytor till största delen iordningsställda för bebyggelse och omfattar cirka 4 500 kvadratmeter.



Figur 1: Snedvy över området sett från söder. De två områdena (Tollare 1:520) för parhus respektive flerbostadshus inringade schematiskt med röd streckad linje (Snedvy Nacka kommun).

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken

I Lännerstasundet finns ett riksintresse för kommunikationer i form av farled. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Hela Nacka kommun omfattas av så kallade MSA-ytor (Minimum Sector Altitude) för Bromma och Arlanda flygplatser och som ingår i riksintresse för kommunikationer för luftfarten. Då detaljplanen medger bebyggelse över 20 meter ovan mark har samråd skett med Luftfartsverket. Kommunens bedömning kvarstår.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med denna detaljplan. Se vidare under rubriken *Dagvatten.*

Kraftledning

En kraftledning som är en del av regionnätet går öster om planområdet. Ny bebyggelse har utformats/placerats så att hänsyn tas till elektromagnetisk strålning. Se vidare under rubriken *Elektromagnetiska fält.*

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Strandskydd om 300 meter från Lännerstasundet råder i delar av Tollareområdet men det är upphävt inom kvartersmark i gällande detaljplan, det vill säga för hela det nu aktuella planområdet som omfattar kvartersmark. Vid ny planläggning återinträder vanligtvis strandskyddet för planområdet. Strandskyddet förslås här till stor del vara fortsatt upphävt, och delvis upphävas. För en mindre del ligger det kvar. Se motiveringar under *Förutsättningar och detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd.*

Naturreservat

Planområdet ligger nära Tollare naturreservat i öster och norr. Den nya bebyggelsen försämrar inte tillgängligheten till reservatet.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Det aktuella området ligger inom karaktärsområdet ”Småskaliga grannskap” vars målbild är att erbjuda småskaliga och lugna miljöer med varierande identiteter, grönskande trädgårdar och närhet till naturen. Det är nära till lokalsamhällets service och den livfulla staden genom tillförlitlig kollektivtrafik och egna färdmedel. För område ”Sb12 Tollare” där fastigheten ingår anges markanvändningen ”Sammanhängande bostadsbebyggelse”. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Vid tidpunkten då framtagande av detaljplan startade bedömdes detaljplanen avvika från då gällande ÖP (2018). Där angavs att ytterligare nybebyggelse inte är aktuell, vilket tolkades så att nya detaljplaner och därmed högre exploatering inte var aktuellt. Planarbetet bedrivs därför med *Utökat förfarande.*

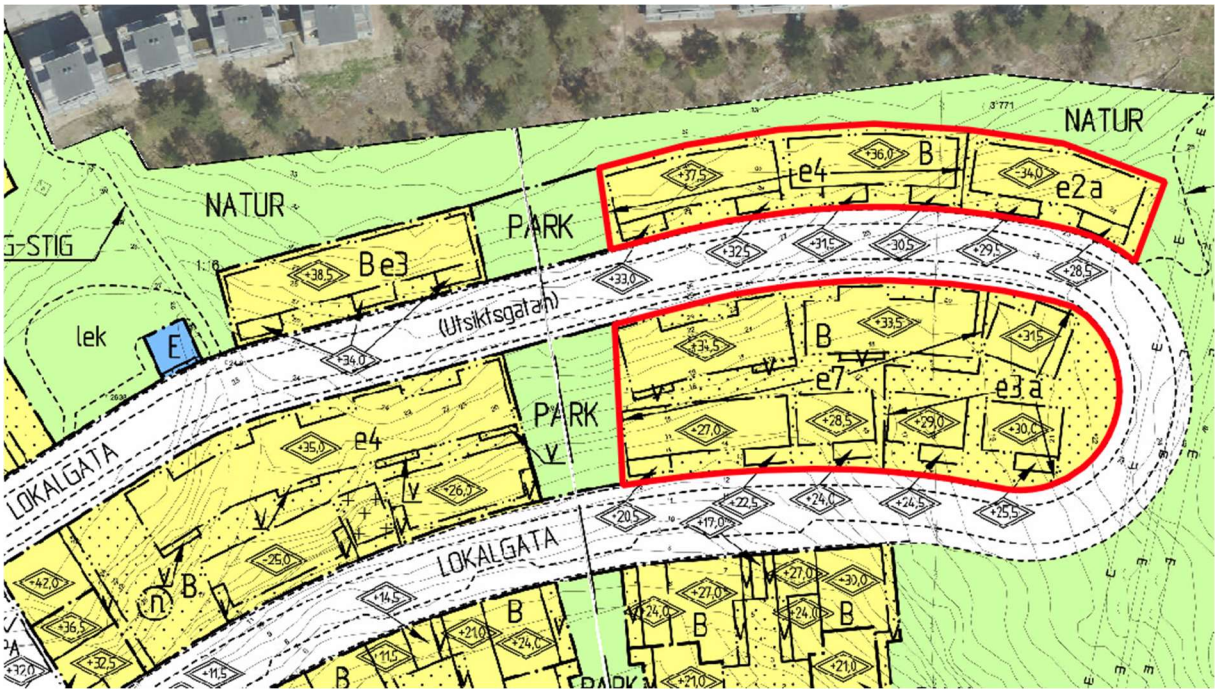
Detaljplaneprogram

Det finns ett befintligt detaljplaneprogram för Tollareområdet som antogs 2005, samt en reviderad programskiss som antogs 2006. Detaljplaneprogrammet syftade till att belysa förutsättningarna för en planläggning av det gamla pappersbruket i Tollare med angränsande områden. Programmet skulle utgöra en del i detaljplaneprocessen och ligga till grund för en

kommande etappvis detaljplaneläggning i Tollare. I detaljplaneprogrammets programskiss ligger det aktuella planområdet inom ”Hamnkvarteren”. Denna detaljplan innebär en viss avvikelse från detaljplaneprogrammet som anger att det inom det aktuella planområdet planeras lågskalig bebyggelse längs gatan Tollareslingan och att tätare och högre bebyggelse främst skulle koncentreras till det gamla fabriksområdet. Det aktuella planområdet bedöms idag lämpligt att pröva för tätare bebyggelse.

Gällande detaljplaner

För området gäller idag detaljplan DP 526 (akt 0182K-2012/56) som för det berörda området medger användningen bostäder i småhus. Genomförandetiden har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta DP 526.



Figur 2: Kartan visar del av gällande detaljplan 526. Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Följande ambitioner hanteras inom projektet:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
2. Hållbart resande och mobilitet
3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
5. Hållbar avfallshantering och återbruk

6. Anpassning till framtida klimat

Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-09-26). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdets yta är relativt begränsad. Marken är redan omdanad och förberedd för bebyggelse, och platsen – som ligger i anslutning till ett tätbebyggt område - bedöms vara tålig för ny exploatering. Försiktighet krävs i arbeten mot intilliggande natur- och parkmark. Naturvärden saknas inom själva planområdet.

Tillgången till rekreation och friluftsliv är god. Det blir en viss negativ påverkan på rekreation och friluftsliv på grund av risk för slitage och viss påverkan på upplevelsevärden.

Området utgör obebyggd kvartersmark som tidigare varit skogsmark utanför pappersbrukets område. Området saknar idag kulturvärden. Betydligt större byggnader tillåts än i gällande detaljplan och det påverkar Tollareslingans övre del och vyn från vattnet. Förslaget har anpassats gentemot befintlig bebyggelse och hushöjderna har hållits ner, och är även lägre mot naturreservatet. Inga ytterligare ytor utöver befintliga detaljplaners byggrätter planeras för bebyggelse i Tollare. Förslaget bedöms sammantaget innebära en viss påverkan på landskaps- och stadsbilden.

Risken för negativ påverkan på vattenförhållandena är liten och miljökvalitetsnormerna för vatten, buller och luft bedöms kunna följas. Magnetfältsnivåerna från den närliggande kraftledningen bedöms vara acceptabla och inga åtgärder krävs. Skyfall kan påverka planområdet, och som en följd av det även erosion och skred. Murar behövs som skydd. Frågan utreds vidare men problemen bedöms kunna avhjälpas. Pumpstationens placering kan innebära störningar för boende i tillkommande bebyggelse utanför nu aktuell detaljplan. Frågan utreds vidare.

Detaljplanen avviker mot gällande översiktsplan avseende att fler bostäder tillkommer än intensionen i översiktsplanen, men detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens vägledning om områdets täthet och utveckling i stort. Denna avvikelse bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör anpassning till den mycket branta terrängen på platsen. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär klimatpåverkan som i förlängningen även har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. 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, eller människors hälsa.

Mindre förändringar av bedömningen har gjorts efter samrådet men den övergripande bedömningen kvarstår. Bland annat har pumpstationen utgått och miljöredovisningen har inarbetats i planbeskrivningen. En ny översiktsplan har tagits fram (2026) med vilken detaljplanen bedöms överensstämma.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning fram. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanens innehåll, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

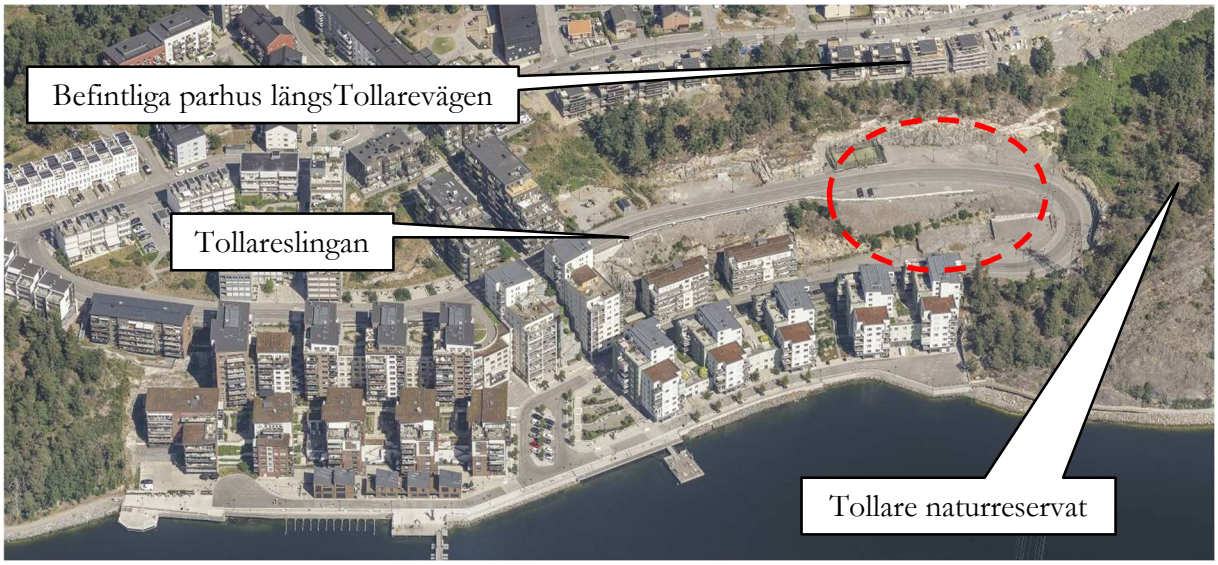
Övergripande struktur

Detaljplanen innebär att ny bostadsbebyggelse placeras på mark som idag utgörs av grusade ytor till största delen iordningsställda för bebyggelse.

I den norra delen av planområdet (område 2) föreslås fem parhus (totalt 10 bostäder). I södra delen av planområdet (område 4) föreslås tre flerbostadshus med cirka 70 lägenheter och ett gemensamt underbyggt garage.

Tollareområdets karaktär definieras av olika typer av bebyggelse med närhet till vatten och natur. Bebyggelsen varierar i både höjd, färg och utformning. Bebyggelsen som ersatt det tidigare pappersbruket har huvudsakligen utförts med tegelfasader i röda toner som påminner om de tidigare industribyggnaderna. I övrig bebyggelse har inspiration hämtats från den gamla bruks- och villamiljön där materialval och färg ofta är ljusare eller i olika kulörer. Byggnaderna är placerade längs med och intill kuperad terräng, där placeringen i landskapet skapar intressanta utblickar över Lännerstasundet och närhet till rekreativa värden.

Befintlig bebyggelse längs med Tollareslingan präglas av skiftande karaktär. 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. Bebyggelsens placering i miljön möjliggör för siktlinjer mellan och ovan byggnaderna och ut mot vattnet. Norr om området finns parhus längs med Tollarevägen. Öster om Tollareslingan går en kraftledning i nord-sydlig riktning inom Tollare naturreservat.



Figur 3: Flygbild över området. Bilden visar flerbostadsbebyggelse i olika utformningar ut mot Lännerstasundet. Till höger syns ytorna för aktuell detaljplan schematiskt markerad med röd streckad linje.

Marken i planområdet är redan till största delen utsprängd i den kraftigt sluttande terrängen och ytorna är grusade. Landskapsbilden kommer att påverkas då de nya byggnaderna uppförs. Från vattnet sett kommer viss del av den tillkommande bebyggelsen att skymmas bakom befintliga flerbostadshus närmast vattnet, och den nya södra flerbostadshusbebyggelsen kommer i sin tur att till stor del dölja parhusbebyggelsen i norra delen av planområdet. Sammantaget innebär den tillkommande exploateringen dock att den redan relativt täta bebyggelsestrukturen adderas med ytterligare volymer. De tre större flerbostadshusen ansluter i sin gestaltning till befintliga byggnader söder och väster om dessa. Parhusen ansluter till befintlig bebyggelse norr och väster om dessa. Parhusbebyggelsen ryms inom det som benämns område 2, flerbostadshusen ryms inom det som benämns område 4.



Figur 4. Vy från sydöst med illustration av möjlig utformning av detaljplanens bebyggelse. Vita volymer gestaltar befintlig bebyggelse. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. (Måns Elander Arkitekter AB, 2026)

Offentliga rum och grönområden

Ingen park- eller naturmark ingår i detaljplanen, men Godtemplarparken i direkt anslutning till planområdet i väster ska anordnas med en utsiktsplats i den övre delen av parkytan, mot Tollareslingans norra del. I den nedre delen av parkytan, från Tollareslingans södra del, planeras för en enklare sittplats. Parkytan kommer att bli mycket brant så det är inte möjligt att röra sig i den, utan den kommer att utgöra ett grönt blickfång för kringboende. Öster om området ligger Tollare naturreservat och för att förbättra kopplingen mellan Tollareslingan och reservatet ska en så kallad åsnetrappa anläggas direkt öster om det övre planområdet. Trappan ska utföras i samråd med kommunen. Den ska placeras och utformas med hänsyn till skyfallsstråket från naturmarken och med trappsteg av sten eller trä. Se figur 41.

Bebyggelse

Ny bebyggelse kommer att utgöras av två typologier, flerbostadshus och parhus. Totalt innehåller bebyggelsen cirka 80 lägenheter. Regleringen av bebyggelsen beskrivs nedan. Användningen regleras på plankartan som *Kvartersmark*, med användningen **”B” – Bostäder**.

B Bostäder

Skala och våningsantal

Bebyggelsen har anpassats utifrån platsens branta terräng. En småskalig bebyggelse i form av parhus ansluter till likartad bebyggelse i närliggande delar av Tollareområdet medan flerbostadshusen i den södra delen ansluter till den större skalan längs kajen och väster om planområdet. Flerbostadshusen har en lägre skala närmast naturreservatet. Flerbostadshusen har även hållits nere i höjd och utformning (till exempel indragna våningar mot söder) för att ta hänsyn till de befintliga bakomliggande parhusen längs Tollarevägen. Nockhöjden ska heller inte möjliggöra ventilationsutrymmen på taken utan endast ventilationsdon och liknande. Nedan beskrivs planbestämmelser avseende utformning.

Flerbostadshusen

Flerbostadshusen består av tre volymer med ett gemensamt parkeringsdäck i två våningar under mark i suterräng. Totalt innehåller flerbostadshusen cirka 70 lägenheter.

Mot Tollareslingan kommer bebyggelsens fasader ha vad som upplevs som 2–3 våningar i dess norra del och 4-5 våningar i dess södra del (det exkluderar det indragna våningsplanet/våningsplanen). Detta regleras med bestämmelserna **f_8-f_{11}.**

f_8: *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 2 våningar i fasad närmast lokalgata.*

f_9: *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 3 våningar i fasad närmast lokalgata.*

f_{10}: *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 4 våningar i fasad närmast lokalgata.*

f_{11}: *Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 5 våningar i fasad närmast lokalgata.*



Figur 5: Illustration av möjlig gestaltning av fasader mot norr, Tollareslingan. (Måns Elander Arkitektur, 2026)



Figur 6: Illustration av möjlig gestaltning av fasader mot söder. De byggnadsvolymer som ligger närmast gatan är skarpare illustrerade och de indragna delarna är i ljusare nyans. (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Indragna våningar ger trappande byggnader vilket minskar upplevelsen av höjden sett från gata/gångbana. Våningsplanen är indragna även i plan (uppifrån sett) vilket innebär ett mindre kompakt uttryck på de södra fasaderna. Nivåskillnaden mellan den övre och nedre delen av Tollareslingan är som mest cirka 12 meter. Mellan de tre högre byggnadsdelarna finns två gårdar ovanpå parkeringsutrymmena men i framkant (mot söder) är lägenheter placerade.

Bebyggelsen regleras med bestämmelse om höjd på byggnadsverk, **h_1-h_6** och **h_{10}**:

h_1: *Högsta nockhöjd är 15.0 meter över angivet nollplan*

h_2: *Högsta nockhöjd är 18,0 meter över angivet nollplan*

h_3: *Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan*

h_4: *Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan*

h_5: *Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan*

h_6: *Högsta nockhöjd är 33.5 meter över angivet nollplan*

h_{10}: *Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan*

Parhusen

Fem parhus, vilket avser 10 bostäder/lägenheter, är placerade norr om Tollareslingan. Dessa utgörs i huvudsak av 3 våningar men med en mindre fjärde våning som möjliggör åtkomst till takterrass (trappa) och ett mindre utrymme för vistelse/förråd. Denna byggrätt fördelar sig på 35 m^2 per bostad, det vill säga högst 70 m^2 per parhus. Detta regleras med en bestämmelse om utnyttjandegrad, **e_1**:

e_1: *Den översta våningen får uppta högst 70 m^2 bruttoarea.*



Figur 7: Illustration av möjlig gestaltning av fasader mot söder. (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Bebyggelsen regleras även med en bestämmelse om höjd på byggnadsverk. Detta regleras i med bestämmelserna **h_7-h_{11}**:

h_7: *Högsta nockhöjd är 34.5 meter över angivet nollplan.*

h_8: *Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.*

h_9: *Högsta nockhöjd är 36.0 meter över angivet nollplan.*

h_{10}: *Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan.*

h_{11}: *Högsta nockhöjd är 37.0 meter över angivet nollplan.*

Gestaltning

Samtlig bebyggelse

Tollareområdet har haft en hög ambitionsnivå avseende gestaltning, vilket fortsatt ska gälla. För all bebyggelse gäller att skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck. Det vill säga vara en del av en genomarbetad gestaltningsidé och inte resultatet av en industriell produktionsmetod. Det regleras med bestämmelsen **f_3**:

f_3: *Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.*

Del av takytorna ska vara vegetationsklädda, till exempel med sedum. Detta är främst ur en visuell aspekt och har inte räknats med som en del av fördröjning av dagvatten. Detta regleras med planbestämmelsen **f_1** för flerbostadshusen och planbestämmelsen **f_2** för parhusen. För parhusen möjliggörs en takterrass, vilket således gör att endast en mindre del kan vara vegetationsklädd. Flerbostadshusens tak kan förses med solpaneler utöver högsta tillåtna nockhöjd, men ska utföras så det går att kombinera med vegetation och ta rimlig hänsyn till utsikt för bakomvarande bebyggelsen på Tollarevägen

f_1: *Minst 80% av takytan ska vara vegetationsklädd.*

f_2: *Minst 20% av takytan ska vara vegetationsklädd.*

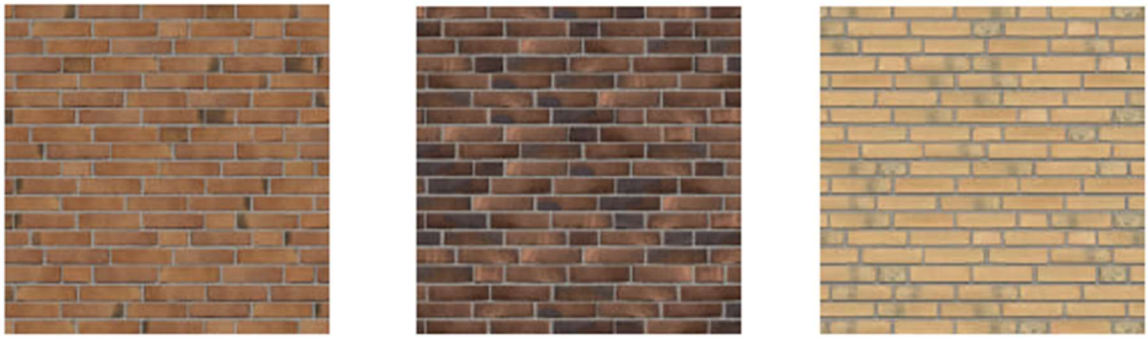
Utkragande balkonger är inte tillåtna på grund av att gårdar och friytor runt husen är ytterst begränsade och relativt små och vilka därmed skulle påverkas negativt. Så kallade franska balkonger kan medges. Detta regleras med bestämmelsen f_4:

f_4: *Balkonger får inte kraga ut från fasad.*

Flerbostadshusen

De tre flerbostadshusens fasader utformas i huvudsak i tegel med sinsemellan varierade kulörer. att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet på respektive husvolym. Bestämmelsens formulering *i huvudsak* utesluter inte mindre inslag av andra material, exempelvis metall, trä, glas eller betong, men dessa ska underordna sig teglets uttryck. Kulörerna i framtagna förslag på möjlig gestaltning har röda, bruna och gula varma nyanser. Dessa är även melerade vilket innebär naturliga färgskiftningar i teglet. Det betyder att varje flerbostadshus får sin egen tydliga identitet/färg men ändå hålls samman som grupp genom den naturnära paletten. Tegelfasaderna utförs med reliefverkan vid byggnadsdelar som till exempel fönster, entrépartier, takfot och sockelvåning. Det ger en variation i fasaden genom att livförskjutningarna skapar såväl skuggeffekter som en markerad sockelvåning. Fönsterbågar och fönsterkarmar ska utvändigt ha en kulör som harmonierar med fasadkulören. Gestaltningen regleras med **f_5:**

f_5: *Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel på de tre husvolymerna med sinsemellan varierade, naturnära, varma och melerade kulörer som samspelar med varandra. Reliefverkan/livförskjutningar ska utföras för att markera sockelvåning samt accentuera vissa byggnadsdelar. Fönsterbågar och fönsterkarmar ska utvändigt ha en kulör som harmonierar med fasadkulören.*



Figur 8: Exempel på möjlig utformning av tegelfasader. (Bild Tegelmäster, 2026)



Figur 9: Referensbilder som visar exempel på livförskjutningar i tegelfasad. (ÅWL, AIX Arkitekter. 2026)

Mot söder är illustrerat med loggior (balkonger som integrerats i byggnadernas fasader) en del av volymen och den trappande formen sett i plan med en avsmalnande del mot söder. De indragna våningarna kan utföras med terrasser ovanpå underliggande våningar. Räcken bör utföras antingen i glas eller av metall med en luftig/genomsiktlig konstruktion.



Figur 10: Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen från sydväst. Husens trappande form och de loggior som utgör en del av byggnadsvolymerna syns i bilden. (Måns Elander Arkitektur AB, 2026)



Figur 11: Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen från nordväst. Illustrationen visar bland annat livförskjutningar i teglet vid fönster, takfot och sockelvåning. (Måns Elander Arkitektur, 2026)



Figur 12: Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen från söder. Illustrationen visar husens varierade kulörer, markerade sockelvåningar och mellanrummet med det underbyggda garaget och lägenheter i framkant mot gatan. (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Det är viktigt att tänka på att stora fönsterpartier mot söder innebär risk för höga inomhustemperaturer sommartid. Montering av utanpåliggande jalusier eller markiser ska vara möjligt.

Entrédörrar kan vara utåtgående så länge dörrslagningen ryms inom kvartersmark, i annat fall ska de vara inåtgående för att inte påverka gångbanans fria bredd om 2,5 meter. Vissa hus utförs med indragna entréer för att möjliggöra utåtgående dörrar.

Parhusen

Parhusens fasader är i huvudsak i trä med naturnära varierade bruna nyanser. Regleringen *i huvudsak* innebär att trä ska vara det dominerande fasadmaterialet på respektive husvolym. Eftersom byggnaderna är placerade i suterräng innebär det till exempel att delar som ligger under mark behöver utföras i betong eller liknande. Fönsterbågar och fönsterkarmar ska utvändigt ha en kulör som harmonierar med fasadkulören. Lämpligen har även nischer till exempel vid entrédelen samma färg som fönster. Detta syftar till att ge ett sammanhållet men samtidigt varierat uttryck. Fasadernas gestaltning regleras med bestämmelsen **f_6**:

f_6: *Fasader ska i huvudsak utföras i trä och färgsättas i varierade bruna nyanser. Fönsterbågar och fönsterkarmar ska utvändigt ha en kulör som harmonierar med fasadkulören.*



Figur 13: Exempel på möjlig utformning av parhusens träfasader (Måns Elander Arkitektur, 2026).



Figur 14: Exempel på gestaltning av parhus mot söder, Tollareslingan. (Måns Elander Arkitektur, 2026)

Mellan parhusen, i nivå med den andra våningen, tillskapas terrasser. I vyn mot gatan så skapar dessa en mur med ett räcke högst upp. Murarna avses att vara väl gestaltade, och kan till exempel vara stenbeklädda och/eller utformade för att möjliggöra klätterväxter.

Räcken till takterrasserna bör antingen utformas som en fortsättning på fasadmaterialet eller genomsiktliga i metall eller glas. Insynsskydd mellan takterrasserna bör utformas enhetligt i samband med uppförandet.

Kulturmiljö

Historiskt har planområdet varit obebyggd hällmarkstallskog och en del av Tollare gårds utmarker som till stora delar nu är ett naturreservat. Trots sin närhet till pappersbruket behöll området sin naturmarkskaraktär fram till början av 2000-talet då området började exploateras. Bland annat drogs den nya infarten från Sockenvägen genom skogen, vilket krävde terrasserings- och sprängningsarbeten i naturmarken. I anslutning till den nya vägen planlades ytor för bostadsbebyggelse. I de första detaljplanerna som antogs 2011 utformades bebyggelsestrukturen,

skalan och tätheten så att den skulle spegla den tidigare markanvändningen. Tollareområdets bebyggelsekaraktär innebar att hög och tät bebyggelse skulle markera läget för den tidigare industribebyggelsen, medan den tidigare naturmarken planlades med en lägre exploateringsgrad. Även material och färgsättning valdes utifrån dessa huvudprinciper där bland annat större andel rött tegel skulle markera platsen för den tidigare industribebyggelsen i den sydvästra delen. Senare på 2010-talet har ändrade detaljplaner tagits fram för delar av området som innebär vissa avvikelser från de ursprungliga planerna.

Genom att området ligger utanför det tidigare fabriksområdet, och den tidigare naturmarken har omdanats för vägar och ny bebyggelse, saknar området kulturmiljövärden idag.

Gårdsutformning

Flerbostadshusen

Mellan flerbostadshusen finns två underbyggda och delvis beväxta bostadsgårdar med utrymme för samvaro. Se figur 15 nedan. Upphöjda planteringsytor med perenner, buskar och träd skapar rumsligheter och bidrar med grönska. De två bostadsgårdarna kompletterar varandra med funktioner och erbjuder de boende olika typer av vistelseytor. Gårdarna är nedsänkta från gatan i norr och nås via trappor där höga murar bevuxna med klätterväxter hanterar nivåskillnaderna. Mot söder är de upphöjda från gatan. Se figur 12 ovan. Husen omgärdas av gröna ytor med träd och planteringar som har terrasserats med murar för att möta landskapets höjdskillnader. Nya träd, större planteringsytor med buskar och perenner liksom klätterväxter på murarna bidrar även till dagvattenhanteringen. Söderut gestaltas förgårdsmarken med entréplanteringar och en mindre gård med träd och sittplatser.

Gårdarna regleras med en bestämmelse om nockhöjd **h_3**:

h_3: *Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.*

Utöver den angivna nockhöjden får växtbäddar utföras, vilket regleras med bestämmelsen **f_7**:

f_7: *Utöver angiven nockhöjd får förhöjda växtbäddar utföras.*

För att säkerställa att bjälklaget kan bära tyngden av de tillkommande växtbäddarna, så regleras gårdarna mellan flerbostadshusen med bestämmelsen **b_1**:

b_1: *Gårdsbjälklagen ska dimensioneras så att minst 35 % av den totala ytan kan bära ett jorddjup om minst 0.6 meter och minst 6 % av den totala ytan kan bära ett jorddjup om minst 0.8 meter.*

Parhusen

Vid parhusen utförs planteringar som omhändertar dagvatten och bidrar till ett grönt/beväxt uttryck mot gatan. Framför varje entré, intill planteringsytan, finns plats för bilparkering. Mellan varje bostadsdel planeras att marken trappas med låga murar för att möta gatans lutning.

Växtligheten bidrar även med vindskydd och ett bättre mikroklimat samt ramar in de upphöjda terrasserna mellan parhusen. Vertikal växtlighet med hjälp av spaljéer på murar och lämpliga fasadytor bidrar ytterligare med en grön karaktär till parhusen. Nedan visas möjlig gårdsutformning.



Figur 15: Illustration som visar möjlig gårdsutformning. (Studio Hast AB, 2025)

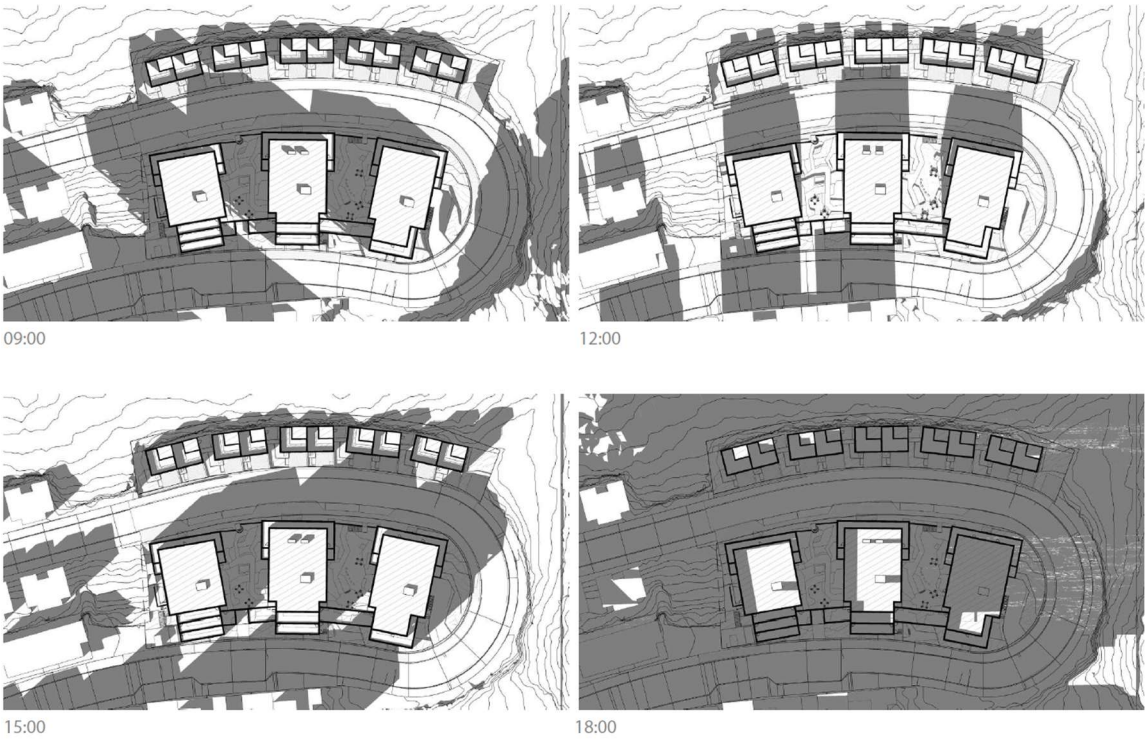
Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark och i denna plan på bostadskvarteret i nordöstra delen av planområdet. Grönytefaktorn beskriver förhållandet mellan hela kvarterets yta och den totala grönytan i kvarteret. I Nacka är ambitionen att en grönytefaktor (GYF) på som lägst 0,6 ska uppnås. Flerbostadshusen uppnår en faktor 0,84 och parhusen uppnår 1,00. Planbestämmelser reglerar planterbara bjälklag och vegetationsklädda tak.

Ljusförhållanden

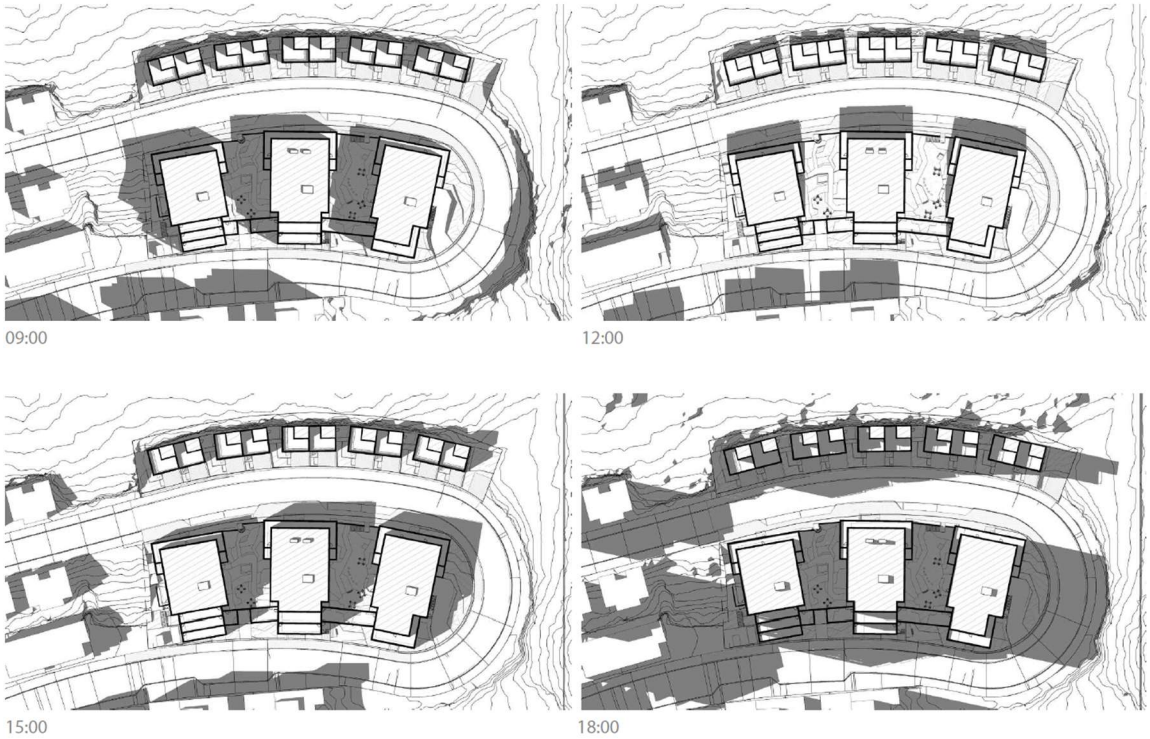
En solstudie har tagits fram. Vid höst- och vårdagjämning beskuggar flerbostadshusen delvis parhusens entréplatser vid vissa tidpunkter på dagen. Den huvudsakliga vistelseytan på parhusens takterrasser påverkas dock inte. Flerbostadshusens bostadsgårdar är relativt smala och därmed

nås de inre delarna av solinstrålning i huvudsak mitt på dagen. Balkonger och terrasser som har ett söderläge alternativt är placerade på de övre våningsplanen har mer gynnsamma förhållanden avseende solinstrålning. Inga befintliga bostadshus påverkas av skugga på grund av den nya bebyggelsen. Se figur 16 nedan.



Figur 16: Solstudie, höst- och vårdagjämning. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

Vid sommarsolståndet beskuggas inte parhusens entréplatser och kvällssolen på takterrasserna påverkas endast av befintlig naturmark och växtlighet. Situationen för flerbostadshusen är också mer gynnsam vid sommarsolståndet även om lägenheterna i de nedre våningsplanen i bakkant av gårdarna fortfarande får begränsat med solinstrålning. Se figur 17 nedan.



Figur 17: Solstudie av sommarsolståndet. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

Tillgänglighet

De tre flerbostadshusen uppfyller kraven på tillgänglighet. Avseende parhusen så har en tillgänglighetsutredning tagits fram (Bjerking, 2025-05-27). De invändiga kraven och tillgänglighet till huvudentréer uppfylls. Husfasaden inkräktar på möjlig parkering för rörelsehindrade om 5x5 meter men möjlighet finns att köra eller backa in för att få tillräckligt stort funktionsmått beroende av funktionsnedsättning. Lutningen är mer än 2 % på del av parkering vilken har anpassats till gata samt yta för avfallshantering. Den slutliga utformningen följs upp i bygglovsskedet.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs en transformatorstation vilket beskrivs utförligare nedan. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Inom fastigheten Tollare 1:520, inom område 4 i den södra delen av planområdet, tillkommer ett E-område för att möjliggöra en ny elnätsstation. Användningen regleras med användningen **E_1 – Transformatorstation.** Inom E_1-området finns mark som inte får förses med byggnad, prickad mark. Marken kan därmed nyttjas av till exempel driftsfordon men den del som ligger närmast flerbostadshusen kan inte bebyggas med elnätstation. På grund av dess närheten till bostadsbebyggelsen är det önskvärt att utformningen samspelar med denna miljö till exempel med vegetationsbeklätt tak och träraster på fasaderna. E_1-området angörs från Tollareslingan.

E_1 Transformatorstation

Gator och trafik

Den nya bebyggelsen ligger längs med Tollareslingan som är en kommunal lokalgata och kopplar samman nya bostäderna till Tollare kaj samt Tollarevägen och vidare till övriga bebyggelsen i Tollare. Den mindre del av gatan Tollareslingan som ingår i planområdet regleras som allmän plats med markanvändningen **Lokalgata.** Denna del är med då den tidigare varit planlagd som kvartersmark men behöver få ändrad användning för att möjliggöra allmän markparkering längs gatan.

GATA Lokalgata

Inom område som är betecknat Lokalgata finns ett markreservat för gemensamhetsanläggningar vilket är betecknat med **g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar** och avser ga:19, fiberoptisk kabel. Se mer under *Så genomförs planen, Gemensamhetsanläggningar.*

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar

Utmed hela Tollareslingan finns det gångbanor på båda sidorna om vägen vilka är minst 2,5 meter breda, vilket även denna detaljplan möjliggör. Gående kan nå Tollare Torg via trappor och den allmänna hissen som ligger väster om planområdet. Cykeltrafiken är hänvisad till blandtrafik på Tollareslingan.

En trafikutredning har tagits fram (SWECO, 2026-05-11) vilken beskriver detaljplanens utformning avseende trafik och parkering. Under hösten och vintern 2024 genomfördes trafikmätningar vilket visar att den genomsnittliga dygnstrafiken på Tollareslingan är omkring 1000 fordon per dygn med 123 fordon i maxtimmen. Andelen tung trafik är cirka 4 %.

Detaljplanen bedöms medföra en viss ökning av trafikflödet till och från den nya bebyggelsen. Räknat per dygn bedöms trafikalstringen vara cirka 200 fordon/dygn. Trafikalstringen har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Den ökade trafikalstringen bedöms inte orsaka kapacitetsproblem för fordonstrafiken på det befintliga gatunätet.

Parkering

Parkering för flerbostadshus

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder i flerbostadshus ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av

parkeringstal görs i bygglovsskedet. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark. Parkeringsbehovet har beräknats till 73 platser utifrån aktuellt förslag med lägenhetsfördelning. Dessa kommer att ordnas i garage under flerbostadshusen med föreslagen infart från söder.

Parkering för parhus
Kommunens parkeringstal för en- och tvåbostadshus inklusive radhus/kedjehus, oavsett upplåtelseform, är 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark.

Parkeringsbehovet för parhusen i detaljplanen tillgodoses med 1,0 enskild markparkeringsplats per parhus som anordnas vid respektive parhus och 5 onumrerade p-platser för samtliga parhus tillsammans. De onumrerade platserna ordnas i garaget som byggs under flerbostadshusen. Dessa platser kommer att genom avtal säkerställas till parhusen. Således kommer det att finnas total 15 parkeringsplatser för parhusen vilket uppfyller parkeringstalet 1,5 platser per bostad. Därutöver tillkommer 2 parkeringsplatser öster om parhusen på mark som avses ägas gemensamt av parhusen.

Totala bilparkeringsbehovet
Det totala parkeringsbehovet för både flerbostadshus och parhusen beräknas till 88 platser. Detta uppfyller kommunens parkeringstal utan så kallade mobilitetsåtgärder. Befintlig lokalgata kommer att utökas för att möjliggöra 6 kantstensparkeringar längs med den södra sidan av Tollareslingans norra del. Kanstensparkeringarna kommer vara minst 2,25 meter breda och ansluter till befintlig gata. Kantstensparkeringarna är inte medräknade i den nya bebyggelsens parkeringsbehov det vill säga att de är allmänna.

Cykelparkering
Det totala behovet av cykelparkeringsplatser både för flerbostadshusen och parhusen beräknas till 266 platser.

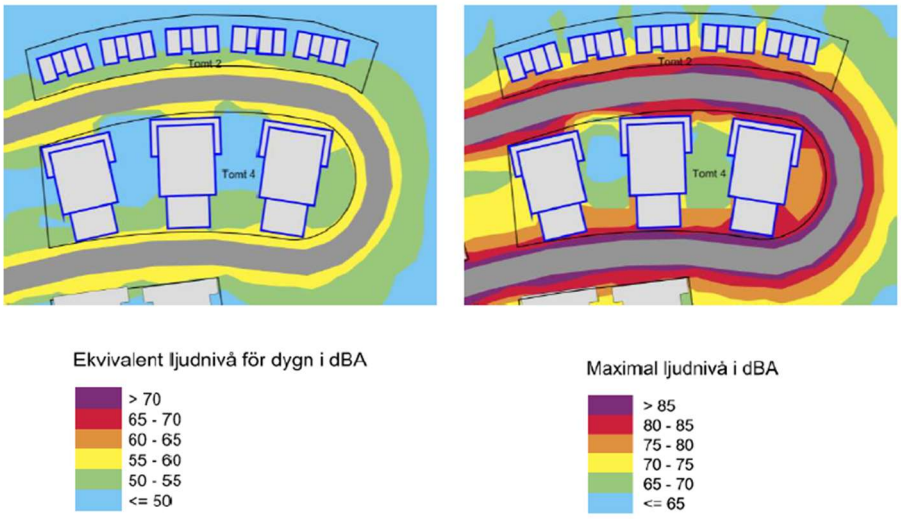
Kollektivtrafik
Kollektivtrafiken till Tollare utgörs av bussar. Från Tollare torg avgår, år 2026, busslinje 414 och 442X med en turtäthet på cirka 10 minuter i högtrafik. Restiden in till Slussen är omkring 30 minuter. Den planerade bebyggelsen ligger inom 300 meter från busshållplatsen på Tollare torg. Strax väster om kvarteret finns en hissförbindelse upp till torget som överbygger höjdskillnaderna till och från busshållplatsen. Det kommer också finnas möjlighet att nyttja den tillkommande åsnetrappan för att ta en genväg genom reservatet till närmaste busshållplats (Tollaretunneln) vid Tollarevägen i nordost. Den genvägen är dock inte tillgänglighetsanpassad. Även Waxholmsbolaget (båt) angör med vissa turer bryggan i Tollare.

Störningar och risker
Detaljplanen innebär vissa risker och störningar vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller, stomljud och vibrationer

Inom planområdet har trafikbullersituationen undersökts (Structor, 2024-12-10) för att säkerställa att riktvärden för bostadsfasader och uteplatser uppnås och att en god miljö för de boende kan tillskapas.

För bostadsfasader innebär riktvärdena att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 60 dBA för lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter, och 65 dBA för lägenheter som understiger 35 kvadratmeter. Om detta inte kan uppnås gäller i stället att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte ska överstiga 55 dBA vid minst hälften av bostadsrummen och att den maximala ljudnivån nattetid ska ligga under 70 dBA. Samtliga bostadsfasader inom området understiger en dygnsekvivalent ljudnivå på 60 dBA. Den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna är 54 dBA, och denna ljudnivå uppmättes vid fasader som vetter söderut i den nedre delen av planområdet, se figur 18. Eftersom bullernivåerna hålls under riktvärdena säkerställs en acceptabel ljudmiljö för boende inomhus, utan behov av ytterligare åtgärder.



Figur 18: Dygnsekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad från vägtrafik. (Structor, 2024)

För uteplatser gäller att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 50 dBA, och den maximala ljudnivån dag- och kvällstid ska ligga under 70 dBA. Dessa riktvärden är också uppfyllda i området. Inom område 4 (flerbostadshusen) är stora delar av innergårdarna mellan husen lämpliga för gemensamma uteplatser, där bullernivåerna hålls inom riktvärdena. Detta innebär att boende kan använda innergårdarna som sociala och rekreativa ytor utan att störas av trafikbuller. I den övre delen av planområdet uppfyller de planerade takterrasserna bullerkraven, vilket innebär att dessa ytor kan användas som bullerskyddade uteplatser för de boende.

Sammantaget innebär detta att riktvärden för trafikbuller för både fasader och uteplatser uppnås inom planområdet, vilket säkerställer en god boendemiljö med tillgång till tysta, skyddade utomhusytor.

Kommunen bedömer vidare att den nya bebyggelsen inte påverkar bullersituationen för befintlig bebyggelse nämnvärt.

Structor har också bedömt risken för störande verksamhetsbuller, stomljud och vibrationer. Det finns inga fabrikslokaler eller industrier i Tollareområdet idag. De restauranger/caféer som skulle kunna ha störande fläktar/kylaggregat bedöms ligga så långt bort att de inte kan orsaka störningar för de planerade bostäderna.

Då trafiken på Tollareslingan främst består av lätta eller medeltunga fordon bedöms risken för stomljud och vibrationer vara låg.

Elektromagnetiska fält

Kraftledning

Öster om planområdet finns en 70 kV luftledning som ägs av Vattenfall, och som ingår i regionnätet, se figur 19. Strax norr om planområdet har ledningen markförlagts.



Figur 19: Bilden visar befintliga luftledningar belägna öster om planområdet. De utspridda svarta linjerna visar befintliga luftledningar. De två svarta täta linjerna i bildens övre del visar var ledningen markförläggs. (Energiteknik AB, 2025)

En magnetfältsberäkning har genomförts för planområdet (Energiteknik AB, 2021, reviderad 2025). Som en försiktighetsprincip anses att 0,4 µT (mikrotesla) är den nivå som inte bör överskridas i områden där människor vistas stadigvarande. Utredningen visar att på höjden +30 meter över nollplanet är den beräknade flödestätheten vid de övre/översta våningsplanen i de planerade östligaste byggnaderna 0,4 µT i årsmedelvärde, jämför figur 20.

Resultaten ser liknande ut för de lägre våningsplanen, men flödestätheten är där marginellt lägre. Det finns olika sätt att dämpa magnetfält, men inga åtgärder bedöms vara motiverade här.



Figur 20: Magnetfält Tollareslingan på höjden +30 meter, årsmedelvärde för T (mikrotesla). Ljusgrön linje visar 0,4µT. (Energiteknik AB, 2025)

En eventuell framtida lastökning bedöms enligt Vattenfall inte innebära kraftigt ökade maxlaster, utan det är mer sannolikt att mer energi konsumeras vilket innebär måttliga laster under en längre tid. Den spänningshöjning som eventuellt på lång sikt kan ske på linjerna innebär att lastströmmarna, vid bibehållen last, minskar varpå även magnetfältet minskar. En egenskapsbestämmelse *Markreservat för allmännyttig luftledning*, **l**$_1$, säkerställer avstånd till befintlig kraftledning.

l_1	Markreservat för allmännyttig luftledning.

Transformatorstation

Inom planområdet, på den sydvästra delen av område 4 (vid flerbostadshusen), planeras en transformatorstation. För transformatorstationer gäller översiktligt att vid ungefär 5 meters avstånd är magnetfältet nere på en acceptabel nivå, 0,4 µT. Vid 10 meters avstånd är magnetfältet nästan nere på noll. Föreslaget E-område innebär att avstånd till närmaste byggnad är drygt 5 meter. Kommunen bedömer att risken för hälsopåverkan på grund av strålning är försumbar.

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) beräkningar är luftföroreningshalterna av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO_2, relativt låga i området. Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av PM10 är 14 - 16 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljökvalitetsnormen (MKN) som ska klaras är 50 µg/m³. Gällande MKN för PM10 bedöms alltså klaras med god marginal. Uttryckt i jämförelse med EU:s nya gränsvärde, som är 45 µg/m³ det 19:e högsta dygnsmedelvärdet, beräknas halterna vara 15 – 20 µg/m³.

För det nationella miljökvalitetsmålet för PM10 är årsmedelvärdet om 15 µg/m³ svårast att klara i regionen. Inom planområdet är halterna av PM10 beräknade till kring 10 µg/m³. Miljökvalitetsmålet för partiklar, PM10, bör kunna nås.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av NO_2 under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 12 - 15 µg/m³. MKN som ska klaras är 60 µg/m³. Även för NO_2 bedöms alltså gällande MKN klaras med god marginal. Uttryckt i jämförelse med EU:s nya gränsvärde, som är 50 µg/m³ det 19:e högsta dygnsmedelvärdet, beräknas halterna vara 7 – 10 µg/m³.

Miljökvalitetsmålet för NO_2 (tim-medelvärde) beräknas klaras inom planområdet.

Området är beläget på en brant sluttning nära en havsvik och bedöms vara relativt välventilerat. Inga smala, instängda gaturum tillskapas med den nya bebyggelsen, och luften kan passera mellan huskropparna. En viss trafikökning kommer att ske till följd av genomförandet av planen, men den bedöms inte påverka luftföroreningshalterna nämnvärt. Möjligheterna att följa gällande miljökvalitetsmål för luft bedöms inte heller påverkas.

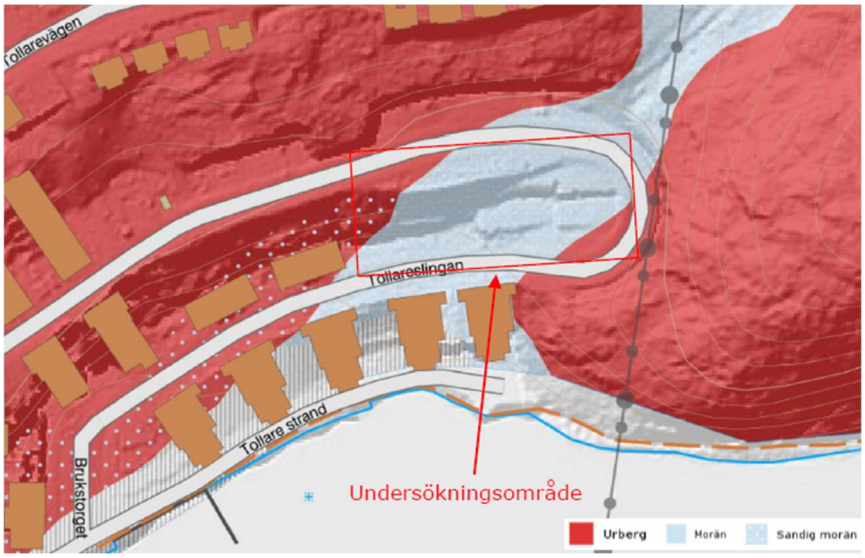
Trafiksäkerhet

Räcken mellan gångbana och gårdar till flerbostadshusen på Tollareslingans övre del ska utföras så de fungerar som avkörningsskydd. Se vidare under rubriken *Avtal*.

Markens beskaffenhet

En geoteknisk utredning har gjorts för område 4 (Ramboll, 2024). Marken är brant sluttande. Det finns berg i dagen och området är täckt av grus.

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta består jorden av morän, urberg och sandig morän, se figur 21. SGU:s jorddjupskarta visar att bedömt djup till berg varierar mellan 0 och 3 meter.



Figur 21: Jordartskarta hämtad 2024-07-05. SGU:s bedömda jordart. Undersökt område är inom den röda markeringen.

En utredning rörande om bergschakt för de bägge områdena 2 och 4 har tagits fram (Ramboll 2025-03-06, reviderad 2026-05-28). Den reviderade utredningen visar att föreslagen exploatering med suterrängvåningar inom område 4 är möjlig enligt ett framtaget ”worst-case” scenario. Utredningen har belyst två huvudfrågor. Dels att exploateringen är möjlig att utföra genom eventuell komplettering med mindre underjordskonstruktioner (bergförankrade stödkonstruktioner i syfte att hålla vägkroppen), dels att det både vid uppförande och framtida underhåll av byggnad och eventuella mindre stödkonstruktioner alltid finns en minsta fri bredd om 7,75 meter för framkomlighet på Tollareslingan, inkluderat tungavspärrningar med mera.

Risk för ras, skred och erosion

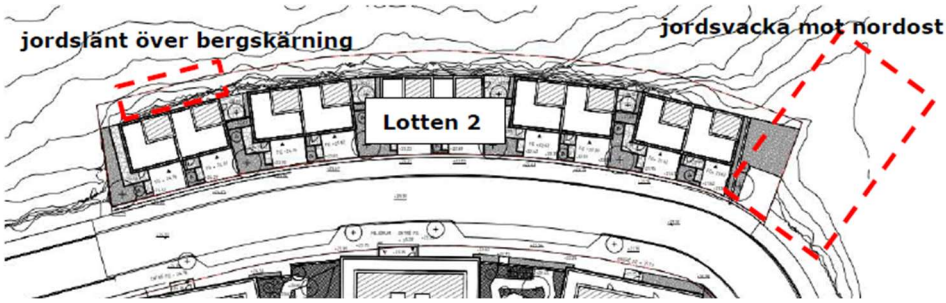
Längs Tollare kaj, delvis nedanför planområdet, har SGU pekat ut ett område med teoretiska förutsättningar för strandnära skred, se figur 22. Området är i huvudsak hårdgjort, då det är bebyggt av en kajanläggning och flerbostadshus, och bedöms inte i praktiken vara utsatt för skredrisk eller kunna påverkas av åtgärder inom planområdet.



Figur 22: Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Aktsamhetsområde, strandnära (blått). Källa: SGU.

För område 2 finns i nuläget permanent bergförstärkning för bergschakten i form av bergbultar. Nya sprängningar kommer att ske för bägge områdena och nya bedömningar för permanentförstärkning behöver göras under genomförandet.

En utredning har tagits fram (Teknisk notering rasriskområden, Ramboll, 2026) som bedömer att det finns två områden i anslutning till område 2 med risk för jordras, se figur 23.



Figur 23: Riskområden för jordras i rött. Ur Teknisk notering rasriskområden, Ramboll, 2026.

Vid jordslänten över bergskärningen bedöms att jord tidigare rasat ner, och som skyddsåtgärd rekommenderas att 1,5 meter från krönet avtäcks. Kommunen bedömer utifrån utredningen att allt löst material uppe på berget, mellan bergskärningen och stängslet som är uppsatt, tas bort, men att jordbergnät undviks. Frågan hanteras i samråd med kommunen och exploatören. Se vidare under *Så genomförs planen* under rubriken *Risk för ras, skred och erosion*.

Naturlig avrinning sker ovanför och via jordsvackan i nordost. Det tillrinnande vattnet kommer från ett vattenförande stråk, tidigare kallat Tollarebäcken. Stråket saknar ofta vattenföring. Den nedre delen av stråket byggdes bort när kurvan i Tollareslingan och bebyggelsen närmast kajen utfördes. När den möter planområdet har den dels omlokaliserats till krossdiket öster om den intilliggande kurvan på Tollareslingan, dels leds den i ledning innan den når Lännerstasundet. Vid skyfall rinner vattnet främst på gatan. Marken längs stråket i naturmarken var tidigare täckt med vegetation, men på grund av nedgrävningen av kraftledningen består markytan nu av öppen sandig, siltig morän, där ytlig erosion har skett mellan kraftledningsstolparna. Även i dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns 2026) noteras att viss erosion skett i stråket, se figur 24. Risk för jorderosion som delvis påverkar den östra delen av planområdet bedöms finnas, särskilt vid höga vattenflöden. Rekommenderad skyddsåtgärd är marktäckande vegetation som binder upp jorden. Kommunen konstaterar att plantering har skett av delar av naturmarken efter nedläggning av kraftledningen. Vegetationen är på väg att etablera sig, och då det också dröjer några år innan inflyttning sker bedöms det vara tillräckligt.

En skyddsbestämmelse har införts i plankartan som innebär att en mur ska byggas för att förhindra att skyfall från naturmarken skadar byggnader inom område 2 och 4. Den behöver

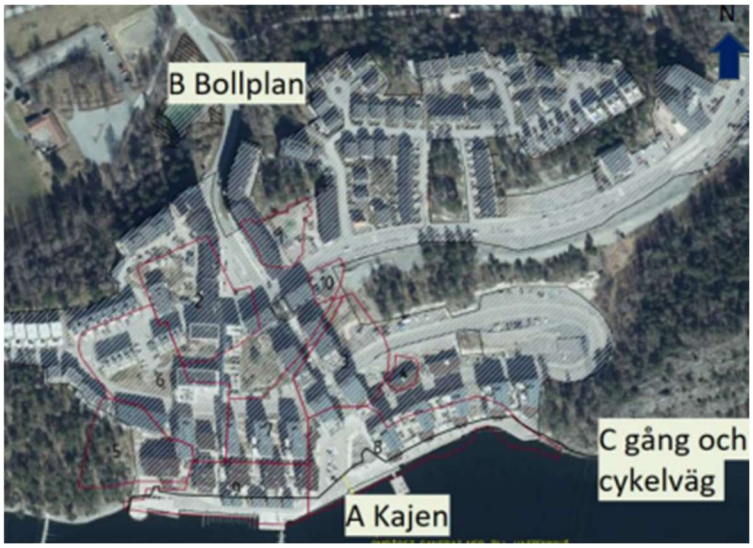
utföras så att den kan skydda bebyggelsen mot följder av erosion i slänten. Gällande detaljplan (DP 526) möjliggör bebyggelse i skyfallsstråket, det vill säga längre österut, medan denna detaljplan endast tillåter bebyggelse i dess utkant, se figur 23 och 34. Se även under rubriken *Klimatanpassning* och *Skyfall och risk för ras, skred och erosion.*



Figur 24: Erosion kring en ledning öster om område 2, (Tyréns, 2026).

Risk för föroreningar

Innan gällande detaljplan antogs och arbetena med den påbörjades, bestod det nuvarande planområdet av naturmark med tunna jordlager, i en brant sluttning mot vattnet, se figur 26. Inom delar av fastigheten Tollare 1:16, väster om planområdet, har industriverksamhet tidigare bedrivits vilket orsakat föroreningar i mark och sediment. Ingen industriverksamhet har bedrivits uppströms planområdet. Inför genomförandet av gällande detaljplaner för Tollareområdet har provtagning och sanering skett. Ytorna inom nu aktuellt planområdet blev inte föremål för någon provtagning. Föroreningar har kvarlämnats på några platser inom Tollareområdet, se figur 25. Föreslagen detaljplan ligger inte innanför dessa områden, se figur 25, och det är tydligt att platsen bestått av naturmark även när industriverksamheten pågick.



Figur 25: Inom område A, B och C har restföroreningar lämnats kvar i marken. (Nacka kommun, 2023)



Figur 26: Vänster: flygbild från 1999 – 2001 med den tidigare industriverksamheten i väster. Höger: flygbild från 2014 med antagen DP 526 och utbyggnad påbörjad. Nu aktuellt planområde i orange. (Nacka kommun)

Tollareområdet ligger i en kraftig sluttning mot Lännerstasundet. De föroreningar som har förekommit/förekommer väster om planområdet kan inte ha spridits till planområdet med grundvattnet på grund av de olika områdenas belägenhet och topografin. Om eventuellt luftnedfall förekom från verksamheten som skulle ha givit upphov till föroreningar inom planområdet, torde de inte längre finnas kvar då alla ytliga jordlager inom planområdet är bortschaktade. Kommunen bedömer sammantaget att det inte finns något skäl att tro att förorenande verksamheter förekommit inom planområdet eller att området påverkats av föroreningar från tidigare industriverksamhet.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Tyréns, 2025-04-04 första version, reviderad 2026). Kantstensparkeringarna inom allmän plats norr om område 4 ingår inte i planområdet (vilket den tidigare dagvattenutredningen felaktigt visade). Kommunen bedömer dock att det är lämpligt att anlägga gräsarmering på parkeringsytorna i syfte att rena en del av det dagvatten som hamnar där.

Figur 27 redovisar de två avrinningsområdena som berör planområdet. Avrinningsområde 1 (röd gräns) inkluderar del av utbyggnadsområde 2. Vattnet rinner i ett lågstråk inom skogsområdet, på den östra sidan om område 2 nerför bergsslänten till ett krossdike som följer Tollareslingan innan det når Lännerstasundet i Östersjön via en befintlig ledning eller via markytan. Avrinningsområde 2 (gul gräns) omfattar del av område 2 samt område 4. Det är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Inom detta avrinningsområde rinner vattnet även på gatorna ut mot Lännerstasundet via kajkanten. Vatten från Tollareslingan når inte krossdiket längs vägen eftersom vägen är skevad åt motsatt riktning (inåt kurvan).



Figur 27: Avrinningsområden som täcker planområdet. Blåa pilar motsvarar huvudrinnstråket vid skyfall fram till havet. (Tyréns, 2026)

Recipienten Lännerstasundet är en del av vattenförekomsten Skurusundet. För status respektive miljökvalitetsnormer för Skurusundet, se figur 28.

Ekologisk status	Kemisk status
Måttlig	Uppnår ej god
Övergödning: Kvalitetsfaktorn växtplankton är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och resulterar i måttlig status. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen som har otillfredsställande status. Miljögifter: Utslagsgivande har varit bedömningen av parametern koppar. Fysisk påverkan: kvalitetsfaktorerna Morfologi och Konnektivitet visar på otillfredsställande status.	Gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för Pb, fluoranten, antracen, Cd och TBT som gör att god kemisk status alltjämt inte uppnås i vattenförekomsten.
God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

Figur 28: Gällande statusklassning för recipienten Skurusundet med motivering samt miljökvalitetsnorm, VISS 2024-01-13. (Tyréns, 2026).

Fördröjningsvolymen för dagvatten är beräknad till 7 kubikmeter för område 2 respektive 13 kubikmeter för område 4, vilket uppfylls genom regnväxtbäddar och nedsänkta grönytor.

Samtliga hårdgjorda ytor och takytor ska avvattnas till planteringsytor och regnväxtbäddar med krav på rening och fördröjning innan bräddning till ledningsnätet.

Principskiss för område 2:



Figur 29: Situationsplan för område 2 som visar möjlig lösning av dagvattenhantering. Ljusblåa pilar i illustrerar vattnets väg. Resterande takyta kommer avvattnas mot planteringsytor och regnväxtbäddar. (Tyréns, 2026).

Enligt situationsplanen för område 2, se figur 29, kommer samtliga hårdgjorda ytor och takytor att avvattnas till planteringsytor med krav på rening och fördröjning innan dessa breddas till dagvattennätet. Delar av taken kommer att vara gröna och avvattnas ut mot planteringsytorna mellan husen. Samtliga parkeringsytor kommer avvattnas mot angränsande regnväxtbädd. Det planeras för totalt nio regnväxtbäddar inom område 2 som har ett behov av en yta på minst cirka 34 kvadratmeter. Vidare behöver minst cirka 221 kvadratmeter av grönytan sänkas ner 10 centimeter för att ge möjlighet för ytlig fördröjning av dagvatten. Med dessa åtgärder bedöms Nacka kommuns anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark kunna uppfyllas för område 2.

Mellan parhusen och bergväggen norr om dessa fylls utrymmet med krossmaterial för säker avledning österut av det naturliga vattnet som rinner nedför berget. Naturvattnet rinner sedan huvudsakligen utanför det befintliga krossdiket längs kurvan på Tollareslingan.



Figur 30: Situationsplan för område 4 som visar möjlig lösning av dagvattenhantering, där blåa pilar illustrerar vattnets väg. Delar av taken kommer att vara gröna. Resterande takytor kommer avvattnas mot planteringsytor med krav på rening och fördröjning. Tio regnväxtbäddar med en totalt yta på minst ca 114 m2 planeras. (Tyréns, 2026).

Enligt situationsplanen för område 4, se figur 30, kommer samtliga hårdgjorda ytor och takytor att avvattnas till planteringsytor med krav på rening och fördröjning innan dessa breddas till dagvattennätet. En stor andel av taken kommer att vara gröna och liksom resterande andel av takdagvattnet kommer det avledas mot planteringsytorna och regnväxtbäddar förlagda mellan och på sidorna av husen. Cirka tio regnväxtbäddar med en total yta på 114 kvadratmeter planeras. Med åtgärderna bedöms Nacka kommuns anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark kunna uppfyllas för område 4.

En egenskapsbestämmelse inom kvartersmark för bostäder, $\mathbf{n_1}$, reglerar att de första 10 millimetrarna regn ska fördröjas.

Ämne	Befintlig situation, kg/år	Efter omdaning med rening, kg/år	Differens, kg/år
Fosfor (P)	0,071	0,05	-0,023
Kväve (N)	2,8	0,9	-1,93
Bly (Pb)	0,0038	0,0010	-0,003
Koppar (Cu)	0,018	0,005	-0,014
Zink (Zn)	0,046	0,006	-0,040
Kadmium (Cd)	0,00019	0,00009	-0,000092
Krom (Cr)	0,0019	0,0016	-0,00027
Nickel (Ni)	0,0017	0,0011	-0,00059
Kvicksilver (Hg)	0,000029	0,000010	-0,000019
Suspenderad substans (SS)	14,7	8	-7,03
Olja	0,19	0,05	-0,14
BaP	0,000013	0,00005	-0,000006
Antracen (ANT)	0,000012	0,000007	-0,0000068
Tributyltenn (TBT)	0,0000032	0,000005	-0,0000022

Figur 31: Beräknade föroreningsmängder (kg/år) av prioriterade ämnen för hela detaljplanen (område 2 och område 4 (samt allmän plats, som efter omarbetning ligger utanför planområdet)) vid befintlig och planerad situation med rekommenderade dagvattenåtgärder. (Tyréns, 2026).

Enligt föroreningsberäkningarna i framtagen dagvattenutredning kommer föroreningsbelastning och -halter från området att minska vid planerad situation då lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas enligt rekommendation, se figur 31. Den samlade bedömningen är att den nya bebyggelsen inte kommer ha någon negativ inverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Klimatanpassning

Skyfall och risk för ras, skred och erosion

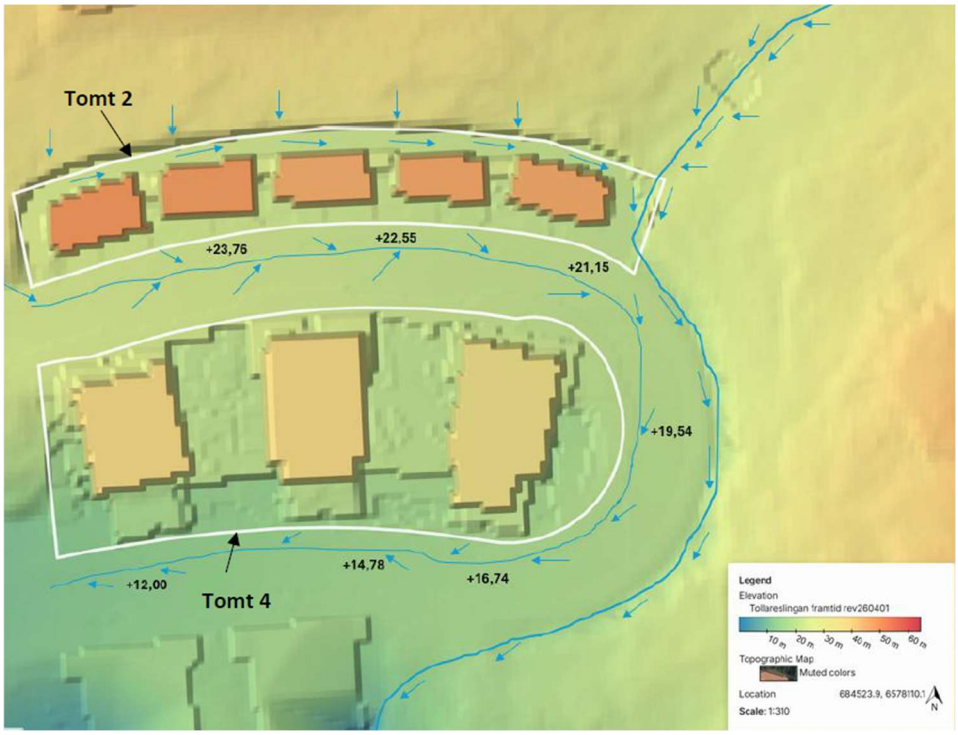
En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Tyréns, 2025-04-04 första version, reviderad 2026).

Skyfallet har modellerats med regnmängder dels utifrån nationell statistik (Dahlström, 2010), dels enligt principen för ”Stockholmsregn”, som baseras på regional regnstatistik.

Markhöjder och principiell avrinning området redovisas i figur 32. En garageinfart planeras i byggnaden som ligger längst österut inom område 4, med en mindre infartsgata med lutning mot byggnaden. Garageinfarten är inte beskriven i detalj i skyfallsmodellen och det rekommenderas att infarten till garaget skyfallssäkras i detaljprojekteringen med fokus på att vattenstråket kommer norrifrån. Åtgärder kan innebära att skapa en höjdrygg för att leda om rinnstråket (och tillbaka till

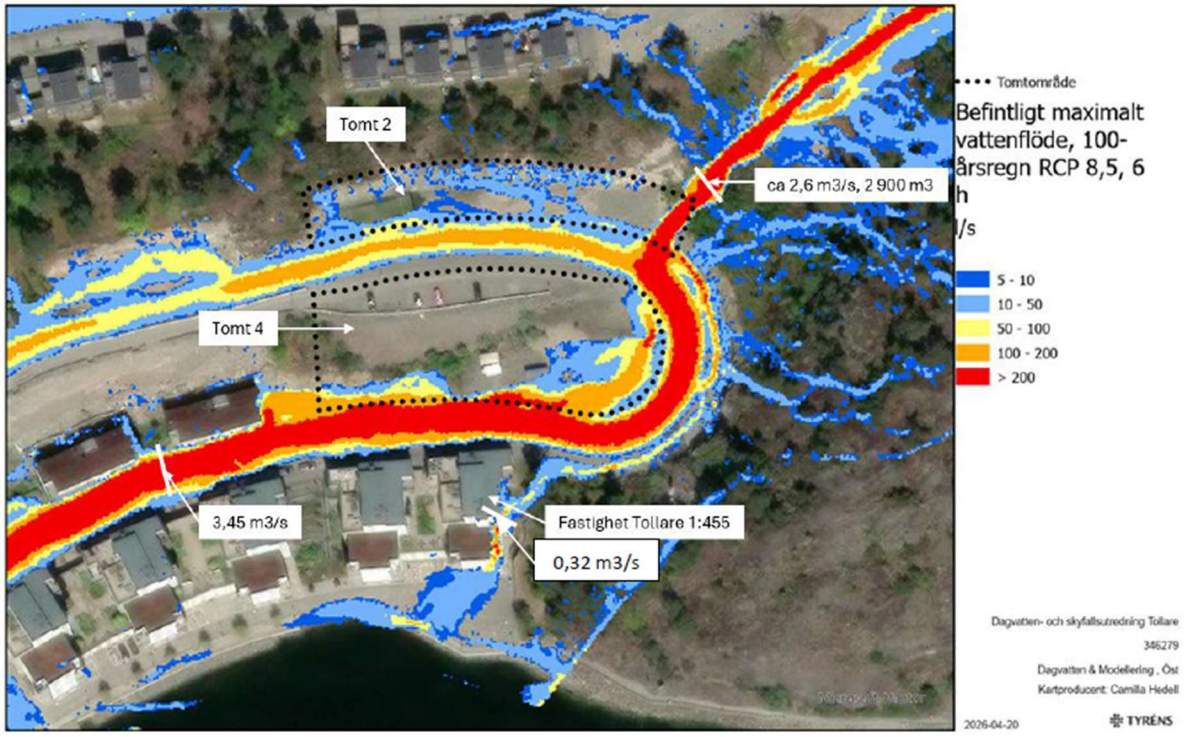
Tollareslingan) i form av en högre kant/mur (ca 20 cm), vilket kan anläggas som stödmur. Det föreslås även ett farthinder eller liknande på körbanan vid infarten till garaget.

Bebyggelsen planeras att utformas så att entrénivåerna anpassas för tillgänglighet och att vatten avrinner mot gångbanan som har avrinning mot lokalgatan. Utifrån denna planering når inte det maximala vattendjupet upp till entrénivån innan det rinner vidare.



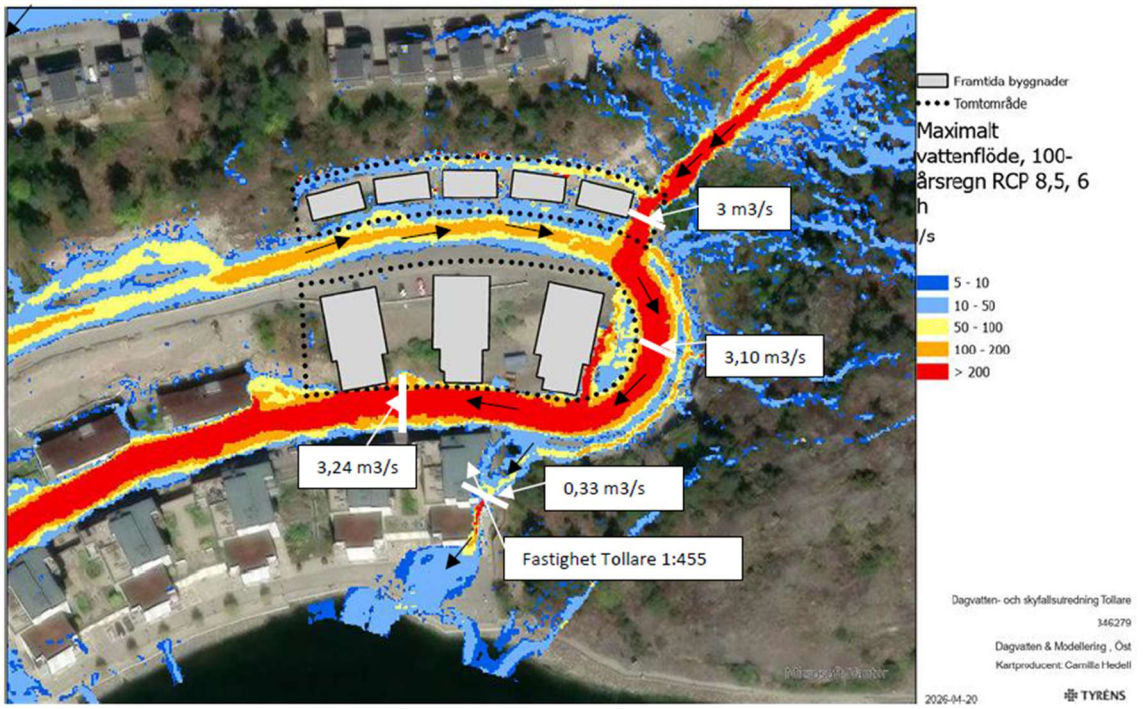
Figur 32: Markhöjder och principiell avrinning inom planområdet (Tyréns, 2026)

Resultatet av modelleringen för maximala flöden inom avrinningsområdena vid ett klimatanpassat 100-årsregn i befintligt scenario redovisas i figur 33.

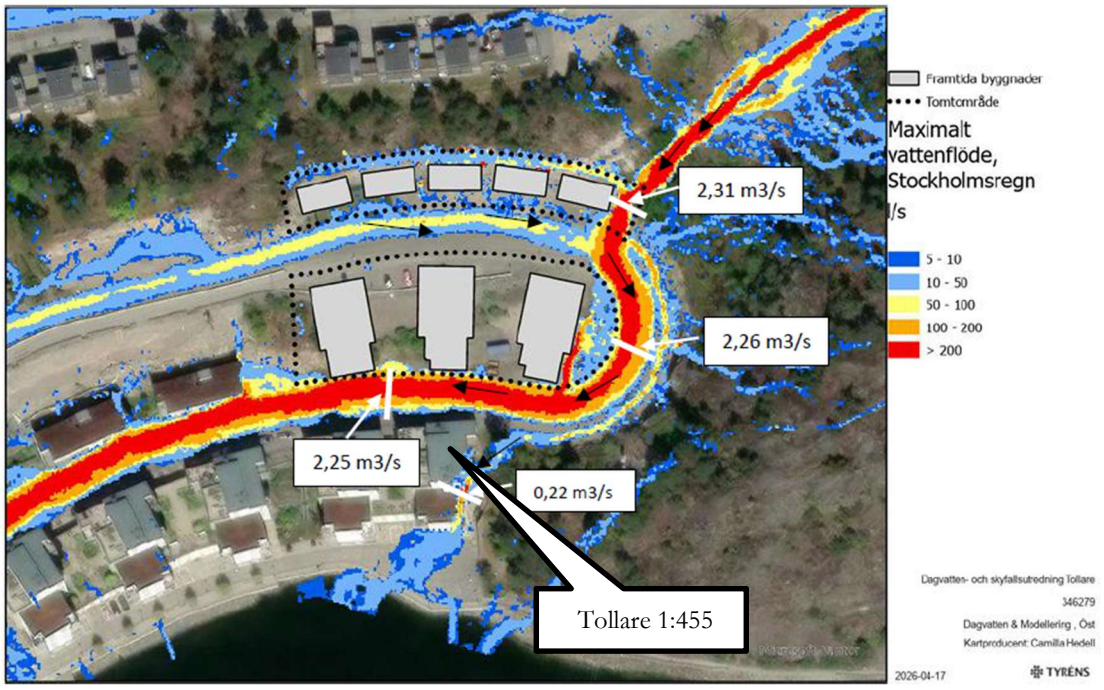


Figur 33: Befintligt scenario. Maximala flöden över 5 l/s. (Tyréns, 2026)

Resultaten av modelleringen för maximala flöden inom avrinningsområdena vid ett klimatanpassat 100-årsregn med regnmängder enligt Dahlström, och med planförslaget redovisas i figur 34. Maximala flöden med regnmängder enligt Stockholmsregn, och med planförslaget. redovisas i figur 35.



Figur 34: Scenario med planförslag. Skyfall med regnmängder enligt Dahlström med ett 100-årsregn RCP 8,5 med varaktighet 6 h, Maximala flöden över 5 l/s/m. Flödespilar i svart. (Tyréns, 2026)



Figur 35: Scenario med planförslag. Skyfall med regnmängder enligt Stockholmsregn med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 med varaktighet 6 h. Maximala flöden över 5 l/s/m. Flödespilar i svart. (Tyréns, 2026)

En jämförelse (se figurerna 33 – 35 och listan nedan) visar att flödet på den nedre delen av Tollareslingan minskar något i planförslaget, både beräknat med regnmängder enligt Dahlström

och enligt Stockholmsregn. Flödet öster om fastigheten Tollare 1:455 (se figur 33 - 35 för lokalisering av denna fastighet) efter detaljplanens genomföring bedöms vara i samma storleksordning som för befintlig situation. Modellerat enligt Stockholmsregn minskar det.

Befintlig situation (regnmängd enligt Dahlström) enligt figur 33:
- På nedre delen av gatan Tollareslingan: 3,45 m^3/s.
- Vid fastigheten Tollare 1:455: 0,32 m^3/s.

Framtidsscenario med detaljplanens reglering (regnmängd enligt Dahlström) enligt figur 34:
- På nedre delen av gatan Tollareslingan: 3,24 m^3/s.
- Vid fastigheten Tollare 1:455: 0,33 m^3/s.

Framtidsscenario med detaljplanens reglering (regnmängd enligt Stockholmsregn) enligt figur 35.
- På nedre delen av gatan Tollareslingan: 2,25 m^3/s.
- Vid fastigheten Tollare 1:455: 0,22 m^3/s.

Utredningen redovisar också maximala vattendjup inom aktuellt område för befintlig situation. Inget vatten blir stående (under längre tid) på vare sig Tollareslingan eller inom planområdet. På Tollareslingan kan vattendjupet tillfälligt stiga upp till 20–25 centimeter i rinnvägen längs med kantstenen (låglinje), men körbanan blir ändå framkomlig för vanliga motorfordon. I en punkt söder om område 2 - där skevningen på körbanan byter håll och flödesstråket från skogsmarken kommer in - uppstår lokalt något högre vattendjup på runt 30 centimeter under en kort tid på grund av strömningseffekter. I scenariot att detaljplanen genomförs förväntas inga förändringar i maximala vattendjup, varken uppströms eller nedströms Tollareslingan, jämfört med i befintlig situation. De vattendjup som överstiger 20 centimeter längs med gatan Tollareslingan pågår under cirka 20 minuter innan vattnet rinner vidare. Strömmande vatten vid ett hundraårsregn kan påverka framkomligheten för fordon och räddningstjänst negativt, men hela vägbanan påverkas inte av nämnda vattendjup och situationen förvärras inte gentemot befintlig situation.

Utredningen rekommenderar att man i detaljprojektering bör se till att vattnet inte fastnar mellan parhusen och bergväggen norr om dem inom område 2, genom anläggande av avskärande diken/dränering. Ytan, såsom den planeras, kommer liksom idag att luta mot öster. att luta åt öster. Se illustration, figur 7, av hur parhusbebyggelsen trappas för att följa befintlig gata.

I den östra delen av område 2, där vatten rinner från stråket i naturmarken, planeras bland annat för två parkeringsplatser. En skyddsmur mot skyfallsvatten placeras inom område med bestämmelsen $\mathbf{m_1}$ (se nedan). I närheten planeras den åsnetrappa som ska erbjuda en enklare väg mellan Tollareslingan och naturreservatet. Den ligger utanför planområdet och kommer att

placeras vid sidan av rinnstråket med hänsyn till skyfallsrisken, erosion, ras och skred i samråd med kommunen, se figur 41.

För att förhindra vatten från att rinna in i garaget på område 4 ska en låg mur/stödmur uppförs på Tollare 1:520 i kurvan mot gångbanan fram till infarten där vattnet rinner vidare ut på Tollareslingan.

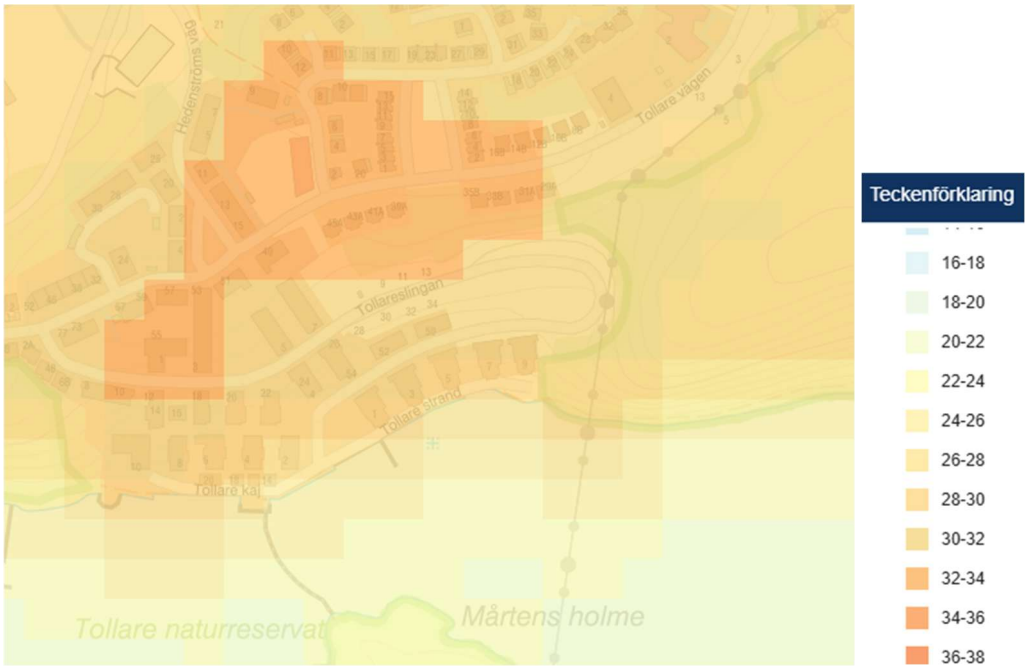
Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att öka risken för översvämning förutsatt att föreslagna skyfallsåtgärder genomförs.

För att säkerställa att lämpliga skyddsåtgärder avseende skyfall, erosion, ras och skred kommer till stånd för att skydda byggnader från skada regleras två ytor (en yta i kurvan vid flerbostadshusen samt ytan öster om parhusen) som ska utföras med murar till skydd för skyfall och erosion Höjden på skyddsmuren i kurvan vid område 4 görs cirka 20 centimeter hög. Höjd och bredd på skyddsmuren inom område 2 beror på var den placeras. Uppförandet regleras i exploateringsavtal och med skyddsbestämmelse på plankartan betecknad **m_1**:

m_1: *Mur för avledande av skyfallsvatten samt skydd för erosion, ras och skred ska uppföras.*

Värmeöeffekter och solvärmelast

Planområdet ligger i ytterkanten av ett tätbebyggt område där yttemperaturer sommartid blir synbart högre än för områden med mycket grönska och vatten, se figur 36.



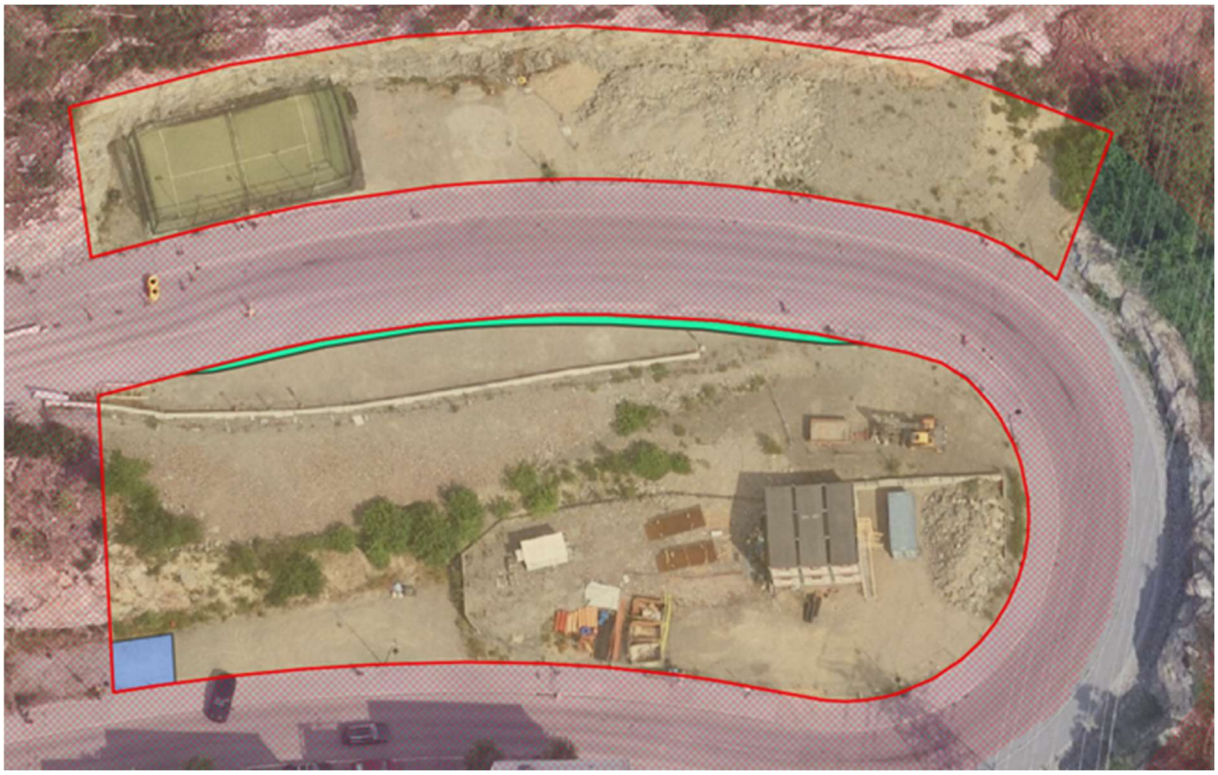
Figur 36: Maxtemperatur markyta under sommaren (1 juni – 31 aug) åren 2017 – 2025. Källa: Värmekartering, Myndigheten för civilt försvar (MCF).

Föreslagen ny bebyggelse placeras inom öppna grusade ytor utan vegetation. Att främja grönska, som till exempel att plantera nya träd inom planområdet, dämpar värme och kan begränsa direkt solexponering på byggnader vilket minskar kylbehovet inomhus. De åtgärder som planeras är en hög andel av gröna tak (regleras på plankarta), användning av grönytefaktor (regleras i avtal), och planterbara bjälklag med visst jorddjup (regleras på plankarta). Jämfört med i nuläget, med de öppna grusade ytorna, kommer gröna ytor och skuggande byggnader att tillkomma. Och jämfört med i gällande detaljplan (DP 526) ges bättre förutsättningar att tillföra grönska till planområdet. Om träd som kan växa sig större planteras, kan än fler platser med skugga tillskapas. I och med att planområdet ligger invid Tollare naturreservatet och nära havet dämpas värmeöeffekten, generellt. Sammantaget är det tveksamt om tillkommande grönska påverkar den övergripande värmesituationen då planområdet är en del av ett större tätbebyggt område med förhållandevis lite grönska. Påverkan på yttemperaturerna sommartid bedöms därför bli i stort sett oförändrad, men lokalt inom planområdet kommer skuggande ytor att finnas, och det är nära till skog och vatten.

Risken för hög solvärmelast bör beaktas vid utformningen av nu aktuell bebyggelse genom den solexponering delar av bostäderna kan utsättas för på grund av placeringen i en södervänd sluttning.

Strandskydd

Strandskydd om 300 meter från Lännerstasundet råder i denna del av Tollareområdet, men det är upphävt av Länsstyrelsen den 16 juni 2008 (dnr 511-07-86658) för de aktuella områdena i gällande detaljplan (DP 526).

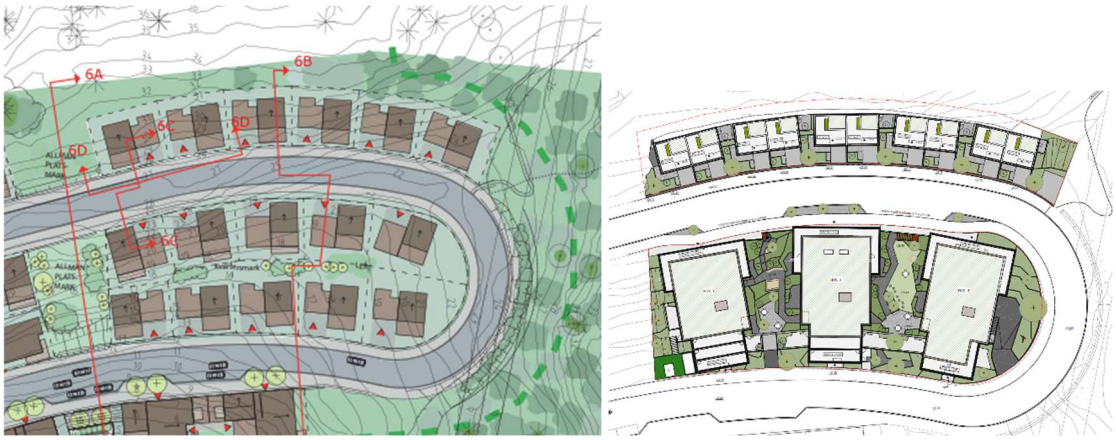


Figur 37: Planområde: röd linje. Nuvarande strandskydd: rödprickad yta. Svagt gulgrönt: ytor (inom röd linje) där strandskydd fortsatt är upphävt. Blå yta: strandskydd återinträder och upphävs. Grön yta (smal remsa): strandskydd återinträder och ligger kvar. (Nacka kommun 2026)

Ändringar i strandskyddslagstiftningen trädde i kraft den 1 juli 2025. Enligt 4 kap. 17 a § PBL får kommunen vid ny detaljplaneläggning av ett område som redan omfattas av en detaljplan där strandskydd tidigare har upphävts av Länsstyrelsen på det sätt som skett enligt ovan, i den nya detaljplanen bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt. Det kan ske om området ska ha samma användning som tidigare i den nya detaljplanen.

Med ett undantag (blå färg i figur 37), bedömer kommunen att användningen för nu berörda ytor (svagt gulgrön färg i figur 37) väsentligen är densamma som i gällande detaljplan (DP 526). I bägge planerna är användningen av kvartersmark, B – Bostäder. I förslag till ny detaljplan regleras byggnadernas utformning/gestaltning i högre utsträckning, jämför även figur 2 (del av gällande DP 526) och nu aktuell plankarta, men inte på ett sätt som bedöms påverka strandskyddets syften. Ytorna som berörs är i stort sett desamma. Inom område 2 tillåts fem parhus om 3 våningar plus en mindre volym på taken för åtkomst till takterrasser, jämfört med sex bostäder om 4 våningar som är möjligt i detaljplan 526. Inom område 4 tillåts en högre exploateringsgrad än detaljplan 526, med tre flerbostadshus om 3-7 våningar jämfört med 10 bostäder i detaljplan 526. Detaljplan 526 har dock ingen bestämmelse om våningsantal utan endast totalhöjd, vilket innebär endast 2-3 meter lägre byggnader än denna detaljplan. För jämförande illustrationer, se figurerna 38-39, den äldre illustrationen visar dock en glesare bebyggelse än detaljplan 526 medger. Generellt kan antas att gårdsytorna kring parhus och villor innebär en något högre grad

av privatisering av marken än vad gårdar invid flerbostadshus gör. Det skulle innebära att ett genomförande av detaljplan 526 skulle ha lett till att mark kring de byggnaderna upplevdes som mer privatiserad än marken i aktuell detaljplan. Kvartersmarken avgränsas i bägge fallen av allmän plats i form av väg eller park (i väster) eller naturmark (i norr). Ytorna inom gällande plan består ändå av kvartersmark med begränsad allemansrättslig tillgång och låga friluftsintressen. Naturvärden saknas i nuläget. Planteringsgrad och vilka växtval som görs bedöms kunna säkerställa och gynna strandskyddets biologiska syfte i den aktuella detaljplanen då krav i avtal ställs på en viss nivå av grönytefaktor, vilket inte skett i detaljplan 526.



Figur 38: (Vänster) Illustration för detaljplan 526 (Nacka kommun, NCC, WSP, Alma arkitekter, 2010).
Figur 39: (Höger) Illustration för nu aktuell detaljplan (Studio Hast AB, 2025)

Sammantaget bedöms inte den nya detaljplanens genomförande av kvartersmark betecknad med bostäder innebära någon väsentlig skillnad för den allemansrättsliga tillgängligheten, medan naturvärdena torde kunna gynnas, jämfört med vad genomförandet av berörd del av gällande detaljplan 526 skulle ha inneburit. Kommunen bedömer att strandskyddet fortsatt kan vara upphävt för de aktuella ytorna.

För en mindre yta, markerad med blå färg i figur 37, återinträder strandskydd när den delen av gällande detaljplan ersätts med nu aktuell detaljplan. Den blå ytans användning föreslås bli kvartersmark, **E**$_1$ – transformatorstation. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 i § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen Tollareslingan avser kommunen att upphäva strandskyddet för transformatorstationen.

Förberedelserna för exploatering av området skedde kring 2015 - 2016. Ytan för transformatorstationen betecknas i gällande detaljplan kvartersmark, bostäder. Den är liten,

grusad och saknar vegetation. Ytan är allemansrättsligt tillgänglig, även om den inte bedöms attraktiv för rekreation.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 e § punkt 5 MB: att området som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Transformatorstationen behövs för att betjäna planerad tillkommande bebyggelse, och behöver ligga ändamålsenligt till i förhållande till dessa behov, vilket i detta fall innebär att den behöver ligga inom strandskyddat område.

Ett genomförande av planen i denna del bedöms inte innebära några förändringar för strandskyddets biologiska syfte. Transformatorstationen kommer att förhindra den allemansrättsliga tillgängligheten på berörd yta. I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta ytan i anspråk för en transformatorstation väga tyngre än strandskyddsintressena, som här bedöms vara svaga. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 i § MB påverkas inte. Strandskyddet för den mindre ytan bedöms kunna upphävas.

Plankartan förses med bestämmelse *för all kvartersmark*:

Strandskyddet är upphävt.

Strandskydd återinträder inom en mindre yta (grön färg i figur 37) som i gällande plan betecknas som kvartersmark, bostäder, men som i denna detaljplan kommer att utgöra allmän plats, gata. Då strandskydd råder på angränsande gatumark får strandskyddet ligga kvar där det inträtt.

Natur- och rekreationsvärden

Marken inom planområdet är sedan tidigare förberedd för bebyggelse genom att bergschaktningar skett och mark har planats ut. Den vegetation som finns består främst av uppväxande sly. Kvarvarande naturmark med hällmarkstallar i anslutning till bergschakterna har påverkats negativt av schaktningarna då vegetationen närmast schaktkanterna till övervägande del avlägsnats eller dött. Vissa nya bergschaktningar inom fastighetens blivande kvartersmark kommer att ske för den planerade bebyggelsen. Under byggskedet får omgivande naturmark och Godtemplarparken inte nyttjas som upplags- eller uppställningsyta eller på annat sätt skadas. Öster om planområdet ligger Tollare naturreservat och för att öka tillgängligheten ska en så kallad åsnetrappa byggas från Tollareslingan som leder ut i naturreservatet. I närheten av åsentrappan, i rinnstråket från naturmarken, har en mindre damm byggts (inbegrips inte i denna detaljplan).

Ekosystemtjänster

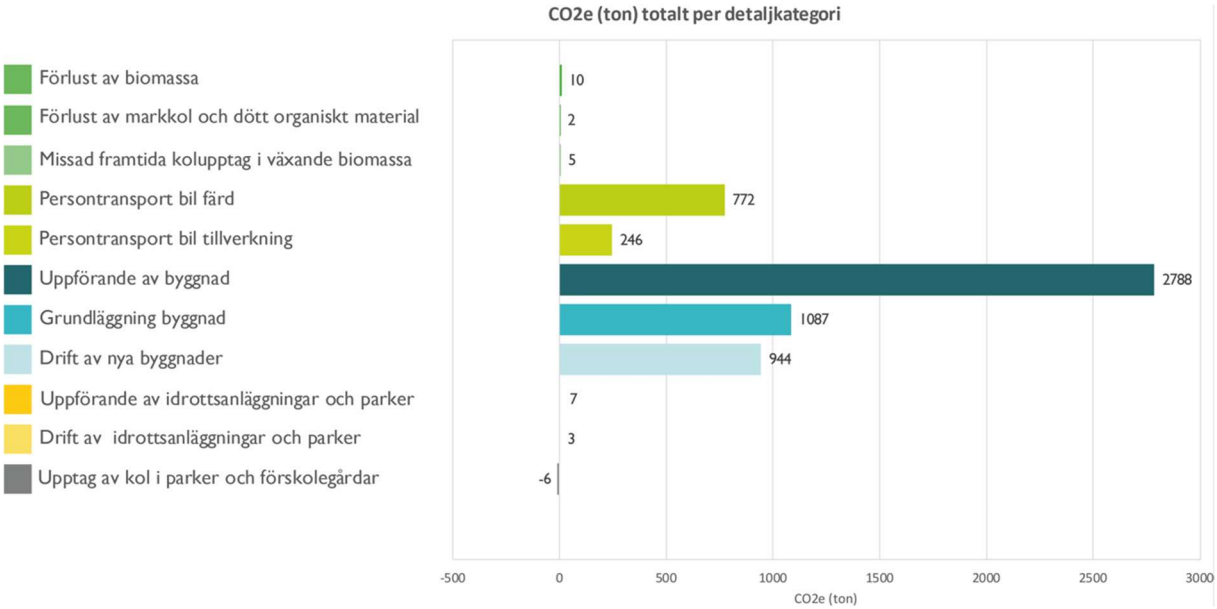
Ekosystemtjänster delas vanligen upp i stödjande, reglerande, försörjande och kulturella tjänster. En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts för föreslagen detaljplan, se miljöredovisningen. Sammantaget bedöms platsen inte innehålla många ***stödjande***

ekosystemtjänster, men de som finns påverkas totalt sett svagt negativt. De flesta ***reglerande ekosystemtjänsterna*** påverkas positivt då nya gröna ytor anläggs och genom att grönytefaktorn (GYF) ska tillämpas. Det finns inga ***försörjande ekosystemtjänster*** på platsen idag, men vissa tjänster kan tillföras i mindre omfattning. Bland annat planeras för odlingsytor och buskar med ätliga bär och frukter på bostadsgårdarna. ***Kulturella ekosystemtjänster*** bedöms påverkas i positiv riktning av detaljplanen i och med planering av gröna mötesplatser på bostadsgårdarna. Det finns generellt goda möjligheter att inom projektet tillföra flertalet nya ekosystemtjänster genom att tillämpa grönytefaktorn (GYF) på ett genomtänkt sätt. Se även under rubrik *Grönytefaktor*.

Klimatpåverkan

Detaljplanen har klimatberäknats översiktligt inför samråd. Resultatet visar ett totalt utsläpp på cirka 5 860 ton CO_2e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen, se figur 40. Projektets största utsläppsposter är grundläggning, uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till den bilkörning som detaljplaneområdet förväntas generera. För att hålla nere projektets klimatpåverkan är det därför viktigt att arbeta aktivt med byggmaterialen, och då särskilt val av stomme för uppförandet av byggnaderna.

Större förberedande sprängnings- och schaktningsarbeten har redan genomförts på områdena. Projektet uppförs på en mycket kuperad plats. Ytterligare sprängnings- och schaktningsarbeten behövs inom projektet, vilket genererar mer utsläpp. Suterränglösningarna medför också att stora delar av byggnadernas klimatskal byggs mot mark, vilket kräver stora mängder klimatdrivande material, vanligtvis betong. Därför blir det särskilt viktigt att arbeta med suterränglösningarna genom att minska volymerna under mark samt materialval framåt. För att förebygga utsläpp från byggnadernas driftskede bör energistandarden adresseras i projektet, samt att installation av solpaneler bör göras. För att minska utsläpp från bilanvändning bör projektet arbeta med bilpoolsplatser.



Figur 40: Koldioxidekvivalenter, CO_2e, uttryckt i ton, per detaljkategori. Totalt beräknade utsläpp är cirka 5860 ton CO_2e (Nacka kommun 2025).

Aktuell exploatör i planområdet har anslutit sig till Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft (senaste versionen 2024). Målen är bland andra att 50 procent minskade utsläpp av växthusgaser till 2030, och nettonollutsläpp av växthusgaser till 2045. Utifrån tänkt genomförande av projektet kan konstateras att åtminstone utsläpp från grundläggning och uppförande av byggnader skulle behöva halveras till år 2030. Jämför ambitionerna för projektet under rubriken *Miljökonsekvenser* och *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*, nedan.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kv. 4 2025
Granskning	kv. 4 2026
Antagande i kommunfullmäktige	kv. 2 2027

Laga kraft tidigast* kv. 3 2027
**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplanen kan ske efter att denna vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 4 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Ombyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen kommer samordnas med exploatörens utbyggnad inom kvartersmarken.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall AB. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av nätet.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av nätet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

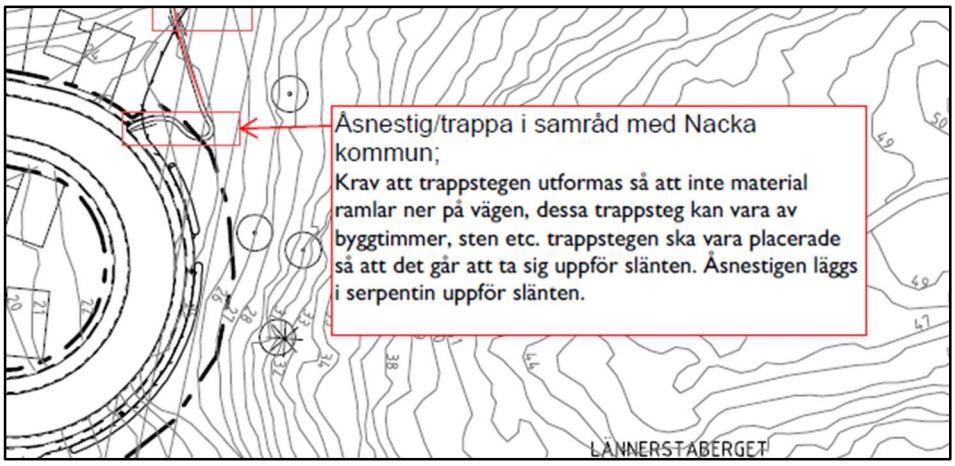
Boo Energi ansvarar för elnätet. Fibernätet ägs och förvaltas av de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen Tollare Fiber samfällighetsförening.

Fjärrvärme

Inom Tollare finns fjärrvärme som tillhandahålls av Stockholm Exergi.

Tillgänglighet till naturreservat

Öster om planområdet ligger Tollare naturreservat och för att förbättra kopplingen mellan Tollareslingan och reservatet ska en så kallad åsnetrappa anläggas direkt öster om område 2, utanför planområdet. Byggaktören bekostar den och den utförs i samråd med kommunen, vilket även säkerställs i avtal. Den ska placeras och utformas med hänsyn till skyfallsstråket från naturmarken.



Figur 41: Schematisk illustration från 2011 som visar ungefärligt läge för åsnetrappan. Observera att illustrerade byggnader inte överensstämmer med aktuell detaljplan. (WSP Samhällsbyggnad, 2011)

Kvartersmark

Ägaren av kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystem inom kvartersmarken. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Avtalet tecknades december 2021 och anger översiktligt intentionerna med projektet och vem som ska bekosta planarbetet och ansvar och kostnadsansvar under genomförandetiden. När planarbetet fortskrider ska avtalet ersättas med ett exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och förtydligas i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av de nya byggnaderna samt hantering av dagvatten inom planområdet. Avtalet ska även säkerställa att de åtgärder som tagits fram inom ramen för Nacka kommuns miljö- och klimatambitioner tydligt regleras. Projektets parkeringsbehov för bil och cykel ska även säkerställas. I avtalet ges även en anvisning om tidplan samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet samt vilken part som ska ansvara för och bekosta det. Preliminära belopp för exploateringsersättning anges också. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande att bekosta ledningsomläggningar, ombyggnation av Tollareslingan och fastighetsregleringar förknippade med detta.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunen och exploatören ska teckna överenskommelse om överföring av mark som ägs av exploatören och som detaljplaneläggs som allmän plats.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Gator och vägar

En utredning rörande bergschakt för områdena 2 och 4 har tagits fram (Ramböll 2025-03-06, reviderad 2026-05-28). Den reviderade utredningen visar att föreslagen exploatering med suterrängvåningar inom område 4 är möjlig enligt ett framtaget ”worst-case” scenario. Utredningen har belyst två huvudfrågor. Dels att exploateringen är möjlig att utföra genom eventuell komplettering med mindre underjordskonstruktioner (bergförankrade stödkonstruktioner i syfte att hålla vägkroppen), dels att det både vid uppförande och framtida underhåll av byggnad och eventuella mindre stödkonstruktioner alltid finns en minsta fri bredd om 7,75 meter för framkomlighet på Tollareslingan, inkluderat tungavspärrningar med mera. Val av eventuella stödkonstruktioner samt utformning/utförande ska göras i samråd med kommunen och regleras i exploateringsavtal.

Mellan flerbostadshusen inom kvartersmark på den övre delen av Tollareslingan ska avkörningsskydd anordnas. Avkörningsskyddens utformning, förankring och dimensionering ska ske i samråd med kommunen. Ansvar och genomförande regleras i exploateringsavtal.

Risk för ras, skred och erosion

I nordvästra hörnet av område 2 bedöms att jord tidigare rasat ner, och som skyddsåtgärd rekommenderas att 1,5 meter från krönet avtäcks. Kommunen bedömer att allt löst material (jordmassor) uppe på berget, mellan bergskärningen och stängslet som är uppsatt, behöver tas bort, men att jordbergnät undviks, se figur 23. Exploatören behöver säkerställa att befintligt stängsel vid bergsskärningen är ordentligt förankrat vilket det i nuläget inte är. Dessa frågor hanteras i samråd med kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

I den östra delen av område 2 och i kurvan vid område 4 ska skyddsmurar mot ras, skred och erosion uppföras. Murarna utförs i betong och förankras där så är lämpligt/nödvändigt i berg. Dimensionering och höjd är beroende av var murarna exakt placeras och går inte att fastställa i detta skede. Murarna ska vara anlagda innan bostäderna tas i anspråk. Genomförandet och ansvarsfördelningen regleras i exploateringsavtal.

Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i gatan i anslutning till planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya anslutningspunkter anläggs. Den nya bebyggelsen ansluter till befintligt gatu- och VA-nät.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns i gatan i anslutning till planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya anslutningspunkter anläggs. Det krävs däremot inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagen dagvattenutredning. I dagvattenutredningen föreslås olika lösningar såsom regnbäddar ovanpå bjälklag och växtbäddar i markplan.

De 6 allmänna kantstensparkeringarna som utförs längs Tollareslingan men som ligger utanför detaljplanen bedömer kommunen att det är lämpligt att anlägga gräsarmering på. Detta i syfte att rena en del av det dagvatten som hamnar där.

Vinterväghållning

Vinterväghållning av allmän plats (Tollareslingan) sköts av Nacka kommun.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggt i planområdet. En ny transformatorstation behövs för att den nya bebyggelsen ska kunna ansluta till befintliga elnät. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Avfall

För detaljplanen finns en avfallsutredning som presenterar olika möjliga insamlingssystem (Sweco, 2025). Val av insamlingssystem för avfall styrs inte i detaljplanen utan val av system kommer avgöras i senare skede, däremot ska tillräckliga ytor för avfallshantering säkerställas. Dimensionering av utrymmen utgår från att hämtning sker högst 1 gång per vecka och avfallsfraktion.

Inom planområdets södra del planeras tre flerfamiljshus med ett gemensamt miljörum med kärlhantering och full sortering av rest- och matavfall, förpackningar och returpapper samt återbruk. Hämtning kan ske med angöring från Tollareslingan direkt utanför miljörummet utan behov av backning eller vändning.

I planområdets norra del planeras parhus med enskilda sopkärl för respektive bostad. Detta innebär att sopbilar behöver angöra vid respektive bostad längs Tollareslingan för att tömma de enskilda kärlen. Det innebär också att varje bostad behöver ha tillräcklig yta för uppställning av 3 stycken 2-fackskärl i olika storlekar, totalt ytbehov cirka 2x1 meter.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Hänsyn ska tas till omkringliggande bostäder och djurliv i samband med störande arbeten som till exempel bullrar och/eller skapar vibrationer. Byggnadsarbeten intill fastighetsgräns, det vill säga utanför planområdet, ska även utföras så påverkan på intilliggande naturmark och omgivande djurliv inte sker. Störande arbeten får inte ske inom häckningsperioden vanligtvis 1 april till 1 augusti om det inte är säkerställt att åtgärderna är förenliga med artskyddet (Artskyddsförordningen). Skyddsåtgärder under byggtiden kommer regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats och har rätt att lösa in mark till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark om ändamålet inte kunnat tillgodosetts på ändamålsenligt sätt. Boo Energi är huvudman för transformatorstation.

För genomförandet av detaljplanen behöver kommunen lösa in del av Tollare 1:520 som detaljplaneläggs som allmän plats. Exploatören och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker och avser teckna överenskommelse om detta.

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

Planområdet belastas i dagsläget inte av några servitut. Det kan finnas behov av att bilda nya servitut för att genomföra detaljplanen, vilken rättighet som lämpar sig bäst utreds vidare.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är viss del av fastigheten Tollare 1:520 (område 4) utlagd som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Den allmänna platsmarken (Gata) ska överföras till den kommunägda fastigheten Tollare 1:16.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I detaljplanen är mindre del av fastigheten utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande, E-område. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, har kommunen viss rätt att lösa in allmän kvartersmark och kan vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen avser inte att ta initiativ till markinlösen för användningsområdet enligt ovan. Detaljplanen medger möjlighet till avstyckning av E-område eller att bilda ledningsrätt. Huvudmannen Boo Energi, ansöker om avstyckning eller bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

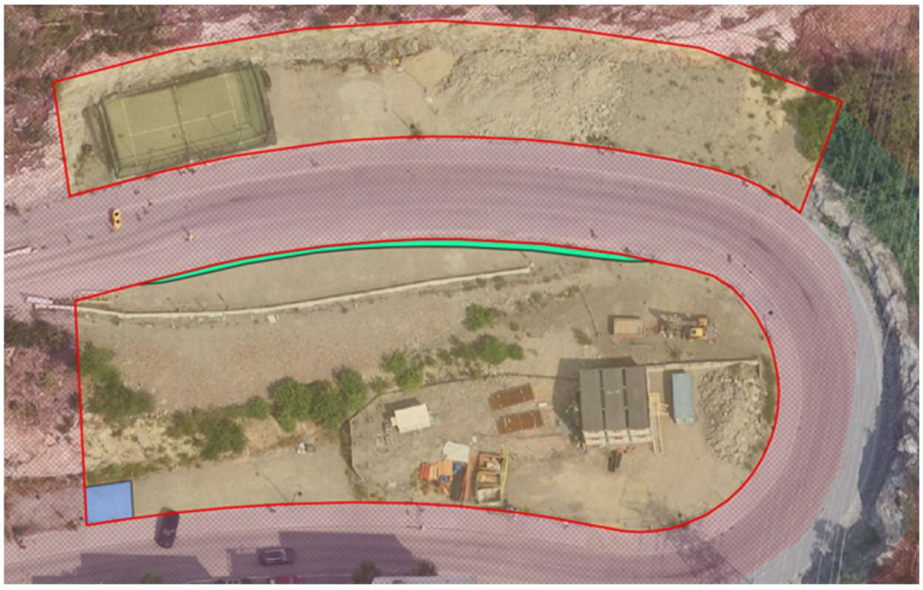
Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Avstyckning

Del av fastigheten Tollare 1:520 avses att avstyckas till en egen fastighet för parhus, område 2. Möjlighet finns även att avstycka vardera parhus till en egen fastighet.

Fastighetsreglering

Den del av fastigheten Tollare 1:520 som inom detaljplanen utgör allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till Tollare 1:16. Närmare villkor för marköverföringen regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.



Figur 42: Grönt smalt fält visar den del av fastigheten Tollare 1:520 som övergår till angränsande fastigheten Tollare 1:16.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Vid avstyckning av parhusen till egna fastigheter kommer det sannolikt krävas bildande av gemensamhetsanläggningar avseende bland annat hantering av dagvatten, vatten, spillvatten, parkering med mera. Utbredning för gemensamhetsanläggningar är beroende av utformningen av den eventuella fastighetsindelningen. Detaljplanen anger inte några bestämmelser eller markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar, bedömningen är att frågorna kan hanteras i

samband med fastighetsbildningen. Hur kostnaderna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna bestäms i en lantmäteriförrättning.

I anslutning till och delvis inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Tollare ga:19 som förvaltas av Tollare fiber samfällighetsförening. Ändamålet för Tollare ga:19 är fiber. Inom detaljplanen ligger den inom ”Allmän plats” och ”Kvartersmark”. För Tollare 1:520 kvarstår att bygga ut fiberanläggningen inom kommande byggnader. Tollare 1:520 har fått andelstal i gemensamhetsanläggningen när Tollare ga:19 bildades. När fastigheterna är bebyggda ska andelstalen för drift, och eventuellt även för utförandet, justeras. Styrelsen i samfällighetsföreningen har rätt att själva ändra andelstalen när en fastighet ändras från obebyggd till bebyggd. Nya anslutningar till Tollare ga:19 prövas i en lantmäteriförrättning. Kostnaderna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Andelstalet för Tollare 1:520 kan behöva sänkas vid en framtida förändring (fastigheten har idag ett andelstal på 144). En fastighet som sänker sitt andelstal för utförande, ska ha motsvarande del av anläggningens värde samt även motsvarande andel i den kassa som samfällighetsföreningen förvaltar.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Tollare 1:520, område 2 och område 4. Förväntningsvärden för fastigheten kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark eller utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar (till exempel slänter eller ledningar) har rätt till kompensation. Det är kommunen eller den som är huvudman för allmän kvartersmark som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark och utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även under avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning* nedan.

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även under avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning* nedan.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Exploatören finansierar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Formerna för detta ska fastställas i exploateringsavtalet.

Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggning, drift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark.

Anläggningar för hantering och fördröjning av dagvatten från den allmänna kantstensparkeringen (vilka är placerade utanför planområdet) ska projekteras och anläggas av exploatören på exploatörens bekostnad. Kommunen ansvarar därefter för drift och underhåll av anläggningarna

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt eventuellt fjärrvärme)

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av ledningar. Ledningsägarna får ta ut avgift från fastighetsägarna för anslutning.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för den nya bebyggelsen inom och utanför planområdet bekostas av exploatören.

För avstyckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut arvode enligt taxa.

Vid nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar betalar deltagande fastighetsägare förrättningskostnaden. Hur kostnaderna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna bestäms i en lantmäteriförrättning.

Kommunen ansvarar för ansökan och exploatören för kostnaderna för lantmäteriförrättning för överföring av mark för allmän plats. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, dels för enskilda berörda fastigheter.

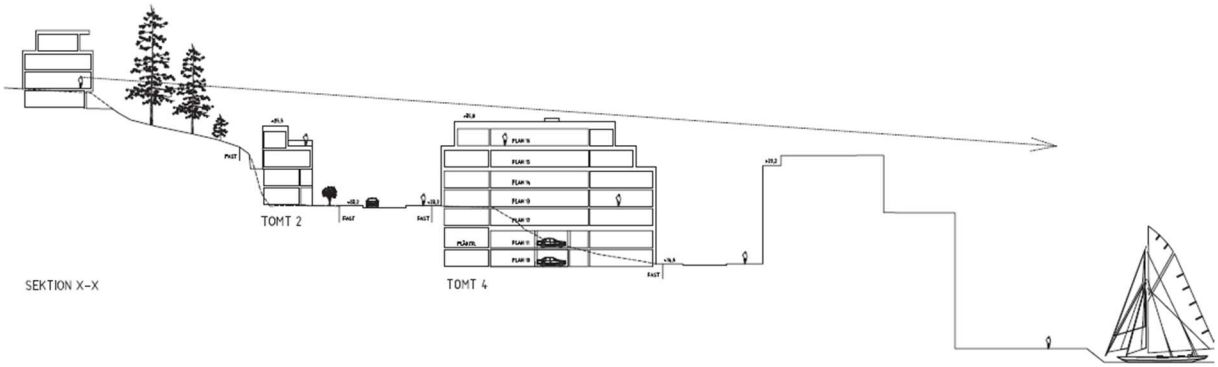
Konsekvenser för befintliga bostäder

Utsikten kommer delvis att påverkas negativt för bakomliggande befintlig parhusbebyggelse på Tollarevägen. Hänsyn är tagen till att detta genom att i största möjliga mån hålla nere höjden på

de nya flerbostadshusen vilka är cirka 2-3 meter högre än vad gällande detaljplan (DP 526) medger. Inte heller tillåts volymskapande fläktutrymmen, endast ventilationsdon och liknande ovan högsta tillåtna nockhöjd. Ytorna som avgränsar byggrätterna och mellanrummen mellan dessa i befintlig detaljplan är smalare än mellanrummet mellan flerbostadshusen. Avseende parhusbebyggelsens höjd är den lika befintlig detaljplan så när som +/- 0,5 meter. Därutöver är de översta våningarna begränsade till sin yta i denna detaljplan vilken också ger ett mindre kompakt uttryck.



Figur 43: Flygfoto från söder som visar parhusbebyggelse (under uppförande) norr om planområdet och befintlig bebyggelse söder om området. Byggnaden markerat med röd ring är från vilken siktlinjen i nedan illustration visar. (Nacka kommun 2025)



Figur 44: Visar siktlinje från ett av de fyra parhus som ligger norr om planområdet. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

Miljökonsekvenser

Platsen saknar idag kulturmiljövärden och landskapsbilden är starkt påverkad av den pågående omvandlingen i området. Ett färdigställande av bebyggelsen i denna del av Tollare bedöms inte innebära en ytterligare påverkan på kulturmiljön, medan för landskapsbilden bedöms konsekvenserna bli positiva.

Naturvärdena är låga, men tillkommande grönska torde öka naturvärdena och tillföra flertalet nya ekosystemtjänster. Tollare naturreservat och strandskyddat område ska inte påverkas negativt av planerad bebyggelse. Tillgången till rekreation och friluftsliv är god. Fler boende i området innebär dock en risk för ökat slitage på kringliggande natur- och parkytor vilket är negativt för naturvärdena där.

Det finns risk för höga temperaturer sommartid, men det kommer att finnas vistelseytor i skugga. Om inte bebyggelseutformningen anpassas finns det risk för hög solvärmelast och höga inomhustemperaturer sommartid.

Detaljplanen kommer medföra ökad trafik. Riktvärden för buller samt miljökvalitetsnormer för luft och ytvatten bedöms kunna följas.

Tillrinnande vatten från naturmark medför risk för erosion och skred. Skyddsåtgärder kommer att vidtas för att förhindra skador. De regleras på plankartan.

Projektet ökar klimatgasutsläppen trots att åtgärder vidtas för att begränsa klimatpåverkan.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas dessa ambitioner, samt åtgärder som är aktuella att vidta för att uppnå respektive ambition.

Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambitionsnivå i projektet:
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.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- En åsnetrappa byggs som sammanbinder planområdet med naturreservatet. Den planeras i samråd med kommunen.

- Mindre sandytor som livsmiljöer för insekter anläggs inom planområdet, förslagsvis på bostadsgårdar.
- Principen 3-30-300 (minst 3 bostadsnära träd, minst 30% krontäckning i stadsdelen/grannskapet och maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde) ska eftersträvas.
- Ekosystemtjänster tillförs på gårdarna genom kravet på en grönytefaktor på 0,6.
- Delar av gårdsbjälklag ska klara plantering av träd, och därmed vara minst 80 centimeter djupt.

Hållbart resande och mobilitet

Ambitionsnivå i projektet:

Genom att planera för täta strukturer med en god tillgänglighet till kollektivtrafik och viktiga funktioner ökar möjligheten till hållbara transporter. Projektet bidrar med en högre exploatering till området vilket kan ge incitamentet att få ökade kollektiva buss- och båttrafikförbindelser i framtiden.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- El-lådcyklar med laddning möjliggörs.
- Cykelfrämjande faciliteter ska finnas, såsom pump och tvättmöjligheter.

Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambitionsnivå i projektet:

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 inkilat 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.

Ambitionsnivån avseende koldioxidutsläpp är här 216 kilo CO_2e (koldioxidekvivalenter)/ kvadratmeter för flerbostadshusen och 116 kg CO_2e/kvadratmeter för småhusen i byggskedet (modul A1 – A5 enligt klimatdeklarationen). Dessa riktvärden baseras på ett färdigställande år 2030. Se även resultatet av genomförd översiktlig klimatkalkyl under rubriken *Förutsättningar och detaljplanens innehåll* och *Klimatpåverkan.* Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om CO_2-utsläpp, energieffektivitet och sunda material.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Minst Svanenmärkt, 4.0 eller motsvarande.
- Grön betong eller motsvarande eftersträvas.
- Gröna gårdar med mötesplatser.

- Grön förgårdsmark vid småhusen.
- Vertikal grönska tillskapas på vertikala terrassdelar/stödmurar för att skapa en mer attraktiv boendemiljö.
- Grönytefaktor (GYF) minst 0,6 till färdigställt.
- Parhus byggda med huvudsakligen trästomme.

Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambitionsnivå i projektet:

Växtlighet 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.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Gröna tak anordnas.

Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambitionsnivå i projektet:

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.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Återbruksutrymme ordnas i miljörum.
- Fräscha miljörum.

Anpassning till framtida klimat

Ambitionsnivå i projektet:

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 avseende temperatur, vind och sol/skugga.

Åtgärder för att nå ambitionsnivån:

- Anpassning sker av fasader och fönster i söderlägen på grund av hög solvärmeinstrålning och vind.

Sociala konsekvenser

Att människor kommer att bo i planområdet gör att platsen befolkas över fler av dygnets timmar, vilket ökar tryggheten då det idag är en öde plats. Den visuella kontakten mellan gata, bostadsgård och bostäder blir god, vilket säkerställer en öppen och trygg boendemiljö och social kontroll. Bostadsentréer föreslås orienterade mot Tollareslingan vilket kan ge ett flöde av människor som i sin tur främjar tryggheten.

Flerbostadshusen uppnår full tillgänglighetsanpassning medan det för parhusen innebär några mindre avvikelser avseende parkering och lutning vid entréer. Bostadsgårdarna vid flerbostadshusen är nedsänkta från gatan i norr och nås via trappor från Tollareslingan. Mot söder är gårdarna upphöjda från gatan och där finns inga trappor. Topografin i området gör att trappor är oundvikligt. Bostadsgårdarna nås tillgängligt via bostadshusens hissar.

Föreslagna bostäder inom planområdet får två relativt små bostadsgårdar. Vistelseytor samt lekytor blir därmed begränsade på bostadsgårdarna. Det är därför positivt att de boende har nära till naturmarken öster om planområdet samt lekplatsen längs med Tollareslingan för vistelse samt lek och aktivitet. Tillgången till rekreation och friluftsliv är sammanfattningsvis god med tanke på närhet till lekplats, naturområden och naturreservat.

Närhet till kollektivtrafik är god.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen. För genomförandet av detaljplanen belastas inte kommunen med några kostnader och driftskostnaderna för allmän plats beräknas ökas marginellt.

Avvägning mellan motstående intressen

Fler boende inom Tollare innebär att grön- och naturytor och lekplatser påverkas av mer slitage och högre nyttjandegrad. Gårdarna till flerbostadshusen kommer dock att få en genomarbetad utformning för att uppmuntra till vistelse. Flertalet bostäder har även tillgång till balkong eller uteplats. Mängden trafik ökar. Utsikten från bakomliggande bebyggelse påverkas i viss mån negativt. Planarbetet har aktivt fokuserat på att hålla nere nockhöjder och till exempel inte tillåta ventilationsutrymmen (ventilationsdon och liknande får förekomma) på taken för att ta hänsyn till siktlinjer (se vidare i Gestaltningsprogram, Bonava, 2026-08-31). Även gröna tak förbättrar intrycket för bakomliggande bebyggelse. Exploateringsgraden har också minskats utifrån det initiala planuppdraget. Genom ovanstående anpassningar har kommunen gjort avvägningar som i största möjlig mån tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse, natur och grönområden men samtidigt möjliggör behovet att bygga fler bostäder.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här, se tabell nedan.

Fastighet/ Gemensamhets anläggning	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter

Tollare 1:520, område 2 och område 4	Område 4 avstår ca 50 kvm (lokalgata) till Tollare 1:16. Område 4 avstår ca 30 kvm för transformatorstation. Marken kan avstyckas, överföras genom fastighetsreglering eller upplåtas med ledningsrätt. Område 2, ca 1500 kvm (bostäder) avstyckas som en eller flera fastigheter.	När fastigheterna är bebyggda ska andelstalen för drift och eventuellt även för utförandet justeras i gemensamhetsanläggningen Tollare ga:19. Styrelsen i samfällighetsföreningen har rätt att själva ändra andelstalen. Nybildad fastighet/er ska ingå i Tollare ga:19, andelstal för Tollare 1:520 och nybildad fastighet/er hanteras i lantmäteriförrättning. Beroende på framtida fastighetsindelning kan det behövas gemensamhetsanläggningar avseende exempelvis dagvatten och parkering.	Fastighetsägarens ersättning för avstående mark bestäms i en lantmäteriförrättning. Förrättningskostnader. Förrättningskostnader	Byggrätter genererar intäkter vid försäljning av bostäder. Intäkt för ersättning av mark. En fastighet som sänker sitt andelstal för utförande, ska ha motsvarande del av anläggningens värde samt även motsvarande andel i den kassa som samfällighetsföreningen förvalta	Exploateringsavtal Överenskommelse om fastighetsreglering	Får utökade byggrätter
Tollare 1:16	Erhåller ca 50 kvm (gata) från Tollare 1:520 (område 4). Marken överförs		Erläggande av ersättning för erhållande av mark bestäms i		Exploateringsavtal	

Fastighet/ Gemensamhets anläggning	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark**	**Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomis ka konsekven ser - intäkter**	**Avtal som underlättar genomföra nde av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
	genom fastighetsreglering.		en lantmäteriförrätt ning. Förrättningskost nader		Överensko mmelse om fastighetsr eglering	
Tollare ga:19		Nybildad/e fastigheter ska ingå i gemensamhetsanl äggningen (fiber) Styrelsen har rätt att ändra andelstal om en fastighet ändras från obebyggt till bebyggd	Förrättningskost nader Eventuell kostnad för ny delägande fastighet att ingå i gemensamhetsa nläggningen			

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Alexander Erixson
Planarkitekt