2026-10-01

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2021-00116

Utökat förfarande

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E
Detaljplan för Tollareslingan, fastigheten Tollare 1:520 i Boo, Nacka kommun

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 markparkering längs med gatan. Detaljplanen möjliggör cirka 70 bostäder i flerbostadshus och 10 bostäder i parhus.

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2025. Flertalet yttranden från de cirka 30 privatpersoner utanför planområdet som yttrat sig berör befintlig trafik- och parkeringssituation samt kollektivtrafik inom Tollareområdet. Parkeringssituationen beskrivs som mycket ansträngd redan nu. Ett antal personer har synpunkter på att serviceutbudet inom Tollare är dåligt, att exploateringen inom planområdet är för hög och att förslaget strider mot översiktsplanen. Några tar upp att det påverkar utsikten negativt och att bebyggelsen ligger för nära de befintliga kraftledningarna öster om området.

Kommunstyrelsen anser att gestaltningen behöver omarbetas så att den blir mer varierande och livfull. Flerfamiljshusen behöver en tydlig sockelvåning som skapar liv mot gatan. Taken bör utvecklas med grönska och sällskapsytor. Fasaderna bör generellt göras mer levande och inte upplevas som sterila. Gestaltningen har omarbetats utifrån synpunkterna.

Länsstyrelsen har utifrån ingripandegrunderna framfört synpunkter avseende förorenade områden och geotekniska risker avseende ras och skred. De har rådgivande synpunkter om strandskyddet. Handlingarna har kompletterats i dessa delar.

Efter samrådet har utredningar kompletterats avseende bland annat geoteknik och dagvatten. Därutöver har byggnadernas gestaltning omarbetats. Geoteknikdelen har bearbetats för att utreda om antal våningar under mark är möjligt utifrån dels kostnader i anläggningar (stödkonstruktioner) som övergår i kommunens ägo, dels säkerställa att tillräckligt bred passage för trafik finns under genomförandet och framtida drift. Den pumpstation som fanns med i planförslaget vid samråd har utgått ur förslaget, därmed inbegriper detaljplanen inte längre del av Tollare 1:16.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

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 markparkering längs med gatan. Planförslaget möjliggör cirka 70 bostäder i flerbostadshus och 10 bostäder i parhus.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 24 oktober 2025. Samrådstiden varade mellan den 4 november 2025 och 16 december 2025, sammanlagt 6 veckor. Under samrådstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteket i Nacka Forum och biblioteket i Orminge centrum samt på kommunens webbplats. Ett öppet hus genomfördes den 18 november 2025 i Nacka stadshus, utan att någon besökte detta.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget.

- Kommunstyrelsen
- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Utbildningsnämnden
- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen

- Boo Energi
- Swedavia
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget.

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens miljöutskott
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka vatten och avfall
- Storstockholms brandförsvar
- Postnord
- Naturskyddsföreningen och Boo Miljö- och Naturvänner
- Björknäs Villaförening

Luftfartsverket har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande. Synpunkter har även inkommit från cirka 30 privatpersoner utanför planområdet samt från 1 förening.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Tematiska återkommande synpunkter från privatpersoner utanför planområdet

Totalt har cirka 30 yttranden från privatpersoner utanför planområdet inkommit under samrådet, varav cirka 5 är från boenden i bakomliggande bebyggelse norr om planområdet. Majoriteten av dessa synpunkter rör parkering, trafiksituation, kollektivtrafik och serviceutbud (butiker med mera) inom hela Tollareområdet. Dessa återkommande synpunkter är sammanfattade tematiskt under denna rubrik med planenhetens kommentarer. Under rubriken *Inkomna synpunkter från privatpersoner utanför planområdet* längre ner i samrådsredogörelsen sammanfattas de synpunkter som inte inryms i någon av de tematiska kategorierna nedan.

Parkering, trafik och kollektivtrafik

Flertalet yttranden berör befintlig trafik- och parkeringssituation samt kollektivtrafik. Trafiken ökar i hela Boo vilket anses vara negativt både för barn och natur Parkeringssituationen i Tollare beskrivs som mycket ansträngd redan nu, vilken kommer att förvärras ytterligare om detaljplanen genomförs. Fler allmänna parkeringsplatser anses behövas både för boende och gäster, och maxtiden för parkering behöver förlängas. Vidare anses att gatan Tollareslingan redan är hårt trafikerad och att det är negativt att detaljplanen innebär tillkommande trafik. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder anses behövas, till exempel farthinder och bättre markerade övergångsställen. Någon framför att parhusens 6 extraparkeringar som planeras i

flerbostadshusen blir svårtillgängliga samt att sopbilar kommer blockera del av Tollareslingan vid tömning. Kollektivtrafiken i Tollare anses behöva förbättras väsentligt både avseende turtäthet och med direktbussar till Slussen eller liknande central målpunkt. Några föreslår även pendlingsbåt till stan. Några önskar fler cykelställ i anslutning till kollektivtrafik. Ett par personer berör trafikfrågor för ett större område i Björknäs och förslagets negativa påverkan där infrastrukturen redan är hårt belastad.

Planenhetens kommentar:
Kommunens bedömning är att de parkeringsplatser som planeras för i projektet är tillräckliga för det förväntade behovet, med anledning av exploateringen. Enligt kommunens parkeringstal kan avräkning på antal platser göras om mobilitetsåtgärder utförs. I projektet har inte någon sådan avräkning på antal platser gjorts. De 6 platser som anordnas som kantstensparkering på allmän platsmark uppförs inte i syfte om att uppfylla detaljplanens egna parkeringsbehov utan att bidra till allmänhetens tillgång till parkeringsplatser. Avseende synpunkter om till exempel hastighetsdämpande åtgärder, övergångsställen och maxtider för korttidsparkering så noteras synpunkterna och vidarebefordras till berörd kommunal enhet under natur- och trafiknämnden. Enligt en trafikrapport (*Trafikia, december 2024)* med uppmätta trafikflöden november-december 2024 så är medelhastigheten 30 km/h. Samtidigt överskrider 45 % av trafikanterna hastighetsbegränsningen och medelöverträdelsehastigheten uppgår till 35 km/tim. Tollareslingan har i dagsläget relativt små trafikmängder om cirka 1 000 fordon per dygn. Den planerade bebyggelsen beräknas ge en ökning om cirka 200 fordon per dygn. Det ger sammanlagt cirka 1 200 fordon per vardagsdygn. Kommunens bedömning är att förslagets trafikgenerering endast medför en begränsad påverkan på trafiksituationen i närområdet. Inte heller bedömer kommunen att påverkan på trafiken i Björknäs är av den omfattning att den hindrar detaljplaneförslaget. Det är riktigt att sopbilar kommer att behöva stanna på Tollareslingan vid tömning av sopkärl, det har dock bedömts möjligt och skiljer sig inte från andra hus längs gatan. Angående kollektivtrafik så är Region Stockholm, Trafikförvaltningen, kollektivtrafikmyndighet. Det innebär att det är Trafikförvaltningen som tar beslut om trafikförändringar av kollektivtrafiken i Nacka kommun. Kommunen ges årligen möjlighet att tycka till om den föreslagna utvecklingen men har alltså inte beslutsmandat i frågan.

Serviceutbud
Det finns ett stort behov av mer närservice (affärer, livsmedelsbutik, restauranger, caféer med mera)

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att flertalet synpunktslämnare (av de cirka 30 privatpersoner som yttrat sig) anser att serviceutbudet är lågt inom Tollare. Det har, bland annat på grund av angöring, inte bedömts lämpligt att anordna lokaler av det slag som efterfrågas inom den aktuella detaljplanen.

Exploateringsgrad och översiktsplan

Vissa synpunktslämnare framför att Tollare redan är ett av de mest tätbebyggda områdena i Nacka och att tillåta ännu fler bostäder är mycket olämpligt och påverkar områdets karaktär negativt. Några framför att ett alternativ är att möjligen tillåta lägre byggnader och minska antalet huskroppar. Några anser att avvikelsen mot översiktsplanen inte är tillräckligt motiverad och följaktligen inte är acceptabel. Vissa framhåller att lägenheter redan nu är svårsålda och att detaljplaneförslaget borde stoppas.

Planenhetens kommentar. Planenheten delar uppfattningen att Tollare är tätbebyggt men gör bedömningen att föreslagen exploatering är möjlig. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020, § 137, att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Den nya bebyggelsen bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens nya översiktsplan 2026. Kommunen bedömer att planförslaget är lämpligt på platsen eftersom ytorna redan är utsprängda och till exempel nivåskillnaderna delvis är så pass stora att större byggnadsvolymer kan ta upp dessa på ett bättre sätt. Bebyggelsen samspelar även med tätheten och uttrycket hos omkringliggande bebyggelse längs Tollareslingan. Kommunen har gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och har gjort bedömningen att den utökade exploateringen är något som kan motiveras i ett område av aktuellt slag.

Lekplatser och naturområden

Några anser att det är för få lekplatser och de saknar utrustning för alla åldrar. Att låta en pumpstation ta i anspråk en yta vid lekplatsen anses också vara mycket olämpligt. Några anser att detaljplanens tillskott av bebyggelse medför att fler grönområden behövs, och de anser att den nya höga bebyggelsen inte samspelar med naturen och närheten till Tollare naturreservat.

Planenhetens kommentar.

Planenheten instämmer i vikten av att barn ska ha tillgång till lek, rörelse och rekreation nära bostaden. Detaljplaneförslaget omfattar endast två bostadskvarter som ägs av privat fastighetsägare, och detaljplanen styr inte krav på lekplats inom den privata marken. Möjlighet till lek, rörelse och rekreation bedöms dock vara tillfredsställande i närområdet med både en allmän lekplats och Tollare naturreservat. Den föreslagna pumpstationen som fanns med i samrådsförslaget har utgått ur detaljplanen, då nya beräkningar visar att den inte behövs. Parhusen, som ligger närmast naturreservatet, ska ha en dov och naturnära färgsättning i varierande bruna kulörer samt utföras i huvudsak i trä. Flerbostadshuset med lägst våningsantal är placerat mot öster där Tollareslingans kurva krävt en kraftig bergsskärning för att kunna byggas. Höjden är cirka 1,5-2 meter högre än vad gällande detaljplan (DP 526) medger. Parhusen, som möter naturmark direkt i fastighetsgräns, håller i princip samma höjd som befintlig detaljplan medger. De är utförda i trä med dova bruna kulörer. Sammantaget bedömer planenheten att tillräcklig hänsyn är tagen.

Kraftledning

Några boende framför synpunkter kring bostädernas närhet till de befintliga kraftledningarna strax öster om planområdet. Synpunkterna rör att närheten innebär risk att de nya lägenheterna kommer bli svårsålda

Planenhetens kommentar. En magnetfältsberäkning har genomförts för planområdet som underlag till detaljplaneförslaget (Energiteknik AB, 2021, reviderad 2025). Enligt utredningen är nivån som inte ska överskridas av försiktighetsprincip 0,4 µT (mikrotesla) i områden där människor vistas stadigvarande. Byggnaderna är placerade på sådant avstånd att nämnda värde klaras.

Utsikt och olägenhet

Boende i cirka fem av de bakomvarande bostäderna norr om planområdet anser att utsikt och skuggning ger negativa konsekvenser på grund av högre hus och större byggnadsvolymer än gällande detaljplan. De boende hänvisar till att det i start-PM beskrivs att inriktningen för tillkommande bebyggelse skulle vara en höjd om 3-5 våningar, medan det i detaljplaneförslaget är 3-7 våningar. Vidare anges i Start-PM att utsikt och siktlinjer för planerad bebyggelse längs Tollarevägen ska bevaras, vilket enligt de boende inte uppfylls. Även ljudnivåer från terrasser befaras att upplevas negativt och störande och därutöver skapa oönskad insyn till de befintliga bostäderna.

Planenhetens kommentar. Ökningen av antalet våningar förklaras av den betydande nivåskillnaden mellan Tollareslingans övre och nedre del. För att anpassa flerbostadshuset längst i väster till terrängen utgörs cirka 3,5 våningar av suterrängvåningar. Utifrån framtagna solstudier, som utgör underlag till detaljplaneförslaget, kommer föreslagna nya byggnader inte att skugga bakomvarande befintlig bebyggelse i norr längs Tollarevägen. Takterrasser kan möjligen skapa viss olägenhet avseende ljud, men bedöms inte som en betydande olägenhet då de sannolikt vänder sig mot söder och ligger betydligt lägre i terrängen. Parhusens högsta tillåtna höjd är i princip lika vad befintlig detaljplan medger. Detaljplaneförslaget innebär att siktlinjer från bakomvarande bebyggelse kommer påverkas till viss del på grund av flerbostadshusen. Under framtagandet av förslaget har det dock strävats efter att i möjligaste mån hålla nere höjden på flerbostadshusen för att behålla större delen av utsikten. Dessa är cirka 2-3 meter högre än vad befintlig detaljplan medger.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** tillstyrker i huvudsak detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med intentionerna i de översiktliga planerna för Nacka kommun samt målen i start-PM. Detaljplaneförslaget ger möjlighet till ett tillskott av bostäder i ett attraktivt vatten- och naturnära läge. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott anser dock att gestaltningen behöver omarbetas inför granskningen till att bli mer varierande och livfull. Flerfamiljshusen behöver en tydlig

sockelvåning som skapar liv mot gatan. Taken bör utvecklas med grönska och sällskapsytor. Fasaderna bör generellt göras mer levande och inte upplevas som sterila.

Planenhetens kommentar: Förslaget har omarbetats avseende gestaltningen av främst flerbostadshusen. Fasaderna som utformas i huvudsak i tegel har fått mer varierade kulörer. Kulörerna går i röda, bruna och gula 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 (den har även fått fler fönster). Det ger en variation i fasaden genom att livförskjutningarna skapar såväl skuggeffekter som en markerad sockelvåning. Takterrasser bedöms inte lämpligt, främst på grund av att det skulle påverka utsikt och siktlinjer för befintlig bebyggelse.

Parhusen, som ligger närmast naturreservatet, färgsätts i naturnära varierande bruna nyanser samt utförs i huvudsak i trä. Fönster och nischer (exempelvis vid entrédelen) ska inte vara vita utan färgsatta så att de harmonierar med fasaden i en dov palett.

2. **Fritidsnämnden** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

3. **Kulturnämnden** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

4. **Utbildningsnämnden** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

5. **Kommunstyrelsens miljöutskott** ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget. Utskottet framhåller att klimatförbättrande åtgärder behöver införlivas i byggskedet samt att man bör undersöka möjligheten att använda återbrukat material och tillföra förnybar energi. Klimatberäkningen bör relatera till målvärden i linje med målet i klimat- och miljöprogrammet. Det är viktigt att intrång inte görs på intilliggande naturmark.

   I planprocessen bör man titta på om det går att återställa delar av naturytan norr om område 2 (norr om parhusbebyggelsen, genom att exempelvis lägga ut färdiga skogsmattor eller genom någon annan åtgärd som kan bidra till att markfloran återhämtar sig. Val av växtlighet bör väljas så det gynnar biologisk mångfald. Gröna tak är positivt för att minska risken för värmeöar.

Planenhetens kommentar: Byggaktören Bonava har anslutit sig till Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Bonava har inte gjort klimatberäkningar för detta specifika projekt ännu. Målsättningarna för projektet är därför mer övergripande angivna. De har inte relaterats till mål i klimat- och miljöprogrammet. Inget intrång får göras i intilliggande naturmark under byggtiden, vilket regleras i exploateringsavtalet. På grund av det tunna jordtäcket och lutningsförhållandena på platsen bedöms det inte vara möjligt att återställa naturytan norr om område 2. Planområdet saknar i stort sett vegetation idag. Olika typer av växtlighet kommer att tillföras planområdet, vilket kommer att gynna biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster. Plankartan reglerar att minst 90 % av takytorna på flerbostadshusen, och minst 25 % av takytorna på parhusen, ska vara vegetationsklädda.

6. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter. Vägens funktion måste bibehållas i ett framtida driftsskede. Belysningsstolpar kommer att påverkas vid byggnation. Tillfällig och ny belysning utförs i samråd med kommunen och bekostas av exploatören. Befintlig gata skevar (lutar) mot norr vilket innebär att vatten från kantstensparkeringarna inte kommer att nå planerade växtbäddar. Naturen norr om område 2 har tidigare påverkats negativt av sprängning. Det behöver förtydligas hur nya sprängningar kommer utföras och hur det påverkar naturen samt naturreservatet. Man bör titta på att återställa delar av naturytan norr om område två exempelvis genom att lägga ut färdiga skogsmattor eller annan åtgärd så markfloran återhämtar sig. Det är positivt att den så kallade åsnetrappan byggs som genväg till kollektivtrafik, men det finns risk att det ställs krav på belysning med mera vilket ger ökade driftskostnader. Det är mycket negativt att en pumpstation inkräktar på redan begränsade lekytor. Det behöver säkerställas att i kommande planering att parkering för rörelsehindrade har en tvärlutning på högst 2 procent och övrig parkering högst 2,5 procent. Bredden på kantstensparkering på 2-2,25 meter är ett avsteg från teknisk handbok och behöver korrigeras. Förtydliga behovet av kantstensparkeringarna, om det uppstått på grund av exploateringen eller inte. Planhandlingarna behöver förtydligas avseende vilken nivå av parkeringstal som projektet planerar för och eventuell reducering med mobilitetsåtgärder. Trafikutredningen föreslås att förtydligas avseende vilket parkeringstal som planeras för samt ska korrigeras avseende hur plats för rörelsehindrade löses.

Planenhetens kommentar: Nedan följer en redovisning av hur utbyggnaden är tänkt att gå till men är en fråga som ytterst prövas i samband med bygglov och utbyggnad. Detaljplanen reglerar den mark som kommer utgöra ny bostadsbebyggelse, men ska också visa att bebyggelsen är möjlig att genomföra med hänsyn till att gatan Tollarslingan ska ha fortsatt funktion som allmän gata även efter och under genomförandet. Huvuddelen av åtgärderna på allmän plats ligger utanför detaljplaneområdet men regleras och säkerställs genom ett exploateringsavtal.

Vägens funktion (ett körfält) och gångväg på ena sidan är möjlig att behålla både under byggnadstiden och vid eventuella framtida åtgärder. Inget intrång får göras i intilliggande

naturmark under byggtiden, vilket regleras i exploateringsavtalet. Det bedöms inte vara möjligt att återställa naturytan norr om område 2 eftersom ny jord/skogsmattor sannolikt skulle erodera och eventuellt rasa ner mot del av bebyggelsen. En utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Teknisk notering rasriskområden, Ramboll 2026) för att identifiera rasriskområden. Frågan om eventuell rening av dagvatten från kantstensparkeringarna (vilka inte ingår i detaljplanen) kommer att utredas av byggaktören, i samråd med kommunen. Åsnetrappan som sedan övergår i en stig kommer endast ha ett enkelt utförande utan belysning med mera, då den passerar genom naturreservatet och heller inte kommer att vara tillgänglighetsanpassad. Den är i sin helhet förlagd på allmän plats. Pumpstationen som fanns med i samrådsförslaget har utgått. Boverkets regler gäller för parkering för rörelsehindrade, kantstensparkeringarna är inte avsedda för rörelsehindrade. En tillgänglighetsutredning har tagits fram och har inom projektgruppen bedömts möjlig att utföra. Bygglovsenheten är granskande part avseende om avsteg kan göras. Alla kantstensparkeringar uppnår nu en bredd om 2,25 meter, det vill säga lika som övriga parkeringar i Tollare. Det är ett avsteg från Teknisk handbok som anger minsta bredd om 2,5 meter. I och med att körbanan är 7 meter bred har kommunen bedömt det som möjligt. De 6 kantstensparkeringarna anordnas utöver behovet för tillkommande bebyggelse och bidrar således till att det allmänna parkeringsutbudet i Tollare utökas. Parkeringsutredningen har förtydligats avseende att nuvarande lägenhetsfördelning uppnår de av kommunen angivna parkeringstalen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

7. **Länsstyrelsen** delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan samt lämnar nedanstående synpunkter.

   Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande hälsa och säkerhet avseende förorenade områden och geotekniska risker.

   Förorenade områden
   Av planbeskrivningen framgår att industriverksamhet har bedrivits inom planområdet. Kommunen anger att planområdet är sanerat och bedömer sammantaget att det inte finns skäl att tro att några förorenande verksamheter förekommit inom planområdet eller att området påverkas av föroreningar från tidigare industriverksamhet. Kommunen har dock inte bifogat några handlingar som styrker sin bedömning. Gällande detaljplan för området medger användningen bostäder. Utifrån det underlag som finns i EBH-stödet kan Länsstyrelsen dock inte se att aktuellt område är efterbehandlat eller vilka ämnen som är undersökta och var undersökningar är gjorda. Det framgår exempelvis inte om föroreningar med flyktiga ämnen har undersökts. Sådana ämnen är cancerframkallande och kan tränga in i byggnader via ånga. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa handlingar som styrker att det inte finns några föroreningar i mark eller grundvatten som kan medföra risker för människors hälsa.

Geotekniska risker

Av dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns, 2025-04-04) framgår att viss erosion skett i anslutning till område 2. Det bedöms också att det finns risk för skred. Risken för skred och raviner förväntas framför allt finnas i samband med kraftig nederbörd. Kommunen bedömer att muren som ska byggas som skydd mot skyfall även ska kunna fungera som erosionsskydd, men att frågan kommer att undersökas vidare. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att risken för skred och erosion i slänten samt funktionen av muren som åtgärd behöver undersökas vidare och klargöras under planprocessen.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till strandskydd.

Strandskydd

Kommunen anger att det utvidgade strandskyddet om 300 meter är upphävt i gällande detaljplan. Vid ny planläggning återinträder endast det generella strandskyddet om 100 meter, om kommunen inte väljer att hänvisa till de nya strandskyddsreglerna enligt 4 kap. 17 a § PBL som tillåter kommunen bestämma att strandskydd inte återinträder när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Eftersom det saknas övergångsbestämmelser för de nya strandskyddsreglerna som trädde i kraft 1 juli 2025, finns möjligheten för kommunen att tillämpa dessa bestämmelser även i påbörjade detaljplaner. Om kommunen väljer att pröva frågan om strandskydd behöver kommunen se över de särskilda skäl som anses finns. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § p.1 och p.2 miljöbalken. Länsstyrelsen kan hålla med om att området har begränsat värde både för djur- och växtliv och för allmänhetens tillgång till strandområdet. Det betyder dock inte att detta i sig utgör ett särskilt skäl. För de delar där kommunen inte bedömer att särskilt skäl enligt p.2 är tillämpligt behöver kommunen redovisa något annat av de särskilda skäl som finns enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken.

Planenhetens kommentar:

Förorenade områden: Skälen till att planområdet inte bedöms kunna vara påverkat av tidigare industriverksamhet har förtydligats i planbeskrivningen. Enligt kommunens uppgifter har slutrapport för efterbehandling av Tollare-området (WSP 2014-02-18) skickats till Länsstyrelsens EBH-stöd den 6 mars 2023. Av rapporten framgår att nu aktuellt planområde inte var föremål för någon miljöteknisk markundersökning eller efterbehandling. Ingen risk för föroreningar bedömdes alltså finnas där då det var obebyggd skogsmark. Kommunen bedömer att fler handlingar inte behövs för att styrka att inga föroreningar finns på platsen. Planbeskrivningen har kompletterats.

Geotekniska risker: En utredning har tagits fram efter detaljplanens samråd (Teknisk notering rasriskområden, Ramboll, 2026) som bedömer att det finns två områden i anslutning till område 2 med risk för jordras. Förslag till skyddsåtgärder redovisas i planbeskrivningen. Åtgärder för att förhindra jordras och erosion (borttagande av lös jord och murar) har genomförts eller kommer

att genomföras såväl vid område 2 som område 4. Att åtgärden genomförs innan bostäderna tas i anspråk säkerställs i exploateringsavtal.

Strandskydd: Kommunen har i granskningsskedet dels valt föreslå att strandskyddet ska vara fortsatt upphävt (enligt 4 kap. 17 a § PBL) för större delen av planområdet, och dels föreslå att strandskyddet upphävs enligt 7 kap. 18 e § MB för en mindre yta. För en liten yta inträder det och får ligga kvar. Planbeskrivningen har kompletterats med detta.

8. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser följande. Inom den mindre del som anläggs som allmän plats ligger enskilda ledningar (Tollare ga:19, fiber). Om de avses vara kvar ska de planläggas för ”g”, underjordiska ledningar. Planbeskrivningen behöver justeras gällande beskrivningen av gemensamhetsanläggningar och därmed också fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Planhandlingarna är justerade utifrån lantmäteriets synpunkter.

9. **Luftfartsverket** har lämnat in ett sekretessbelagt yttrande.

Planenhetens kommentar: Yttrandet är hanterat.

10. **Boo energi** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

11. **Nacka Vatten och Avfall** (NVOA) har följande synpunkter. Markanvändningen E_2 kan utgå då det inte finns behov av en ny pumpstation. Däremot behöver NVOA utreda eventuell kapacitetsbrist längre nedströms i systemet och om åtgärder behövs kopplade till detta. Vid beskrivning av gårdsutformning står att dessa avvattnas till planteringsytor för fördröjning och rening. Planteringsytorna är beskrivna som upphöjda vilket då svårligen går att genomföra. Under rubriken Dagvatten står att naturvatten från bergväggen bakom parhusen rinner i huvudsak utanför det befintliga krossdiket. I dagvattenutredningen beskrivs däremot att naturvattnet bör avvattnas österut mot det befintliga krossdiket. Var planeras naturvattnet omhändertas? Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende formalia i vissa delar i stycken om Teknisk infrastruktur, Gemensamhetsanläggningar och Ekonomiska frågor. Dagvattenutredningen behöver revideras avseende föroreningsberäkningar, därutöver saknas en grov höjdsättning (VG) varför det inte går att konstatera att lösningen fungerar.

Planenhetens kommentar: Pumpstationen som fanns med i samrådsförslaget har utgått ur förslaget. Dagvattenutredningen har uppdaterats och förtydligats avseende hur dagvatten på gårdar omhändertas genom terrassering. Eftersom gården trappar i ett antal terrasser finns det möjlighet för vattnet att nå en växtbädd på en terrass nedanför. Efter den lägst belägna terrassen

finns det mark som inte är underbyggd där vattnet till sist kan infiltrera. Vid större nederbördsmängder så agerar växtbäddar som fördröjningsmagasin och brunnar på marken som inte är underbyggda tar vattnet till dagvattenledning. Dagvattenutredningen har även förtydligats avseende naturvattnets omhändertagande bakom parhusen inom område 2. Naturvattnet når ett utrymme med krossmaterial bakom parhusen och följer det öster ut. Därefter vidare mot Tollareslingan. Merparten av naturvattnet som berör planområdet kommer från lågstråket öster om parhusen. Därutöver har föroreningsberäkningarna redovisats tydligare och den har kompletterats med en grov höjdsättning. Planhandlingarna har korrigerats i enlighet med synpunkterna.

12. **Postnord** framhåller vikten av att postlådor och fastighetsboxar placeras på ett godkänt sätt. Postnord ska kontaktas i god tid för godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Planenhetens kommentar: Planenheten har noterat informationen.

13. **Sjöfartsverket** har inget att erinra men framför ett par generella synpunkter. Nedanför området passerar farled 530. Det är av vikt att bostäder utformas så de inte störs av trafiken. Vidare framförs att belysning inom planområdet inte ska utföras så det har en negativ påverkan för sjötrafiken. Det gäller även under anläggningsfasen.

Planenhetens kommentar: Planenheten har noterat informationen. Belysningen kring bostäderna bedöms inte påverka farleden.

14. **Storstockholms brandförsvar** har följande synpunkter. Det framgår av skyfallsutredningen att Tollareslingan kan få stora mängder nedrinnande vatten vid ett hundraårsregn. Som det ser ut i handlingarna är det oklart om det finns risk att inte komma fram på grund av detta. Då viss bebyggelse planeras med träfasader är det önskvärt att räddningstjänsten kan komma åt från mer än ett håll. Räddningstjänsten informerar om att det saknas förutsättningar att nyttja deras stegutrustning som alternativ utrymningsväg eftersom insatstiden överstiger 10 minuter. Det ser ut att vara långt till brandposterna på Tollareslingan. Kommunen behöver därför se över behovet av nya brandposter.

Planenhetens kommentar: Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att föreslagen exploatering inte förvärrar dagens situation utanför planområdet och inte heller medför några nya riskområden för översvämning till följd av skyfall. Avseende stora mängder nedrinnande vatten som uppstår vid ett hundraårsregn så sker även detta under befintliga förhållanden, men under en förhållandevis kort tidsrymd (cirka 20 minuter). Parhusen planeras i kraftigt lutande terräng därför är det inte möjligt att åstadkomma åtkomst från mer än ett håll. Det är dock små husvolymer vilket därmed talar för ett mer hanterbart släckningsarbete. Det är Nacka kommun som ansvarar för brandvatten i kommunen men med avtal med Nacka Vatten och Avfall om

underhåll av brandposter. Kommunen har inte ett konventionellt brandpostsystem utan ett så kallat påfyllnadssystem, vilket innebär färre prioriterade brandposter. Kommunen har dock övergått från Södertörns brandförsvarsförbund till Storstockholms brandförsvar (SSBF) 1 juli 2025. I och med den övergången har frågan aktualiserats om vilket system som ska gälla och diskussioner förts mellan kommunen och SSBF. Detta har utmynnat i att utgångspunkten är en övergång till ett konventionellt brandpostsystem, framför allt vid nybyggnation. Kommunen noterar inkommen synpunkt från SSBF och konstaterar att det inte är en detaljplanefråga men en synpunkt att ta hänsyn till under genomförande- och projekteringsfasen.

15. **Swedavia** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

16. **Trafikförvaltningen** vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området och till busshållplatserna är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla, särskilt med hänsyn till de större höjdskillnaderna.

Planenhetens kommentar: Gångväg finns på varsin sida av körbanan. Cykeltrafik är hänvisad till blandtrafik på Tollareslingan liksom på övriga lokalgator i Tollare. Gatorna i området kategoriseras som ”övrigt cykelvägnät” i Nacka kommuns cykelprogram, vilket tillåter cykling i blandtrafik om det kan ske på ett trafiksäkert sätt. Gatunätet i Tollare uppfyller detta eftersom det är små trafikflöden och en allmän hastighetsgräns på 30 km/tim inom området. Gatorna har karaktär av så kallad entrégata till bostadsbebyggelsen och används i första hand av de som bor längs gatan. Genvägen via naturreservatet mellan planområdet och närmaste busshållplats kommer inte att vara tillgänglig för rörelsehindrade. Det bedöms inte lämpligt då terrängen är kraftigt lutande och det skulle innebära ett stort och kostsamt ingrepp i Tollare naturreservat.

17. **Vattenfall** har lämnat synpunkter avseende kraftledningen. I det första yttrandet var inte de faktiska förhållandena helt klarlagda. Därefter har ett kompletterande yttrande inkommit. Vattenfall anser att kvartersmarken närmast kraftledningarna ska betecknas med ”l-område” för att hindra bebyggelse. I övrigt har de ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med ”l-område” i den östra delen vilket innebär ett markreservat för allmännyttig luftledning som i praktiken innebär att bebyggelse inte får uppföras där.

18. **Naturskyddsföreningen och Boo miljö- och naturvänner** har i huvudsak följande synpunkter på planförslaget.
    - Föreningarna tvivlar på att kommunens miljö- och klimatambitioner som beskrivs i planhandlingarna kan uppnås. Området kommer sannolikt inte att uppnå principen 3-30-300 (minst 3 bostadsnära träd, minst 30% krontäckning i

stadsdelen/grannskapet och maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde). I hela denna del av Tollare saknas stora träd och med grönområde menas högkvalitativt grönområde som erbjuder ett brett spektrum av rekreation, tillräckligt med träd och skugga men också solljus med mera. Närmaste större grönområde ligger i närheten av Tollare folkhögskola cirka 800 - 900 meters gångavstånd bort. Tollare naturreservat ersätter inte ett högkvalitativt grönområde.

- De höga husen med små och skuggiga gårdar gör det svårt med odling av träd och buskar så som beskrivet. Likaså med anläggandet av sandytor, vilka behöver vara solbelysta större delen av dagen för att fungera.
- Planbeskrivningen innehåller ingen analys av hur värmeböljor eller värmeöeffekter påverkar planområdet. Den nya översiktsplanen Nacka 2050 lyfter fram vikten av att klimatanpassningsåtgärder integreras i planeringen redan från början. En fördjupad lokalklimat- och värmebelastningsanalys bör genomföras i linje med kommunens klimat- och miljöprogram samt nationella riktlinjer för klimatanpassning. Kartmaterial som visar hur områden med höga temperaturer överlappar föreslagen bebyggelse bör redovisas och konsekvenser tydliggöras. Delar av området borde utvecklas med mer grönstruktur med strategisk funktion.
- Den högre exploateringen skulle ge möjlighet att eventuellt markförlägga kraftledningen, vilket nu inte skett. Det innebär fler bostäder som ligger nära gränsvärde för elektromagnetiska fält. Visuellt utgör kraftledningen en påträngande barriär mellan bebyggelsen och Tollare naturreservat. Föreningarna anser att en markförläggning av kraftledningen vore önskvärd.
- Det borde redovisas i planhandlingarna hur mycket berg som behöver sprängas då det är en stor källa till utsläpp av växthusgaser, och att en jämförelse görs gentemot om gällande detaljplan genomförs.
- Förslaget leder till minskad utsikt för bakomvarande bebyggelse.
- Förslaget sägs bidra med ett större underlag för kollektivtrafik. För att uppnå det krävs att bilen får en underordnad roll genom lägre parkeringstal och mobilitetsåtgärder. Förslaget ökar behovet av gästparkering längs gatan.
- Föreningarna vänder sig mot den kraftigt ökade exploateringen och avvikelsen mot översiktsplanen. Kommunen borde pröva ett alternativ där området, i stället för att exploateras, utvecklas till en förstärkt och strategisk grönstruktur. Kommunen borde utreda möjligheten till kommunalt markförvärv eller inlösen. Gällande detaljplan bör kvarstå då den lägre exploateringsgraden ökar möjligheterna att uppnå kommunens ambitioner gällande natur och klimat, framför allt klimatanpassning, samt att den överensstämmer med översiktsplanen.

Planenhetens kommentar: Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i Nackas nya översiktsplan 2026. När planarbetet startade gällde översiktsplan från 2018 där området redovisades som färdigbyggt, vilket gjorde att ett utökat planförfarande valdes.

Kommunen bedömer att planförslaget är lämpligt på platsen eftersom ytorna redan är utsprängda och till exempel nivåskillnaderna delvis är så pass stora att större byggnadsvolymer kan ta upp dessa på ett bättre sätt. Bebyggelsen samspelar även med tätheten och uttrycket hos omkringliggande bebyggelse längs Tollareslingan. Den gällande detaljplanen gör det svårt att ta upp den stora nivåskillnaden i detaljplaneförslagets västra del (vid de tänkta flerbostadshusen). Därutöver gör de nya byggreglerna avseende bygglovsbefriade åtgärder att det inte blir den glesa bebyggelsestruktur som den nuvarande detaljplanen avsåg. Exempel på detta är de projekt längs Tollareslingan längre västerut som pågår nu. Det finns ingen avsikt att kommunen skulle köpa in marken för att anlägga park eller natur. Tollare naturreservat som ligger direkt angränsande till aktuellt område bildades för att långsiktigt säkra tillgången till närliggande naturområde.

Avsikten är att angivna miljö- och klimatambitioner ska genomföras. Så långt möjligt befästs ambitionerna i på plankarta/i planbeskrivning eller i avtal mellan byggaktör och kommun. Det framgår av gällande översiktsplan att kommunen har som ambition att använda principen om 3-30-300 i planläggning. Översiktsplanen antogs dock i början på år 2026, medan arbetet med detaljplan Tollareslingan startade innan det. Kommunen arbetar nu med att implementera arbetet med att genomföra och följa upp 3-30-300 i detaljplaneringen. 3-30-300-principen blir rimligen en slags målsättning i de projekt där den tillämpas, men det är därmed inte säkert att den alltid kommer att kunna nås fullt ut. I syfte att gynna träd och grönska inom detaljplanen tillämpas även grönytefaktor (GYF). Se även nedan bemötandet om värmeöeffekter.

Även om byggnaderna ger upphov till skuggning är området som sådant generellt solexponerat eftersom det ligger i en södervänd sluttning. Val av vegetation som ska planteras görs utifrån platsens förutsättningar. Placeringen av de mindre sandytorna kan förslagsvis ske inom planområdets södra delar där de blir som mest solbelysta.

Miljöredovisningen från samrådsskedet uppdateras inte till granskningsskedet, men ett synliggörande av värmeöeffekten och ett förtydligande av planens konsekvenser på den görs nu i planbeskrivningen. Åtgärder som bedöms ge förutsättningar att införa grönska inom planen och kanske även mildra värmeöeffekten är: en hög andel gröna tak (nivån regleras på plankarta), användning av grönytefaktor (regleras i avtal), och andel planterbara bjälklag med visst jorddjup (regleras på plankarta). I gällande detaljplan (DP 526) saknas den typen av regleringar, så jämfört med den ges nu betydligt bättre förutsättningar att tillföra grönska till planområdet.

Inledningsvis var det Vattenfalls avsikt att markförlägga den aktuella delen av kraftledningen, men efterföljande markprover visade att bergets beskaffenhet var sämre än väntat. Topografin, med den branta bergiga slänten, var också försvårande. En borrning, med tillhörande behövlig arbetsyta, skulle ha inneburit en mycket stor påverkan på naturreservatet och risk för grundvattensänkning. Arbetet skulle dessutom ha blivit mycket dyrt. Slutsatsen blev att inte markförlägga denna del av sträckningen. Genomförd magnetfältsberäkning visar att planerade

byggnader är placerade på sådant avstånd att försiktighetsprincipen för de elektromagnetiska fälten kan följas.

Större delen av planområdet är redan utsprängt och schaktat. De delar som återstår att schakta bedöms vara i begränsad omfattning. En översiktlig klimatberäkning har gjorts för den aktuella detaljplanen, och det är tydligt att den största klimatpåverkan beräknas ske från uppförande av byggnaderna, se planbeskrivningen under rubriken ”Klimatpåverkan”.

Avseende påverkan på utsikten är det beskrivet under det tematiska avsnittet för återkommande synpunkter på sidan 6.

I dagsläget inkommer synpunkter från boende i Tollare att det är för få antal parkeringar på allmän platsmark. Detaljplanen ska tillgodose sitt eget parkeringsbehov inom kvartersmark. Bonava har valt att efterfölja kommunens rekommenderade parkeringstal. Parkeringstalet har räknats upp med 10% för att inrymma besöksparkering på kvartersmark. Därmed är inga så kallade mobilitetsåtgärder föreslagna med nuvarande lägenhetsfördelning. Därtill föreslås att tillföra 6 kantstensparkeringar utmed Tollareslingan. Dessa syftar till att bidra till det allmänna parkeringsbehovet i Tollare som helhet och räknas inte in i detaljplanens parkeringstal. Kommunen har löpande dialog med Region Stockholm Trafikförvaltningen avseende behov av framtida trafikering av kollektivtrafiken.

Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i Nackas nya översiktsplan 2026. När planarbetet startade gällde översiktsplan från 2018 där området redovisades som färdigbyggt, vilket gjorde att ett utökat planförfarande valdes. Kommunen bedömer att planförslaget är lämpligt på platsen eftersom ytorna redan är utsprängda och till exempel nivåskillnaderna delvis är så pass stora att större byggnadsvolymer kan ta upp dessa på ett bättre sätt. Bebyggelsen samspelar även med tätheten och uttrycket hos omkringliggande bebyggelse längs Tollareslingan. Den gällande detaljplanen gör det svårt att ta upp den stora nivåskillnaden i detaljplaneförslagets västra del (vid de tänkta flerbostadshusen). Därutöver gör de nya byggreglerna avseende bygglovsbefriade åtgärder att det inte blir den glesa bebyggelsestruktur som den nuvarande detaljplanen avsåg. Exempel på detta är de projekt längs Tollareslingan längre västerut som pågår nu. Det finns ingen avsikt att kommunen skulle köpa in marken för att anlägga park eller natur. Trots att exploateringsgraden är högre i planförslaget än i gällande detaljplan (DP 526), bedöms möjligheterna att tillföra grönska, ekosystemtjänster och åtgärder som dämpar effekterna av ett skyfall vara större på grund av de regleringar som nu görs i planhandlingar och avtal. Tollare naturreservat som ligger direkt angränsande till aktuellt område bildades för att långsiktigt säkra tillgången till närliggande naturområde.

19. **Björknäs Villaförening** har följande synpunkter på planförslaget. Ökad bebyggelse i Tollare med flera platser leder till stora försämringar avseende trafikökning i Björknäs. Vägarna där har en oacceptabel mängd fordon vilket påverkar genom till exempel ökade bullernivåer, försämrad luft och låg trafiksäkerhet för barn och andra oskyddade

trafikanter. Andra bidragande orsaker till trafikökningarna är bland annat Skurubroavgiften, brist på närservice, bristande kommunal trafikplanering (för få påfarter till väg 222, otillräckligt vägnät med mera). Trafikutredningen i planhandlingarna bortser från trafikmängder och trafikproblem i Björknäs. Kommunen måste se till helheten och beskriver trafikflödena i Björknäs på ett adekvat sätt.

Föreningen delar inte kommunens uppfattning att möjliggöra exploateringen trots att den avviker mot översiktsplanen. Därutöver avviker den mot RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) som anger att området är olämpligt för en stor befolkningsökning. Det sker även på fler platser i Boo. Det får till följd att trafiken ökar kraftigt men utan att väginfrastrukturen förbättras. Sammantaget anser föreningen att planarbetet bör avbrytas och att trafiken genom Björknäs måste minska, inte öka.

Planenhetens kommentar: Det är riktigt att alla detaljplaneprojekt sammantaget genererar mer trafik på uppsamlingsgator och vissa andra platser där en stor del av trafiken samlas. Kommunen har prognostiserade trafikflöden utifrån framtida befolkningsökning och tillkommande bebyggelse. Av den framtida trafikflödesmodellen ingår inte Boo men arbete pågår där en kommunövergripande trafikflödesmodell ska tas fram. Trafikenheten följer därtill upp de befintliga trafikflödena genom årliga trafikmätningar. Vid upptäckt av kapacitetsbrist i systemet görs bedömning om vilken åtgärd som krävs. Brister eller åtgärder på det statliga vägnätet förs dialog med Trafikverket. Bedömningen som gjorts avseende aktuell detaljplan i Tollare är att den är möjligt att genomföra. Avseende påverkan på trafiken är det ytterligare beskrivet under det tematiska avsnittet för återkommande synpunkter på sidan 4.

Avseende överensstämmelse med översiktsplanen se svar på sidan 16. Gällande RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmregion) bedömer planenheten att aktuell detaljplan är en mindre komplettering i ett redan utbyggt område. RUFS pekar ut området som sekundärt bebyggelseläge. I det ingår bland annat att komplettera bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken. Planenheten bedömer att förslaget är en i sammanhanget mindre komplettering i ett redan utbyggt område. RUFS pekar ut området som sekundärt bebyggelseläge. I det ingår till exempel att komplettera bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken.

Inkomna synpunkter från föreningar

20. **Bostadsrättsföreningen Tollare strand** har i huvudsak följande nedanstående synpunkter.
    - De ser positivt på att Tollareslingan bebyggs.
    - Vid föreningens hus finns en kulvert (en inspekterbar stödmurskonstruktion mot Tollareslingan) där det är ett konstant vattenflöde.

- Parkering är ett stort problem i Tollare och främst besöksparkering och tillfällig parkering för varubud och liknande. Det vore bättre att istället för 6 platser skapa ytterligare några med en sammanhängande yta utan träd/växtlighet. Även ytterligare platser bör tillskapas längs Tollareslingan om möjligt. Kommunens tillämpning av ”gröna parkeringstal” leder tyvärr fel, då byggherren tillskapar färre platser än det egentliga behovet. Bilpooler blir en tillfällig lösning då det påtvingar en nybildad bostadsrättsförening ett avtal som sedan sägs upp då bilpoolsföretagen inte betalar marknadsmässiga hyror för platserna och därmed blir en förlust för föreningen.
- Kommunen bör utreda möjligheten att bygga ett skyddsrum i Tollareslingans yttre kurva som i fredstid kan användas som garage.
- Kraftledningen, vilken tyvärr inte grävdes ner enligt de ursprungliga planerna, förfular området. De hänger mycket lägre än tidigare. Säkerhet runt dessa nya stolpar behöver säkerställas, möjligen genom inbyggnad så det inte är möjligt att klättra i dessa.
- Kollektivtrafiken behöver förbättras. Även om det inte är detaljplanens uppgift så måste kommunen verka för bättre kommunikationer. Buss 414 går till exempel inte under morgonrusningen utan alla förutsätts vilja åka 442x till Slussen, vilket inte stämmer.
- Det är brist på kommersiella lokaler. Det är nog svårt att lägga in i denna detaljplan, men om möjligt i kommande planer.
- Under byggtiden bör entreprenören åläggas att anordna tillfälliga parkeringsplatser, då trafiken kommer att försvåras.
- Vibrationer kan orsaka skador, varför besiktning av våra fastigheter bör göras. Bullrande arbeten bör ske endast veckodagar och inte under semesterperioden som juli.

Planenhetens kommentar: Ytligt rinnande dagvatten och skyfall är resultatet av nederbörd. Vattnet som föreningen beskriver tränger fram konstant bör därmed vara grundvatten. Kommunen kan inte se att aktuellt bebyggelseförslag nämnvärt skulle förändra grundvattensituationen vid föreningens fastighet. Beräkningarna i dagvatten- och skyfallsutredningen visar att skyfallsflödena inte kommer att öka märkbart nedströms planområdet.

Avseende parkering så uppfyller projektet kommunens krav på antal parkeringsplatser. De 6 kantstensparkeringarna utförs utöver den tillkommande bebyggelsens behov. Gångvägens bredd gör det svårt att bygga fler än 6 stycken. Ytterligare parkeringsplatser planeras inte. Att bygga ett parkeringsgarage/skyddsrum inryms inte inom syftet med denna detaljplan.

Avseende kraftledningen så ansvarar Vattenfall för säkerheten. Ytterligare åtgärder är inte planerade. Kommunen hänvisar till Vattenfall avseende säkerhetsfrågor kopplat till den befintliga kraftledningen.

Avseende kollektivtrafiken se svar på sidan 4.

Avseende kommersiella lokaler så finns, som yttrandet nämner, inte planer på det inom denna detaljplan.

Avseende störningar så finns det allmänna råd och riktlinjer från Naturvårdsverket om vad som gäller vid buller från byggarbetsplatser. Eventuella störningar i byggskedet så som buller och vibrationer är inget som regleras i en detaljplan. Sprängningsarbeten ska planeras och utföras på sådant sätt att närliggande byggnader, anläggningar och installationer inte skadas genom markvibrationer, luftstötvågor eller stenkast (försiktig sprängning). Sprängningsarbeten ska även bedrivas så att i riskanalys angivna gränsvärden eller riktvärden för markvibrationer och luftstötvågor inte överskrids. Vid sprängningsarbeten görs mätningar av vibrationer, luftstötvågor och buller.

Inkomna synpunkter från privatpersoner utanför planområdet

Synpunktslämnare 6 har inkommit med ett yttrande som i huvudsak berör exploatering och trafik i Boo/Björknäs. Det har tillåtits att exploateras för mycket och är bland annat i strid mot RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen). Det har lett till stora mängder trafik med negativa konsekvenser som följd, då ingen helhetsplanering sker. De aktuella ytorna borde förbli obebyggda med plats för sittbänkar och frilek. En omfattande lista med förslag på åtgärder i Boo ingår i yttrandet. Där nämns till exempel vägförbättringar så som nya på- och avfartsramper från väg 222, mer parker och torg, fler lekplatser, parkeringshus vid Orminge centrum, konst och utsmyckningar, mer plats för kulturliv och större serviceutbud.

Planenhetens kommentar:
Planenheten är medveten om att om många byggprojekt förverkligas så innebär det kumulativa effekter på hela trafiksituation vid vissa större uppsamlingsgator och trafikplatser. Kommunen bedömer dock att det tillskott av trafik som detaljplanen förväntas innebära kommer ge marginell påverkan på trafiksystemet i Boo. I Orminge, där störst tillskott av bebyggelse i Boo planeras, pågår ett arbete med att ta fram en övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge. Avsikten med den analysen är att identifiera svaga länkar i trafiknätet och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet. Övriga synpunkter på förbättringsområden är inte möjligt för denna detaljplan att tillgodose.

Gällande RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmregion) bedömer planenheten att aktuell detaljplan är en mindre komplettering i ett redan utbyggt område. RUFS pekar ut området som sekundärt bebyggelseläge. I det ingår bland annat att komplettera bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Utifrån Länsstyrelsens synpunkter har planhandlingarna kompletterats avseende strandskyddet, förorenade områden och geotekniska risker gällande ras och skred (en ny utredning har tagits fram).
- Gestaltningen har omarbetats och utifrån det har planhandlingarna ändrats.
- Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats/förtydligats. Utifrån det har planbeskrivningen kompletterats.
- Pumpstationen har utgått ur förslaget, vilket därmed innebär att fastigheten Tollare 1:16 utgår ur detaljplanen. Planbeskrivningen har ändrats i vissa delar i stycken om Teknisk infrastruktur, Gemensamhetsanläggningar och Ekonomiska frågor.
- Trafikutredningen har förtydligats och utifrån det har även planbeskrivningen kompletterats.
- Egenskapsbestämmelsen ”l” (mark för luftledning) har lagts till på plankartan och beskrivits i planbeskrivningen. Detta för att säkerställa bebyggelsefritt område för befintlig kraftledning.
- Egenskapsbestämmelserna ”g” (gemensamhetsanläggning) har lagts till på plankartan. Detta på grund av att det inom aktuellt område går en fiberkabel under mark.
- Två mindre områden (sammanlagt cirka 15 kvadratmeter) som i samrådet föreslogs övergå från Tollare 1:16 till kvartersmark (Tollare 1:520) får fortsatt vara allmän platsmark inom fastigheten Tollare 1:16.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende takutformning med solpaneler.
- Andelen av tak som ska ha vegetation har ändrat på grund av att ventilationsdon med mera tar en viss del i anspråk.
- Vissa nockhöjder har justerat uppåt med 0,5 meter då det redan i samrådet var snäv marginal på några husvolymer. Beskrivning av våningsantal har utgått på plankartan eftersom angivna nockhöjder inte ger utrymme för fler våningar än vad som visas i planbeskrivningen.
- Miljöredovisningen har utgått som ett separat underlag till detaljplanen och har istället inarbetats i planbeskrivningen.
- Kommunen har en ny översiktsplan från 2026. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i denna till skillnad från den föregående översiktsplanen. Planbeskrivningen har reviderats med hänsyn till detta.
- I övrigt har mindre redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Alexander Erixson
Planarkitekt