

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad oktober 2025  
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2021-00116

## Tollareslingan

Detaljplan för Tollareslingan, fastigheten Tollare 1:520 och del av fastigheten Tollare 1:16 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 bebyggelsen längs Tollarevägen. Syftet är även att möjliggöra allmän markparkering längs med gatan. Vidare är syftet att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar.

Planområdet ligger i Tollare, i den sydvästra delen av kommundelen Boo, norr om Lännerstasundet och väster om Tollare naturreservat. Planområdet omfattas i huvudsak av två markområden vilka utgör fastigheten Tollare 1:520 och angränsar till gatan Tollareslingan. Därutöver ingår en mindre del av Tollare 1:16 för anläggande av en pumpstation. Tollare 1:520 ägs av Bonava Sverige AB och Tollare 1:16 ägs av Nacka kommun. Tollarevägen, som ligger norr om planområdet, är på dess södra sida bebyggd med parhus vilkas utsikt får viss påverkan av tillkommande bebyggelse.

Detaljplanen avviker mot gällande översiktsplan avseende att fler bostäder tillkommer än dess intention. Enligt översiktsplanen anges att framtagna detaljplaner inbegriper cirka 1000 bostäder och ytterligare nybebyggelse är inte aktuell. Detaljplanen bedöms dock vara förenlig med översiktsplanens vägledning om områdets täthet och utveckling i stort. Denna avvikelse bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör bättre anpassning till den mycket branta terrängen på platsen än tidigare tänkt villabebyggelse.

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 men den högre exploateringen kräver att en ny pumpstation för VA tillkommer. Därutöver behöver en ny transformatorstation uppföras. Planförslaget möjliggör cirka 70 bostäder i flerbostadshus och 10 bostäder i parhus. De tre flerbostadshusen utformas med tegelfasader i ljusa sinsemellan varierade kulörer med två gårdar mellan husen. Parhusbebyggelsen utförs i trä i dova kulörer vars huvudsakliga vistelseytor utomhus utgörs av takterrasser.

Planområdet omfattas av utvidgat strandskydd (300 meter). Strandskyddet, vilket är upphävt i gällande detaljplan men återinträder vid ny planläggning, föreslås att upphävas inom hela planområdet. De särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berörda områden är att de redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att de genom väg och annan bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

De viktigaste konsekvenserna av detaljplanen är följande. Utsikten för bakomliggande bostadshus kommer att påverkas något, därav har hushöjderna varit av vikt att hålla nere och fläktutrymmen och liknande volymskapande byggnadsdelar inte tillåts, med hänsyn till detta. Skyddsåtgärder behöver vidtas för att avleda skyfallsvatten från Tollare naturreservat. Viss tillkommande schaktning 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 ej med några kostnader medan driftskostnaderna för allmän plats beräknas ökas marginellt.

## Innehållsförteckning

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>               | <b>6</b>  |
| Syfte .....                                           | 6         |
| Bakgrund och huvuddrag.....                           | 6         |
| <b>Planhandlingar och underlag .....</b>              | <b>6</b>  |
| <b>Plandata och tidigare ställningstaganden .....</b> | <b>7</b>  |
| Läge, areal & markägförhållande.....                  | 7         |
| Statliga och regionala intressen .....                | 8         |
| Kommunala intressen.....                              | 9         |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan.....          | 10        |
| <b>Förutsättningar och planförslag .....</b>          | <b>12</b> |
| Övergripande struktur.....                            | 12        |
| Offentliga rum och grönområden.....                   | 14        |
| Bebyggelse.....                                       | 15        |
| Teknisk infrastruktur .....                           | 24        |
| Störningar och risker.....                            | 27        |
| Markens beskaffenhet.....                             | 30        |
| Dagvatten .....                                       | 33        |
| Klimatanpassning .....                                | 38        |
| Strandskydd .....                                     | 42        |
| Natur- och rekreationsvärden .....                    | 45        |
| Klimatpåverkan .....                                  | 46        |
| <b>Så genomförs planen .....</b>                      | <b>47</b> |
| Organisatoriska frågor .....                          | 47        |
| Huvudmannaskap .....                                  | 47        |
| Ansvarsfördelning.....                                | 48        |
| Avtal .....                                           | 48        |

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Tekniska frågor .....                                          | 49        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                               | 50        |
| Ekonomiska frågor .....                                        | 53        |
| <b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b> | <b>55</b> |
| Avvikelse från översiktsplanen .....                           | 55        |
| Konsekvenser för befintliga bostäder .....                     | 56        |
| Miljökonsekvenser .....                                        | 57        |
| Sociala konsekvenser .....                                     | 60        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                                  | 60        |
| Avvägning mellan motstående intressen .....                    | 60        |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....                           | 61        |

## 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 markparkering längs med gatan samt att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar.

### 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 utbyggnadsarbeten pågår eller är färdiga. 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

Kommunstyrelsen antog start-PM den 25 oktober 2021, § 340. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. På grund av att detaljplanen delvis avviker från översiktsplanen så 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 och byggprojektledare.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, oktober 2025*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-09-26*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Tyréns, 2025-04-04*)
- Trafikbullerutredning (*Structor, 2024-12-10*)
- Trafik- och parkeringsutredning (*Sweco, 2025-01-28*)
- Markteknisk undersökningsrapport (*Ramböll, 2024-07-05*)
- PM Bergteknik (*Ramböll, 2025-03-06*)
- Gestaltungsprogram (inklusive dagsljusutredning och solstudier) (*Bonava, 2025-05-30*)
- Avfallsutredning (*Sweco, 2025-03-07*)
- Magnetfältberäkning Tollare (*Energiteknik AB, 2025-05-24*)
- Tillgänglighetsutredning (*Bjerking 2025-05-27*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

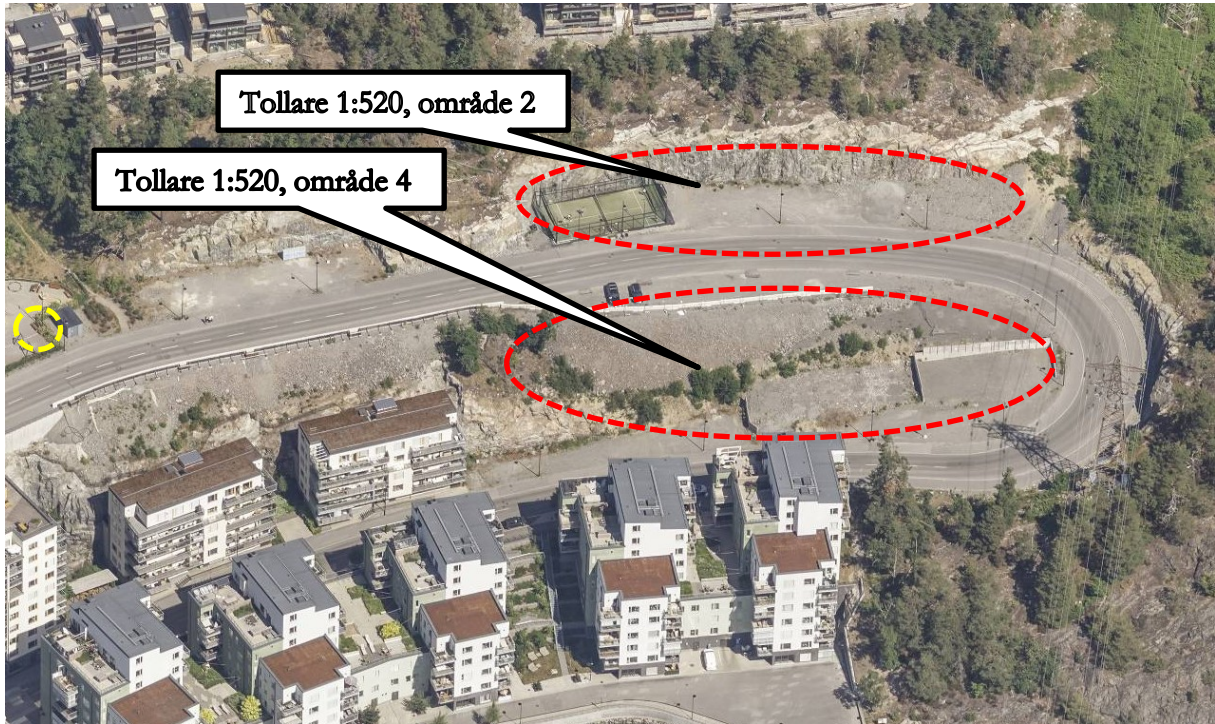
Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägförhållande

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

Planområdet omfattas i huvudsak 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. Därutöver ingår en mindre del av Tollare 1:16 för anläggande av en pumpstation. 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 område för parhus respektive flerbostadshus inringade med röd streckad linje (Tollare 1:520). Området för ny pumpstation är markerat med gul streckad linje (del av Tollare 1:16).

## Statliga och regionala intressen

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

### Riksentressen enligt 3 kap miljöbalken

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

### 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 strandskyddet för planområdet. Strandskyddet förslås upphävas på nytt inom hela planområdet, se motivering under *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

### Naturreservat

Planområdet angränsar till Tollare naturreservat i öster. Den nya bebyggelsen får varken försämra naturvärden eller minska tillgängligheten till reservatet.

## Kommunala intressen

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

### Översiktlig planering

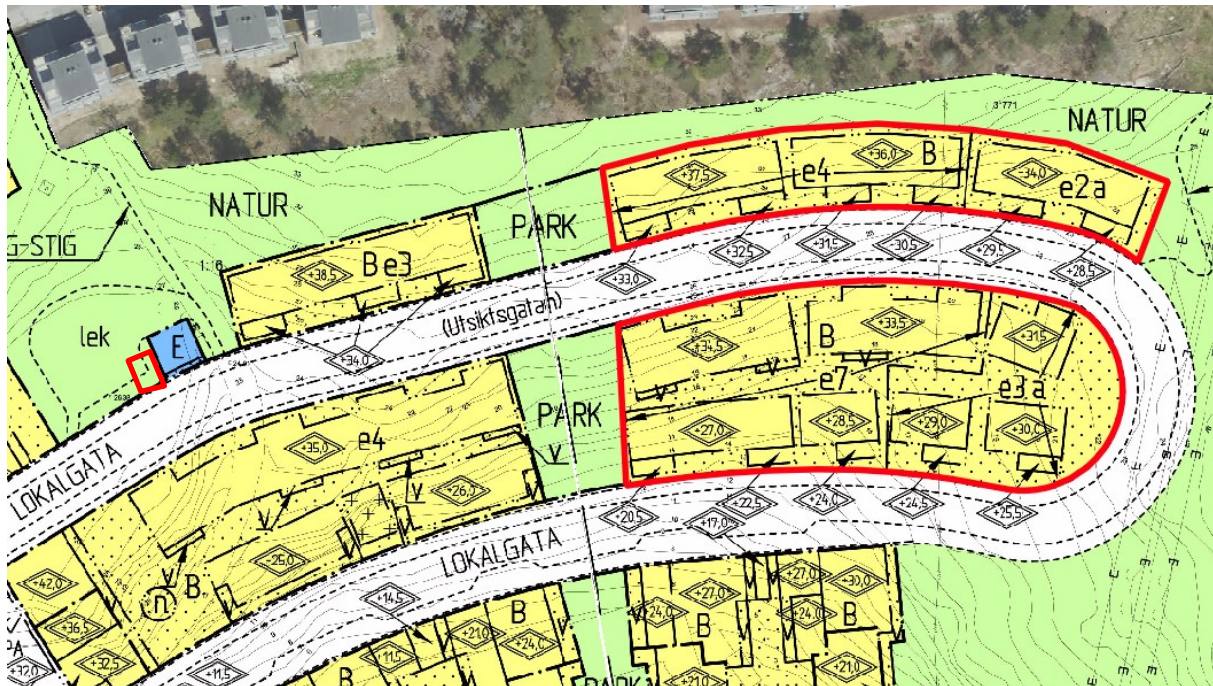
I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, anges för planområdet markanvändningen *medeltät stad/bebyggelse* (Bm3, Tollare). Det innebär att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens förslag på täthet. Av översiktsplanen framgår att framtagna detaljplaner möjliggör cirka 500 bostadslägenheter och cirka 500 bostäder i småhus, ytterligare nybebyggelse är inte aktuell. Förslaget, som innebär cirka 80 nya bostäder i lägenheter och parhus i stället för 16 bostäder i villor innebär en avvikelse mot översiktsplanen då fler bostäder tillkommer än dess intention. Avvikelsen från översiktsplanen bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör bättre anpassning till den mycket branta terrängen på platsen än tidigare tänkt villabebyggelse. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanens intentioner.

### 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 detaljpaneläggning 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 miljöbedömningsförfordningens 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 intensjonen 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.

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.

## **Förutsättningar och planförslag**

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

### **Övergripande struktur**

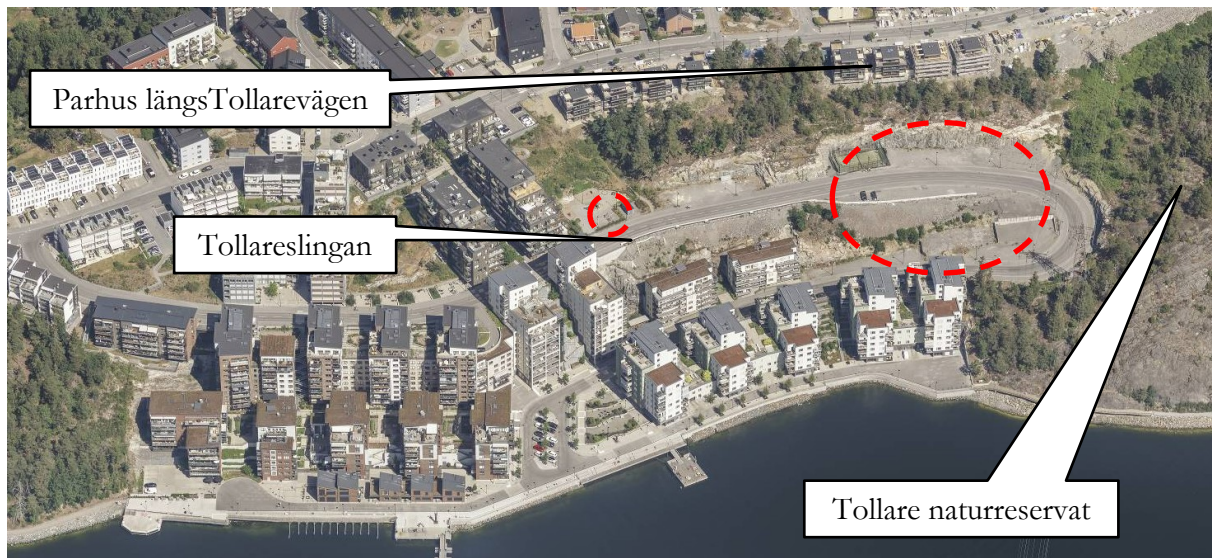
Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras på mark som idag utgörs av grusade ytor till största delen iordningsställda för bebyggelse.

Inom område 2 föreslås fem parhus (totalt 10 bostäder). Inom område 4 föreslås tre flerbostadshus med cirka 70 lägenheter.

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.

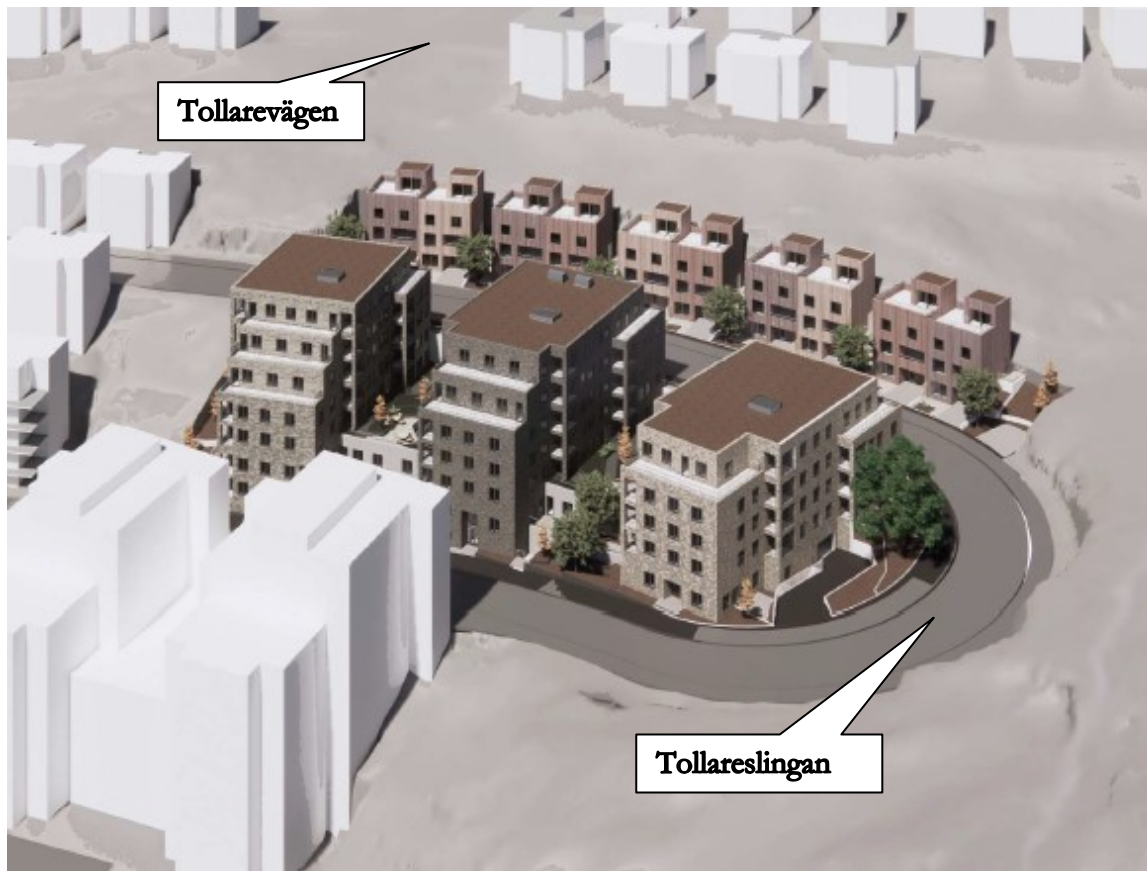
Befintlig bebyggelse längs med Tollareslingan präglas av skiftande karaktär. Väster om projektområdet finns flerbostadshus i tre till åtta våningar, bortom det radhusbebyggelse i tre våningar. Söder om projektområdet finns flerbostadshus i souterräng i tre till sju våningar. Bebyggelsens placering i 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 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. Snedvy från sydöst med illustration av möjlig utformning av detaljplanens bebyggelse. Vita volymer gestaltar befintlig bebyggelse. Slutgiltig utformning avgörs i bygglovsskedet. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

### 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 går inte 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 Tollarevägen ska en så kallad åsnetrappa anläggas direkt öster om det övre planområdet. Åsnetrappan ska ansluta till en stig längre upp i slänten. Cirka 80 meter väster om planområdet finns en kommunal lekpark. Intill befintlig transformatorstation vid lekparken ska en mindre pumpstation uppföras.

Vid de gatuparkeringar som enligt detaljplanen anläggs på Tollareslingan (utanför planområdet) ska dagvatten hanteras. Det kan göras med till exempel regnbäddar, antingen i öppen dagvattenlösning med plantering eller med gallertäckta regnbäddar med träd. Det exakta läget på en fjärrvärmeledning som passerar under avsedd plats för dessa regnbäddar styr vad som kan planteras i regnbäddarna.



## Bebyggelse

Ny bebyggelse kommer att utgöras av två typologier, flerbostadshus och parhus. Totalt innehåller bebyggelsen cirka 80 lägenheter. Regleringen av bebyggelsen beskrivs nedan.

### Skala och våningsantal

Bebyggelsen har anpassats utifrån platsens branta terräng. En småskalig bebyggelse i form av parhus ansluter till likartad bebyggelse i den delen 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 parhusen ovanför längs Tollarevägen. Nockhöjden ska heller inte möjliggöra ventilationsutrymmen på taken utan endast ventilationsdon och liknande. Därför föreslås nedan planbestämmelser.

### Flerbostadshusen

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

Mot Tollareslingans övre del kommer bebyggelsens fasader ha vad som upplevs som 2–3 våningar sett från gatunivå (det exkluderar det indragna våningsplanet. Detta regleras med bestämmelserna **f<sub>1</sub>**–**f<sub>2</sub>**).

**f<sub>1</sub>:** Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 4 våningar i fasad mot lokalgatan i norr.

**f<sub>2</sub>:** Byggnaden ska utformas så att den visuellt uppfattas ha högst 2 våningar i fasad mot lokalgatan i norr.



Figur 5: Förslag till gestaltning fasader mot norr, Tollareslingan. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)



Figur 6: Förslag till gestaltning fasader mot söder. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

Utöver dessa kommer indragna våningar ge trappande byggnader för att minska upplevelsen av höjden sett från gatan. 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 17.5 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 30.0 meter över angivet nollplan

$h_6$ : Högsta nockhöjd är 33.0 meter över angivet nollplan

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

Söder om flerbostadshusen ordnas privata terrasser tillhörande lägenheterna. Dessa visas i figur 7 nedan.



Figur 7: Möjlig gestaltning av privata terrasser framför ljusa volymen mot gatan och flerbostadshusen sett från söder.  
(Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

### **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. Detta regleras med en bestämmelse om utnyttjandegrad, **e<sub>1</sub>**:

**e<sub>1</sub>**: *Högsta antal våningar är 4. Den översta våningen får uppta högst 35 m<sup>2</sup> bruttoarea.*

Bebyggelsen regleras även med en bestämmelse om höjd på byggnadsverk. Detta regleras i med bestämmelserna **h<sub>7</sub>-h<sub>11</sub>**:

**h<sub>7</sub>**: *Högsta nockhöjd är 34.5 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>8</sub>**: *Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>9</sub>**: *Högsta nockhöjd är 36.0 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>10</sub>**: *Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>11</sub>**: *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<sub>3</sub>**:

**f<sub>3</sub>:** *Skarvar mellan fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.*

Del av takytorna ska vara vegetationsklädda, till exempel med sedum. Detta bidrar till att främst fördröja dagvattnet men har även en visuell aspekt. Detta regleras med planbestämmelsen **b<sub>1</sub>** för flerbostadshusen och planbestämmelsen **b<sub>2</sub>** för parhusen. För parhusen möjliggörs en takterrass, vilket således gör att endast en mindre del kan vara vegetationsklädd.

**b<sub>1</sub>:** *Minst 90% av takytan ska vara vegetationsklädd.*

**b<sub>2</sub>:** *Minst 25% av takytan ska vara vegetationsklädd.*

Utkragande balkonger, burspråk och liknande är inte tillåtna på grund av att gårdar och friytor runt husen är ytterst begränsade och relativt små och skulle därmed påverkas negativt. Så kallade franska balkongen kan anordnas. Detta regleras med bestämmelsen **f<sub>5</sub>**:

**f<sub>4</sub>:** *Balkonger och burspråk får inte kräga ut från fasad.*

### Flerbostadshusen

Flerbostadshusens fasader är i huvudsak i tegel i tre olika ljusa nyanser på de tre volymerna och med melerad effekt det vill säga små nyansskillnader/bränning stenarna emellan. Teglets färg ska vara i naturnära nyanser som samspelar med varandra genom sinsemellan närliggande färgsättning. Gestaltningen regleras med **f<sub>5</sub>**:

**f<sub>5</sub>:** *Fasaders färgsättning ska i huvudsak utföras med naturnära, ljusa kulörer såsom grått, beige eller brunt. Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel. De tre byggnaderna ska utföras i olika nyanser som samspelar med varandra.*



Figur 8: Exempel på möjlig utformning av tegelfasader.

Mot söder är 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 har terrasser med balkonger ovanpå underliggande våningar. Räcken bör utgöras antingen glas eller av metall med en luftig/genomsiktig konstruktion.



Figur 9: Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen från sydväst. Husens trappande form och de loggior som utgör en del av byggnadsvolymerna visas i bilden. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

Fönsterkarmar och båg ska inte vara vita. Illustrationerna visar en fönstertyp, men det hindrar inte att en variation i stället används. Dock är det viktigt att tänka på att stora fönsterpartier mot



söder innebär risk för höga inomhustemperaturer sommartid. Montering av utanpåliggande jalousier 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 troligen med indragna entréer för att möjliggöra utåtgående dörrar.

### Parhusen

Parhusen är i huvudsak i trä och i olika nyanser av en dämpad färgskala, till exempel brunt, mossgrön, ockra, umbra och gråblått, inte vita eller svarta. 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 dova kulörer.



Laserad ljusbrun panel med sågad yta



Laserad rödbrun panel med sågad yta



Laserad mörkbrun panel med sågad yta

Figur 10: Exempel på möjlig utformning av parhusens träfasader.



Figur 11: Exempel på gestaltning av parhus mot söder, Tollareslingan. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

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 omsorgsfullt gestaltade, och kan med fördel vara stenbekladda och utformade för att möjliggöra klätterväxter.

Räcken till takterrasserna kan antingen utgöra en variant av fortsättning på fasadmaterialet eller genomskinliga i metall eller glas.

### Kulturmiljö

Historiskt har planområdet varit obebyggd hållmarkstallskog 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 12 nedan. Upphöjda planteringsytor med perenner, buskar och träd skapar rumsligheter och bidrar med grönska. De två bostadsgårdarna kompletterar varandra med funktioner och erbjuder boende olika typer av vistelseytor. Gårdarna är nedsänkta från gatan i norr och nås via trappor där höga murar inklädda i klätterväxter hanterar nivåskillnaderna. Mot söder är de upphöjda från gatan. Se figur 6 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<sub>3</sub>**:

**h<sub>3</sub>:** *Högsta nockhöjd är 21,0 meter över angivet nollplan.*

Utöver den angivna nockhöjden får växtbäddar utföras, vilket regleras med bestämmelsen **f<sub>7</sub>**:

**f<sub>7</sub>:** *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<sub>3</sub>**:

**b<sub>3</sub>:** Översta gårdsbjälklaget ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,6 meter på minst 40 procent av egenskapsytan, varav minst 8 procent av egenskapsytan ska ha 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 en större hårdgjord yta med plats för bilparkering. Mellan varje bostadsdel trappas marken 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.



Figur 12: Illustration som visar möjlig gårdsutformning. (Bonava och Studio Hast, 2025)

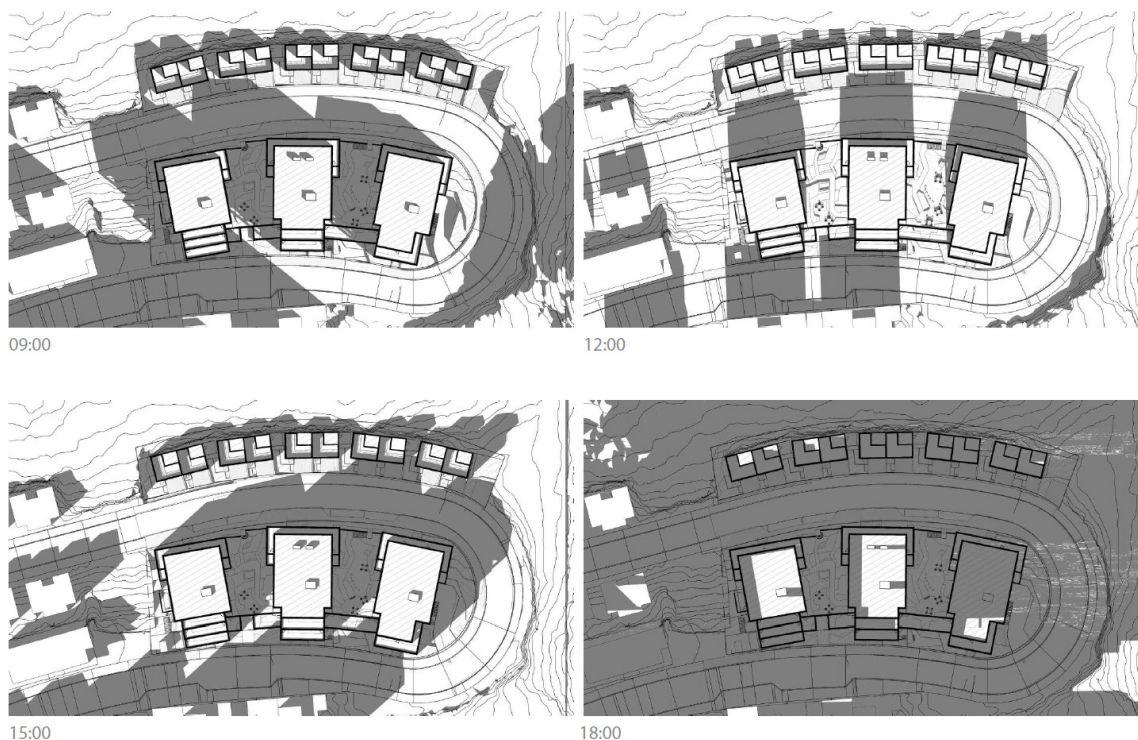
### Grönytefaktor

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 0,85 och parhusen uppnår 1,00. Planbestämmelser reglerar planterbara bjälklag och vegetationsklädda tak (se sidan 17).

### Ljusförhållanden

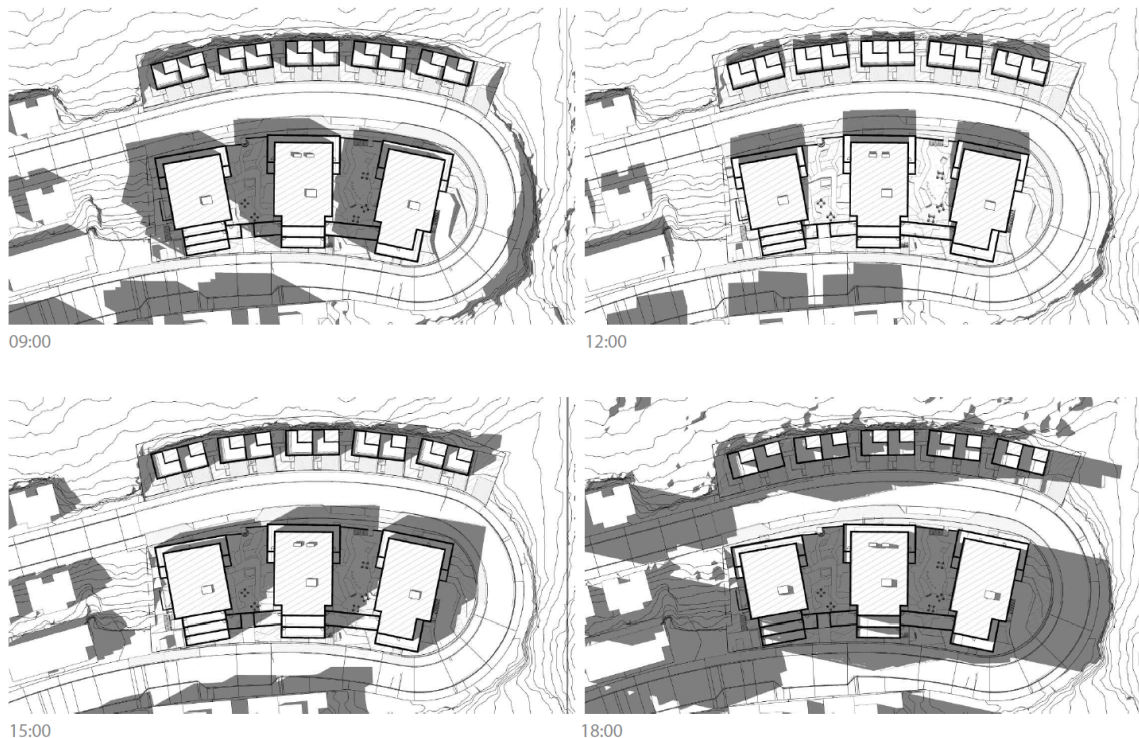
En solstudie har tagits fram. Vid höst- och vårdagjämning beskuggar flerbostadshusen delvis parhusens entréplatser vid vissa tidpunkter på dagen. Den huvudsakliga vistelseytan på parhusens takterrasser påverkas dock inte. Flerbostadshusens bostadsgårdar är relativt smala och därmed nås de inre delarna 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 13 nedan.



Figur 13: 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 14 nedan.





Figur 14: Solstudie av sommarsolståndet. (Måns Elander Arkitektur AB, 2025)

### Tillgänglighet

De tre flerbostadshusen uppfyller kraven på tillgänglighet. Avseende parhusen så har en tillgänglighetsutredning tagits fram (Björking, 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 pumpstation och en transformatorstation vilket beskrivs utförligare nedan.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. För att möjliggöra den tillkommande bebyggelsen behövs en ny pumpstation. Denna är placerad i den västra delen av planområdet bredvid en befintlig transformatorstation inom fastigheten Tollare 1:16. Användningen regleras med användningen **"E<sub>2</sub>" – Pumpstation**. Inom E<sub>2</sub>-området finns mark som inte får förses med byggnad, prickad mark, i den västra delen av E<sub>2</sub>-området. Nacka vatten och avfall AB kan därmed nyttja marken men kan inte bebygga den del som ligger närmast lekplatsen. Lekplatsen behöver delvis omdisponeras/byggas om på grund av detta. Då det är i direkt anslutning till en lekplats ska den utformas så den bidrar som ett positivt inslag utifrån



denna förutsättning. Pumpstationen behöver utföras med luktreducerande och bullerdämpande åtgärder. Läs vidare under avsnittet *Störningar och risker*.

|                |             |
|----------------|-------------|
| E <sub>2</sub> | Pumpstation |
|----------------|-------------|

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<sub>1</sub>” – **Transformatorstation**. Inom E<sub>1</sub>-området finns mark som inte får förses med byggnad, prickad mark. Boo Energi kan därmed nyttja marken men kan inte bebygga den del som ligger närmast flerbostadshuset. På grund av dess närhet till bostadsbebyggelse är utformningen av vikt att det harmonierar med denna miljö till exempel med vegetationsbeklätt tak och träraster på fasaderna. E<sub>1</sub>-området angörs från Tollareslingan.

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| E <sub>1</sub> | 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 markparkering längs gatan.

|      |           |
|------|-----------|
| GATA | Lokalgata |
|------|-----------|

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 nya bostäderna. Cykeltrafiken är hänvisad till blandtrafik på Tollareslingan.

En trafikutredning har tagits fram (SWECO, 2025-01-28) 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 trafikallsträngen vara cirka 200 fordon/dygn. Trafikallsträngen har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg. Den ökade trafikallsträngen 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 som kommer att ordnas i garage under flerbostadshusen.

### 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 onummerade p-platser för samtliga parhus tillsammans. De onummerade platserna ordnas i garaget som byggs under flerbostadshusen. Dessa platser kommer att genom avtal säkerställas till parhusen. Således kommer att finnas total 15 parkeringsplatser för parhusen vilket uppfyller parkeringstalet 1,5 platser per bostad.

### Totala bilparkeringsbehovet

Det totala parkeringsbehovet för både flerbostadshus och parhusen beräknas till 88 platser. Befintlig lokalgata kommer att utökas för att möjliggöra 6 kantstensparkeringar längs med den södra sidan av Tollareslingans norra del. Kantstensparkeringarna föreslås vara 2,00–2,25 meter breda och ansluter till befintlig gata. Den smalare bredden avser de tre västliga parkeringarna.



Figur 15: Illustrationen visar de planerade kantstensparkeringsplatserna vid Tollareslingan. I illustrationen visar trädplanteringar (Bonava och Studio Hast, 2025). Dagvattenutredningen (Tyréns 2025) föreslår växtbäddar med eller utan träd.

### 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 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 och stigen i reservatet som genväg till närmaste busshållplats (Tollaretunneln) vid Tollarevägen i nordost. Den genvägen är dock inte tillgänglighetsanpassad. Även Waxholmsbolaget (båt) angör med vissa turer bryggan i Tollare.

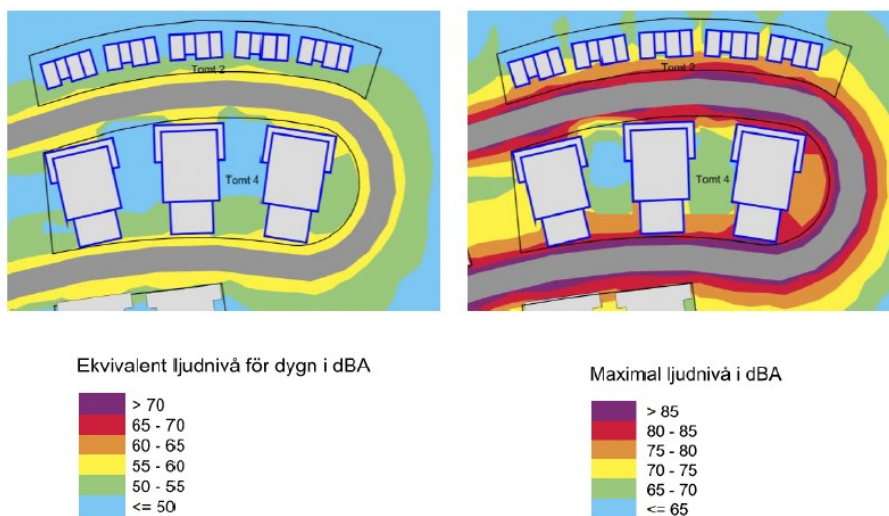
### Störningar och risker

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 16. Eftersom bullernivåerna hålls under riktvärdena säkerställs en acceptabel ljudmiljö för boende inomhus, utan behov av ytterligare åtgärder.



Figur 16: 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.

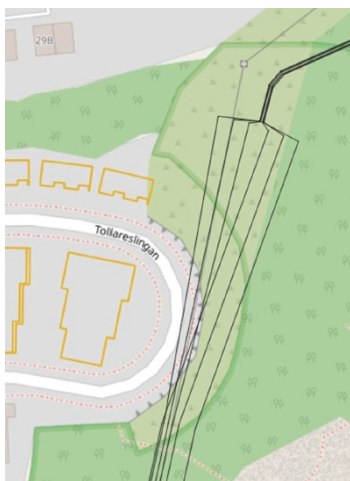
Structor har också bedömt risken för störande verksamhetsbuller, stomljud och vibrationer. Det finns inga fabrikslokaler eller industrier i Tollareområdet idag. De restauranger/caféer som skulle kunna ha störande fläktar/kylaggregat bedöms ligga så långt bort att de inte kan orsaka störningar för de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

Enligt SGU består jordarten av cirka 1–3 meter sandig morän. 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, jämför figur 17. Strax norr om planområdet håller ledningen på att markförläggas.



Figur 17: Ledningar intill Tollareslingans planområde. De utspridda svarta linjerna visar befintliga luftledningar. De två svarta täta linjerna i bildens övre del visar var ledningen markförläggas. (Energiteknik AB, 2025)



En magnetfältberäkning har genomförts för planområdet (Energiteknik AB, 2021, reviderad 2025). Som en försiktighetsprincip anses i praktiken att  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla) är den nivå som inte bör överskridas i områden där människor vistas stadigvarande. Utredningen visar att på höjden +30 meter är den beräknade flödestätheten vid de övre/översta våningsplanen i de planerade östligaste byggnaderna  $0,4 \mu\text{T}$  i årsmedelvärde, jämför figur 18.

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 18: Magnetfält Tollareslingan på höjden +30 meter, årsmedelvärde för T (mikrotesla). Ljusgrön linje visar  $0,4 \mu\text{T}$ . (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.

#### *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,  $0,4 \mu\text{T}$ . 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.

#### **Störningar från pumpstation**

En ny pumpstation avses placeras intill en befintlig transformatorstation, drygt 75 meter väster om aktuell bebyggelse. Av Nacka vatten och avfall AB:s Tekniska handbok (2020) framgår att minsta avstånd mellan pumpstation och bebyggelse, enligt Svenskt vattens publikation P47, inte

bör understiga 25 meter. Önskvärt avstånd är minst 50 meter. Till aktuell bebyggelse klaras skyddsavståndet. Till närmast befintlig bebyggelse uppskattas avståndet bli cirka 27 meter (i väster). I öster, på fastigheterna Tollare 1:528 – 1:530 och i söder på fastigheterna Tollare 1:531 – 1:534, har bygglov medgivits för nya parhus. Fasaden på de närmaste planerade bostadshusen (Tollare 1:528 samt Tollare 1:534), kan uppföras cirka 17 - 18 meter ifrån planerad pumpstation. Stationens placering innebär att en del av en lekplats skulle tas i anspråk. Föreslagen placering innebär att pumpstationen behöver utrustas med sådan teknik att störningar (lukt, bakteriespridning och buller) från stationen mot de närboende och lekplatsen förhindras. Dessa frågor kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

### Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) beräkningar är luftföroreningshalterna av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, relativt låga i området. Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av PM10 är 18 - 20 µg/m<sup>3</sup> inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljö kvalitetsnormen (MKN) som ska klaras är 50 µg/m<sup>3</sup>. Gällande MKN för PM10 bedöms alltså klaras med god marginal.

För det nationella miljö kvalitetsmålet för PM10 är årsmedelvärdet om 15 µg/m<sup>3</sup> svårast att klara i regionen. Inom planområdet är halterna av PM10 beräknade till kring 10 µg/m<sup>3</sup>.

Miljö kvalitetsmålet för partiklar, PM10, bör kunna nås.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av NO<sub>2</sub> under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 15 - 18 µg/m<sup>3</sup>. MKN som ska klaras är 60 µg/m<sup>3</sup>. Även för NO<sub>2</sub> bedöms alltså gällande MKN klaras med god marginal.

Miljö kvalitetsmålet för NO<sub>2</sub> (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 miljö kvalitetsmål för luft bedöms inte heller påverkas.

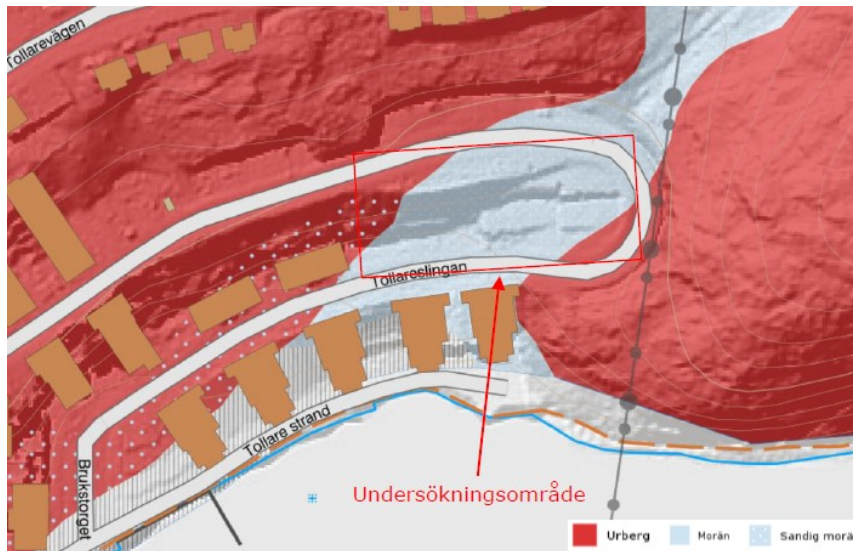
### Trafiksäkerhet

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

### Markens beskaffenhet

En geoteknisk utredning har gjorts för område 4 (Ramböll, 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 19. SGU:s jorrdjupskarta visar att bedömt djup till berg varierar mellan 0 och 3 meter.



Figur 19: 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 (Ramböll 2025-03-06).

Frågan om geoteknik behöver utreds vidare inför granskningen, huruvida föreslagen exploatering är möjlig avseende utformningen av suterrängvåningar inom område 4.

#### **Risk för ras, skred eller erosion**

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. Område 4 kommer att ansluta till gatan i norr. Kvartersmarkens möte med allmän platsmark kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

Längs Tollare kaj, delvis nedanför planområdet, har SGU pekat ut ett område med teoretiska förutsättningar för strandnära skred, se figur 20. 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 20: Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Aktsamhetsområde, strandnära (blått). Källa: SGU.

I dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns 2025-04-04) noteras att viss erosion skett i sluttningen öster om område 2, se figur 21. Erosionen är förmodligen en följd av tillrinnande vatten från naturmarken i öster. Det bedöms enligt utredningen också finnas risk för skred. Det tillrinnande vattnet kommer från den så kallade Tollarebäcken, som tidvis saknar vattenföring. När den möter planområdet har den dels omlokaliseras till krossdiktet öster om den intilliggande kurvan på Tollareslingan, dels leds den i ledning innan den når Lännerstasundet. En skyddsbestämmelse har införts i plankartan som innebär att en mur ska byggas för att förhindra att skyfall skadar byggnader inom område 2. Den bör även kunna skydda mot följder av erosion i slänten. Se även rubriken *Skyfall*. Frågan kommer att undersökas vidare till granskningsskedet.



Figur 21: Erosion kring en ledning öster om område 2, (Tyréns, 2025).

### 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. Inom fastigheten Tollare 1:16 har industriverksamhet tidigare bedrivits vilket orsakat föroreningar i marken, väster om planområdet. Inför genomförandet av gällande detaljplaner för Tollareområdet har marken sanerats. Föroreningar har dock kvarlämnats på några platser inom området. Föreslagen detaljplan ligger inte innanför dessa områden, se figur 22.



Figur 22: Inom område A, B och C har restföreningar lämnats kvar i marken. (Nacka kommun, 2023)

De föreningar som har förekommit/förekommer väster om planområdet torde inte ha kunnat spridas till aktuell plats, på grund av att de inte ligger uppströms föreslaget planområde. Dessutom är den tidigare naturmarkytan helt bortschaktad. Kommunen 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.

### Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för området (Tyréns, 2025-04-04). Plangränserna har därefter reviderats bland annat vad gäller allmän plats/kvartersmark. Utredningen kommer att justeras till granskningsskedet.

Figur 23 redovisar de två avrinningsområdena som berör planområdet. Avrinningsområde 1 (röd gräns) inkluderar del av område 2. Vattnet rinner i en sänka 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 23: Avrinningsområden som täcker planområdet. Blåa pilar motsvarar huvudrinnsträket vid skyfall fram till havet. (Tyréns, 2025)

Recipienten Lännerstasundet är en del av vattenförekomsten Skurusundet. För status respektive miljö kvalitetsnormer för Skurusundet, se figur 24.

| 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. | Gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.                                                       |
| Miljögifter: Utslagsgivande har varit bedömningen av parametern koppar.                                                                                                                                                       | 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 alltså inte uppnås i vattenförekomsten. |
| Fysisk påverkan: kvalitetsfaktorerna Morfologi och Konnektivitet visar på otillfredsställande status.                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |
| God ekologisk status 2039                                                                                                                                                                                                     | God kemisk ytvattenstatus                                                                                                                                                                                                                    |

Figur 24: Gällande statusklassning för recipienten Skurusundet med motivering samt miljö kvalitetsnorm, VISS 2024-01-13. (Tyréns, 2025).

Dagvatten som avrinner från planområdet föreslås fördröjas och renas lokalt genom gröna tak, regnväxtbäddar och regntunnor. En planbestämmelse anger att de första 10 millimetrarna regn ska fördröjas på kvarteretsmark:

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

Principskiss för område 2:



**Figur 25:** Situationsplan för område 2. Blå pilar i illustrerar vattnets väg. Delar av taken kommer vara gröna, se skrafferade ytor. (Tyréns, 2025-04-04).

Enligt situationsplanen för område 2, se figur 25, 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 föreslås avvattnas mot regntunnor innan vidare avledning, tillsammans med resterande takdagvatten, ut mot planteringsytorna mellan husen. Totalt planeras nio regnväxtbäddar med en sammanlagd yta på 35,9 kvadratmeter. Samtliga parkeringsytor kommer att avvattnas mot angränsande regnväxtbädd. Totalt behöver 14 kubikmeter fördröjas ytligt på område 2 för att uppfylla Nacka kommuns anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark.

Bakom parhusen och bergväggen norr om dessa reserveras en yta med sprängsten/grus för säker avledning av det naturliga vattnet som rinner nedför berget. Naturvattnet rinner huvudsakligen utanför det befintliga krossdiket.



Figur 26: Situationsplanen för område 4 där blåa pilar illustrerar vattnets väg. Delar av taken kommer vara gröna, se grön skraffering. Föreslagna växtbäddar är markerade med turkos färg. (Tyréns, 2025).

Enligt situationsplanen för område 4, se figur 26, 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 (turkosa ytor i figur 26). Totalt 13 kubikmeter behöver fördröjas ytligt på inom område 4 för att uppfylla Nacka kommuns anvisningar för dagvattenhantering på kvartersmark. Med föreslagen dagvattenhantering klaras kommunens krav.

|                               | P    | N  | Pb     | Cu     | Zn    | Cd      | Cr     | Ni      | Hg      | SS | Olja | BaP     | ANT      | TBT       |
|-------------------------------|------|----|--------|--------|-------|---------|--------|---------|---------|----|------|---------|----------|-----------|
| Befintlig situation           | 0,09 | 3  | 0,005  | 0,02   | 0,06  | 0,0002  | 0,003  | 0,002   | 0,00004 | 20 | 0,3  | 0,00002 |          | 0,000004  |
| Planerad situation med rening | 0,09 | 2  | 0,003  | 0,02   | 0,03  | 0,0002  | 0,004  | 0,002   | 0,00002 | 23 | 0,1  | 0,00001 | 0,000001 | 0,000002  |
| Skillnad                      | 0,00 | -2 | -0,002 | -0,006 | -0,03 | -0,0001 | 0,0010 | -0,0001 | -       | 3  | -0,2 | 0,00001 | 0,000003 | -0,000002 |

Figur 27: 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, 2025). Tabeller i utredningen ska uppdateras till granskningsskedet.

Föroreningsbelastning och -halter via dagvatten från planområdet beräknas minska för flertalet ämnen efter omdaning om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas i området. Detta gäller dock inte krom (Cr) och suspenderat material (SS), det vill säga mindre partiklar, se figur 27.

Av de kvalitetsfaktorer som bidrar till att Skurusundets nuvarande ekologiska och kemiska status klassats som måttlig respektive ”uppnår ej god”, är det kvalitetsfaktorn näringsämnen som är mest kritisk. Eftersom detaljplanen medför risk för viss ökning av Cr och SS och de inte är

prioriterade för den aktuella recipienten är utredningens sammantagna bedömning att den planerade exploateringen inte kommer att ha någon negativ inverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Det så kallade ”icke-försämringskravet” gäller för vattenförekomster, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka. Kommunen kan dock samtidigt konstatera att Boverket på sin hemsida uttalar sig enligt följande vad gäller frågan om att följa miljökvalitetsnormer i detaljplanering: *Vid detaljplanering enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas. Att följa miljökvalitetsnormerna innebär att de krav som ställs i den enskilda detaljplanen behöver sättas i ett större sammanhang. Genom sitt ansvar för planläggning av användning av mark och vatten kan kommunen främja åtgärder som syftar till att skapa en bättre vattenmiljö.*

SS kan bidra till grumling och påverka ljusförhållanden. Ljusförhållandena i Skurusundet har undersökts, vilket framgår av underlag till lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för vattenförekomsten (Naturvatten, 2020). Siktdjupet uppvisar stora variationer och statusen för ljusförhållandena bedöms enligt LÅP:en som måttlig. Vidare framgår att Skurusundets tillrinningsområde upptar 20,6 kvadratkilometer, se också figur 28. Planområdet är cirka 4 500 kvadratmeter, och det är litet i relation till hela tillrinningsområdet. Skurusundets vattenutbyte med de omgivande fjärdarna är stort, med en genomsnittlig omsättningstid på 17 dygn för ytvatten, vilket innebär att utsläpp snabbt späds ut och sprids i vattenmassorna. Dessa förhållanden bedöms sammantaget göra att konsekvenserna av ett mindre tillskott av SS - och Cr - till Skurusundet blir försumbara, och kommunen bedömer att detaljplanen inte hindrar att miljökvalitetsnormerna kan följas i Skurusundet.





Figur 28: Mörkblå linje utgör gräns för Skurusundets tillrinningsområde och ljusblå linje utgör gräns för tekniska delavrinningsområden (Jönsson, m.fl. 2020). Planområdet är inringat i rött. (Tyréns, 2025).

## Klimatanpassning

### Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för området (Tyréns, 2025-04-04). Genomförd skyfallsmodellering för befintlig situation visar de maximala flödena inom avrinningsområdena 1 och 2 vid ett klimatanpassat 100-årsregn, se figur 29.



Figur 29: Resultat från skyfallsmodelleringen, befintligt scenariot. Maximala flödena över 5 l/s/m inom avrinningsområdena 1 och 2 (Tyréns, 2025).

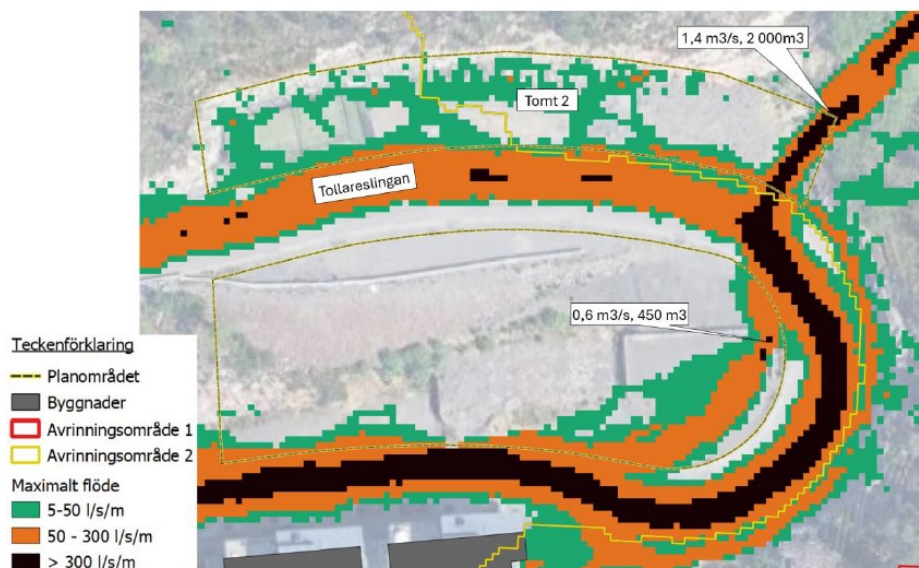


Det finns en ledning som tar vid i slutet av krossdiket längs Tollareslingan med utlopp i Lännerstasundet. Dock rinner det mesta av skyfallsvattnet via markytan längs en befintlig byggnad på Tollare 1:455 (se figurerna 29 - 30) innan det når Lännerstasundet.



Figur 30: (Vänster) Mark för rinnstråk öster om byggnaden på Tollare 1:455. Sedd från Tollareslingan och mot söder. Foto: Nacka kommun. (Höger) Den östliga byggnaden med närområde på Tollare 1:455, sett från söder. Källa: Mapspace 2025.

I figur 31 visas en inzoomad bild på område 2 och 4, med inkommande befintliga flöden.



Figur 31: Maximala flöden inom planområdet i nuläggesscenariot. (Tyréns, 2025).

Maximala vattendjup inom avrinningsområdena 1 och 2 visas i figur 32. Inget vatten blir stående vare sig på Tollareslingan eller inom planområdet. På Tollareslingan kan vattendjupet tillfälligt

stiga upp till 15 centimeter i rinnvägen längs med kantstenen (låglinje), vilket inte förhindrar körbanans framkomlighet för vanliga motorfordon. I en punkt söder om område 2, där skevningen på körbanan byter håll och flödesstråket från naturmarken kommer in, uppstår lokalt något högre vattendjup på runt 30 centimeter under en kort tid på grund av strömningseffekter. Det anses dock, enligt utredningen, inte utgöra en större fara.



Figur 32: Resultat från skyfallsmodelleringen, befintligt scenario. Maximala vattendjup över 10 centimeter redovisas. Vattendjup i recipienten ska inte tolkas då vattendjupet uppstår av modelltekniska skäl. (Tyréns, 2025).

Mellan parhusen och bergväggen norr om dem lämnas en yta med sprängsten/grus. Kommunen konstaterar att inga uteplatser ska anordnas här, samt att ytan, såsom den planeras, kommer att luta åt öster, se figur 11. I östra delen av område 2 planeras för två parkeringsplatser samt en mur för avledande av skyfallsvatten från naturreservatet.





Figur 33: Resultat från skyfallsmodelleringen, scenariot med planförslaget. Maximala flöden över 5 l/s/m. (Tyréns, 2025). Observera att miljöbyggnaden tagits bort i gällande planförslag, och att plankartan har försetts med en planbestämmelse om att mur för avledande av skyfallsvatten ska uppföras i anslutning till område 2 (i den östra delen) och område 4 (i innerkurvan), vilket innebär att flödena som redovisas rinna över kvartersmarken i respektive område i bilden inte stämmer. Skyfallsmodelleringen ska uppdateras till granskningen.

Den utförda dynamiska skyfallsmodelleringen indikerar att det är begränsat med översvämningsproblem inom område 2 och område 4. Tollareslingan fungerar som ett skyfallsstråk, där vattnet vid ett klimatanpassat 100-årsregn rinner med hög hastighet ner mot recipienten. Vatten från utredningsområdet ska via sekundära avrinningsvägar ledas effektivt ut mot Tollareslingan utan att marköversvämnningar uppstår.

Modellen visar att det maximala flödet för rinnstråket öster om fastigheten Tollare 1:455 inte ökar med den planerade exploateringen.

När det gäller maximalt vattendjup visar modellen att inga förändringar i maximala vattendjup förväntas ske med genomförd detaljplan, varken uppströms eller nedströms Tollareslingan, jämfört med i nuläget, se figur 31 och 33.

Kommunen kan konstatera att en utgångspunkt för detaljplanen är att Tollareslingan inte byggs om, med undantag av en yta norr om område 4 som blir kantstensparkeringar.

För att säkerställa att lämpliga skyddsåtgärder avseende skyfall kommer till stånd för att skydda byggnader från skada regleras två ytor med skyddsbestämmelsen **m<sub>1</sub>**:

**m<sub>1</sub>:** Mur för avledande av skyfallsvatten ska uppföras.

## Värme

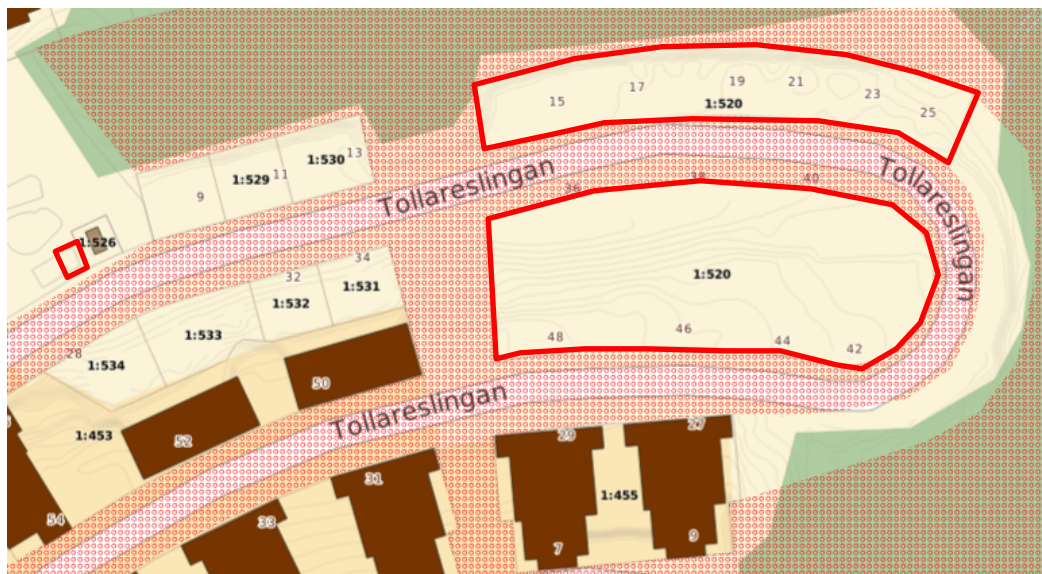
Planområdet ligger inom ett tätbebyggt område där yttemperaturer sommartid blir betydligt högre än för områden med mycket grönska och vatten.

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 gröna tak (regleras på plankarta), användning av grönytefaktor, inklusive viss trädplantering 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. Om träd som kan växa sig större planteras, kan platser med viss lövskugga tillskapas. Sammantaget är det dock tveksamt om det 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 kan vissa ytor bli svalare.

Risken för hög solvärmelast bör beaktas vid utformningen av nu aktuell bebyggelse på grund av den solexponering delar av bostäderna kan utsättas för (på grund av placeringen i en södervänd sluttning). Frågan kan komma att hanteras i bygglovskedet.

## Strandskydd

Ändringar i strandskyddslagstiftningen trädde i kraft den 1 juli 2025. Ärenden som påbörjats innan det datumet, vilket gäller för aktuell detaljplan för Tollareslingan, hanteras enligt miljöbalken i sin äldre lydelse.



Figur 34: Gällande strandskydd illustrerad med rödprickad yta. Planområdet illustrerad med röd linje. (Nacka kommun 2025)



Strandskydd om 300 meter från Lännerstasundet råder i delar av Tollareområdet men det är upphävt för aktuella områden i nuvarande detaljplan.

När nuvarande detaljplan upphävs och ersätts med aktuell detaljplan kommer strandskyddet att återinträda inom planområdet. 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 inom hela planområdet.

De områden för vilka strandskyddet återinträder består idag främst av bergsslänter och grusade ytor som förberetts för exploatering, se figur 35 - 36. Förberedelserna av ytorna skedde 2015 - 2016. I nuvarande plan (som vann laga kraft 2012) betecknas områdena 2 och 4 som kvartersmark, bostäder, och området för pumpstationen betecknas som allmän plats, natur.



Figur 35: Ytor inom planområdet. Bilden tagen från Tollareslingans östligaste krök. Foto: Nacka kommun, 2025.

Den vegetation som finns inom områdena 2 och 4 består i huvudsak av uppväxande sly, se figur 36. På platsen för planerad pumpstation växer några planterade buskar. Växt- och djurlivet bedöms ha låga värden. Områdena är allemansrättsligt tillgängliga, men knappast attraktiva för rekreation eller längre vistelser. Bergsslänten inom område 4 är delvis för brant för vistelse. Från gatan mellan områdena, utanför planområdet, har man utsikt över vattnet.



Figur 36: Ytor inom planområdet. Bilden tagen från Tollareslingans nedre del. Foto: Nacka kommun, 2025.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom områdena 2 och 4 är 7 kap. 18 e § punkt 1 MB: att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I strikt mening är de grusade ytorna och slänten som berörs inte ianspråktagna, men de saknar intresse för strandskyddets syften. Marken har också i relativt nylig planläggning ansetts vara lämpliga för bostadsbebyggelse.

Även 7 kap. 18 e § punkt 2 MB bedöms delvis vara tillämplig: att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det är de västra delarna av planområdet som är väl avskilda från området närmast strandlinjen av befintlig bebyggelse, se till exempel figur 22.

Den nya bebyggelsen kommer att medföra att ny vegetation tillförs området på gårdar och tak. Jämfört med i nuläget blir detaljplanen positiv ur biologisk synpunkt. Den allemansrättsliga tillgängligheten bedöms bli oförändrad jämfört med en utbyggnad enligt gällande plan. Jämfört med nuläget försvagas den, men som ovan nämnts saknar platsen rekreationsintresse. Utsikten från den övre delen av Tollareslingan kommer att inskränkas, men bitvis finnas kvar.

Även platsen för pumpstationen är väl avskild av bebyggelse från området närmast strandlinjen, det vill säga att det särskilda skälet 7 kap. 18 e § punkt 2 MB är tillämpligt. Det är också angeläget att pumpstationen kan försörja planerad bebyggelse inom områdena 2 och 4. Buskarna på platsen bedöms ha försumbar betydelse för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet.

I den sammantagna bedömningen och i vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta områdena 2 och 4 i anspråk för samma markanvändning som i

nuvarande detaljplan (bostadsändamål) på en plats där strandskyddsintressena är svaga, här väga tyngre än strandskyddsintresset. Även behovet av den nya pumpstationen bedöms här väga tyngre än strandskyddsintressena. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 i § MB påverkas inte. Sammanfattningsvis kan det strandskydd som inträder vid planläggningen av Tollareslingan upphävas.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med egenskapsbestämmelse för all kvartersmark och allmän platsmark:

*Strandskyddet är upphävt.*

### 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 hållmarkstallar 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 till exempel uppställningsplats eller riskera att skadas genom andra åtgärder.

Öster om planområdet ligger Tollare naturreservat och för att öka tillgängligheten ska en så kallad åsnetrappa byggas från Tollareslingan för att ansluta till en befintlig stig i riktning mot Tollarevägen. I närheten av åsentrappan, i rinnstråket från naturmarken, byggs en mindre damm (ej inbegripet i denna detaljplan).

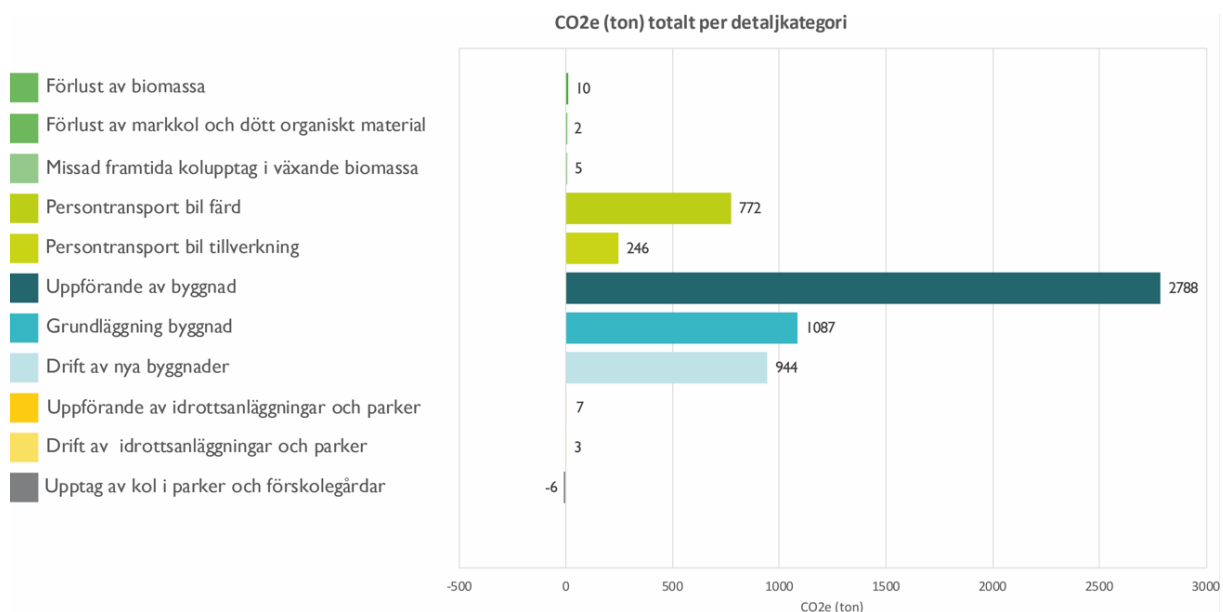
### Ekosystemtjänster

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

Detaljplaneförslaget har klimatberäknats översiktligt inför samråd. Resultatet visar ett totalt utsläpp på cirka 5 860 ton CO<sub>2</sub>e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen, se figur 37. 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 solceller bör göras. För att minska utsläpp från bilanvändning bör projektet arbeta med bilpoolsplatser.



Figur 37: Koldioxidekvivalenter, CO<sub>2</sub>e, uttryckt i ton, per detaljkategori. Totalt beräknade utsläpp är cirka 5860 ton CO<sub>2</sub>e (Nacka kommun 2025).

Bonava har anslutit sig till Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft (senaste version 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.



## 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.

Fastigheterna 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 bygg rätt 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. Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av nätet.

#### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

Boo Energi ansvarar för elnätet och fibernätet ägs och förvaltas av Tollare Fiber samfällighetsförening.

#### **Fjärrvärme**

Inom Tollare finns fjärrvärme som tillhandahålls av Stockholm Exergi.

#### **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 detaljpaneläggning 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 Lantmäteriet. Kommunen och exploatören ska teckna överenskommelse om överföring av mark som ägs av exploatören och som detaljplaneläggs som allmän plats samt gällande den mark som ägs av kommunen och planläggs som kvartersmark. .

### **Tekniska frågor**

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

#### **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 men den högre exploateringen kräver att en ny pumpstation för VA byggs. Det kommer krävas viss ny- och omförläggning av befintliga ledningar inom allmän plats.

#### **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 framtagna dagvattenutredning. I dagvattenutredningen föreslås olika lösningar såsom regnbäddar ovanpå bjälklag och växtbäddar i markplan.

#### **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.

**Värme**

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. 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 kärthantering 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 1 mars till 15 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. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för pumpstation och 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 vissa delar av fastigheterna utlagda som kvartersmark för annat än enskilt byggande, E-områden. 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 användningsområdena enligt ovan. Detaljplanen medger möjlighet till avstyckning av E-områdena eller att bilda ledningsrätt. Huvudmännen, Nacka vatten och avfall AB och 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 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 Tollare 1:16 som är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål ska genom fastighetsreglering överföras till Tollare 1:520. Exploatören och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker och avser teckna överenskommelse om detta.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Vid avstyckning av parhusen till egna fastigheter kommer det sannolikt krävas bildande av gemensamhetsanläggningar avseende bland annat hantering av dagvatten, 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 planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Tollare ga:19 som förvaltas av Tollare fiber samfällighetsförening. Ändamålet för Tollare ga:19 är fiber. 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. Vid en avstyckning av parhusen kan de/n ny/a fastigheten/rna anslutas till gemensamhetsanläggningen. Nya anslutningar till Tollare ga:19 prövas i en lantmäteriförrättning. Hur kostnaderna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna bestäms i lantmäteriförrättningen.

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.

### **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 byggätter 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 lantmåteriförrättning, 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 lantmåteriförrättning, 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 utbyggnad av allmänna anläggningar. 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***

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas i vanliga fall av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare). 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. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

#### ***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.

#### **Avvikelse från översiktsplanen**

Detaljplanen innebär att området Tollare kommer att få något högre exploatering än avsett i gällande översiktsplan. Sett till den totala mängden bostäder, cirka 1000 stycken, är dock en ökning som denna detaljplan möjliggör om knappt 70 bostäder fler än befintlig detaljplan, att betrakta som mindre. Avvikelsen bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör bättre anpassning till den mycket branta terrängen på platsen än tidigare tänkt villabebyggelse. Avvikelsen bedöms innebära vissa negativa konsekvenser såsom till exempel mer trafik, högre nyttjande av lekplatser och naturmark. Samtidigt innebär det positiva konsekvenser som till exempel ett större befolkningsunderlag för service och kollektivtrafik. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning

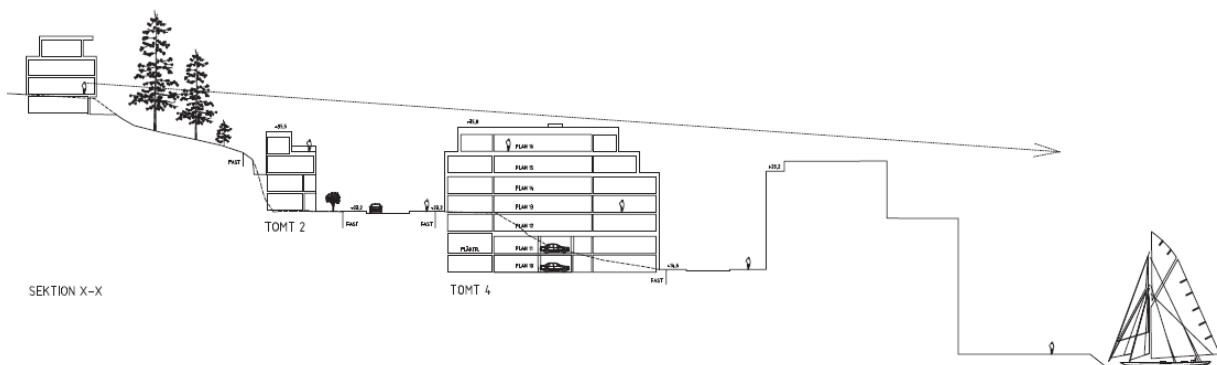
under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanens intentioner.

### Konsekvenser för befintliga bostäder

Utsikten kommer delvis att påverkas negativt för bakomliggande parhusbebyggelse. Hänsyn är tagen till att detta genom att i största möjliga mån hålla nere höjden på ny bebyggelse vilken är cirka 1,5-3 meter högre än vad befintlig detaljplan medger. Inte heller tillåts volymskapande fläktutrymmen, endast ventilationsdon och liknande ovan högsta tillåtna nockhöjd.



Figur 38: 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 39: 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. Det finns 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 miljö kvalitetsnormer för luft och ytvatten bedöms kunna följas.

Föreslagen placering/utformning av ny pumpstation för VA, som planeras nära tillkommande och befintlig bebyggelse, behöver utredas vidare för att undvika störningar (lukt och buller).

Tillrinnande vatten från naturmarken i öster medför risk för erosion och skred. Vissa oklarheter kvarstår om påverkan på planerad bebyggelse till följd av kraftiga regn/skyfall. Dessa frågor kommer att utredas vidare. En skyddsbestämmelse för avledande av skyfallsvatten har införts.

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.
- Godtemplarparken i väster kommer att genomföras/iordningställas.
- 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) bör uppnås.
- En plantering skapas i östra delen av planområdet i kurvan mot Tollareslingan. Planteringen inrymmer ett nytt större träd och planteringar som tillför både ökad biologisk mångfald samt rekreativa värden.
- 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:*

- Bilpool erbjuds.
- El-lådcyklar med laddning möjliggörs.
- Cykelfrämjande faciliteter ska finnas, såsom pump och tvättmöjligheter.
- Se till att tidigare stig i reservatet, nordöst om planområdet, blir kvar och kopplas samman med busshållplatsen på Tollarevägen i norr samt Tollareslingan. Mellan Tollareslingan och reservatet byggs en åsnetrappa.

### 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 iniklat 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. Vad gäller byggnader har kommunen begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material. Frågorna kommer att tas upp med fastighetsägaren under projektets gång.



*Åtgärder för att nå ambitionsnivån:*

- Svanenmärkt, 4.0 (kan inkludera solceller).
- Grön betong.
- Gröna gårdar med mötesplatser.
- Grön förgårdsmark vid småhusen.
- Vertikal grönska.
- 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.
- Samverkan kring återbruk för boende.
- Fräscha miljörum.
- Byggavfall: minst 80% av avfallet ska sorteras för återvinning. (mål: under 15 kilo avfall/BTA).

### **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:*

- Det vatten som rinner från "Tollarebäcken" i naturreservatet och in i planområdet behöver hanteras.
- 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 lektytor 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 grönska- och naturtytor 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 nerenockhöjder och till exempel inte tillåta ventilationsutrymmen (ventilationsdon och liknande får förekomma) på taken för att ta hänsyn till siktlinjer (se vidare i Gestaltungsprogram, Bonava, 2025-05-30). 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 möjliga mån tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och natur och grönområden samtidigt som intresset att möjliggöra för 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/<br>Gemensamhets<br>anläggning   | Avstående eller<br>upplåtelse av mark,<br>ev tillkommande<br>mark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rättigheter och<br>gemensamhetsanl<br>äggningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ekonomiska<br>konsekvenser -<br>kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ekonomis<br>ka<br>konsekven<br>ser -<br>intäkter                 | Avtal som<br>underlättar<br>genomföra<br>nde av<br>planen               | Nya,<br>utökade<br>eller på<br>annat sätt<br>ändrade<br>byggrätter |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Tollare 1:520,<br>område 2 och<br>område 4 | <p>Område 4 avstår ca 53 kvm (lokalgata) till Tollare 1:16.</p> <p>Område 4 erhåller två områden, totalt ca 15 kvm från Tollare 1:16. Områdena överförs genom fastighetsreglering.</p> <p>Område 4 avstår ca 31 kvm för transformatorstation. Marken avstyckas eller upplåtes med ledningsrätt</p> <p>Område 2, ca 1500 kvm (bostäder) avstyckas som en eller flera fastigheter.</p> | <p>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.</p> <p>Nybildad fastighet/er ska ingå i Tollare ga:19.</p> <p>Beroende på framtida fastighetsindelning kan det behövas gemensamhetsanläggningar avseende exempelvis dagvatten och parkering.</p> | <p>Fastighetsägarens ersättning för avstående mark samt erläggande av ersättning för erhållande mark bestäms antingen i lantmäteriförrättningen eller i samband med köp av marken.</p> <p>Fastighetsägaren får förrättningskostnader.</p> <p>Intäkt för ersättning av mark.</p> <p>Förrättningskostnader</p> | <p>Byggrätter genererar intäkter vid försäljning av bostäder</p> | <p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering</p> | <p>Får utökade byggrätter</p>                                      |

| Fastighet/<br>Gemensamhets<br>anläggning | Avstående eller<br>upplåtelse av mark,<br>ev tillkommande<br>mark                                                                                                                                                                                                            | Rättigheter och<br>gemensamhetsanl<br>äggningar                    | Ekonomiska<br>konsekvenser -<br>kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ekonomiska<br>konsekvenser -<br>intäkter | Avtal som<br>underlättar<br>genomförande av<br>planen                   | Nya,<br>utökade<br>eller på<br>annat sätt<br>ändrade<br>byggrätter |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Tollare 1:16                             | <p>Avstår ca 25 kvm för pumpstation. Marken avstyckas eller upplåts med ledningsrätt.</p> <p>Avstår två område, totalt ca 15 kvm till Tollare 1:520, område 4. Marken överförs genom fastighetsreglering.</p> <p>Erhåller ca 53 kvm (gata) från Tollare 1:520 (område 4)</p> |                                                                    | <p>Intäkt för ersättning av mark.</p> <p>Förrättningskostnader.</p> <p>Kostnader delvis ombyggnad av lekplats, pga pumpstation.</p> <p>Fastighetsägarens ersättning för avstående mark samt erläggande av ersättning för erhållande mark bestäms antingen i lantmäteriförrättningen eller i samband med köp av marken.</p> <p>Förrättningskostnader</p> |                                          | <p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering</p> |                                                                    |
| Tollare ga:19                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nybildad/e fastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningen (fiber) | <p>Förrättningskostnader</p> <p>Eventuell kostnad för ny deläggande fastighet att ingå i gemensamhetsanläggningen</p>                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                                                         |                                                                    |

Planenheten

 Angela Jonasson  
 Gruppchef

 Alexander Erixson  
 Planarkitekt