

25 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 340

KFKS 2021/116, 2021/657

## Inriktningsbeslut för Tollareslingan, stadsbyggnadsprojekt för bostäder och detaljplan, del av fastigheten Tollare 1:16, i Boo

*Antagande av startpromemoria och godkännande av principöverenskommelse*

### Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Tollareslingan enligt bilaga 1 till detta ärende, och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen ingår föreslagen principöverenskommelse med Bonava Sverige AB för del av fastigheten Tollare 1:16 enligt bilaga 2 till detta ärende.

### Ärende

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en radhus- och flerbostadshusbebyggelse längs gatan Tollareslingan. Bebyggelsen ska vara varierad med olika hustyper och våningshöjder samt vara väl gestaltad. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär och platsens förutsättningar, vidare ska utsikt och siktlinjer för planerad bebyggelse längs Tollarevägen bevaras. Syftet är även att möjliggöra markparkering längst med gatan.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 100 bostäder i tre till fem våningar, parkering i garage och markparkering längs med Tollareslingan.

Projektförslaget Tollareslingan överensstämmer med översiktsplanens förslag på täthet. Dock överskrider förslaget översiktsplanens angivna exploateringsgrad för hela Tollareområdet. Avvikelsen från översiktsplanens exploateringsgrad bedöms motiverad då förslaget skapar möjligheter för en mer varierad bostadsbebyggelse, med både radhus- och flerbostadshus som kan samspela med befintliga byggnadsvolymer och är bättre anpassad till platsens förutsättningar.

Planenheten mottog den 27 februari 2020 en begäran om planbesked för flerbostadshus på platsen för tidigare planerad villabebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 3 juni 2020 om att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Ett förslag till inriktningsbeslut för projektet togs fram i juni 2021 men återremitterades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Ett nytt förslag till inriktningsbeslut för projektet har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

25 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper. Startpromemoria och principöverenskommelse är omarbetad genom att bland annat exploateringsgraden har sänkts, med lägre våningsantal och en större variation av hustyper. Vidare har ett tydliggörande gjorts avseende de åtgärder som är möjliga inom projektet för att förbättra parkering inom intilliggande allmän plats.

## Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 oktober 2021, §198  
Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka m.fl. enheter daterad den 22 september 2021

Bilaga 1 Startpromemoria

Bilaga 2 Förslag till principöverenskommelse

## Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade att förslaget skulle avslås. I yrkandet instämde Tomas Ottosson (V).

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag. I yrkandet instämde Gunilla Grudevall Steen (L).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar

**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.**

”Det är ett bättre inriktningsbeslut efter återremissen, men det är några frågor kvar som finns att utreda och besvara innan inriktningsbeslutet är acceptabelt för Vänsterpartiet. Det gäller exploateringsgraden och hållbarhetsmål och parkeringarna. Kantstensparkeringen nämndes inte som ett problem men det anser Vänsterpartiet. Våra synpunkter är att kantstensparkering inte anläggs annat än för servicetrafik. Kantstensparkeringen har en mycket negativ påverkan på barns trafiksäkerhet, extra mycket i dag då bilarna höjd omöjliggör för bilförare att se barn eller korta vuxna bakom en vanlig SUV. Vägverket skriver redan 2000 -”De flesta olyckor för gående inträffar när de korsar gatan. Barns olyckor tenderar att koncentreras runt speciella platser som korsningar, kring parkerade bilar och i backar. Barnen klarar inte att alltid inse farorna i sådana miljöer (Vägverket, 2000a). Bilarna har dessutom blivit högre sen år 2000.

När det gäller start PM och mål för hållbart byggande är det dystert att Nacka kommun inte anser sig vara en part i förhandlingar med exploatören som kan driva hållbarhetsfrågor i stadsutvecklingen. Det går i andra kommuner och i detta fall är kommunen beredd att ge

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

25 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

exploatören en anvisning om fler lägenheter som överstigen översiktsplanens antal lägenheter för Tollare. Det kunde motivera exploatören att i förhandling uppfylla mål som kommunen har för miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen.”

**Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Trafiken i området är redan i dag problematisk och ansträngd. I arbetet med den nya planen, med en ökad exploatering som innebär fler boende, måste trafiksituationen och möjligheten till parkering utvärderas och det måste ställas krav på en funktionell hållbar lösning. Även utformningen och gestaltning (fasader, färger, volymer mm) behöver anpassas för att passa väl med den befintliga bebyggelsen i området. Den nya bebyggelsen får inte utformas eller bli så hög att den skymmer utsikten för redan byggda bostäder som finns och som uppfördes med utgångspunkt att från början på platsen skulle vara enbostadshus anpassade till terrängen.”

**Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.**

”Att exploateringsgraden är överskriden i detta projekt finner Sverigedemokraterna olyckligt – den är en spärr mot tanklös överexploatering i allmänhet och i synnerhet här. Givet denna nya omfattning av bebyggelse, måste många fler parkeringar till, placerade så att de boende har optimal nytta av dem. Även ett rimligt antal gästparkeringar måste ingå. Också kollektivtrafik som kan betjäna denna nya stora mängd trafikanter, måste med det snaraste överenskommas med regionen.”

**Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”Exploateringen av hela Tollareområdet är en stor exploatering som debatterades både länge och väl innan de olika delplanerna så småningom antogs av Nackas Kommunfullmäktige. Även om åsikterna gick isär så landade det i alla fall i ett väldigt genomdiskuterat, och enligt den styrande majoriteten, balanserat förslag. Jag anser att den balansen i området nu definitivt rubbas om man byter ut Utsiktsgatans försiktigare exploatering med villor mot ännu mer flerbostadshus, ännu fler bilar och mindre grönt. Att byggherren inte ser någon lönsamhet i villabebyggelse och hellre vill förtäta, beror snarare på att de har betalat ett för högt pris för marken än på brister i den ursprungliga detaljplanen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande