

2025-04-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2025-00290

Planbesked för fastigheten Björknäs 1:447-448 och 1:483-1:485, Kocktorpsvägen 12, 14 och 20, 22, 24, i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan omfattar fem småhustomter som avses att utvecklas för radhusbebyggelse om totalt cirka 29 bostäder. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget bedöms inte vara en sådan mindre förändring av bebyggelsestrukturen i Kocktorp så att villaområdet bibehåller sin småskaliga struktur och lummiga karaktär. Förslaget är därmed inte förenlig med områdesplanen för Björknäs och Eknäs.

Om sökandes förslag genomförs är störningar från vägtrafikbuller en viktig aspekt att beakta vid utformning av ny bostadsbebyggelse. Påverkan av trafik från ny bebyggelse behöver även studeras utifrån ökade fordonsrörelser, trafiksäkerhet samt bärighet och dimensionering av Kocktorpsvägen.

Översiktsplanen anger medeltät stadsbebyggelse för området. Området ingår i områdesplan för Björknäs och Eknäs och fastigheterna saknar detaljplan. Strax söder om fastigheterna ligger Värmdöleden som utgör riksintresse för kommunikationer och primär transportled för farligt gods. Fastigheterna är påverkade av vägtrafikbuller.

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Förslag till beslut innebär inte heller några konsekvenser för barn eller klimat och miljö.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna ligger inom Kocktorps villabebyggelse och ingår i områdesplan för Björknäs och Eknäs där vägledning för planering och bevarande har antagits av kommunstyrelsen.

Längs Kocktorpsvägen, strax öster om aktuella fastigheter beviljades bygglov 2017 för flerbostadshus på grannfastighet. I samband med byggnationen 2020 genomfördes bullerbegränsande åtgärder gentemot Värmdöleden.

Ansökan om bygglov har tidigare lämnats in för att pröva flerbostadshus på fastigheterna Björknäs 1:483-485. Kommunens tidiga bedömning till sökande var att förslagets omfattning bör prövas genom en detaljplaneprocess och ansökan återkallades därmed. Under våren 2021 skedde dialog med sökanden utifrån en idéskiss som omfattade en utveckling av flerbostadshus på cirka 10 småhustomter omkring Kocktorpsvägen. Ansökan om planbesked inkom 2021. Förslaget omfattade flerbostadshus och var ursprungligen mer omfattande än nu aktuellt förslag. Kommunens tidiga bedömning var att föreslagen förtätning var för storskalig och att det i området finns en risk för oönskad upprepningseffekt det vill säga att villatomter omvandlas till flerbostadshus vilket är en oönskad utveckling av villasamhällen.

Förutsättningar

Aktuella fastigheter utgör småhustomter i en helhetsmiljö för Kocktorps villabebyggelse och ligger på gångavstånd från Björknäs centrum. Områdets präglas av småhustomter och uppvuxna trädgårdar med naturlig vegetation som bidrar till karaktären av grönska och lummighet. I Kocktorpsområdet finns exempel på mindre områden med radhusbebyggelse och flerbostadshus som med en mer enhetlig karaktär skiljer sig från den varierande villabebyggelsen. Området har vuxit fram succesivt och gaturummet är utformat utifrån en småskalig bebyggelse – smalt och slingrande. I området finns ett antal naturområden kvar insprängda mellan bebyggelse och infrastruktur. Området är kuperat och terrängen slutar mot Värmdöleden i söder.



Kocktorpsvägen gaturum invid Lodaskogen – vy mot väster. Ny radhusbebyggelse från 2020 i blickfång.

För området som helhet genomfördes en naturvärdesinventering (Väg och Miljö AB, 2020) inom ramen för områdesplanen Björknäs och Eknäs. Norr om aktuella fastigheter ligger *Lodaskogen* som har naturvärdesklass 2 - Höga naturvärden.

Fastigheterna ligger nära Värmdöleden och påverkas av vägtrafikbuller i olika utsträckning. För delar av sträckan mot Värmdöleden finns idag bullerskydd men åtgärder behöver vidtas för att höja standarden så att bullerstörningar generellt minskar i området.

Enligt bullerkartering från 2024 framgår att det framför allt är höga ekvivalenta bullernivåer mot söder. Även om ny bebyggelse i viss utsträckning kan fungera bulleravskärmande kan det vara svårt att uppnå riktvärden för tyst sida om 55 dBA mot norr för ny bebyggelse utan bullerreducerande åtgärder. För ny bebyggelse förutsätts att bullerreducerande åtgärder längs Värmdöleden såsom exempelvis bullervall/plank behöver uppföras.



Karta som visar bullerkartering över området. Aktuella fastigheter markerade med svarta linjer.

Vidare utgör Värmdöleden primär transportled för farligt gods vilket innebär att ny bebyggelse kan behöva utformas med riskreducerande åtgärder.

Gällande planer och övergripande intressen

Aktuella fastigheter ligger nära väg 222 (Värmdöleden) som är riksintresse för kommunikationer. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) anges en stadsbyggnadsstrategi som området berörs av:

- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

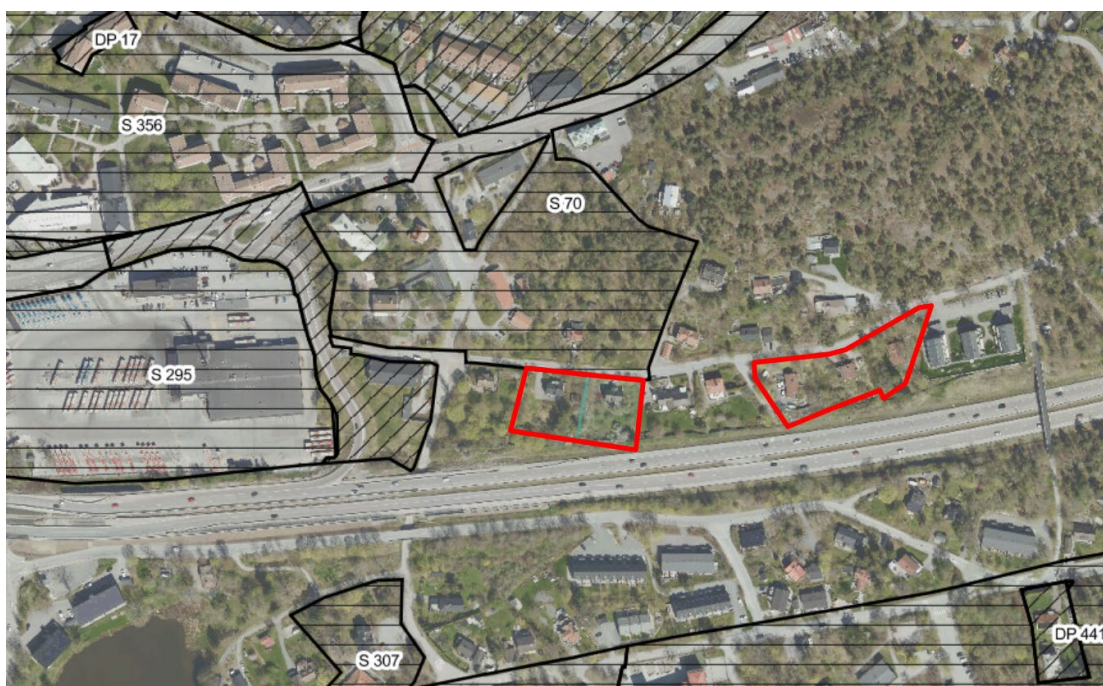
Vidare pekar översiktsplanen ut området som en medeltät stadsbebyggelse **Bm2**, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. I de områdesvisa riktlinjerna för Björknäs/Eknäs avseende utveckling av mark och bebyggelse anges att området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och för vissa delar av Eknäs. Gällande översiktsplan är aktuell i de delar som är relevant för området.

Ny översiktsplan är under framtagande. I översiktsplanens samrådsversion anges fyra tematiska utvecklingsinriktningar. Området ingår i utvecklingsinriktning "Småskaliga grannskap" och i målbilden för småskaliga grannskap anges: Områdets karaktärer bevaras och eventuell ny bebyggelse tillkommer endast i liten omfattning och skala anpassat till de lokala förutsättningarna.

Aktuella fastigheter ligger utanför detaljplanelagt område. För fastigheterna finns ingen fastighetsplan eller några tomtindelingsbestämmelser.



Karta som visar en flygbild över området. Aktuella fastigheter markeras med röd linje.



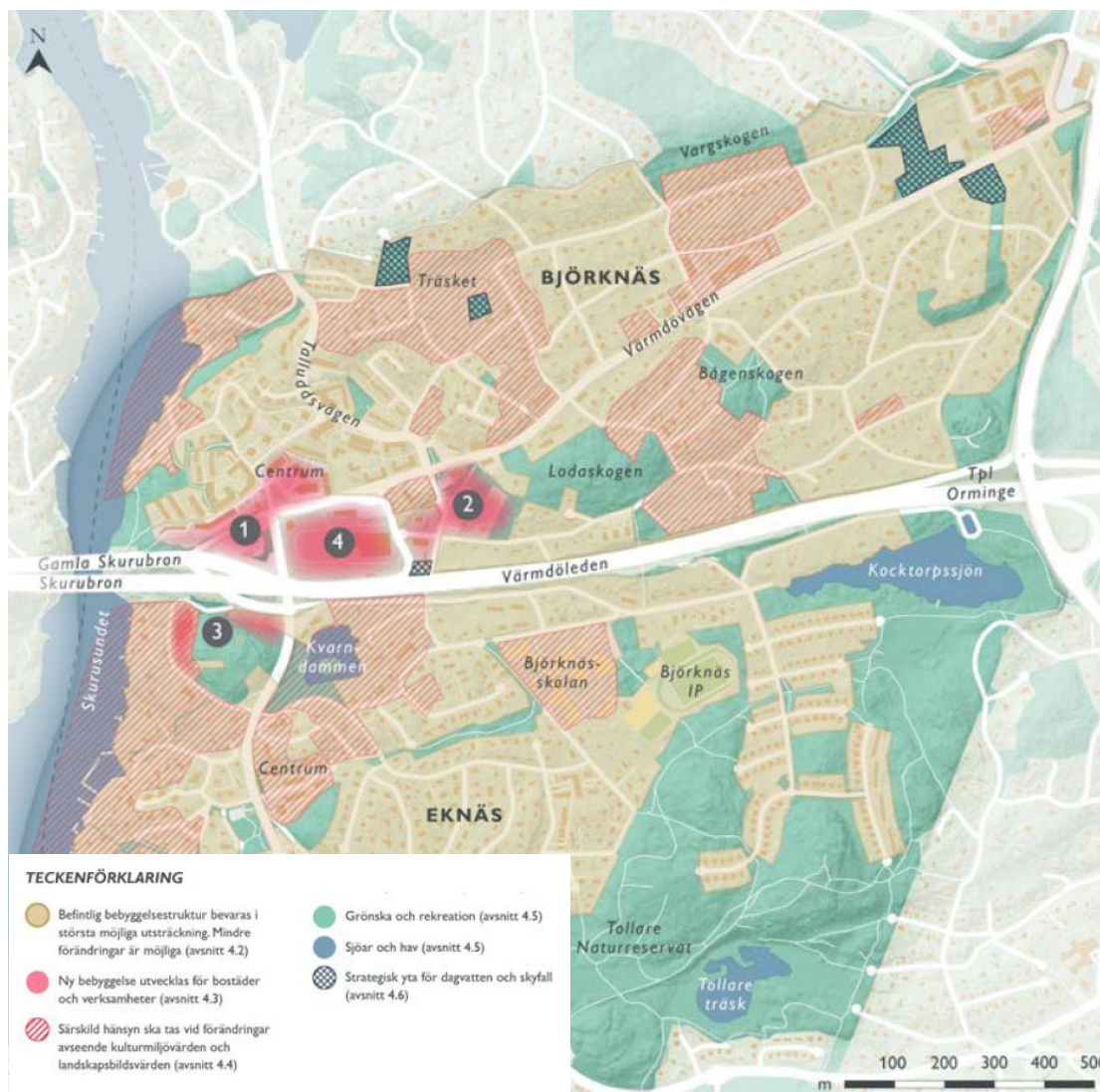
Karta som visar gällande detaljplaner i området. Aktuella fastigheter markeras med röd linje.

Inom närområdet finns inget pågående stadsbyggnadsprojekt. I närområdet har positiva planbesked tidigare beviljats. Exempelvis i Björknäs centrum och vid korsningen Värmdövägen/Talluddsvägen.

Området ingår i områdesplan för Björknäs och Eknäs - *Bevarande och utveckling mot år 2050* - som antogs av kommunstyrelsen den 3 juni 2024. Områdesplanens vägledning syftar till att bevara karaktärsdrag och kvaliteter i landskapet och den byggda miljön. Vägledningen ska utgöra stöd vid hantering av bygglovgivning och planbesked samt investeringar i offentlig utemiljö samt infrastruktur. I vägledningen för markanvändningen där aktuella fastigheter ingår anges att befintlig bebyggelsestruktur ska bevaras i största möjliga utsträckning. Mindre förändringar är dock möjliga.

Områdesplanen anger ett övergripande förhållningssätt för Björknäs och Eknäs. Björknäs och Eknäs småskaliga bebyggelsestruktur, skala och variation i bebyggelsen ska bevaras i största möjliga utsträckning. Mindre förändringar i bebyggelsestrukturen är dock möjliga förutsatt att områdets lummiga och småskaliga struktur inte påverkas negativt. Generellt gäller varsamhet vid eventuella förändringar i befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur vid bygglovsansökningar och lantmäteriförrättningar (styckningar och dylikt). Större förändringar av befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur ska prövas i en ny detaljplan om de bedöms som lämpliga.

Vidare anger områdesplanen att det inom området är viktigt att förbättra tryggheten och säkerheten för oskyddade trafikanter det vill säga fotgängare och cyklister. Särskilt betydelsefullt är åtgärder för att säkra barns möjlighet att själv ta sig till målpunkter såsom skola och fritidsaktiviteter.

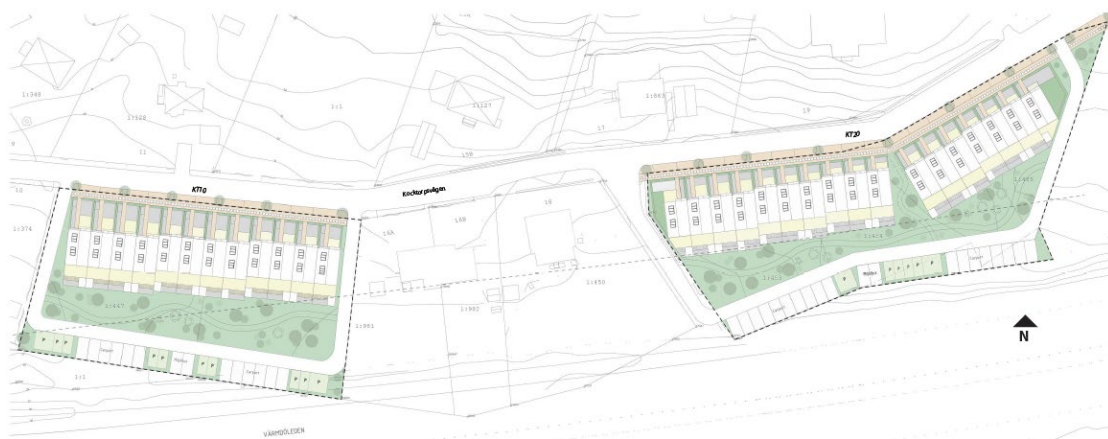


Karta "Vägledning för bevarande och utveckling av Björknäs och Eknäs" från Områdesplan Björknäs-Eknäs.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 8 juni 2021 en begäran om planbesked för Björknäs 1:447-1:448, 1:483-1:485. Dialog har tidigare skett med sökanden om olika varianter av bebyggelseförslag med olika omfattning. Ansökan var komplett den 17 februari 2025. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål.

Ansökan omfattar fem villatomter som avses att utvecklas för radhusbebyggelse. Förslaget är indelat i två kvarter med stadsradhus som totalt omfattar cirka 29 bostäder. Förslaget utgår från principen att bostadsvolymerna placeras nära gaturummet med vändslingor kring kvarteren samt komplementbyggnader längs gårdsmiljön i syd. Parkeringsplatser föreslås på förgårdsmark längs Kocktorpsvägen men även möjlighet till carportar inom kvarteren. Gestaltningkonceptet utgår från en gemensam typologi med villainspirerande gavelmotiv mot gaturummet samt sadeltak. Ambitionen är att minimera hårdgjorda ytor och att bebyggelsen ska utformas i naturnära kulörtoner.



Situationsplan över föreslagen radhusbebyggelse



Konceptuell visionsskiss – vy från Kocktorpsvägen mot öster. Föreslagen radhusbebyggelse i blickfång.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget bedöms inte vara en sådan mindre förändring av bebyggelsestrukturen i Kocktorp så att villaområdet bibehåller sin småskaliga struktur och lummiga karaktär. Förslaget är därmed inte förenlig med områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Fastigheterna är påverkade av trafikbuller och kringliggande gatunät är inte utformat utifrån en tätare bebyggelsestruktur med fler fordonsrörelser på platsen. Gaturummet längs Kocktorpsvägen är smalt och gatan behöver sannolikt byggas om. Förslaget innebär en påtaglig förändring av karaktären i området. Större förändringar bör provas för ett större sammanhängande område och utredas genom detaljplanläggning.

Pågående planering

Områdesplan för Björknäs - Eknäs har nyligen antagits och anger en vägledande planeringsinriktning för området. Kommunen inleder under våren 2025 ett uppdrag för

”Bevarande av befintliga bebyggelseområden i Björknäs och Ekenäs - utredning av planområden” som kan komplettera kunskapsunderlaget i området inför framtida beslut. Då området saknar detaljplan finns det skäl att reglera byggrätter i området, och en ambition i det nya uppdraget är att redovisa förslag till tidplan och etappindelning för framtida planläggning av planlösa områden som detta. Syftet är att minimera riskerna för en oönskad utveckling av området. Planläggning bör dock ske för flera fastigheter inom området och inte prövas för några enskilda fastigheter. Enligt plan- och bygglagen är lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Lämplighetsbedömning

Aktuella småhustomter utgör mindre delar i en helhetsmiljö av villakarakter. Även om det redan finns mindre inslag av radhus och flerbostadshus innebär förslaget sammantaget en mer omfattande bebyggelsestäthet än vad som finns i området idag. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare fastigheter med liknande förutsättningar inom närområdet skulle kunna förtäta. Detta skulle kunna leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Föreslagen radhusbebyggelse medför att andelen hårdgjorda ytor ökar och att den naturliga vegetationen behöver tas bort. Anpassningar behöver även ske utifrån tillgänglighetsaspekter vilket kan medföra markuppfyllnader och stödmurar där terrängen naturligt är kuperad. Gatunätet är utformat utifrån småhusbebyggelse och inte dimensionerat utifrån en större förtätning i området.

Genom att komplettera ett bostadsområde med fler bostadskategorier kan ett område bli mer robust eftersom möjligheten att byta boende främjas i närområdet. Det bör övervägas om aktuell plats är den mest lämpliga att förtäta i området sett till behov och platsens värden.

Aktuella småhustomter är påverkade av vägtrafikbuller och utifrån befintliga förhållanden är de svårutnyttjade utifrån bullersituationen samt med hänsyn till det geografiska läget i nära anslutning till Värmdöleden. Det bör övervägas om platsen är lämplig för bostadsändamål i ett långsiktigt perspektiv.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Befintliga villatomterna är idag svårutnyttjade på grund av det bullerutsatta läget invid Värmdöleden. Om förslaget genomförs tillförs fler bostäder i området, vilket till viss del kan vara positivt. Nya bostäder kan innebära att mer liv och rörelse tillförs området vilket i viss utsträckning bedöms kunna öka tryggheten i området.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. De nya riktlinjerna syftar till att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan

om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Förslaget överensstämmer inte med områdesplan för Björknäs och Eknäs då förslaget bryter mot angivna förhållningssätt. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär inga konsekvenser för barn.

Området ligger inom befintlig villamiljö med gångavstånd till centrum, skola och förskolor. Om förslaget genomförs tillskapas fler bostäder i området vilket innebär att befintlig service kan nyttjas av fler vilket är positivt för barn. Om förslaget genomförs kan den nya bebyggelsen även bidra till att verka bulleravskärmande för övrig bebyggelse i området vilket även är en positiv aspekt för barn i området.

Kocktorps villaområde präglas i huvudsak av terränganpassad bebyggelse med bibehållen natur och grönska. Om förslaget genomförs förändras karaktären till en tätare skala med mindre inslag av naturlig vegetation vilket upplevelsemässigt kan vara en negativ aspekt för barn. En tätare bebyggelsestruktur genererar även fler trafikrörelser i området vilket kan innebära att trafiksäkerheten minskar vilket är negativt för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslag till beslut innebär inte någon påverkan på klimat och miljö.

Om förslaget genomförs kommer viss påverkan på klimat och miljö att uppkomma. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial men kan samtidigt genom val av återbruk och återvinning i byggskedet bidra till cirkulär ekonomi. Vidare innebär förslaget en viss påverkan på den biologiska mångfalden genom att villatomter med uppvuxen och naturlig vegetation omvandlas till tätare bebyggelse med mer hårdgjorda ytor. Detta innebär även att upplevelsen av ett villaområde som präglas av naturlig grönska minskar för de boende i området. I det fall att förslaget genomförs kommer bullersituationen särskilt utredas för att de nya bostäderna ska uppnå bullerförordningens riktvärden. Ny bebyggelse kan verka avskärmande vilket kan bidra till en bättre ljudnivå för området som helhet vilket är hälsofrämjande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 april 2025

Bilaga 1. Sökandens ansökan, (2021-06-08)

Bilaga 2. Sökandens underlag, (2025-02-17)

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Terese Karlquist
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande