

2026-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00249

## **Detaljplan för Kocktorpsvägen, fastigheterna Björknäs 1:447 m.fl., i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

### **Sammanfattning av ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus, inom ett avgränsat område vid Kocktorpsvägen i Boo. Projektet omfattar fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. Exploatören har föreslagit cirka 29 bostäder på dessa fem fastigheter. Planen ska utformas så att områdets lummiga och småskaliga karaktär bevaras och förstärks.

Viktiga frågor att utreda och hantera i planprocessen är trafikbuller från Värmdöleden, dagvattenhantering, trafikbelastning på Kocktorpsvägen samt risker kopplade till farligt gods. Vidare behöver det utredas hur nära Värmdöleden bebyggelse kan placeras utan att påverka trafiksäkerheten på Värmdöleden. Dialog med Trafikverket krävs kring gräns mot vägplan och eventuell förstärkning av befintligt bullerplank. Typologi och placering av bebyggelsen ska anpassas efter topografin och naturvärden samt syfta till att skapa en god boendemiljö, med hänsyn även till omkringsliggande fastigheter.

Detaljplanens framtagande och genomförande bekostas av exploatören. Utgångspunkten är att detaljplanen enbart ska omfatta kvartersmark och inte medföra åtgärder på allmän plats. Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanen och avses bedrivas med standardförfarande.

### **Ärendet**

#### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus, inom ett preliminärt avgränsat område. Planområdet omfattar fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. Områdets lummiga och småskaliga struktur ska inte påverkas negativt till följd av exploateringen.



Figur 1: Planområdets preliminära avgränsning visas med röd linje. Ortofotot är från 2024.

Exploatören har föreslagit cirka 29 radhus inom fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. I planprocessen ska det utredas hur många bostäder som kan möjliggöras inom planområdet med hänsyn till ett flertal faktorer så som ytbehov för parkering och dagvattenlösningar samt trafikbelastning på lokalgatan Kocktorpsvägen. Lokalgatan har idag en begränsad kapacitet och är mycket smal. Utgångspunkten är att inga åtgärder ska behövas på allmän plats vid planens genomförande, och att detaljplanen endast ska omfatta kvartersmark.

Planområdet är mycket bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Projektet ska leda till en bättre boendemiljö med hänsyn till bullernivåer för fastigheterna som ingår i planområdet. Om möjligt ska projektet även medföra förbättrad boendemiljö för omkringliggande fastigheter avseende bullernivåer.

### **Planförutsättningar och bakgrund**

I Nackas översiktsplan *Översiktsplan för Nacka kommun 2050* ligger området inom karaktärsområdet *Småskaliga grannskap*. Ny bebyggelse ska utgå från befintliga kvaliteter och förstärka dessa. Områdets småskalighet ska i största möjliga mån bevaras. För Björknäs/Eknäs anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse med generellt bevarande av områdets struktur, skala och variation i enlighet med *Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024)*. Områdesplanen anger att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak ska bevaras, men att mindre förtätningar kan prövas varsamt givet att områdets småskalighet och lummighet inte påverkas negativt.

Projektområdet ligger utanför detaljplanelagt område. För fastigheterna finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning. Fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 ägs av Björknäs etapp 2 AB. Fastigheterna Björknäs 1:483–1:485 ägs av Dalhäll & Alkert AB. Tomterna präglas av uppvuxen vegetation och befintlig bebyggelse utgörs av villor. På de tre östra fastigheterna finns tre 40-talsvillor i ett plan med suterrängvåning, med fasader i puts eller stående träpanel. På de två västra fastigheterna finns två 1 ½-plansvillor byggda på 30-talet i enkel traditionell stil, med fasader av stående träpanel i vit eller svart kulör.

Området angränsar i norr till Kocktorpsvägen, som är en cirka 4 meter bred lokalgata med begränsad framkomlighet. I söder gränsar området mot Värmdöleden och avskiljs i dag med bullerplank. Med anledning av närheten till Värmdöleden är planområdet bullerutsatt med ekvivalent ljudnivå som uppgår till omkring 60–65 dBA. Värmdöleden är primär led för farligt gods, och Länsstyrelsen har beslutat om ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägbanan i enligt med 47 § väglagen. I detaljplanen ska placering och eventuella skyddsåtgärder prövas utifrån riskutredning och berörda myndigheters ställningstaganden. Trafikverket är väghållare, vägen regleras med vägplan och vägrätten berör delar av fastigheterna. Planområdets avgränsning mot vägplan ska klargöras i dialog med Trafikverket.

Detaljplanen behöver primärt hantera följande förutsättningar:

- Trafik och framkomlighet i och kring Kocktorpsvägen
- Påverkan av trafikbuller från Värmdöleden och behovet av eventuella bullerskyddsåtgärder
- Risker kopplade till transporter av farligt gods på Värmdöleden
- Vägrätt och gränsdragning mot vägplan i dialog med Trafikverket
- Dagvatten inklusive skyfallsfrågor. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten
- Hänsyn till topografi och naturvärden samt bevarande av värdefulla träd
- Gestaltningsmässiga avvägningar i linje med platsens småskaliga och lummiga karaktär samt anpassning till omgivande bebyggelse
- Påverkan på omkringliggande bostäder

Kommunstyrelsen fattade beslut om positivt planbesked för fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485 den 1 september 2025, § 221 avseende radhusbebyggelse om cirka 29 bostäder. Planenheten föreslog ett negativt besked.



**Figur 2:** Situationsplan över hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Visionsbilden skickades in av sökande i planbeskedet.

## Planförslaget

Planprocessen ska pröva markens och platsens lämplighet för småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus. Viktiga frågor som behöver utredas är framför allt buller och trafik men även dagvattenhantering och risk kopplat till farligt gods. Underlagen ska visa att bebyggelsen uppfyller gällande riktvärden och funktionella krav och samtidigt bevarar områdets lummiga och småskaliga karaktär.

Planområdet är i dagsläget uppdelat i två delar med tre bostadsfastigheter emellan de respektive områdena. Under planprocessen kommer möjligheterna att inkludera de mellanliggande fastigheterna undersökas i dialog med fastighetsägarna.

Projektet behöver tidigt analysera möjligheterna för exploatering med bland annat en analys av kapaciteten på Kocktorpsvägen. Genomförandet av projektet kan innebära att nya rörelsemönster genereras och att trafikflöden ökar. Framkomligheten för motorfordon, fotgängare, cyklister, sopbilar och räddningstjänst behöver säkerställas och kan innebära att exploateringsgraden behöver minskas utifrån vad exploitören föreslagit.

Exploateringsgraden ska möjliggöra ytor för dagvattenhantering, parkering utifrån Nackas parkeringstal för bil och cykel samt funktionella uteplatser. Projektet ska förhålla sig till den inriktning som beskrivs i översiktsplanen samt *Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024)*. Gestaltningen i form av exempelvis höjd, volym, placering, material behöver anpassas i linje med småskalighet. Vidare behöver bebyggelsen placeras med hänsyn till topografin och befintlig vegetation för att bevara lummigheten i området.



**Figur 3: Visionsbild över hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Visionsbilden skickades in av sökande i planbeskedet.**

De nya reglerna i plan- och bygglagen avseende bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus innebär att fastighetsägare har möjlighet att bygga mer än vad detaljplanen medger. En konsekvensanalys ska göras i planarbetet och kan medföra justerad byggrätt utifrån möjligheterna att bygga mer än reglerad byggrätt.

### **Planarbetets bedrivande**

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- översiktsplanen är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag
- planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Befintlig utemiljö på villatomterna är idag svårutnyttjad 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.

### **Tidplan**

|            |                |
|------------|----------------|
| Samråd     | Kvartal 2 2027 |
| Granskning | Kvartal 1 2028 |
| Antagande  | Kvartal 3 2028 |

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

## **Konsekvenser för barn**

Området ligger inom befintlig villamiljö med gångavstånd till centrum, skola och förskolor. Förslaget medför fler bostäder i området vilket innebär att befintlig service kan nyttjas av fler vilket är positivt för barn. Den nya bebyggelsen kan 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. Planens genomförande kan riskera att förändra 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 kopplat till naturvärden och trafiksäkerhet ska studeras vidare i planarbetet.

## **Konsekvenser för klimat och miljö**

Projektets genomförande medför påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial. Påverkan kan reduceras genom klimatsmarta byggmaterial och återbruk. Projektet bedöms inledningsvis inte medföra något större behov av sprängning vilket ur klimatperspektiv är positivt då det reducerar antalet transporter. 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. Bullersituationen kommer 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 den 9 januari 2026

Protokollsutdrag från beslut om planbesked i kommunstyrelsen, den 1 september 2025 § 221

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten

**Beslutet ska skickas till:**

- -

## Översikt Kocktorpsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

|                                     | Beslut                                           | Datum      | Styrelse/<br>nämnd | Kommentar         |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Planbesked                                       | 2025-09-01 | KS                 |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplaneavtal                                 |            | Gruppchef          | Delegationsbeslut |
| <input type="checkbox"/>            | Planuppdrag i MSN                                |            | MSN                |                   |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, samråd                               |            | MSN                | Beslut om samråd  |
| <input type="checkbox"/>            | Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan |            | MSN                |                   |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, granskning                           |            | MSN                |                   |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, antagande                            |            | MSN                |                   |

