

2026-03-27

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2026-00022

Standardförfarande

Detaljplan för Björknäs-Sommarvägen, fastigheterna Tollare 1:65 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

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

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med områdesplan för Björknäs-Eknäs från juni 2024, samt beslut om planuppdrag i kommunstyrelsen oktober 2025, ska preliminärt sju nya detaljplaner för planlösa områden tas fram. De tre första detaljplanerna för Björknäs-Lövdalsvägen, Björknäs-Skjutbanevägen och Björknäs-Sommarvägen föreslås startas parallellt under 2026.

Aktuellt planområde är beläget kring Sommarvägen i Björknäs, söder om Värmdövägen, norr om Värmdöleden och väster om Ormingeleden. Området innehåller cirka 150 privatägda villatomter samt mindre andel kommunal naturmark utöver befintliga gator. Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur eventuellt även park.

Planarbetet och framtagande av utredningar finansieras genom medel från kommunens framtids- och utvecklingsfond. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder med anledning av detaljplanen. Några kostnader för allmänna anläggningar ingår därmed inte i projektet. På sikt kommer kommunen få intäkter för planarbetet i form av planavgifter vid bygglov för eventuella om- och tillbyggnader på de olika fastigheterna. Planavgifterna täcker endast del av kostnaden för planarbetet.

Detaljplanen föreslås antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan och genomförandet bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Syftet

Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden, säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur, eventuellt även park.

Bakgrund och tidigare beslut

Aktuellt planområde är beläget kring Sommarvägen i Björknäs, norr om Värmdövägen. Området innehåller cirka 150 privatägda villatomter samt mindre andel kommunal mark utöver befintliga gator. Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur eventuellt även park.

Planområdet omfattas av *Områdesplan för Björknäs och Eknäs* som antogs av kommunstyrelsen den 3 juni 2024, §158.

I samband med antagandet av områdesplanen gav kommunstyrelsen uppdrag åt planenheten att inleda arbete med att starta planarbete för de områden i Björknäs som är planlösa eller har gamla detaljplaner, med huvudsyftet att bekräfta dagens markanvändning och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer. Hela området Björknäs-Eknäs är ett stort område med cirka 70 gällande detaljplaner och några planlösa områden, totalt cirka 800-850 villatomter utöver de mer tätare bebyggda delarna kring Björknäs och Eknäs centrum. De tre planlösa delarna som nu föreslås planläggas innehåller cirka 300 villa- och småhusfastigheter. Områdesplanen för Björknäs-Eknäs innehåller fyra mindre områden där en utveckling är möjlig till skillnad från de stora delar av området som föreslås bevaras.



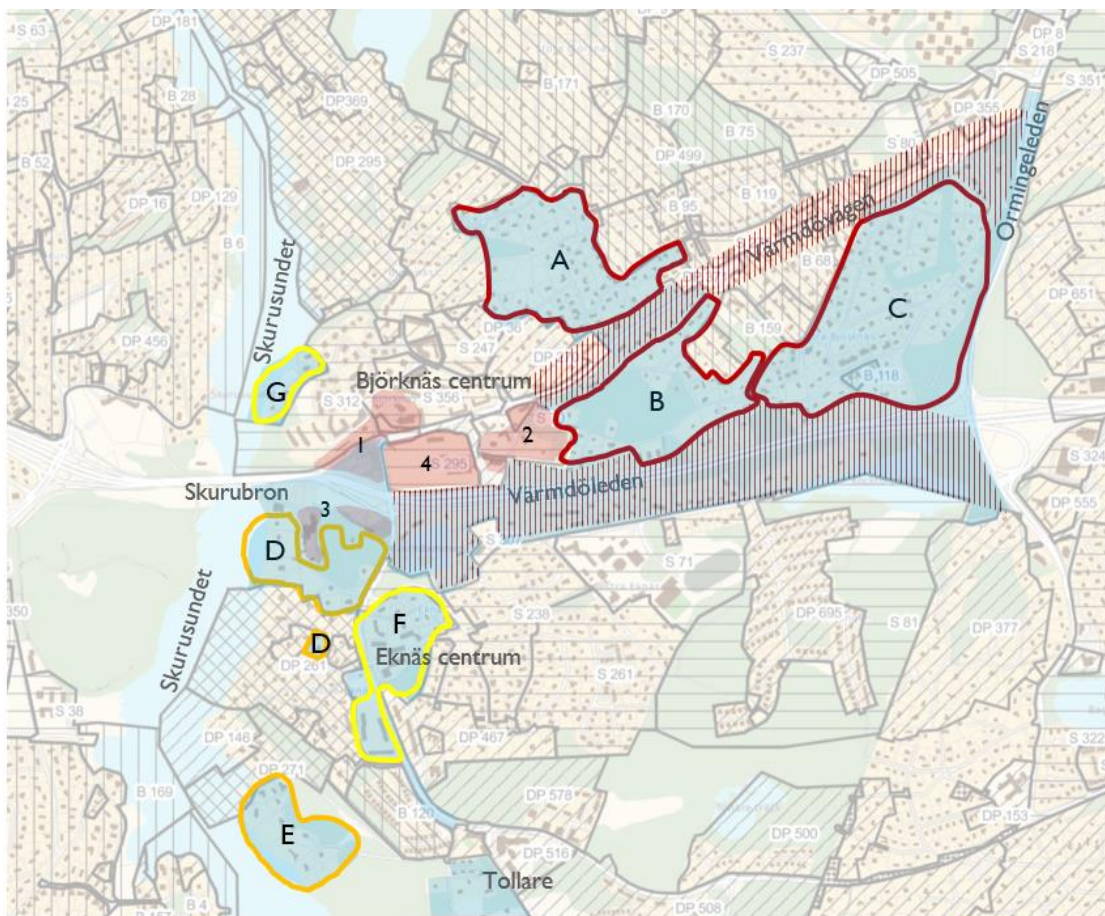
TECKENFÖRKLARING

-  Befintlig bebyggelsestruktur bevaras i största möjliga utsträckning. Mindre förändringar är möjliga (avsnitt 4.2)
 -  Ny bebyggelse utvecklas för bostäder och verksamheter (avsnitt 4.3)
 -  Särskild hänsyn ska tas vid förändringar avseende kulturmiljövärden och landskapsbildsvärden (avsnitt 4.4)
-  Grönska och rekreation (avsnitt 4.5)
 -  Sjöar och hav (avsnitt 4.5)
 -  Strategisk yta för dagvatten och skyfall (avsnitt 4.6)

Figur 1. Vägledning för bevarande och utveckling av Björknäs och Eknäs, (Nacka kommun, 2024).

Planenheten startade med en utredning med förslag till vilka områden som ska detaljplanläggas med ovan beskrivna syfte, med tidplan och kostnadsuppskattning (kommunstyrelsen den 5 maj 2025, §118). I uppdraget ingick att prioritera de områden som idag är planlösa för att minimera riskerna för en oönskad utveckling av området.

En sådan utredning togs fram med syfte att kartlägga behovet av detaljplanläggning för planlösa områden i Björknäs och Eknäs. Utredningen presenterade förslag till nya detaljplaneområden med prioriteringsordning. Denna gick ut på att påbörja planläggningen i de stora villaområdena i Björknäs (A-C), sedan de synliga kustområdena med kulturmiljövärden vid Skurusundet (D-E) och därefter Eknäs centrum och ett mindre villaområde norr om Skurubron (F-G).

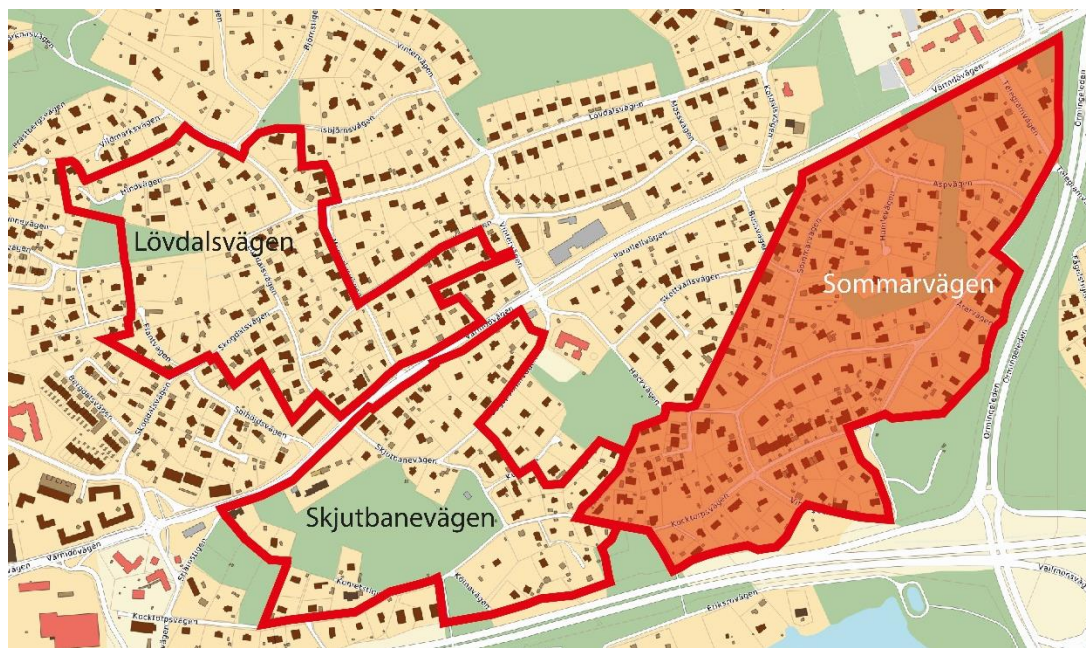


Figur 2. Föreslagna detaljplaner för planlösa område, prioritetsordning A-G. Rödskrifferade områden är utredningsområden för planläggning på längre sikt. I bakgrunden syns gällande planer med grå skraffering, blå markerade områden är idag planlösa. Tollare naturreservat skyddar stora delar av grönområdena mellan Eknäs och Tollare. Rosa områdena nummerade 1-4 är kommande stadsbyggnadsprojekt enligt områdesplanen, där en utveckling bedöms möjlig. (Nacka kommun, 2025).

Planlösa områden – de tre första detaljplanerna

I Björknäs och Eknäs finns flera stora områden som idag saknar detaljplan, så kallade ”planlösa områden”. De planlösa områdena omfattar bland annat stora villakvarter i Björknäs kring Lövdalsvägen, Värmdövägen och Kocktorpsvägen mot Ormingeleden. I Eknäs är centrumet planlöst tillsammans med ett kedjehusområde i söder och villor i norr. Även bebyggelseområden längs Värmdöleden och flertalet villagrupperingar längs Skurusundet saknar detaljplan. Totalt är det drygt 300 villafastigheter samt flertalet verksamheter och flerbostadshus som saknar detaljplan. I flera av områdena finns höga kulturmiljövärden, både enskilda byggnader och hela miljöer med landskapsbild. Även flera grönområden finns inom de planlösa områdena, till exempel ”Lodaskogen” öster om Björknäs centrum, ”Kvarnberget” vid Kvarnvägen och våtmarksområdet vid Lövdalsvägen-Gundersbergsvägen (”Träsket”).

Planarbete föreslås inledas parallellt för tre delområden, område A, B och C från kommunstyrelsens beslut om planuppdrag. Planerna har benämnts efter en av de större gatorna i respektive delområde, Björknäs-Lövdalsvägen (A), Björknäs-Skjutbanevägen (B) och Björknäs-Sommarvägen (C). Parallellt planarbete främjar en likvärdig hantering av bestämmelser med hänsyn till rådande lagstiftning, då områdena har likheter i karaktär och tillkomst även om skillnader finns. Det finns även samordningsfördelar.



Figur 3. Preliminär karta över de tre detaljplanerna som ska tas fram parallellt, den aktuella detaljplanen för Sommarvägen markerad med en röd yta, (Nacka kommun, 2026).

Planeringsförutsättningar

Enligt Nacka kommuns översiktsplan ”Nära Nacka - där stadens puls möter naturens lugn” från 2026 ska småskaliga grannskap bevaras, där befintliga kvaliteter värnas och utvecklas. Genom omsorgsfull planering skapas miljöer som är tillgängliga, funktionella och estetiskt tilltalande. Gator och offentliga rum formges för att förstärka områdets särart och öka trivselen i vardagen.

Översiktsplanen pekar ut planområdet för Sommarvägen som ”sammanhängande bostadsbebyggelse” som markanvändning. Översiktsplanen anger att struktur, skala och variation i områdets bebyggelse ska bevaras i största möjliga utsträckning i enlighet med Områdesplan för Björknäs och Eknäs. Generellt gäller varsamhet vid eventuella förändringar i befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur. Mindre förändringar i bebyggelsestrukturen är dock möjliga förutsatt att områdets lummiga och småskaliga struktur inte påverkas negativt.

Nytt regelverk för bygglov

Regeringens förslag *Ett nytt regelverk för bygglov (2024/25:169)* trädde i kraft den 1 december 2025 med lättnader i regelverket för bygglov. Regelverket innebär bland annat att i område som saknar detaljplan tillåts komplementbyggnader om sammanlagt 65 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största 50 kvadratmeter, utan bygglov (idag så kallade ”komplementbostadshus” enligt tidigare ”attefallsregler”). Reglerna blir därmed frikostigare i dessa områden, från nu gällande 30 kvadratmeter till föreslagna 50 kvadratmeter.

Planavgränsning

Planområdet är beläget i Björknäs, söder om Värmdövägen. Området är cirka 22 hektar och omfattar cirka 150 fastigheter. Planområdet utgörs av villakvarter kring Sommarvägen söder om Värmdövägen, norr om Värmdöleden och väster om Ormingeleden. Befintlig bebyggelse i planområdet är varierat efter succesiv förtätning, med tomter som är lummiga och med byggnaderna indragna från gatan. Gatorna är till största del kommunägd mark men vissa gator/infarter privata med servitut. Lokalgatorna inom planområdet har oftast en buffertzona med naturmark mot gata. Vägområdet för Värmdövägen ingår inte i planområdet, utan den preliminära plangränsen går i fastighetsgräns. Planavgränsningen är preliminär och kan komma att behöva justeras efter utredningar, dock inför samrådsskedet. Planenheten har valt att dra den preliminära gränsen vid sidan om traktgränsen mellan Tollare och Björknäs, vilket lett till att några fastigheter inom den föreslagna detaljplanen Björknäs-Sommarvägen har fastighetsbeteckning Björknäs till skillnad mot majoriteten som har fastighetsbeteckning Tollare. Det finns ett fåtal fastigheter som delvis ligger inom befintliga detaljplaner, dessa fastigheter har vi valt att ta med i den nya detaljplanen för att hela fastigheterna ska regleras inom samma detaljplan.

Inom planområdet kan finnas fastigheter som är utsatta för olika risker kopplade till hälsa och säkerhet såsom höga trafikbullernivåer, närhet till transporter med farligt gods, elektromagnetisk strålning och översvämning vid skyfall. Plan- och bygglagen ställer idag högre krav på skydd än vid bostädernas tillkomst vilket innebär att lämpligheten av bostadsanvändning behöver utredas i planarbetet för att kunna bekräfta dagens användning av marken i detaljplan. Det kan leda till behov av åtgärder, alternativt att bostadsfastigheter som inte uppfyller dagens krav behöver utelämnas från detaljplanen. Om en fastighet tidigare medgett för bostadsanvändning i ett bygglov är bedömningen att det fortsatt kommer att vara möjligt att användas som bostad.

Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats *Natur* och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt.



Figur 4. Preliminär utbredning av detaljplanen, (Nacka kommun, 2026).

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att ett standardförfarande 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 förväntas kunna startas och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Behov av utredningar för detaljplaner

Vid framtagande av detaljplanen behöver ett antal utredningar tas fram som bebyggelseinventering, inventering av kulturhistoriska miljöer och värdefulla träd, utredning av dagvatten/skyfall, elektromagnetisk strålning, trafikbuller med flera utredningar.

Det behövs en inventering av befintlig bebyggelse för att kunna avgöra vilken byggrätt som ska regleras i detaljplanen, och om det finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som behöver skyddas. Inventeringen blir tidsmässigt och kostnadsmässigt omfattande då varje enskild fastighet behöver analyseras utifrån olika kartunderlag och eventuella bygglov om sådana finns bevarade. I delar av området behöver även en inmätning av värdefulla träd genomföras för att kunna införa skydd för vegetation.

Kommunen ska starta ett arbete med en strukturplan för skyfall, som kommer vara användbar för utredandet av eventuell dagvatten/skyfalls-problematik inom planområdet.

Det kan behövas en trafikbullerutredning för utsatta fastigheter. Det kan även behövas utredning om riskavstånd mot Värmdövägen på grund av transporter för farligt gods, samt utredning avseende elektromagnetisk strålning från den befintliga starkströmsledningen som passerar genom planområdet.

I samband med beställning av grundkarta som behövs som underlag för att rita plankartan kommer det framgå vilken kvalitet befintliga fastighetsgränser har. Om det visar sig att det finns osäkra fastighetsgränser kan så kallad fastighetsbestämning behöva göras för vissa fastigheter, det vill säga en särskild utredning av Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbestämning kan vara aktuellt om till exempel fastigheter tidigare har genomgått en avsöndring vilket förr var ett sätt att dela fastigheter. Antalet fastigheter som behöver fastighetsbestämning behöver utredas i planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Då den befintliga situationen avses befästas, kommer förslaget varken ha någon positiv eller negativ inverkan på tryggheten i området.

Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2027
Granskning	Kvartal 3 2028
Antagande	Kvartal 1 2029

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och framtagande av utredningar finansieras genom medel från kommunens framtids- och utvecklingsfond. Under 2026 har totalt 3 miljoner avsatts från framtidsfonden för de tre planlösa områdena i Björknäs, vilket innebär 1 miljon för område Björknäs-Sommarvägen för interntid, utredningar och kartunderlag. För att kunna fortsätta planarbetet under kommande år behöver nya meddelas avsättas. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder med anledning av detaljplanen. Några kostnader för allmänna anläggningar ingår därmed inte i projektet. På sikt kommer kommunen få intäkter för planarbetet i form av planavgifter vid bygglov för eventuella om- och tillbyggnader på de olika fastigheterna. Planavgifterna täcker endast del av kostnaden för planarbetet, eftersom detaljplanernas syfte är att bekräfta dagens nyttjande av marken utan några utökningar av byggrätter.

Preliminär planbudget 2026-2029:

Intern arbetstid	2.000.000 kr
Utredningar, kartunderlag	500.000 kr
Summa detaljplanen	2.500.000 kr
Fastighetsbestämning vid behov	600.000-800.000 kr
Totalt	3.100.000-3.300.000 kr

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn. I detaljplanen kan bevarande av viktiga grönområden och naturvärden säkerställas. Att grönområden finns kvar utan att bebyggas bedöms som positivt särskilt eftersom det finns relativt få parker och lekplatser i Björknäs och Eknäs. Bevarade grönområden är även positivt för mikroklimat och för att motverka värmeöar, vilket bedöms gynna möjligheter till utevistelse för barn. Vidare kan den nya detaljplanen innebära en begränsning av förtätning generellt, vilket bedöms vara positivt sett till att ytor för lek och utevistelse inte byggs bort.

Konsekvenser för klimat och miljö

Avsikten med detaljplanen är att bekräfta dagens användning av marken. I och med att detaljplanen inte syftar till någon förtätning, bedöms detaljplaneläggningen främst innebära positiva konsekvenser för klimat och miljö. En begränsning av tillkommande bebyggelse skulle kunna innebära att växthusgasutsläpp och resursförbrukning vid

byggnationer begränsas, och att mer grönska mellan bebyggelsen sparas. Med bevarande grönytor är förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten och anordningar för att kunna hantera skyfall större. Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats *Natur* och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt. Bevarad grönska är positivt för biologisk mångfald, lokalklimat och människors hälsa.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 27 mars 2026

Bilaga 1. Protokollsutdrag från beslut om planstart i kommunstyrelsen, den 27 oktober 2025 § 284.

Bilaga 2. Protokollsutdrag från beslut om tilldelning av medel från framtidsfond i kommunstyrelsen 15 december 2025 § 339

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Rein Martinsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Björknäs-Sommarvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Uppdrag planlägga planlösa områden i Björknäs.	2025-10-27 § 284	KS	
<input type="checkbox"/>	Planuppdrag i MSN		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

