

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nackasalen och via teams, den 12 november 2025, kl. 15:03-18:18
Sammanträdet ajournerades kl. 16:05-16:17

BESLUTANDE

Johan Krogh (C), Ordförande
Disa Pählman Nilsson (M), 1:e vice
ordförande
Henrik Unosson (S), 2:e vice
ordförande
Magnus Sjöqvist (M)
Tim Sundberg (M)
Henning Envall (M)
Birgitta Berggren Hedin (L)
Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S)
Thomas Josefsson (S)
Lina Olsson (NL)
Rolf Wasteson (V)
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Anna Carlsson (M)
Johan Hiller (M)
Oskar Rosell (M)
Filip Lindahl (M)
Caroline Westerståhl (C)
Linda Sterner Varnestig (L)
Martin Gunnesson (KD) §§ 224-250
Alva Dahn (S)
Bertil Damberg (S)
Christina Ståldal (NL)
Kerstin Braxell (NL)
Erika Elisson (V)
Arne Sköldén (MP)

Insynsplats -

Övriga deltagare Jonas Raber § 224, Signe Lundgren § 224, Fanny Lyppert, Charlotte Persson, Heléne Hill, Per Sundin, Emma Rosengren, Maria Melcher, Maria Kjell Andrén, Tore Liljeqvist, Susanne Werlinder, Angela Jonasson, Magnus Bohman, Nina Åman, Dennis Höjer, Alexander Erixson § 226, Carl Arvidsson, Erik Melin, Kristina Källqvist

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Paragrafer §§ 224-251

Justeringsdatum 18 november 2025

Underskrifter Sekreterare

.....

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Elin Harnesk

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande

.....
Henrik Unosson

.....

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	12 november 2025
Anslaget sätts upp	19 november 2025
Anslaget tas ned	10 december 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 224 MSN-2025-00117	7
Dataskyddsombudets årsrapport 2024 för MSN	7
§ 225 MSN-2025-00209	8
Synpunkter till kommunstyrelsen på remiss från Energimyndigheten: Förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energiamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen	8
§ 226 MSN-2025-00176	12
Medborgarförslag nr 2 - Möjliggöra avstyckning av fastigheter inom Detaljplan 553	12
§ 227 MSN-2025-00013	14
Kurser, konferenser och möten.....	14
§ 228 MSN-2025-00012	15
Anmälningssärenden	15
§ 229 MSN-2025-00014	17
Extra ärenden	17
§ 230 MSN-2025-00184	18
Politikerinitiativ från Moderaterna - Boo KLC.....	18
§ 231 MSN-2025-00015	19
Pågående politikerinitiativ	19
§ 232 MSN-2025-00149	20
Planbesked för Sicklaön 73:127, Solsundavägen 16B på östra Sicklaön.....	20
§ 233 MSN-2025-00206	30
Detaljplaneprogram för Bergs gård på västra Sicklaön	30
§ 234 MSN-2024-00163	41

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta	41
§	235 MSN-2025-00010	46
	Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl., i Älta	46
§	236 MSN-2025-00119	61
	Detaljplan för Amperen, del av fastigheten i Orminge 60:1, i Boo	61
§	237 MSN-2025-00093	73
	Detaljplan för Södra Kanholmsvägen, fastigheterna Orminge 1:59, 54:1, 54:2 och 60:1, i Boo	73
§	238 MSN-2025-00001	89
	Pågående planarbeten 2025	89
§	239 MSN-2025-00003	90
	Pågående planbesked 2025	90
§	240 MSN-2025-00047	91
	Positiva planbesked.....	91
§	241 MSN-2025-00212	92
	Föreläggande om åtgärder vid utsläpp av gräzonsvatten från tunnelbanan	92
§	242 MSN-2025-00213	96
	Ändringsbeslut, föreläggande om åtgärd mot buller från Saltsjöbanan till bostäder	96
§	243 MSN-2025-00196	97
	Ansökan om strandskyddsdispens för jord- och bergschakt med mera.....	97
§	244 MSN-2025-00197	104
	Ansökan om dispens för schaktning med mera från reservatsföreskrifterna för Tollare naturreservat.....	104
§	245 MSN-2025-00016	111

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Pågående miljöärenden.....	111
§ 246 MSN-2025-00216	112
VELAMSUND 14:111, VELAMSUND 14:112 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat nybyggnad av plank och murar utan startbesked	112
§ 247 MSN-2025-00215	117
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad av enbostadshus utan startbesked.....	117
§ 248 MSN-2025-00217	118
VELAMSUND 14:113, VELAMSUND 14:114 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat nybyggnad av plank utan startbesked.....	118
§ 249 MSN-2025-00218	123
Rösunda 27:2 (Hotellvägen 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av nätstation	123
§ 250 MSN-2025-00219	128
Rösunda 27:2 (Hotellvägen 2) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell.....	128
§ 251 MSN-2025-00017	133
Pågående bygglovsärenden.....	133

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00117

§ 224

Dataskyddsombudets årsrapport 2024 för MSN

Muntlig information

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden har fått en muntlig dragning av kommunens dataskyddsombud avseende dataskyddsombudets årsrapport för verksamhetsåret 2024. Den muntliga dragningen omfattade en kort presentation av GDPR:s grundstruktur och dataskyddsombudets uppdrag, därtill en kortare omvärldsbevakning. Därefter presenteras en muntlig genomgång av nämndens GDPR-efterlevnad per den sista december 2024. Följt av huvudsaklig statistik avseende personuppgiftsincidenter och de registrerades utövande av sina rättigheter. Slutligen presenteras de rekommenderande kommunövergripande åtgärderna samt de rekommenderade aktiviteterna specifikt för nämnden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00209

§ 225

Synpunkter till kommunstyrelsen på remiss från Energimyndigheten: Förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter på remissen ”Förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen” från Energimyndigheten till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 5 till tjänsteskrivelsen daterad den 28 oktober 2025 med följande tillägg:

”I slutet av 2018 tecknade Nacka kommun ett avtal med ägaren om att hela anläggningen vid Bergs Oljehamn ska avvecklas. Depå- och hamnverksamheten kommer att upphöra och avvecklingen är påbörjad. Nacka kommun har i ett annat avtal om tunnelbana med staten åtagit sig att bygga 13 500 bostäder. Området vid Bergs gård står för omkring hälften av dessa. Det framstår därför som orimligt att staten skulle ange området som riksintresse och därmed göra det omöjligt för Nacka kommun att uppfylla sitt åtagande enligt avtalet. Bostäder vid Bergs gård var en grundläggande förutsättning för avtalet, tydligt känd för parterna.

Jarlaberg och Nacka strand som angränsar till Bergs Oljehamn har idag cirka 5 100 invånare. Utöver bostäder finns omkring 3 650 arbetsplatser, 6 förskolor, 4 grundskolor och 6 gymnasieskolor. Sammanlagt vistas närmare 4 000 barn i skol- och förskoleverksamhet i området. Om oljedepån skulle riksintresseförklaras och därmed bli kvar, skulle det innebära betydande risker inte bara för framtida boende utan också för nuvarande invånare och verksamheter.

MSN menar därför att det är oförståeligt att myndigheterna fortsatt föreslår att oljehamnen ska vara kvar med tanke på de katastrofala följderna ett anfall från luften eller vattnet kan medföra vid eventuell terrorhandling eller krig. Placeringen av en så strategiskt viktig anläggning i en stad av Nackas storlek ökar också faran för att större angrepp från luften träffar även Sicklaön och Boo.”

Sammanfattning av ärendet

Energimyndighetens förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen är ute på samråd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter genom förslag till yttrande som ska besvaras av kommunstyrelsen. Nacka kommun berörs främst av aktuellt förslag om

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

riksintresseanspråk kopplat till Bergs oljehamn och depå, vid Bergs gård. Inför ett eventuellt beslut om utpekande av riksintresseanspråk av Energimyndigheten kommer ytterligare underlag tas fram i form av motiv för utpekandet, kartor, värdebeskrivning och redogörelse av samrådet. Energimyndighetens riksintresseanspråk är inte rättsligt bindande men är vägledande för den beslutande myndigheten som i ett granskningsyttrande anger statens åsikt i frågan om bedömningen kring mark- och vattenanvändningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås lämna synpunkter till kommunstyrelsen som är starkt kritiska till Energimyndighetens förslag utifrån i huvudsak följande. Ett riksintresse avseende Bergs oljehamn och depå med tillhörande skyddsområden skulle innebära avsevärda negativa konsekvenser kopplat till Nackas stadsutveckling i Bergs gård, Centrala Nacka och Sickla. Om verksamheten där skulle fortsätta skulle det medföra negativa konsekvenser för de människor som bor och vistas i där utifrån säkerhetsrisker men även risker för miljön. Dessutom finns ett förliknings- och arrendeavtal med Circle K som innebär att hela anläggningen inklusive hamnen enbart ska vara inriktad på avveckling från och med den 1 januari 2034. Nacka kommun kommer, enligt avtalet, tillträda området från och med 1 januari 2037. Depå- och hamnverksamheten kommer således att upphöra och det är reglerat. Det föreligger därmed inga skäl att ange detta som riksintresse då det ska avvecklas. Tidigare utredningar visar på att det finns kapacitet trots nedläggning av Bergs oljedepå. Området är en del i Nacka kommuns fullgörande av avtalet, med bland annat staten, kring utbyggnationen av tunnelbanan till Nacka. Det är orimligt att staten å ena sidan ingår avtal där en grundförutsättning, tydligt känd för parterna, att Nacka kommun ska bygga bostäder, för att en annan myndighet omöjliggöra detta genom att på platsen ange riksintresse.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 28 oktober 2025

Bilaga 1. Remissmissiv - Förslag till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen

Bilaga 2. Sektorsbeskrivning för riksintresseanspråk för energiproduktion och energidistribution

Bilaga 3. Tabell över förslagen till riksintresseanspråk för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen

Bilaga 4. Övergripande värdebeskrivning för riksintresse för drivmedelsdepåer och energihamnar för energidistribution av drivmedel och bränslen

Bilaga 5. Förslag till synpunkter

Yrkanden

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar på följande tillägg:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”I slutet av 2018 tecknade Nacka kommun ett avtal med ägaren om att hela anläggningen vid Bergs Oljehamn ska avvecklas. Depå- och hamnverksamheten kommer att upphöra och avvecklingen är påbörjad. Nacka kommun har i ett annat avtal om tunnelbana med staten åtagit sig att bygga 13 500 bostäder. Området vid Bergs gård står för omkring hälften av dessa. Det framstår därför som orimligt att staten skulle ange området som riksintresse och därmed göra det omöjligt för Nacka kommun att uppfylla sitt åtagande enligt avtalet. Bostäder vid Bergs gård var en grundläggande förutsättning för avtalet, tydligt känd för parterna.

Jarlaberg och Nacka strand som angränsar till Bergs Oljehamn har idag cirka 5 100 invånare. Utöver bostäder finns omkring 3 650 arbetsplatser, 6 förskolor, 4 grundskolor och 6 gymnasieskolor. Sammanlagt vistas närmare 4 000 barn i skol- och förskoleverksamhet i området. Om oljedepån skulle riksintresseförklaras och därmed bli kvar, skulle det innebära betydande risker inte bara för framtida boende utan också för nuvarande invånare och verksamheter.

MSN menar därför att det är oförståeligt att myndigheterna fortsatt föreslår att oljehamnen ska vara kvar med tanke på de katastrofala följder ett anfall från luften eller vattnet kan medföra vid eventuell terrorhandling eller krig. Placeringen av en så strategiskt viktig anläggning i en stad av Nackas storlek ökar också faran för att större angrepp från luften träffar även Sicklaön och Boo.”

Anders Tiger (KD) meddelar att han ej deltar i beslutet för Kristdemokraterna.

Sidney Holm (MP), Lina Olsson (NL) och Birgitta Berggren Hedin (L) instämmer i Disa Pahlman Nilssons tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett tilläggsyrkande från Disa Pahlman Nilsson (M) med flera.

Ordföranden ställer först det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Därefter ställer ordföranden Disa Pahlman Nilssons tillägg mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Protokollsanteckning

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Stockholmsregionen och Sverige i stort har under lång tid haft en överdrivet optimistisk inställning till möjligheterna och framför allt tidsplanen för att avveckla användningen av fossila drivmedel. Det har lett till att flera beslut om avveckling tagits som inte i rimlig utsträckning beaktat helhetskapaciteten. Stockholmsregionen står nu inför ett läge av extraordinär sårbarhet i energiförsörjningen i händelse av krig, vilket är vad vi enligt nu gällande beslut har att dimensionera totalförsvaret efter. Förmågan att tillföra och lagra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bränsle kräver både total kapacitet och redundans i anläggningarna. Tidigare tagna beslut om avveckling har försatt oss i läget att vi inte har råd att förlora ytterligare kapacitet. Viljan att bevara Bergs Oljehamn är därför förstäelig, då alternativen är mycket få. Men med detta sagt så är många av kommunens invändningar ytterst rimliga och relevanta – men räcker de för att trumfa huvudstadsregionens behov av robusthet i energiförsörjningen i krigstid? Bergs Oljehamn är i många avseenden mycket illa belägen, både vad gäller den risk den utgör för kringboende befolkning och för dess inverkan på möjligheterna att utveckla området. Den bör absolut avvecklas och ersättas av en annan hamn med bättre placering, som kan tas i bruk direkt när Bergs Oljehamn stängs. Om staten tar sitt ansvar och tillser att så sker, så ser vi mycket positivt på en avveckling. Invändningen att ett utpekande av Bergs som riksintresse bör undvikas då det står i konflikt med tidigare tagna beslut finner vi väga lättare. Tidigare beslut har fattats på en naiv, och som vi nu tydligt ser, felaktig uppfattning om omvärlden. Det gäller främst den helhetsplanering som faller på stat och region. Men att låsa fast sig vid dåliga beslut bara för att de är tagna är något vi inte har råd med. Med det sagt måste staten ta hänsyn till de kraftiga konsekvenser ett riksintresse får för Nacka kommun och innevånarna i området. Vi anser därför att anspråket på riksintresse måste dras tillbaka, och en ny anläggning med motsvarande kapacitet etableras på en bättre belägen plats, redo att tas i drift när Bergs Oljehamn stängs. Om inte detta inte görs måste vi kompenseras fullt ut för konsekvenserna. Nacka kommuns åtagande att bygga bostäder som en del av tunnelbaneavtalet måste reduceras med den mängd som planerats för området, och staten måste finansierar anläggandet av kraftfulla säkerhetsåtgärder för att reducera riskerna i freds- såväl som krigstid för kringboende.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Miljöpartiet står bakom nämndens synpunkter till 100 % men vill tillägga:

Det har inkommit en del synpunkter från olika håll, om att vi borde bygga färre bostäder och fler idrottsytor på platsen, vilket iofs är förstäeligt. Behovet av bostäder räknas dock som ett nationellt intresse och nyttan av fler bostäder kan balanseras mot olika så kallade riksintressen. Fotbollsplaner eller andra idrottsytor klassas inte som nationella intressen och kan inte konkurrera ut ett riksintresse som energiförsörjning. Kommunen hade inte heller kunnat säga upp avtalet med oljehamnen från allra första början om det ingick i planerna att bygga två 11-spelarplaner där, då värdet på idrottsytan inte skulle väga tyngre än nyttan av oljehamnen. Om kommunen hade planerat för en lägre exploateringsgrad, t.ex. med radhus istället för flerbostadshus hade värdet för bostäderna också blivit för lågt jämfört med oljehamnens nytta för den regionala energiförsörjningen, och då hade oljehamnen blivit kvar där den är idag för all överskådlig framtid.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00176

§ 226

Medborgarförslag nr 2 - Möjliggöra avstyckning av fastigheter inom Detaljplan 553

Inkom den 21 juli 2025

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avvisar medborgarförslaget eftersom förslaget ska hanteras inom ramen för ansökan om planbesked enligt plan- och bygglagen.

Sammanfattning av ärendet

Ett medborgarförslag har inkommit i juli 2025. Förslagsställaren önskar att avstyckningar med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter ska möjliggöras inom detaljplanen DP 553 på Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. i Boo. Förslagsställaren har tidigare lämnat in ett medborgarförslag om avstyckningar med en minsta fastighetsstorlek om cirka 400-500 kvadratmeter inom samma detaljplan. Det förslaget avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i mars 2025.

Detaljplanen bedöms fortfarande som aktuell. Att tillåta avstyckningar ner till 1000 kvadratmeter enligt medborgarförslaget skulle på ett negativt sätt förändra områdets karaktär utifrån alla de värden som framgår av planens syfte, och som säkerställs som viktiga i planbeskrivning och plankarta. De avvägningar som gjorts under planarbetet avseende bevarande av vegetation, natur och hållar, landskapsbild och kulturmiljö, bedöms vara värden som bör bevaras. Dessa värden kan påverkas negativt av avstyckningar oavsett vilken minsta storlek på fastigheterna som skulle möjliggöras. Därutöver leder en förtätning till ökad trafik, minskad vegetation och eventuellt behov av ökad VA-kapacitet och förskola vilket inte området är planerat för. Även dagvattenproblematik kan uppstå till följd av mer andel hårdgjorda ytor.

Fastighetsägare som får möjlighet att avstycka kan göra en ekonomisk vinst genom detta. En förtätning innebär dock kostnader för planläggning och för enskilda fastighetsägare kan det även innebära höga kostnader för eventuellt behov av utbyggd VA-kapacitet liksom om trafikhöjande åtgärder skulle krävas.

Avstyckning till fler bostadsfastigheter innebär ökad trafik och mindre vistelse- och lekytor på tomter vilket är negativt. En förtätning innebär troligen att fler barnfamiljer bosätter sig i området vilket kan vara positivt. Fler barnfamiljer innebär dock även ökad efterfrågan på förskola vilket området inte är planerat för.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1 Medborgarförslag, den 21 juli 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 2 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden protokoll den 12 mars 2025, § 51, avseende medborgarförslag från den 20 januari 2025

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar på ett eget förslag till beslut enligt följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avvisar medborgarförslaget eftersom förslaget ska hanteras inom ramen för ansökan om planbesked enligt plan- och bygglagen.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett eget förslag till beslut från Johan Krogh (C).

Ordföranden ställer det utsända förslaget mot Johan Kroghs eget förslag till beslut mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla Johan Kroghs eget förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00013

§ 227

Kurser, konferenser och möten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bjuds in till julbord direkt efter sammanträdet den 3 december.

Alla ledamöter som har gått kursen för den nya PBL-lagstiftningen ska återrapporera sitt deltagande till nämndsekreteraren.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00012

§ 228

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Delegationsbeslut

1. Bygglov

Delegationslista Bygglovenheten 20250908_20251102

2. Miljö

Delegationsbeslut 20251007_20251104

3. Gemensamt

4. Lantmäteri

5. Plan

MSN 2025-00207, Godkännande av förrättning, Fastighetsreglering och avstyckning berörande Backeböl 1:247, 1:759, 1:760, 1:761 och 1:774, 2025-10-15

KFKS 2021-00116, Detaljplan för Tollareslingan, del av fastigheten Tollare 1:520 m fl. i Boo

MSN 2025-00204, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Backeböl 1:7 och 1:826 i Boo, 2025-10-24

MSN 2025-00208, Föreslagen fastighetsbildning gällande Sicklaön 14:1 och 362:2 på västra Sicklaön, 2025-10-24

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

09. Exploatering – Projektavslut

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

	Bygglov
	Sicklaön 48:7, Protokoll från MÖD, ger prövningstillstånd, 2025-10-15, Mål nr P 8524-25
	Miljö
	Sicklaön 369:4, Beslut från Lst, 2025-10-06, överklagande avslås, dnr 41426-2025
	Igelboda 49:1, Beslut från Lst, 2025-10-13, överklagande avslås, dnr 50807-2025
	Plan
	Dom MMD 2025-10-30, P 5414-24, ersättning rivningsförbud i detaljplan, Mjölkudden – Gustavsviks gård. Ersättningsyrkandet avslås. KFKS-2024-00864

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00014

§ 229

Extra ärenden

Inga extra ärenden vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00184

§ 230

Politikerinitiativ från Moderaterna - Boo KLC

Inkom den 21 maj 2025 från Magnus Sjöqvist för Moderaterna, (M)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar att det pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslaget i initiativet. Politikerinitiativet är med detta färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

I ett politikerinitiativ daterat den 21 maj 2025 konstateras att verksamheten vid Boo kretsloppscentral (KLC) under lång tid har haft ett tidsbegränsat bygglov i avvaktan på en ny detaljplan och ett permanent bygglov. Mot bakgrund av initiativet har stadsutvecklingsdirektören getts i uppdrag att arbeta fram en redovisning av den aktuella situationen för kretsloppscentralen.

På kommunfullmäktiges möte den 13 oktober 2025 beslutades att tidigare inriktning inom stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen att tillskapa bostäder, skola och verksamheter ska utgå. Ett nytt uppdrag gavs samtidigt där befintlig kretsloppscentral ska bekräftas med en ny detaljplan och därmed bli kvar permanent. Natur- och trafiknämnden och fastighetsenheten blir ansvarig för uppdraget att ta fram en ny detaljplan för kretsloppscentralen. Planenheten kommer efter fastighetsenhetens beställning av en ny detaljplan att föreslå ett planuppdrag för beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Efter beslutat planuppdrag kan planarbete påbörjas och när detaljplanen vinner laga kraft kan ett permanent bygglov ges för kretsloppscentralen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Politikerinitiativ rörande Boo Kretsloppscentral daterad den 21 maj 2025

Kommunfullmäktiges beslut (sammanträdesprotokoll) den 13 oktober 2025, § 143, flytt av stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen från kommunstyrelsen till natur- och trafiknämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00015

§ 231

Pågående politikerinitiativ

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Dnr och titel	Parti	Enhet	Status	Handläggare	Bemötande MSN
MSN-2025-00191 / Dagvattenhantering Sydöstra Boo	M	Planenheten	Initiativet väcktes 17/9-25	Angela Jonasson	Under hantering
MSN-2025-00226 /Gestaltning	M, C, L, KD	Planenheten	Initiativet väcktes 15/10-25	Nina Åman	Under hantering

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för Sicklaön 73:127, Solsundavägen 16B på östra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess, med inriktning att möjliggöra uppförandet av fem tvåbostadshus.

Planarbetet ska utgå från syftet att skapa en småskalig villabebyggelse som harmonierar med omgivningens karaktär, med särskild hänsyn till kulturmiljön kring Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att påbörja planarbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse av 7 parhus har inkommit. Planenheten mottog i februari 2024 en ansökan om planbesked för samma fastighet vilket då inbegrep 23 radhus. Detta förslag avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024.

Sammantaget är bedömningen att förslaget delvis är lämpligt att pröva i en planprocess. Bebyggelseförslaget i ansökan bedöms vara för omfattande så som illustrerat i ansökan. En

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

lämplig exploatering kan vara 3 parhus med hänsyn till att attefallsåtgärder inte kan hindras vilket därmed kan öka antalet bostäder och behov av parkeringsplatser väsentligt. Aktuell fastighet ligger inom planlöst område. Förslaget bedöms överensstämma med både intentionen i gällande översiktsplan från 2018 och förslag till ny översiktsplan. Bebyggelsen bör placeras på fastighetens norra del. I det kommande planarbetet behöver en kulturmiljöutredning tas fram som analyserar kopplingarna till de två kulturhistoriskt värdefulla miljöerna Skuru gård och Skuruborgen, och därmed landskapet mellan dessa. Även trafikbullersituationen vid Värmdöleden är en av frågorna som måste beaktas och utredas.

Ärendet

Bakgrund

Sicklaön 73:127 är en nybildad fastighet som avstyckades från stamfastigheten Sicklaön 73:122 under hösten 2023. Ärendet handlades av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden yttrade sig i ärendet 2023-09-14. I ärendet framkom det att den sökande önskar stycka fastigheten Sicklaön 73:122 i två delar och bebygga styckningslotten med ett enbostadshus, vilket nämnden inte hade någon erinran emot. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hade vid tidpunkten tidigare lämnat positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Den berörda fastigheten ligger inom planlöst område.

Planenheten mottog den 27 februari 2024 en ansökan om planbesked för samma fastighet vilket då inbegrep 23 radhus. Detta förslag avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2024, § 131.

Förutsättningar

Fastigheten, vilken är obebyggd, är cirka 5149 kvadratmeter stor och utgörs av naturmark av trädgårdskaraktär med ett antal träd i dess södra del. Stamfastigheten Sicklaön 73:122, med en befintlig villa, är cirka 750 kvadratmeter stor, vilket är relativt vanligt i närområdet. Aktuell fastighet är flack med höjdskillnader på cirka 2,5 meter. I södra delen finns uppväxta träd. Fastigheten ligger relativt nära Skurusundet i öster. Längs fastighetens östra sida ingår en del av Solsundavägen i fastigheten. Den är bildad som en gemensamhetsanläggning (GA:49) och belastar aktuell fastighet och den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Den fungerar som angöringsväg till några intilliggande fastigheter vilka är delägare i gemensamhetsanläggningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Flygfoto där den berörda fastigheten visas med röd linje. Även del av angöringsgatan (i fastighetens östra del) ingår i fastigheten. Stamfastigheten Sicklaön 73:122 och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna Solsundahemmet och Skuruborgen ingår också i illustrationen. Längst ner i bilden syns väg 222.

Gällande planer och övergripande intressen

Fastigheten är en av åtta villafastigheter i området som inte är detaljplanlagda. Bostadsbebyggelsen i närliggande delar utgörs av fristående villor. Den största gällande planen i intilliggande område är byggnadsplan B6 från år 1937. Planen anger bland annat att minsta fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.

I gällande översiktsplan från 2018 ligger fastigheten inom område med så kallad gles samlad bebyggelse, Bg5 Skuru/Duvnäs utskog. Avseende utveckling av mark och bebyggelse anger översiktsplanen att området omfattar friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Områdets karaktär och skala bör behållas, enligt översiktsplanen.

Förslag till ny översiktsplan för Nacka var ute på granskning mellan april-juni 2025.

Fastigheten ligger inom område enligt den nya översiktsplanen betecknat som sammanhållande bostadsbebyggelse - befintlig användning, Sb6 Skuru, Duvnäs utskog.

”Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras.

Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.”

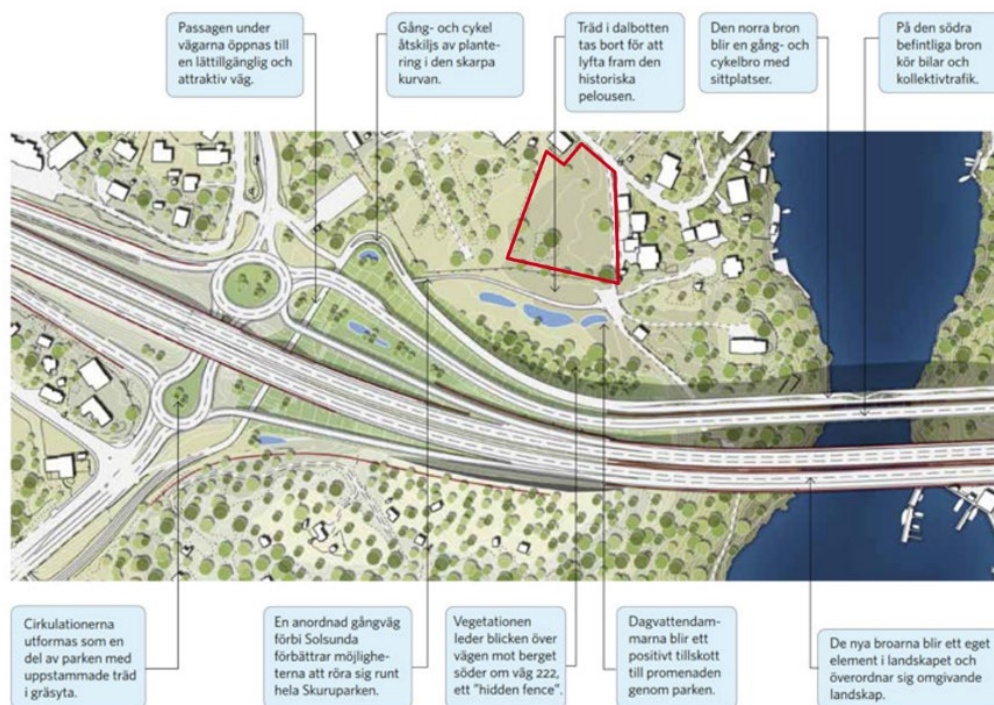
Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled, Skurusundet i öst och Värmdöleden i söder. Fastigheten berörs inte av strandskydd.

Fastigheten ligger strax norr om gamla Skurubron, som delvis utgörs av ett arbetsområde. Området vid brofästet utvecklas och nya gång- och cykelvägar kommer att anläggas eftersom en majoritet av biltrafiken flyttats till den nya Skurubron. Detta innebär att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

trafikbulerstörningarna på den berörda fastigheten förväntas minska till år 2030. En anordnad gångväg förbi Solsundahemmet förbättrar möjligheterna att röra sig runt hela Skuruparken. Dagvattendammar anläggs och träd i dalbotten tas bort för att lyfta fram den historiska pelousen (större gräsyta) i Skuruparken. Dessa åtgärder kommer att göras inom Trafikverkets fastigheter, Sicklaön 73:120 och 73:6. Projektet benämns som "Skuru Trafikplats". Väg 222, Värmdöleden, och är en transportled för farligt gods. Delar av fastigheten ligger inom zonen 100 - 150 meter från närmsta vägkant på väg 222, varvid en riskanalys eventuellt kan bli aktuell för att säkerställa den föreslagna bebyggelsen.



Illustrationen visar Skuru Trafikplats. Ungefärlig fastighetsgräns för den berörda fastigheten visas med röd linje.

Som ett led i projektet att åtgärda omoderna planer har miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattat beslut den 24 maj 2023, § 96 om att prioritera planläggning av Södra Skuru. Syftet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Ny detaljplan syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning i förhållande till vad gällande planer medger. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Arbetet med dessa planer håller på att ses över med anledning av kommande ny lagstiftning för äldre planer med planstridigheter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Illustrationen visar aktuella projekt i närområdet. Planuppdrag för Södra Skuru har inte antagits och den avgränsning som visas i illustrationen är ungefärlig. Aktuell fastighet är markerad med röd linje.

Intill aktuell fastighet ligger Skuru gård, även kallad Solsundahemmet, på en fastighet om 15 000 kvadratmeter. Herrgården är en av de första som uppfördes i området och är utpekad i Nackas kulturmiljöprogram. Sydost om fastigheten ligger Skuruborgen som omges av en engelsk park och idag nyttjas som en privat bostad, även denna är utpekad i kulturmiljöprogrammet. Herrgården, Skuruparken och Skuruborgen har ett kulturhistoriskt och landskapligt sammanhang. De är alla delar i herrgårdsmiljön som dock inte värnats så väl under åren, men sammanhanget mellan herrgården och Skuruborgen finns fortfarande kvar. Eftersom Skuruborgen är en paviljong i parken så hör träden till kulturmiljön. En kulturmiljöutredning som analyserar herrgårdsmiljön, de värdefulla delarna och de kulturhistoriska sammanhangen behöver tas fram tidigt under planprocessen för att bedöma hur mycket ny bebyggelse området tål och vilken struktur som är lämplig.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

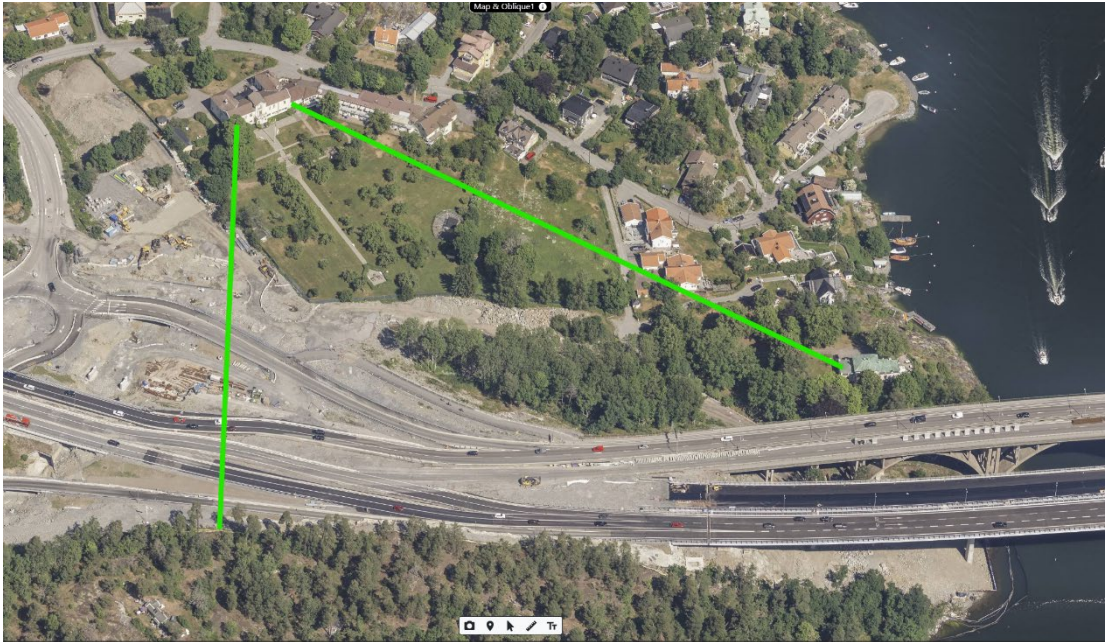
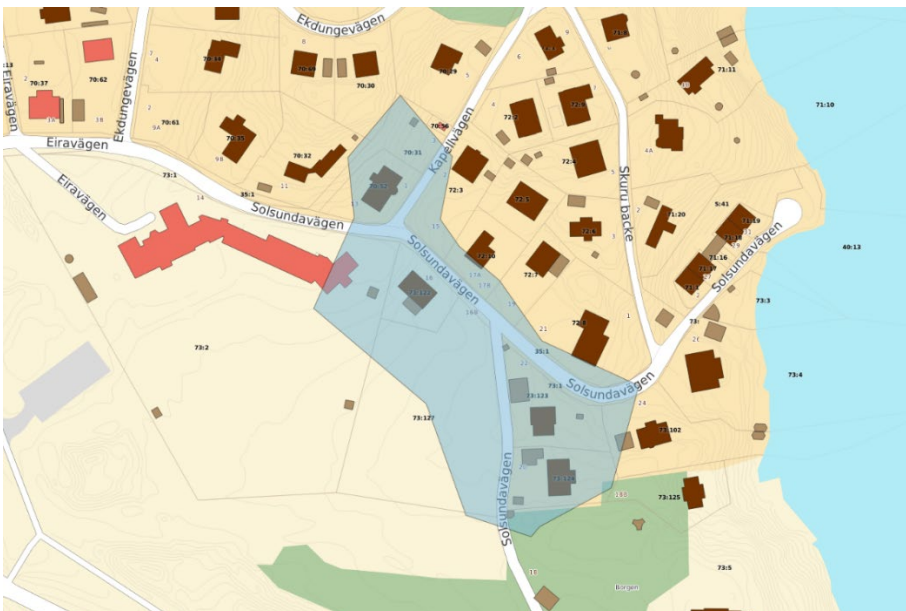


Illustration som visar kopplingarna mellan Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken.

Enligt kartunderlag från SGU (Sveriges geologiska undersökning) visar det att del av fastigheten ligger inom område med risk för ras och skred. Fastighetens topografi förefaller dock vid besök inte utgöra någon risk ur det hänseendet, men frågan bör utredas i planarbetet.



Schematisk illustration i blått som visar område med risk för ras och skred.

Fastigheten ligger ungefär 100 meter norr om Värmdöleden, vilket kan innebära bullerproblematik från trafik. En bullerutredning har vid tidigare planbeskedsansökan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

utförts av den sökande för att utreda detta. Utredningen beskriver att planerade bullerskärmar längs Skurubron och anslutande vägar får bra effekt tack vare att fastigheten ligger lägre än vägarna, vilket stämmer. I dagsläget är bullerskärmarna inte utförda. Bullerutredningen baseras på trafikprognoser för år 2030. Trafiksiffror och hastigheter för omgivande vägar som använts i beräkningen har hämtats ur Trafikverkets trafikbullerutredning för nya Skurubron från 2015. Prognosen är alltså närmare 10 år gammal, vilket skapar viss osäkerhet. En trafikbullerutredning kommer att krävas som underlag i detaljplanarbetet.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 28 maj 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 73:127 på Solsundavägen. Ansökan innebär att den sökande vill bebygga fastigheten med 7 parhus. Ansökan var komplett den 1 september 2025. Bedömningen om möjlig exploateringsgrad har krävt en mer omfattande dialog med flera delar inom kommunen vilket lett till längre handläggning. Föreslagen markanvändning är bostäder.

Sökanden föreslår 7 parhus i 2-3 våningar och beskriver det som breda/kvadratiska husformer med en gestaltning som större ”klassiska” villor. I skala och volymer ska de likna omgivande bebyggelse.



Förslag till fastighetsindelning och bebyggelsestruktur. (AQ Arkitekter)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Illustration av tänkt bebyggelse (AQ Arkitektur)

Planenhetens bedömning

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

Förslaget bedöms överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, som anger gles blandad bebyggelse. Likaså överensstämmer förslaget med inriktningen i förslag till ny översiktsplan. Förslaget behöver bearbetas avseende hänsyn till kulturmiljön i vilken ingår främst Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken, och sammanhanget dem emellan.

Beslutet innebär att förslaget behöver bearbetas avseende exploateringsgrad. En lämplig sådan kan möjligen vara 3 parhus. Att beakta är att ett parhus, enligt attefallsreglerna, kan betyda att ytterligare två bostäder/lägenheter kan tillkomma invändigt och därutöver två attefallshus. Det innebär att 6 bostäder inom ramen för ett parhus inte kan hindras vid genomförandet, om det kan visas att behovet av parkeringsplatser kan lösas inom tomtmark. Förutom de utredningar som oftast krävs, till exempel dagvattenutredning, kommer bland annat en trafikbullerutredning och kulturmiljöutredning att krävas. Planenheten bedömer att bebyggelsen ska placeras i den norra delen av fastigheten bland annat ur kulturmiljöhänsyn, därutöver kan vegetation i form av till exempel uppvuxna träd sparas samt att det skapar en sammanhållen gemensam vistelseyta.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandes förslag bedöms inte ha någon större påverkan ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna har antagits för 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. Fastighetens individuella förhållanden utifrån läge och storlek gör att den har förutsättningar att planläggas om lämplig skala, nivå av exploatering och hänsyn till kulturmiljövärden tas. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen, eftersom exploatören bekostar planläggning och utbyggnad. Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

En förtätning innebär troligen att fler barnfamiljer bosätter sig i området vilket kan vara positivt. Det innebär dock ökad trafik vilket är negativt. En återhållsam exploatering i den norra delen innebär att en större sammanhållen yta kan sparas som vistelse- och lekyta men om däremot en högre exploatering tillåts så begränsas denna möjlighet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandens förslag skulle innebära en klimat- och miljöpåverkan genom nybyggnation och ökad andel hårdgjorda ytor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. ansökan planbesked (28 maj 2025)

Bilaga 2. illustrationer till ansökan om planbesked (28 maj 2025)

Bilaga 3. protokollsanteckning beslut om negativt planbesked den 19 juni 2024, § 131

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C) och Birgitta Berggren Hedin (L), på en ändring i beslutet enligt följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess, med inriktning att möjliggöra uppförandet av fem tvåbostadshus.

Planarbetet ska utgå från syftet att skapa en småskalig villabebyggelse som harmonierar med omgivningens karaktär, med särskild hänsyn till kulturmiljön kring Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett ändringsyrkande från Disa Pålman Nilsson (M) med flera.

Ordföranden ställer först Disa Pålman Nilsson (M) med fleras ändringsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller förslaget.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslagit detta.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplaneprogram för Bergs gård på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Sammanfattning av ärendet

Programarbetet för Bergs gård syftar till att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av riksintressen, natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området.

Programområdet utgörs i huvudsak av befintlig depåfastighet norr om Jarlaberg på Västra Sicklaön och består till största del av mark som ägs av Nacka kommun. Programområdet är cirka 50 hektar. Depån ligger på en cirka 60 meter hög bergknalle som skjuter ut i Saltsjön. Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård för Nackas norra kust.

Detaljplaneprogrammet föreslår cirka 2 000 nya bostäder på kommunal mark. Utöver bostäder föreslås även förskolor, lokaler i bottenplan, äldreboende samt lokaler för kultur.

Planerad bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark och integrerar programområdet med stadsmiljön på Västra Sicklaön och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken föreslås tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som till exempel grannskapspark, centrumtorg, sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka och andra delar av regionen. Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet. Biltrafik begränsas och gator föreslås till stor del vara lugna, trånga och grönskande i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare.

Pågående riksintresseärenden för Bergs oljehamn skapar stor osäkerhet för planeringen i Bergs gård med omgivning. Om oljedepån blir kvar påverkas cirka 6 500 planerade bostäder, varav 2 000 inom programområdet. Kommunens planeringsinriktning har sedan länge varit att depån ska avvecklas. Programområdet bedöms i högsta grad lämpligt för bostäder, särskilt med hänsyn till regionens bostadsbehov samt för dess närhet till den framtida tunnelbanan i Centrala Nacka och bostäderna som planeras och byggs i anslutning till denna.

Detaljplaneprogrammet var på samråd mellan den 13 november 2017 – 12 januari 2018. Ett samrådsmöte med öppet hus hölls då för allmänheten i Nacka stadshus. Under samrådet inkom cirka 35 synpunkter varav cirka 20 var från närboende. Synpunkter från myndigheter berörde främst intresseavvägningen mellan bränsledepå och stadsbebyggelse, att bebyggelsen anpassar sig väl till platsens natur- och kulturvärden och lyfte frågor som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

behöver utredas. Synpunkter från närboende berörde framför allt påverkan på befintliga bostäder i Jarlaberg vad gäller utsikt, sol- och skuggförhållanden, bebyggelsekaraktär och närliggande naturmark.

Efter samrådet har programförslaget bearbetats på flera punkter. Kvarteren och förskolan öster om Jarlaberg har minskat i omfattning och trafiklösningen för förskolan har utvecklats. Vidare har antalet möjliga förskolor med den föreslagna strukturen justerats. Vissa begrepp och beskrivningar har ändrats utifrån inkomna synpunkter. Arbetet med mål och konsekvensbeskrivningar har fördjupats, särskilt med fokus på klimat- och hållbarhetsaspekter. Information om den kommande översiktsplanen som nyligen varit på granskning har också lagts till i programhandlingen.

Ärendet

Detaljplaneprogramförslaget för Bergs gård på Västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunstyrelsen. Programområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepåverksamhet samt ytor längs Skönviksvägen där byggnader idag inte kan uppföras på grund av transporter av farligt gods. Programområdet omfattar cirka 50 hektar och utgörs till största del av mark som ägs av Nacka kommun.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015, § 87, att anta startpromemoria för programmet. På grund av en förlikning i tomträttstvist mellan Nacka och Circle K får kommunen markåtkomst först år 2037. Programarbetet pausades därför genom beslut i kommunstyrelsen den 31 augusti 2020, § 216. Kommunstyrelsen beslutade då även att förslaget bör kompletteras med strandnära bebyggelse i syfte att öka tryggheten. Programarbetet återupptogs i oktober 2025.

Programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Bergs gård har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området. Programförslaget föreslår tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i området. Utöver bostäder föreslås även förskolor, lokaler i bottenplan, äldreboende samt lokaler för kultur. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintligt värdefullt naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma åtgärder som ökar rekreativvärden föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med den urbana och livfulla stadsmiljön på Västra Sicklaön och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken avses tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som exempelvis ett sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bergs gård omfattas av riksintresse för kulturmiljövården för Nackas norra kust vilket är en viktig förutsättning för den föreslagna bebyggelseutformningen. Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska sprickdalslandskapet. Bebyggelse placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger anknyter till landskapets karaktär, platsens industrihistoria och Jarlaberg.

Föreslagen bebyggelsestruktur utgår från ett finmaskigt gatunät med en central huvudgata (Skönviksvägen) med busshållplatser. Biltrafik begränsas och gator föreslås till stor del vara lugna, trånga och grönskande i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare. Bebyggelsen strävar efter att forma attraktiva och varierade stadsrum och landskapsrum, med bland annat ett centrumtorg med möjlighet till dagligvarubutik, grannskapspark och idrottsytor. Vid vattnet föreslås stadsrum som är öppna och blåsiga med storslagen utsikt medan högre upp i bergsbebyggelsen är de skyddade och intima med riktade utblickar genom den täta bebyggelsen.

Bebyggelseförslaget är relativt detaljerat i syfte att visa hur en stor mängd bostäder kan anpassas till områdets kuperade terräng och värdefulla kulturmiljö och uppnå god kvalitet.

Samråd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att skicka programförslaget på samråd den 8 november 2017, § 244. Nämnden beslutade då även om att det inför detaljplanering skulle utredas om det branta berget ner mot vattnet och strandpromenaden kunde bebyggas för att öka tryggheten, exempelvis genom planeringsbesked hos Länsstyrelsen. Samråd pågick under tiden 13 november 2017 - 12 januari 2018. Vid samrådet hade närboende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget och kommunen kunde hämta in mer kunskap.

Ett öppet hus med samrådsmöte hölls i Nacka Stadshus. Till mötet kom cirka 30 personer. Vid samrådsmötet fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade för att berätta om programmet och svara på frågor samt ta del av besökarnas synpunkter. En fysisk modell och en digital 3D-modell hjälpte till att visa programförslaget vid mötet.

Under samrådet inkom cirka 15 synpunkter från myndigheter, kommunala nämnder och intresseorganisationer och cirka 20 synpunkter från närboende. En inlämnad synpunkt åtföljdes av en protestlista med 221 namnunderskrifter och två synpunkter åtföljdes av medborgarförslag. Endast en synpunkt har lämnats av boende utanför Jarlaberg och en betydande majoritet av inlämnade synpunkter kommer från boende i direkt anslutning till planerade byggnader. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter från myndigheter och remissinstanser berörde:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Intresseavvägning mellan nuvarande markanvändning som bränsledepå och planerad användning som bostäder.
- Att det är positivt på att exploatering sker främst på ianspråktagen mark och att bebyggelsen anpassas väl till platsens natur- och kulturmiljövärden.
- Att strandskydd ska respekteras och att konsekvenser för Nyckelviken ska studeras.
- Att markföreningar och geotekniska förhållanden behöver utredas.
- Att dagvattenutredningen behöver bearbetas. Bland annat behöver markföreningens utredning beaktas och driftsperspektiv ses över.
- Att påverkan på riksintresse farled behöver utredas, exempelvis påseglingsrisk.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter från närboende rörde:

- Övervägande positiva synpunkter kring att depå omvandlas till föreslagen markanvändning.
- Påverkan på befintliga bostäder i Jarlaberg vad gäller utsikt, integritetsstörningar samt sol- och skuggförhållanden. Påverkan på Jarlabergsområdets bebyggelsekaraktär som planerades med utgångspunkt i en Toskansk by.
- Oro för ökade störningar från trafik kring och genom Jarlaberg och att Nyckelviken påverkas negativt på grund av ökat besöksstryck.
- Tveksamheter kring trafikföring kring förskola öster om Jarlaberg liksom dess lokalisering och utformning.

Flera av de samrådssynpunkter som inkommit har bedömts lämpliga att hantera i kommande detaljplanering, snarare än i programarbetet. De har beaktats i en lista under rubriken *Frågor att studera vidare* i programhandlingen. Efter samrådet har programförslaget bearbetats avseende:

- Kvarteren och förskolan öster om Jarlaberg har minskat i omfattning
- Trafiklösning för förskolan har utvecklats avseende trafiksäkerhet och tillgänglighet
- Antalet möjliga förskolor med föreslagen struktur har ökat
- Vissa begrepp och beskrivningar har förtydligats och reviderats med utgångspunkt i inkomna samrådssynpunkter
- Programmets mål och konsekvensbeskrivningar har fördjupats med särskilt fokus på klimatpåverkan, resurseffektivitet och hållbar stadsutveckling
- Programförslaget har kompletterats med information om den nya översiktsplanen, som varit ute på granskning, och dess relevans för området.
- Programmets genomförandenaspekter har förtydligats

Utöver ovanstående har mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i programförslaget. Programmet har även anpassats till en ny grafisk mall i syfte att uppnå lagkraven på tillgänglighetsanpassning av dokument.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Med anledning av miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillägg att utreda möjligheten till bebyggelse i bergsbranten ned mot den föreslagna strandpromenaden har projektet genomfört en fördjupad analys av förutsättningarna. Bedömningar har gjorts främst utifrån gällande strandskyddslagstiftning, riksintresset för kulturmiljö samt i dialog med Länsstyrelsen vid planstödsmöte.

Ett område där befintliga ledningar och ett reningsverk finns har identifierats som potentiellt ianspråktaget, vilket enligt strandskyddslagstiftningen kan utgöra särskilda skäl för upphävande. Samtidigt har Länsstyrelsen framhållit att den framträdande förkastningsbranten och naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och strandpromenaden är betydelsefull både som ekologisk spridningskorridor och för riksintresset för kulturmiljön. Bebyggelse inom denna zon bedöms kunna medföra påtaglig skada på riksintresset.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Programförslaget utgår från strategin i gällande översiktsplan från 2018 om tät och blandad stadsbebyggelse på Västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka, visionen för Västra Sicklaön ”Nära och Nyskapande” och andra strategiska styrdokument. I gällande översiktsplan från 2018 är Bergs gård utpekad som tät stadsbebyggelse och utredningen av området som lämpligt för framtida bostadsbebyggelse var färdig.

Parallellt med programarbetet har Nacka kommun arbetat med en ny översiktsplan, som var på granskning under perioden 28 april – 20 juni 2025. Förslaget till ny översiktsplan beräknas antas i december 2025. Den nya översiktsplanen anger att Bergs gård ingår i utvecklingsområdet Västra Sicklaön, där inriktningen är tät och funktionsblandad bebyggelse med god kollektivtrafik och gröna samband. Utvecklingen är en central del i kommunens strategi för att möjliggöra tunnelbaneutbyggnaden och uppfylla bostadsåtagandet i tunnelbaneavtalet. Utvecklingen av Bergs gård bidrar till målbilden *Nära Nacka* – där stadens puls möter naturens lugn genom att stärka sambanden mellan den urbana miljön och de gröna och blå kvaliteter som präglar västra Sicklaön. Programförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i förslaget till ny översiktsplan.

Kommunens långsiktiga planeringsinriktning och statliga ställningstaganden

Kommunens planeringsinriktning har sedan länge varit att oljedepåverksamheten i Bergs gård ska avvecklas. Redan i översiktsplanen från 2002 föreslogs området omvandlas till bostads- och verksamhetsområde, med avsikt att påbörja omvandlingen när tomträtten löpte ut år 2019. I översiktsplanen från 2012 angavs att den framtida användningen av Bergs oljehamn skulle utredas, med fokus på konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen samt möjligheten att bebygga området med bostäder. År 2013 tecknades det så kallade tunnelbaneavtalet mellan bland annat staten, Nacka kommun och Stockholms läns

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

landsting. Avtalet konstaterar att tunnelbaneutbyggnaden möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. I Nacka utgör Bergs gård en viktig del av bostadsåtagandet som kommunen har enligt avtalet.

I utredningen Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning (WSP, 2014-02-14), framgår att: "Övergripande kan konstateras att om både Loudden och Bergs läggs ned finns det alternativa depåer för att klara oljeförsörjningen i regionen". Med anledning av rapporten, som presenterar flera tänkbara alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten, konstaterade kommunstyrelsen i ett beslut den 13 april 2015 § 116 att "[...] konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen i Bergs Gård enligt översiktsplanen är utredda [...]". Beslut om startprememoria för stadsbyggnadsprojektet Bergs gård fattades därefter av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2015 § 87.

År 2018 nåddes en förlikning med Circle K avseende Bergs oljedepå. Enligt förlikningsavtalet skulle tomträtten upphöra den 31 december 2018, varefter ett arrendeavtal ingicks. Arrendeavtalet innebär att Circle K ska frånträda marken den 31 december 2036. Länsstyrelsen presenterade den 13 december 2019 en rapport Slutredovisning av uppdrag till Länsstyrelsen i Stockholms län att utreda Stockholmsområdets drivmedelsförsörjning. I rapporten framgår att staten, genom flera samverkande myndigheter, medlat i tvisten mellan Circle K och Nacka kommun. Förlikningen, tillsammans med rapporten, redogör tydligt för att oljedepåverksamheten ska upphöra till år 2033, för att sedan avvecklas till år 2036.

Pågående riksintresseärenden avseende Bergs oljedepå

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i sitt granskningsyttrande till den nya översiktsplanen framfört att Bergs oljehamn ingår i ett pågående riksintresseärende. Området bedöms potentiellt kunna utgöra riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen. MSB motsätter sig att Bergs gård, Jarlaberg och Nacka strand skulle ges användningen mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen. Efter granskningen har även Energimyndigheten skickat en remiss där Bergs oljehamn föreslås som riksintresse för drivmedelsdepå.

Frågan om bostäders lämplighet i närheten av Bergs oljehamn har tidigare prövats. I ett regeringsbeslut från 1983 godkändes Stadsplan 328 för bebyggelse i anslutning till oljehamnen, trots invändningar från Stora Enso AB och Sprängämnesinspektionen. Regeringen bedömde att områdets kvaliteter och goda kommunikationer vägde tyngre än riskerna som belystes. Områdena Jarlaberg och Nacka strand utgör i gällande översiktsplan områden för "tät stadsbebyggelse" och är sedan länge bebyggda. Om MSB och regeringen idag gör en annan bedömning, att det skulle vara olämpligt att ha bebyggelse i närheten av oljedepån, stärker det argumentationen för att oljedepåverksamheten bör avvecklas. Mot bakgrund av MSB:s yttrande kan det finnas skäl att pröva om ytterligare skydds- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

försiktighetsåtgärder bör vidtas av Circle K enligt 2 kap. 3 § miljöbalken, särskilt med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Jarlaberg och Nacka strand, som angränsar till Bergs oljehamn och därmed även till programområdet, har idag cirka 5 100 boende. Om oljedepån riksintresseförklaras och blir kvar innebär det betydande risker för de boende, vilket bedöms ohållbart ur ett säkerhetsperspektiv. Planeringen i Nacka har hittills utgått ifrån att oljedepån ska avvecklas. Om den i stället kvarstår påverkas cirka 6 500 planerade bostäder inom det område som MSB pekat ut, varav 2 000 planeras inom programområdet för Bergs gård. Dessa bostäder är avgörande för tunnelbaneutbyggnaden och utgör en stor del av de 13 500 bostäder Nacka kommun åtagit sig att bygga i tunnelbaneavtalet. Den nya stationen i Centrala Nacka får sin närmaste uppgång cirka 700 meter från depåområdet, vilket skapar stora osäkerheter kring stationens framtid om depån inte avvecklas.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Bebyggelsen som föreslås inom programområdet är tät och byggnader är vända mot gator och torg vilket innebär att det finns trygghetsskapande ”ögon på trottoaren”. I stora delar av området planeras för publika lokaler och inbjudande offentliga rum för social samvaro, vilket tillsammans med området stora mängd bostäder bör resultera i att området befolkas i stor utsträckning från tidig morgon till sen kväll. De bevarade bergknallarna i området bedöms vara relativt trygga på grund av visuell kontakt med närliggande byggnader. Området närmast vattnet med strandpromenad och bryggor kommer ligga nästintill helt utom synhåll för planerade bostäder och bedöms därför utgöra de minst trygga delarna av området. Pendelbåtsbryggan och hissförbindelsen till bebyggelsen avses tryggöras genom belysning, men vad beträffar landskapsrummen i övrigt är avsikten att belysa dem mycket sparsmakat för att tillvarata deras naturliga karaktär till skillnad från de i övrigt upplysta stadsmiljöerna.

Tidplan

På grund av en förlikning i tomträttstvist mellan Nacka och Circle K får kommunen markåtkomst först år 2037. Kommunens intention är att anta detaljplaneprogrammet under 2025 för att sedan kunna påbörja processen med detaljplanering. Detaljplanering avses påbörjas i etapper från år 2026. Bebyggelse skulle kunna uppföras först cirka år 2037.

Ekonomiska konsekvenser

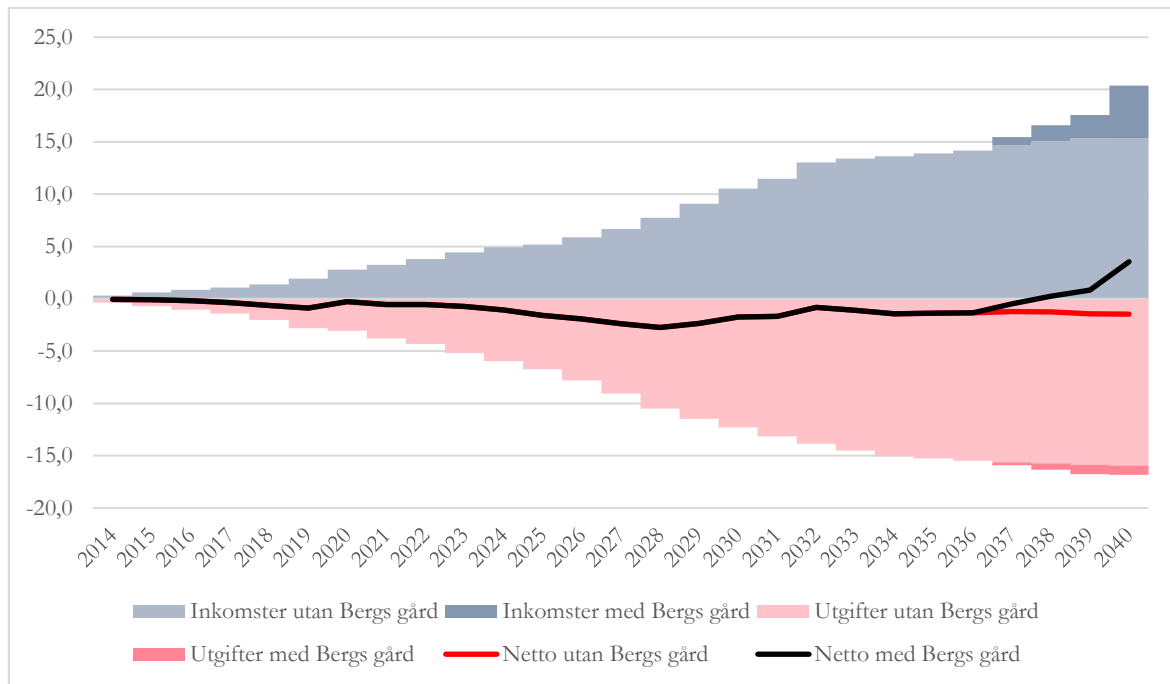
Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark. En ersättning som avser medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Nacka kommer också att tas ut av alla byggaktörer på Västra Sicklaön.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Projektet utgör cirka en tredjedel av den kommunalägda exploaterbara marken på Västra Sicklaön och utgör en betydande del av den totala exploateringsekonomi för kommunen. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 4,10 miljarder kronor, fördelat på 5,00 miljarder kronor i inkomster och -0,90 miljarder kronor i utgifter.

Diagram 1: Prognos ackumulerat kassaflöde för Nacka kommuns stadsutveckling med och utan Bergs gård, miljarder kronor



Projektets prognostiserade inkomster uppgår till 5,00 miljarder kronor, fördelat på 4,95 miljarder kronor i markförsäljningsintäkter och 0,05 miljarder kronor i planintäkter. Projektets prognostiserade utgifter uppgår till -0,90 miljarder kronor, fördelat på -0,60 miljarder kronor för utbyggnad av allmän plats, -0,25 miljarder kronor för iordningsställande av mark om och -0,05 miljarder kronor i detaljplanekostnader. Samtliga prognostiserade kalkylposter är beräknade utifrån 2025 års prisläge.

Projektet ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 19 maj 2014, § 103. Totalt ska projektet bidra med ett belopp om -0,20 miljarder kronor, indexerat med KPI fram till och med 2025 års kostnadsläge. Därutöver ska projektets överskott delfinansiera nödvändiga kommunala investeringar på västra Sicklaön.

Konsekvenser för barn

Området bedöms kunna innehålla bra lek- och vistelsemöjligheter både i Bergs gårds parker och i närliggande Nyckelviken och Jarlabergsparken. Utöver det kan gårdarna till bostadshusen bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privat och offentligt, vilket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bedöms positivt för barn. Utförd lokalklimatstudie visar att kvartersbebyggelsen är anpassad för att ge i huvudsak god vindkomfort på friytor, vilket är positivt för lek, men att potential finns att förbättra solförhållanden på en del friytor.

Föreslagen struktur möjliggör för tre förskolor i området. Förskolegårdarna på cirka 12-14 kvadratmeter per barn bedöms vara relativt små. Förskolegårdar bedöms dock ha goda förutsättningar för en god utformning och möjlighet finns även att bedriva förskoleverksamhet i omgivande park och natur. Biltrafiken föreslås begränsas i stora delar av området vilket innebär att gator och torg ger goda förutsättningar för social kontakt och lek. Gång- och cykelbanor blir generellt sett säkra även om bergsbranter, trappor och dagvattendammar kan vara riskfaktorer för små barn. Service såsom befintlig grundskola, planerade förskolor och möjlig kommersiell service bedöms ligga inom gångavstånd och kan nås via trygga gång- och cykelvägar.

Konsekvenser för klimat och miljö

Programförslaget medför negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser, förbrukning av byggmaterial samt energibehov och långsiktiga resvanor. Behovet av sprängning i byggskedet avgör till stor del mängden utsläpp till följd av transporter av sprängmassor. Avsikten är att samla parkering i stora garage samt att tidigt se över möjligheten till ett lägre parkeringstal med hänsyn till det kollektivtrafikhänsyn och centrala läget. Färre parkeringsplatser minskar behovet av sprängning för garage vilket i sin tur genererar lägre utsläpp.

För att minska klimatpåverkan i byggskedet bör återbruk och byggmaterial med låg klimatpåverkan eftersträvas. Föreslagen bebyggelse lokaliseras främst till redan ianspråktagen mark vilket bevarar naturmark med kolbindande funktioner och minskar påverkan på ekosystemen. Energiförsörjning föreslås ske via fjärrvärme, med möjlighet till solceller där det är lämpligt. Saneringen av markföroreningar i området bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och stärker även områdets ekologiska värde.

Området ska utformas för att möta effekterna av ett förändrat klimat. Grönska längs gator och torg dämpar effekterna av värmeböljor och bidrar till ett förbättrat lokalklimat. Ytor reserveras för att fördröja och omhänderta skyfallsvatten i syfte att minska risken för översvämningar. Noggrann höjdsättning kan säkerställa att dagvatten kan avledas säkert till dessa ytor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Samrådsredogörelse

Bilaga 2. Programhandlingar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V) och Henrik Unosson (S), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson lät anteckna följande för Moderaterna:

Det finns mycket utestående i detaljplaneringen för Bergs gård som kommer att behöva hanteras i detaljpaneläggningsen av området. Vår inställning är att det här är en plats som väl lämpar sig för bostäder. Vi vill se flerfamiljshus med slutna kvarter och gröna innergårdar, men också småhusbebyggelse i form av exempelvis radhus i området för att skapa fler boendeformer än lägenheter. Även om platsen har industrihistoria, vill vi öppna för andra intryck i gestaltningen, där varma fasader med hög detaljrikedom är utgångspunkten. Vi menar att det industrihistoriska arvet kan knytas an till på andra sätt än genom gestaltningen och att det snarare är motiverat att bygga med nya värden här. Det är en unik möjlighet att planera en helt ny stadsdel i Nacka och vi ser därför gärna att exempelvis klassisk bebyggelse genomsyrar hela Bergs gård.

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Planprogrammet för Bergs gård tar nu ett steg framåt. Denna övergripande plan ska så småningom bli konkreta detaljplaner. Med ett genomförande som ligger långt fram har kommunen nu möjlighet att noggrant och grundligt arbeta med hur Bergs gårds ska se ut och formas. Vi Socialdemokrater vill att området ska planeras så att det skapas bra miljöer för människor att vistas i, att smarta lösningar och den senaste tekniken används för t.ex. hantera dagvatten och skyfall. Under byggtiden ska återbruk och återanvändning vara ett viktigt inslag. Vi anser att det ska byggas med klimatsmarta hus och att stor vikt ska läggas på bra utformning och gestaltning samt säkra gång- och cykelvägar. Vi ser att det behövs parker och grönområden inom Bergs gård. Det måste ges utrymme för idrottsytor, t.ex. fotbollsplaner och multisporthallar, platser och hus för kulturverksamheter och att det kommer finnas plats för meningsfull fritid för våra barn och unga. Det måste också finnas verksamheter i området med servicefunktioner och lokaler för företag att etablera sig i. När ett sådant stort område planeras för en ny stadsdel och att vi har tid, måste vi planera och skapa en bra plats där människor trivs och vill vara på.

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Bergs gård är ett stort och viktigt detaljplaneprogram för Nackainvånarnas- och kommunens framtid. Planen och visionen för området är ”att bygga en tät, funktionsblandad stadsdel med urbana kvaliteter”. För att Bergs gård ska vara för alla

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

nackabor och uppnå de urbana kvaliteterna som eftersträvas, är det därför viktigt att det byggs hyresrätter där och inte enbart bostadsrätter. Detta kan kommunen påverka då markanvisning inte gjorts och det inte finns någon exploatör än. Här har också kommunen möjlighet att låta ett eget kommunalt bostadsbolag skapa ett bostadsbestånd. Vidare anser Vänsterpartiet att en trafikutredning bör göras för att hålla området bilfritt i största möjliga mån. En lösning kan vara parkeringsgarage under mark eller åtminstone parkeringar utanför området.

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Arbetet med att säga upp avtalet med oljehamnen för att istället skapa ett bostadsområde på platsen startade med en motion från Miljöpartiet 2011 som bifölls i Nackas Kommunfullmäktige. Sedan kommunen lyckades säga upp avtalet med oljehamnen har en del förändrats i omvärlden. Kriget i Ukraina och att Sverige har gått med i Nato har gjort att myndigheter nu vill klassa Bergs oljehamn som riksintresse, både för energiförsörjning och totalförsvar. Det är därför kommunen har börjat detaljplanera området redan nu trots att vi inte får tillgång till området förrän 2037, för att visa att vi menar allvar med våra planer. Det har inkommit en del synpunkter från olika håll, om att vi borde bygga färre bostäder och fler idrottsytor på platsen, vilket iofs är förstäeligt. Behovet av bostäder räknas dock som ett nationellt intresse och nyttan av fler bostäder kan balanseras mot olika så kallade riksintressen. Fotbollsplaner eller andra idrottsytor klassas inte som nationella intressen och kan inte konkurrera ut ett riksintresse som energiförsörjning. Kommunen hade inte heller kunnat säga upp avtalet med oljehamnen från allra första början om det ingick i planerna att bygga två 11-spelarplaner där, då värdet på idrottsytan inte skulle väga tyngre än nyttan av oljehamnen. Om kommunen hade planerat för en lägre exploateringsgrad, t.ex. med radhus istället för flerbostadshus hade värdet för bostäderna också blivit för lågt jämfört med oljehamnens nytta för den regionala energiförsörjningen, och då hade oljehamnen blivit kvar där den är idag för all överskådlig framtid.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00163

§ 234

Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att åtgärda planstridigheter genom att bekräfta befintlig bebyggelse och att införa varsamhetsbestämmelser för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintliga gator samt placeringen av två befintliga tekniska anläggningar.

Under granskningstiden inkom totalt 7 yttranden från remissinstanser, varav 5 inte hade några synpunkter. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlade främst om redovisning av ekonomiska konsekvenser. Nacka vatten och avfall AB hade synpunkter kopplade till dagvattenfrågor. Två fastighetsägare inom planområdet var kritiska till varsamhetsbestämmelserna som föreslogs på deras fastigheter, och eftersom de två fastigheterna inte berörs av planstridigheter har dessa två utgått ur planförslaget. Efter granskningen har därmed planrådets omfattning minskat. Planbeskrivningen har förtydligats avseende ekonomiska konsekvenser samt dagvattenhantering.

Samrådet pågick mellan 3 april och 7 maj 2025. Justeringar gjordes efter synpunkter från Lantmäterimyndigheten avseende otydliga planbestämmelser och Natur- och trafikanämnden avseende markanvändning för allmän plats.

Planchef beslutade, på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 5 september 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har fram till antagande kostat cirka 680 000 kr. Planarbetet bekostas av kommunen genom medel för omoderna detaljplaner, planavgift ska tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att åtgärda planstridigheter genom att bekräfta befintlig bebyggelse och att införa varsamhetsbestämmelser för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintliga gator samt placeringen av två befintliga tekniska anläggningar. Planstridigheterna består i att enbostadshus uppförts för nära fastighetsgräns och på mark som inte får byggas och har uppkommit på grund av den förändring av lagstiftning och praxis som skett över tid.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planarbetet har initierats mot bakgrund av att en fastighetsägare fick ett positivt planbesked som beslutades i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 oktober 2021 § 193. Trots kvarstående byggrätt för villa i gällande plan var det inte möjligt för fastighetsägaren att få bygglov för en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad. I utredningen av planbeskedet framgick att det fanns flera fastigheter med samma eller liknande problematik.

Planområdet är beläget i Lovisedal i Älta. De tio berörda fastigheterna ingår i ett villaområde med friliggande småhusbebyggelse som till största del tillkommit under 1970-talet. Inslag av äldre bebyggelse finns också bevarat i området. Bostadsfastigheterna är relativt små, mellan 430 och 900 kvadratmeter. Utöver de privatägda bostadsfastigheterna ingår även en liten del av den kommunala fastigheten Älta 10:1 samt en del av Erstaviksvägen och Tallkottsvägen i planområdet. Tallkottsvägen ingår då delar av gatan är planlagd som kvartersmark idag, vilket behöver åtgärdas. Totalt utgör planområdet cirka 8 000 kvadratmeter.



Figur 1: Planområdet visas med röd linje.

Inom planområdet finns tio småhusfastigheter, varav åtta utgör ett sammanhållet grupphusområde med tvåvåningsvillor uppförda på små fastigheter med enhetlig utformning och materialval. De åtta villorna i grupphusområdet har ett välbevarat formspråk och en tydlig struktur, vilket ger området ett kulturhistoriskt värde. Två ytterligare villor vid Erstaviksvägen ingår i planområdet och har en mer traditionell karaktär: en tvåvåningsvilla med röd träpanel och en enplansvilla med mörkbrun träpanel.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 2: Två av villorna i det sammanhållna grupphusområdet.

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen bekräftas och att planstridigheter inom fastigheterna åtgärdas. Detaljplanen medför även att varsamhetsbestämmelser införs för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom de åtta fastigheterna som ingår i grupphusområdet. Detaljplanen bekräftar även befintliga gator samt placeringen av två befintliga tekniska anläggningar, en elnätsstation och en fiberstation.

Detaljplanen reglerar kulturhistoriska värden genom följande planbestämmelser:

- Varsamhetsbestämmelser för de åtta fastigheterna som ingår i grupphusområdet som beskriver att hänsyn ska tas till bebyggelsens sammanhållna arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takform och kulör, fasader med kombination av mexitegel och träpanel i de befintliga kulörerna, fönstersättning, fönsterformer och fönsterkulör samt entrén med skärmtak
- Varsamhetsbestämmelser för komplementbyggnaderna inom grupphusområdet som beskriver att hänsyn ska tas till fasadernas färgsättning och utformning

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnaders volym, placering och utformning genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders och komplementbyggnaders högsta nockhöjd
- Största sammanlagda byggnadsarea för bostadshus respektive komplementbyggnader

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Högsta antal byggnader per fastighet och högsta antal lägenheter per bostadshus
- Bostadshusens placering mot fastighetsgräns
- Högsta antal våningar
- Minsta fastighetsstorlek
- Byggnaders placering, genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad)

Granskningstiden varade mellan den 9 september 2025 och den 30 september 2025. Under granskningstiden inkom totalt 7 yttranden från remissinstanser, varav 5 inte hade några synpunkter. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlade främst om redovisning av ekonomiska konsekvenser. Nacka vatten och avfall AB hade synpunkter kopplade till dagvattenfrågor. Två fastighetsägare inom planområdet var kritiska till varsamhetsbestämmelserna som föreslogs på deras fastigheter, och eftersom de två fastigheterna inte berörs av planstridigheter har dessa två utgått ur planförslaget. Efter granskningen har därmed planrådets omfattning minskat. Planbeskrivningen har förtydligats avseende ekonomiska konsekvenser samt dagvattenhantering. Utöver dessa justeringar har mindre tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Samrådstiden varade mellan 3 april 2025 och 7 maj 2025. Under samrådstiden inkom 8 yttranden från remissinstanser, varav 6 inte hade några synpunkter. Lantmäterimyndigheten påtalade otydligheter i planbestämmelser och fastighetsgränser, vilket föranledde justeringar. Två fastighetsägare inom planområdet invände mot föreslagna varsamhetsbestämmelser. Natur- och trafikinämnden föreslog ändring från "Natur" till "Park" för ett område, vilket beaktades. Länsstyrelsen hade inga synpunkter.

Planchef beslutade, på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 5 september 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen innebär endast att befintliga förhållanden bekräftas och bedöms därmed inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 680 000 kronor. Planarbetet bekostas av kommunen genom medel för omoderna detaljplaner, planavgift ska tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för barn

Eftersom planförslaget endast åtgärdar planstridigheter och bekräftar befintlig bebyggelse bedöms barn och unga inte påverkas.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen innebär endast att befintliga förhållanden bekräftas och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00010

§ 235

Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl., i Älta

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Stensö, del av fastigheten 10:1 i Älta, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö.

Detaljplanens övergripande syfte är möjliggöra för bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar med underbyggda garage. När behov uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark för en förskola med 6 avdelningar. Norr om lokalgatan har kommunen även anvisat mark för cirka 190 bostäder med garage under mark.

Detaljplanen har justerats till antagandet genom att den norra delen av parken utgår ur planen. Parken är redan planlagd som allmän plats för park och behöver därmed inte regleras. Fråga om föroreningar i parken som identifierats i utredningarna i planarbetet kan därmed omgående hanteras av kommunens tillsynsmyndighet i ett pågående tillsynsärende. Åtgärder som behöver göras direkt avseende ytskikt samt kontinuerlig inventering och löpande uppföljning enligt egenkontrollprogram av föroreningarna utförs av enheten för offentlig utemiljö. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer byggnation av dagvatten- och skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen att genomföras med hänsyn till bland annat föroreningssituationen. Föroreningssfrågorna hanteras i den systemhandling som kommunen tagit fram och detta säkerställs i ett genomförandebeslut i samband med att planen antas.

Detaljplanen omfattar en ny lokalgata med trädallé och gång- och cykelbana. Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

cykelstråket på Ältavägen. Oxelvägen utformas med grönska för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Östra Stensö samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan. Stadsbyggnadsprojektet utvecklar parken med en ny lekplats, skyfallshanteringsytor, beskärning och förbättrad belysning.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan, planprogrammet för Älta från 2015 samt uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål och den nya bostadsbebyggelsen är anpassad till den befintliga planstrukturen. De befintliga, höga skivhusen på Oxelvägen behåller sin roll som landmärken i landskapet och bidrar till orientering i stadsmiljön. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt avser att återplantera samma mängd träd i en ny allé längs den nya lokalgatan, vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket ligger inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönstrukturprogrammet.

Kvartersmarken som omfattar bostäder och förskola ska saneras till lämplig nivå innan den bebyggs. Detaljplanens genomförande bedöms innebära att risken för föroreningsutsläpp minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar. Detaljplanen är framtagen med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktorn uppfylls i detta skede och följs sedan upp i kommande avtal samt i bygglovsprocessen.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Stensö, del av fastigheten 10:1 i Älta, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö och omfattar gatumark och en mindre del kommunal park som anvisas för förskola och bostäder.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö den 18 februari 2020, § 22. Målen i start-PM är: 325-450 bostäder, en förskola, markanvisning av kommunal mark för bostäder, uppförande av ny gata, utveckling av parken samt kulturmiljöanpassad bebyggelse. Antalet bostäder överstiger målet något, vilket beror på att schablonlägenheten uppskattades vara större än lägenhetsstorlekarna i planförslaget. Andel bruttoarea (BTA) överensstämmer med målet från start-PM. Övriga mål uppfylls i det här skedet av stadsbyggnadsprojektet. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer parken utvecklas för ökad trygghet och med ny parkutrustning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanens övergripande syfte är möjliggöra för bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet (södra kvarteret) avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar i fem till sju våningar, med underbyggda garage. När behov uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark för en förskola. Norr om lokalgatan (norra kvarteret) har kommunen även anvisat mark för hus med sex våningar för cirka 190 bostäder.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bebyggelsen och gårdar

I det södra kvarteret är bebyggelsen 5-7 våningar och förskolebyggnaden 2 våningar. Huvudprincipen för det södra kvarteret är att skalan ska trappas upp, från låg i väst till högre i öst där den föreslagna bebyggelsen möter Ältavägen och Oxelvägen. På gården, innanför de hus som gränsar mot gatorna ska skalan vara något lägre, 5 våningar. En lägre skala skapar ett bättre möte med förskolan i 2 våningar. Mot gatorna Oxelvägen och Ältavägen behöver husen ha högre höjd för att skärma bostadsgård och förskola mot trafikbuller.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 1: Situationsplan som redovisar den föreslagna bebyggelsen i beige och befintliga byggnader i grått. Planområdesgränsen visas i rött. Det södra kvarteret ska uppföras av Wallenstam, det norra är markanvisat till Titania. Bilden är inte skalenlig (ÅWL Arkitekter 2024).

Gestaltningen för det södra kvarteret styrs genom följande planbestämmelser på plankartan:

- Fasadmaterial för husen som vetter mot Ältavägen och Oxelvägen ska i huvudsak utgöras av tegel och puts med en markerad sockelvåning som skiljer sig från byggnadens övriga våningsplan. Fasadens färgsättning ska i huvudsak vara varma, livfulla kulörer (figur 2).
- Den översta våningen på husen som vetter mot förskolan ska utföras indragen minst 4 meter för att bättre relatera till bland annat förskolan. Fasaden på dessa hus ska i huvudsak vara trä.
- En öppen passage genom byggnaden i det södra kvarteret ska uppföras till en lägsta höjd om 4 meter och minsta bredd om 2,7 meter. Den ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg avseende material och med hög detaljeringsgrad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 2: Bilden visar en möjlig utformning av det södra kvarteret som vetter mot Oxelvägen. Till höger i bild syns punkthuset inne på gården och till vänster lamellhusen som vetter mot Oxelvägen. (Lindberg Stenberg arkitekter 2024)



Figur 3: Möjlig utformning av det södra kvarteret och förskolegården till höger (Lindberg Stenberg arkitekter 2024).

Detaljplanen möjliggör för en förskola med 6 avdelningar för cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. Förskolan i planförslaget får en gård om cirka 2000 kvadratmeter vilket ger en friyta på cirka 18 kvadratmeter/barn. Fasaden på förskolan ska i huvudsak vara trä.

Bebyggelsen norr om lokalgatan har markanvisats till Titania för byggandet av cirka 10 000 kvadratmeter ljus bruttoarea på den befintliga fotbollsplanen. Kvarteret har samma fotavtryck som skivhusen på platsen men byggnaderna är nättare med uppbruten fasad och tillåts vara 6 våningar höga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 4: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden till vänster visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. Bilden till höger visar mötet med parkvägen i väst. (Titania 2024)

Gestaltningen för det norra kvarteret styrs genom följande planbestämmelser på plankartan:

- Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä. Entréväningen får vara i annat material än trä. I avtal regleras att byggnadens stomme, fränsett garage- och bottenväningen också ska vara i trä.
- Entréväningens fasad mot allmän plats gata i söder ska utgöras av minst 30 % fönsterarea.
- Balkong ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad
- Entréväningen ska visuellt uppfattas vara minst 3,7 meter hög.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar en ny lokalgata med trädallé, gång- och cykelbana och ansluts till Oxelvägen. Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Oxelvägen utformas med grönska för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Östra Stensö samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan.

Åtgärder som tidigare föreslagits inom detaljplanen i parken kommer att genomföras som en del i stadsbyggnadsprojektet. Exempel på åtgärder för parken är bland andra: ny lekplats, nya gångvägar som höjdsätts för att minska skyfallsproblem, skyfallsytor, beskärning och ökad belysning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Inkomna synpunkter**

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 januari 2025. Granskningstiden varade mellan februari och mars 2025. Tolv myndigheter och föreningar och fyra närboende har yttrat sig i granskningen.

Länsstyrelsen yttrade sig under granskningen med synpunkten att riskminimeringsåtgärderna för markföroreningar i parken inte var tillräckliga för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Parken har lyfts ur detaljplanen inför antagandet för att markföroreningarna i parken ska kunna hanteras av enheten för offentlig utemiljö i samråd med tillsynsmyndigheten på ett skyndsamt vis. Exempel på åtgärder som genomförs, inom det pågående tillsynsärendet, för att minimera föroreningsexponering är: utbyte av jord, beskära och stamma upp träd, ta bort buskar med ätliga bär samt säkerställa att ytskikt är täckta med en barriär av tex. gräs, grus eller täckbark. Enheten för offentlig utemiljö kommer kontinuerligt att inventera och vidta ovanstående åtgärder, samt upprätta ett egenkontrollprogram. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer därutöver byggnation av dagvatten- och skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen att genomföras med hänsyn till föroreningssituationen. Föroreningsfrågorna hanteras i den systemhandling som kommunen tagit fram och detta säkerställs i ett genomförandebeslut innan planen antas. Parkområdet är i gällande plan redan planlagt som park så det finns stöd för föreslagna åtgärder.

Inför antagandet har parken tagits ur detaljplanen, planbeskrivningen har uppdaterats med nya planlösningar för bostäderna som vetter mot Ältavägen och Oxelvägen. Nya bilagor biläggs planen i form av avfallsutredningar för de två kvarteren, som bland annat redovisar fraktioner för återvinning och avfallshantering, samt en solstudie biläggs som tydliggör förslagets påverkan avseende sol och skuggning.

Planförslaget var utsänt på samråd i november och december 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 13 januari 2025. De viktigaste synpunkterna från samrådet från boende i närområdet handlade om ökad skuggning samt att bebyggelsen borde utformas på ett mer färgrikt vis. Planförslaget justerades inför granskningsbeslutet avseende färgpalett och kompletterades med fler bilder som redovisar skuggpåverkan.

Länsstyrelsen yttrade sig under samrådet med synpunkter om planens hantering av bland annat markmiljön. De framhöll att kommunen behöver provta mer i området för att säkerställa att föroreningar inte förekommer i någon skadlig utsträckning samt säkerställa att dagvattenhanteringen inte påverkas negativt av föroreningar. Ytterligare provtagning genomfördes inför granskningen och en riskhanteringsrapport togs fram. I den konstaterade tillsynsmyndigheten att riskminimeringsåtgärder är tillräckligt för att hantera markföroreningsriskerna i parken.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2018 liksom förslag till ny översiktsplan. En av strategierna i översiktsplanen från 2018 är att Nackas lokala centra och dess omgivning ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Sydvästra Stensö ligger i närheten av Älta centrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse.

Detaljplanen är förenlig med det planprogram för Älta, ”Ältas nya centrum” som antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönstruktur.

Området Stensö i Älta är i kommunens kulturmiljöprogram utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Karaktärsdrag som är viktiga för kulturmiljön i Stensö är planstrukturen som skapas av de fristående lamellhusen, husens funktion som landmärken i stadslandskapet, de fria vyerna från varje bostad, grönskan på förgårdsmarken i anslutning till bebyggelsen samt skivhusens karaktäristiska formspråk.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 540 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Detaljplanen bedöms bidra till kommunens hyresrättsmål då samtliga bostäder i detaljplanen troligtvis blir hyresrätter.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet ha cirka 25 arbetsplatser i form av personal på den planerade förskolan. Detaljplanen möjliggör också för ett par möjliga arbetsplatser i de lokaler som kan anordnas i det norra kvarteret.

Välfärdsfastigheter

I start-PM framgår att cirka 120 förskoleplatser ska möjliggöras i detaljplanen och antagandeförslaget möjliggör för cirka 110 platser, med hänsyn till att förskolegården delvis ligger inom kuperad terräng.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Parken som ansluter till planområdet ska förbättras avseende trygghet genom att en varsam trygghetsbeskrivning ska göras för att öka tryggheten i parken. Parkens gångvägar ska också belysas bättre för att öka tryggheten för besökare. Det är positivt att parken befolkas dagtid av förskolebarn och fler boende eftersom det kan leda till större trygghet genom fler ögon på parken under flera av dygnets timmar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen, skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré. Vid denna entré behöver en elnätstation anläggas och det är därför av stor vikt att utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet. Elnätstationen ska utformas med arkitektonisk omsorg för att bidra positivt till platsen och för att förhoppningsvis minska risken för klotter.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanen balanserar natur- och rekreationsvärden mot behovet av bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse koncentreras till redan ianspråktaga ytor för att undvika påverkan på värdefull natur- och parkmark. De mest värdefulla delarna av parken, inklusive pulkabacken och större delen av brynzonen mot naturen, bevaras.

Planen tar även hänsyn till påverkan på befintlig bebyggelse. Husen vid Oxelvägen har placerats och höjdsatts för att minska insyn och buller mot villorna öster om planområdet. Bebyggelsen är indragen cirka 10 meter från närmaste villa. Den mest påverkande byggnaden har begränsats till sex våningar, jämfört med sju våningar för övriga hus. Den högre bebyggelsen mot gatorna fungerar som bullerskydd för bostadsgårdar och förskolegård.

Tidplan

Tidplanen så som den angavs i start-PM är förskjuten med cirka 2 års tid. Detta beror på större utredningsbehov än först bedömt för frågor avseende skyfall/dagvatten, byggrätter, förskoleaktör och markmiljö.

Antagande i kommunfullmäktige

kvartal 1 2026

Laga kraft tidigast*

kvartal 1 2026

Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*Undersökning om betydande miljöpåverkan**

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska de omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan identifieras. Samtidigt som detaljplanen beslutades för granskning beslutade nämnden att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett nytt undersökningsområde har dock genomförts med länsstyrelsen för att säkerställa formalia utifrån ny lagstiftning varför det nu behövs ett nytt beslut i frågan från nämnden.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt avser att återplantera samma mängd träd inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Spridningssamband för barr- och blandskog bedöms inte påverkas negativt, inte heller länken för ädellöv och barr- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

blandskog. Risken för kumulativa effekter för ädellöv-, barr- och blandskog är liten eftersom planprogrammet för Älta centrum och kommunens översiktsplan bygger på att ianspråktaga ytor exploateras.

Planförslaget får en viss negativ påverkan på landskapsbilden genom att träd i parkområdet föreslås avverkas. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket är inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönstrukturprogrammet. De viktigaste funktionerna i parken har sparats och den tillkommande bebyggelsen placeras i de mindre attraktiva delarna av parken.

Kvartermarken som omfattar bostäder och förskola ska saneras till en lämplig nivå innan den bebyggs. Detaljplanens genomförande bedöms innebära att risken för föroreningsspridning minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar.

Planförslaget påverkar en fornlämning i form av en övrig kulturhistorisk lämning som föreslås flyttas. Läsbarheten och lämningen bedöms inte förlora sitt värde av flytten.

Exploateringen skapar utan åtgärder mer förorenat dagvatten från området. Med detaljplanen införs också dagvattenrening där det tidigare inte funnits, vilket sammantaget bedöms minska föroreningsbelastningen på recipienten jämfört med i nuläget. Garage planeras under stora delar av bostadskvarteren. Även om grundvatten behöver ledas om under byggtid eller permanent bedöms det inte sannolikt att sådan påverkan på eventuella mindre lokala magasin skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Genom anpassningar och åtgärder omhändertas eller avleds skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) på ett säkert sätt. Planen påverkar inte befintlig lågpunkt på Ältavägen och skyfallssituationen bedöms inte förvärras för befintlig bebyggelse som en följd av åtgärderna som genomförs inom stadsbyggnadsprojektet.

Planområdet är bullerutsatt. Detaljplanen bedöms få en positiv påverkan på befintliga gårdsmiljöer och parken inom planområdet eftersom bebyggelsen som föreslås längs Ältavägen och Oxelvägen skärmar mot buller. Nya innergårdar och ny förskolegård skärmas. Trafikbullerförordningen uppfylls för ny planerad bebyggelse. Bullersituationen i området bedöms bli acceptabel. Topografin gör att riskerna kopplade till farligt gods på Tyresövägen bedöms vara obetydliga.

Luftväxlingen i området bedöms fortsatt bli god. I och med att luftföroreningsnivåerna är relativt låga bedömer kommunen att ett genomförande av planen innebär att miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas. Miljö kvalitetsmålet för partiklar (PM10) riskerar dock att överskridas.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan från 2018 och förslag till ny översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som 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, 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 har en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet, där detaljplanen ingår, förväntas få intäkter från markförsäljning om cirka 150 miljoner kronor och exploateringsersättning om cirka 50 miljoner kronor. Intäkterna är en förutsättning för de anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av planprogrammet för Älta centrum (2015). De allmänna anläggningar som ska byggas ut i Sydvästra Stensö är en ny lokalgata, ombyggnad av Oxelvägen och utveckling av parken vilket kommer generera utgifter om cirka 110 miljoner kronor för kommunen. Stadsbyggnadsprojektet har också kostnader för hantering av föroreningar på den mark som kommunen säljer. Projektet förväntas ha ett i helhet positivt resultat om cirka 60 miljoner exklusive riskkostnader inom anläggningsprojektet. Stadsbyggnadsprojektet bedöms generera en årlig drift- och underhållskostnad om cirka 500 000 kr. I den siffran ingår kommunens nuvarande drift- och underhållskostnader för parken och Oxelvägen. Den tillkommande drift- och underhållskostnaden kommer av den nya lokalgatan.

Planarbetet finansieras helt av de byggaktörer som deltagit i arbetet med detaljplanen. Den totala kostnaden för planen uppgår till 10,5 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett läge med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Ältaborna får tillgång till en ny förskola som kan nås via gångvägar skilda från biltrafik vilket är fördelaktigt ur ett barnperspektiv. Trafiksäkerheten på Oxelvägen ökar i samband med att cykeltrafiken lyfts ur körbanan och får ett eget utrymme vilket också är positivt ur ett barnperspektiv.

Att den befintliga parkytan krymper är negativt ur ett barnperspektiv men det bedöms fortsatt finnas god tillgång på fritidsytor i den upprustade parken och skogsmarken. De mest välanvända delarna av parken: lekplatsen, tennisbanan, pulkabacken och skogsbrynet i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

norr, bevaras vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Parken har inventerats och ska åtgärdas avseende föroreningar vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

Ny förskola planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. Förskolegården kan delas in i tre zoner: trygg-, aktiv- och vild zon, alla med olika funktioner och lekvärden för att skapa aktiva respektive lugna rum som lämpar sig för barn i olika åldrar. Brynmiljön som ingår i förskolegården har en terräng som med fördel kan nyttjas i den dagliga verksamheten. Parken och den kringliggande skogen kan användas för utflykter. En befintlig förskola använder redan parken och skogen för utflykter idag men det bedöms möjligt att fler barn kan nyttja parken utan att riskera slitage på grönsmarken.

Konsekvenser för klimat och miljö

Genomförandet av detaljplanen har översiktligt beräknats innebära totala utsläpp på cirka 18 800 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter), eller cirka 23 ton CO₂e/person. Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna, men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar. Bebyggelsen föreslås delvis uppföras i trä och miljöcertifieras vilket minskar utsläppen en del. Ny bebyggelse planeras i huvudsak på redan ianspråktaga ytor vilket minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten och därmed planens klimatpåverkan. Detaljplanen möjliggör för solceller och trähusbebyggelse.

Detaljplanen har tagits fram med hållbara transportsätt i fokus i form av bland annat förbättrade gång- och cykelvägar samt mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå som bland annat kommunikationsinsatser, kollektivresetavlor i entréer, cykeltvättstationer, återbruksrum och bil- och cykelpooler. De nya bostäderna är kollektivtrafiknära, och har nära till naturområden och parker. Ovanstående utsläppsminskningar har inte beräknats, men sammantaget bedöms ändå genomförandet av planen inte vara i linje med kommunens målsättning i klimat- och miljöprogrammet (2025) om att minska sina totala utsläpp. Detaljplanen får viss påverkan på naturförhållanden på platsen genom att en biotopskyddad allé behöver tas bort för att rymma nödvändiga funktioner såsom dagvattenhantering och trottoarer för den nya lokalgatan. Konsekvenserna bör mildras då en ny allé ska planteras inom planområdet. Detaljplanen är framtagen med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktorn följs sedan upp i kommande avtal samt i bygglövsprocessen.

Den befintliga brynzonen mellan park och natur har påtagligt naturvärde, men hela eller delar av brynzonen inom planen behöver tas bort. Trots att vissa naturvärden tillförs området bedöms Nackas miljömål om *Ett grönnare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer* bli svårt att uppnå, främst på grund av förlusten av de påtagliga naturvärdena.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Som en följd av stadsbyggnadsprojektet kommer förorenad mark att saneras och parken norr om planområdet att åtgärdas. Det bedöms innebära att risken för att människor eller miljö utsätts för föroreningar kommer att minska. Tryggheten i parken kommer att förbättras genom förbättrad belysning. Bullermiljön i området blir acceptabel, liksom värmeöeffekten. Den ökande risken för översvämning till följd av skyfall kommer att kunna hanteras inom planområdet och i parken. Projektet bedöms vara i linje med kommunens mål om ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Henning Envall (M), bifall till utsänt förslag.

Rolf Wasteson (V) yrkar på återremiss av ärendet för att bostadshusen i områdets norra del sänks med en våning för att undvika skuggeffekter på befintliga byggnader.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget och ett återremissyrkande från Rolf Wasteson (V).

Ordförande ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Protokollsanteckning

Henning Envall lät anteckna följande för Moderaterna:

Det finns 16 värdefulla oxelträd och två ekar inom planområdet. De är omkring 60 år gamla och ska enligt plan ersättas av en art som är lämpad att stå i en regnbädd längs lokalgatan och Oxelvägen. Oxelträd är värdefulla för att de växer långsamt, är vackra, tåliga och passande i offentlig miljö. Att köpa motsvarande träd skulle kosta hundratusentals kronor per träd. Oxelträd är också kulturellt förknippade med Älta. De har gett namn till en gata och finns på många håll i lokalsamhället, särskilt längs vägar. Istället för att avverka

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bör kommunen ge i uppdrag till byggherren att gräva upp de 16 oxlarna och plantera om dem på lämplig plats. Inom planområdet, vid något av byggprojekten i närliggande Älta centrum eller på annan plats i Älta. Rondellen i norra Älta vid Älta Mossväg har länge varit vanskött och skulle få ett lyft av ett träd som hälsar gäster välkomna till byn.

Alva Dahn lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Under nämndens sammanträde 2025-01-29 lämnade vi Socialdemokrater in en protokollsanteckning där vi motsatte oss storleken på den planerade förskolan. Den fysiska ytan var inte problemet, utan antalet barn som skulle husera i byggnaden. Förskolan kommer nu inte bli av, vilket vi tycker är bra. Istället finns nu en skola i planförslaget, vilket vi först under mötets gång insåg. Tjänstehandlingarna berörde inte denna förändring under ärendets 130 sidor annat än genom en beteckning på plankartan. Att läsa tjänsteskrivelserna är vårt ansvar som förtroendevalda, men denna nivå av uppmärksamhet på förändringar kan tyckas orimlig för oss som fritidspolitiker. För att vi ska kunna utföra våra uppdrag behöver information kring förändringar i handlingarna framgå tydligt. Under detta ärende har både vi och tjänstehandlingarna brustit. Oavsett detta så välkomnar vi att det inte längre planeras för en förskola inom planen. En skola och därmed äldre barn skulle göra sig bättre i den planerade byggnationen, även om vi fortsatt står fast vid att antalet barn är för många för ytan. Samtidigt vet vi att byggnaden inte nödvändigtvis kommer att uppföras, oavsett om bostäderna byggs. Det är särskilt glädjande att marken i planen är i kommunal ägo, vilket betyder att vi kommer ha fortsatt anledning att återvända till planen och om behov uppstår kunna använda marken för Nackas bästa.

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Detaljplanen innebär nya bostäder i ett område med mestadels låga eller inga naturvärden på plan mark i centralt läge nära kollektivtrafik och centrum i Älta. Det ser vi som positivt. En planerad park har före antagningsskedet utgått ur planområdet sedan granskningsskedet. Det är viktigt att parken säkerställs i samband med genomförandebeslutet och anläggs av kommunen enligt en framtagna systemhandling. Parken har även föreslagits att få en multifunktionsyta med basketkorgar och en liten inhägnad bollplan, en kreativ idé som skulle glädja många unga. För att ta hand om dagvatten krävs det att en ny damm anläggs utanför planområdet nära Stavsborgs IP. Enligt muntligt besked på nämndsammanträdet, ingår skyfallsåtgärder och dagvattenledningar samt damm i en framtagna systemhandling och kommer att hanteras av kommunens stadsbyggnadsprojekt i samband med genomförandeskedet av detaljplanen. Dessa åtgärder behöver nog planeras, följas upp och handskas med det kommunala bolaget Nacka Vatten och Avfall som hanterar befintliga verksamhetsområden för dagvatten. Gångportalen som passeras på väg till busshållplatsen på Ältavägen är endast 2,7 m bred, det är viktigt att den upplevs ljus och trygg. Vi framförde även, i samband med beslutet att ställa ut planen på granskning, att det kan finnas ett behov av att förlänga den befintliga busshållplatsen på Ältavägen och att mark ska sparas för detta. Samma krav framfördes sedan av Region Stockholm i deras granskningsyttrande. Enligt granskningsutlåtandet

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

medger detaljplaneförslaget att hållplatsläget utökas och kommunen välkomnar en dialog med regionen kring detta, vilket vi tycker är bra. Vi framförde även, i samband med beslutet att ställa ut planen på granskning, frågor om parkering, bl a att P-tal inte redovisas i detaljplanen. I antagandehandlingen framgår att P-tal ska fastställas först i bygglovsskedet samt att en reduktion av P-tal/garageplatser kommer att vara möjlig p g a mobilitetsåtgärder. Det blir då viktigt att parkeringsfrågan noga följs upp vid bygglovsgivning, så att det inte uppstår parkeringsbrist i Stensö. I samband med beslutet att ställa ut planen på granskning så yrkade även Socialdemokraterna, med instämmande av Nackalistan och Vänsterpartiet, att antalet platser på förskolan skulle halveras. Vi konstaterade att alla 110 förskoleplatser inte bedöms behövas under närmsta 10–15 årsperiod (enligt den senaste befolkningsprognosen) och att den planerade förskolgården knappt är hälften så stor som Boverket rekommenderar för förskolebarn. I antagningshandlingarna är nu plankartan ändrad från *förskola* till *förskola eller skola*. Om det i framtiden ska byggas förskola här, så bör man då se över antalet platser så att Boverkets rekommendationer för förskolegård uppfylls.

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet tycker att det är bra att området med den gamla bensinstationen bebyggs med bostäder. Vi har dock några invändningar mot planförslaget. Bostadshusen i norra delen av området är så pass höga att de skuggar delar av de befintliga byggnaderna. Därför menar vi att maxhöjden för de nya byggnaderna ska sänkas en våning. I tidigare skeden i planarbetet var en förskola inritad i planens västra del. Vi var då kritiska till den, dels att den inkräktar på grönområdet men kanske främst att så som den var planerad så var uteytan per barn mindre än hälften av Boverkets norm. Vi föreslog då att förskolan i första hand borde utgå (för närvarande finns inget behov av den) och i andra hand halvera dess storlek så att uteytan per barn ökar. Nu i den senaste versionen av planen har ”förskola” bytts mot ”skola” i själva plankartan, den som är bindande. Därmed så valde vi nu att inte yrka något avseende den byggnaden. Dock kvarstår vår åsikt att om det är just en förskola som byggs i en framtid så ska dess dimensionering vara sådan att uteytan för barnen blir ungefär i enlighet med Boverkets norm. Noteras kan dock att i planbeskrivningen anges fortfarande felaktigt att det handlar om förskola, inte skola. I den aktuella versionen av planen har också parkmark i norr utgått. Det betyder att de synpunkter som vi framfört om dispositionen av den inte är aktuell vid detta beslut. Dock kvarstår vår synpunkt att i och med att den nuvarande fotbollsplanen inom planområdet kommer att bebyggas så bör lämplig ersättning till den anordnas i parkdelen. Där finns idag bl.a. tennisbanor och vi menar att vad som istället bör komma till är en multifunktionsyta (”multiarena”) för olika sorters bollsport och idrott.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00119

§ 236

Detaljplan för Amperen, del av fastigheten i Orminge 60:1, i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Amperen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden och omkringliggande natur. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Planförslaget möjliggör 68 nya bostadsenheter i form av parhus, kedjehus och radhus. Antalet bostadsenheter kan blir fler genom utnyttjande av attefallsreglerna, men små tomtstorlekar gör att utnyttjande av så kallade komplementbostadshus är mycket begränsad. Fasadmaterial regleras i plankartan att vara i trä. Gator inom bebyggelsen utgör kvartersmark, medan Äpplaröstigen i norr som leder mot naturreservat förblir inom allmän plats natur.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan och samt uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nacka kommuns bostadsmål.

Förslaget var utsänt på granskning under juni-augusti 2025. Under granskningen har synpunkter inkommit från remissinstanserna lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB och Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner. Lantmäterimyndigheten har synpunkter avseende fastighetskonsekvensbeskrivningen och Nacka vatten och avfall AB har synpunkter gällande VA och skyfall. Naturskyddsföreningen Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner har bland annat synpunkter som berör planförslagets konsekvenser för naturvärden och gröna samband. Efter granskning har plankartan kompletterats med ett skydd för ett befintligt träd och en mindre justering av gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark har gjorts, för att möjliggöra slänt mot parkering inom kvartersmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband som passerar genom området. Anpassningar har gjorts för att minska den negativa påverkan, till exempel bebyggelsens placering och bevarad natur som allmän plats. Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet, vilket styrs genom avtal. Inom detaljplaneområdet skyddas ek och tall samt värdefull mark och vegetation. En dagvattendamm vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras för rening av vatten från närliggande områden som kompensationsåtgärd.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Planområdet omfattar cirka 5 hektar mark i den västra delen av Orminge. Planområdet avgränsas av naturmark i väster och Ormingeringen i öster och befintliga bostadsområden i norr och söder. Idag går en tidigare kraftledningsgata genom planområdet, markförläggningen av denna ledning är klar och driftsatt. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun.

Detaljplanearbete har föregåtts av en markanvisningstävling vilken vanns av Mjöbäcks Entreprenad AB. Tävlingsförslaget har legat till grund för detaljplanens innehåll och utformning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet (Waldermansson Arkitekter 2025).

Planförslaget

Par-, kedje- och radhus

Föreslagen bebyggelse består av 68 bostadsenheter av tre olika typer: parhus, kedjehus och radhus. Ambitionen är att bebyggelsen ska gestaltas med fasader i trä i enlighet med Ormingepaletten som innebär att det ska finnas inslag av varma färger. Bebyggelsen ska dessutom anpassas efter den kuperade terrängen. Planförslagets bebyggelsekaraktär anknyter till omgivande bebyggelse och består av småhusbebyggelse med kvartersgator. I områdets mitt, som också är flackare än övriga planområdet, förläggs tätare bebyggelse med radhus i grupper. I den sydvästra delen av området, där terrängen är brant, planeras parhus som tar upp höjdskillnaden med pelare mot söder. I de nordvästra och nordöstra delarna planeras kedjehus som följer med terrängen vilket innebär att varje enhet placeras på en individuell höjd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Mellan radhuslängorna planeras obebyggda släpp i bebyggelsen. Några av släppen föreslås för grönyta eller plantering, vilket regleras på plankartan.



Perspektivbild över möjlig utformning. Vyn är tagen från sydväst och visar anslutning till naturmarken med trappor (Waldermansson Arkitekter, 2025).

Gestaltning

Ny byggnation regleras med utformningsbestämmelser. Ett gestaltningsprogram har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören, kommer hänvisa till att gestaltningsprogrammet ska följas. Flera gestaltningsfrågor hanteras därmed i gestaltningsprogrammet.

Följande utformningsbestämmelser regleras på plankartans bostadsbebyggelse:

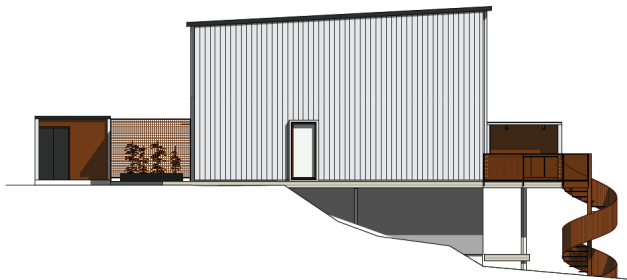
- Fasadmaterial ska vara trä
- Eventuella räcken på terrasser eller liknande ska utformas med ett nätt uttryck och en minsta genomsiktighet om 80 %.
- Bestämmelser som reglerar att ett antal släpp, utrymmen på minst 3 meter, ska finnas i bebyggelsen. Detta i syfte att säkerställa att bostadslängorna inte blir för långa.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

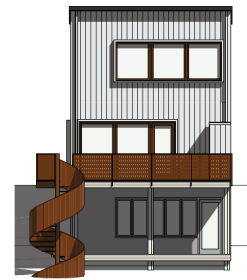
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Gavel



Entrésida



Principskiss som visar föreslagen fasadutformning (Waldermansson Arkitekter, 2025).

Radhusen kan både utgöra en gemensam bostadsrättsförening eller delas upp i enskilda tomter då det inte finns något hinder för att bilda enskilda fastigheter för varje radhus, det är upp till exploatören. Utifrån dagens lagstiftning för så kallade attefallsåtgärder är det möjligt att fler bostäder och bebyggelse tillkommer än vad detaljplanens byggrätter medger. Som mest kan i dagsläget varje bostadsenhet, utöver byggrätten angiven i detaljplanen, även inredas med en extra bostadslägenhet, bebyggas med ett komplementbostadshus om 30 kvadratmeter och en tillbyggnad om 15 kvadratmeter per tomt. Utöver attefallsåtgärderna får även en friggebod om 15 kvadratmeter uppföras utan bygglov. Samtliga åtgärder gäller så väl parhusen, radhusen och kedjehusen i detaljplanen.

I det förslag till ändringar av plan- och bygglagen, som förväntas träda i kraft under hösten/årsskiftet 2025-2026, föreslås bland annat att tillbyggnaden utökas till sammanlagt 30 kvadratmeter bruttoarea och öppenarea. Attefallsåtgärderna omfattas i förslaget inte heller av anmälningsplikten och kommer att kunna utföras utan kommunens påsyn. Då tomterna i projektet förväntas bli väldigt små (radhustomterna planeras bli cirka 140 kvadratmeter) är utrymmet för attefallsåtgärderna dock begränsat. Byggnadsarean per tomt upptar cirka 85 kvadratmeter, vilket innebär att det återstår cirka 55 kvadratmeter av tomten. Det innebär att ytan för attefallsåtgärder är begränsande. Då det i detta fall är en byggaktör som bygger ut bedöms dock avståndet till tomtgräns mot granne inte utgöra ett hinder.

Trafik och dagvatten

Gatorna inne i bostadsområdet föreslås utgöras av kvartersmark. Äppelröstigen får en ny sträckning i ett nordligare läge och karaktär av en naturanpassad stig, där fotgängare kan ta sig till Skarpnäs naturreservat. Grindastigens sträckning föreslås gå runt den södra delen av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bebyggelsen och ansluta till Ormingeringen för att sedan ansluta mot befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av området.

Dagvattenhantering regleras i plankartan med en planbestämmelse om att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor. Med de förslagna åtgärderna med avledande skyfallsdike, skyfallsstråk samt genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken närmast byggnader är det möjligt med nuvarande planutformning att risker för översvämning för befintlig och ny bebyggelse har hanterats på ett säkert sätt. En dagvattendamm vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras för rening av vatten från närliggande områden som kompensationsåtgärd.

Planprocessen

Planförslaget var ute på samråd under januari-februari 2021. På grund av översyn av förändrat huvudmannaskap av gatorna och försenad och undermålig dagvattenutredning, har lång tid förflutit sedan samrådet.

Synpunkter inkom från ett flertal remissinstanser, bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB. Synpunkter inkom även från kommunala nämnder och intresseföreningar samt från fastighetsägare utanför planområdet.

Länsstyrelsen hade synpunkter på bland annat hur planförslaget hanterar översvämningsrisken vid skyfall och dagvattenåtgärder. Lantmäterimyndigheten hade synpunkter som främst rör reglering av utnyttjandegraden och genomförandet av detaljplanen. Nacka vatten och avfall AB hade synpunkter kring gatornas höjdsättning för självfallssystem och befintligt avvattningssystem. De mest förekommande synpunkterna från övriga remissinstanser samt boende berör planförslagets konsekvenser för vegetation, naturvärden och gröna samband, placering av hus och höjdskillnader som ger insyn för närboende samt Äpplaröstigens sträckning genom bostadsområdet som i samrådsförslaget gick i blandtrafik, det vill säga utgjorde allmän plats tillsammans med gatan.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. En ny dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram med nya lösningar som innebär att rening och fördröjning klaras samt att risk för översvämning har hanterats. Höjdsättningen av gatorna inom kvartersmark har ändrats i plankartan för att undvika översvämning vid skyfall. Gatorna inne i bostadsområdet har ändrats till kvartersmark, Äpplaröstigen förblir separerad från det nya bostadsområdet och får en ny sträckning genom skogspartiet, norr om bostadshusen. Grindastigens sträckning har ändrats, så att den går runt bostadsområdet och blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Föreslagen gestaltning, utformning och placering av bostadshusen har justerats för att minska påverkan på insyn mot befintlig bebyggelse i söder. Plankartan har kompletterats med bestämmelser avseende

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

skydd av en ek samt skyfallshantering. Planbeskrivningen har ändrats bland annat avseende text om dagvatten och skyfall, gestaltning samt ledningsrätt och avtalsservitut.

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 (2024-09-09). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av begränsad omfattning och utgör mark som tidigare varit en kraftledningsgata för en luftburen ledning, som nu markförlagts. I denna detaljplan föreslås bostäder vilket innebär en förändring mot dagens användning som huvudsakligen är natur. Detaljplanens genomförande har i undersökningen bedömts medföra en viss negativ påverkan på framför allt spridningssambanden för gamla barrskogsmiljöer, kulturmiljö och landskapsbild. Påverkan bedöms dock vara av sådan art att de varken för sig eller tillsammans innebär en sådan betydande påverkan som avses i miljöbalkens sjätte kapitel. Övriga frågor som skulle kunna få en viss påverkan, men där skyddsåtgärder och anpassningar innebär att påverkan begränsats är exempelvis naturvärden och miljökvalitetsnormer för vatten.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

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 har en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna tagits fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband som passerar genom området. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra del samt att en remsa med naturmark sparas och skyddas från markgrepp i planområdets södra del.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från naturområde till bebyggt område i och med att del av ett grönområde tas i anspråk till förmån för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Planförslaget möjliggör ett befolkande av platsen med bostäder som kommer ha fönster i gatunivå. Upplevd trygghet för passage genom området kan därmed bli bättre än dagens situation.

Tidplan

Planarbete

Granskning kvartal 2-3 2025

Antagande i kommunfullmäktigekvartal 4 2025

Laga kraft tidigast* kvartal 1 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med Nacka kommuns försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1 utifrån markanvisningen. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningen så ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. Intäkterna från markförsäljningen ska också delvis finansiera markförläggningen av de luftburna högsprängningsledningarna enligt genomförandeaftal tecknat för detta.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. Kostnaden för bygg och anläggning inom allmän platsmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, står kommunen för.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark och område för kraftledningsstråk bedöms inte hysa några större rekreativa värden, men planförslaget får en viss negativ påverkan på barn och ungdomars tillgång till naturmark utanför redan bebyggda områden i Västra Orminge. Tillgången till naturmark i direkt anslutning till planområdet bedöms dock vara mycket god. Inom detaljplanen föreslås en gemensam lektyta, vilket innebär att även yngre barn kan få en trygg tillgång till lekplatser. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Konsekvenser för klimat och miljö

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är drygt 4100 CO₂e ton. Projekts stora utsläppsposter är uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Amperen har relativt sett ganska stora utsläpp från förändrad markanvändning, vilket till stor del kompenseras av planområdets parker.

Planförslaget innebär att, med undantag för sydvästra och sydöstra delarna av området där ambitionen är att spara ett antal större tallar samt ett naturmarksparti längs Ormingeringen, kommer de flesta av de befintliga träden att behöva fällas i samband med utbyggnad. Den föreslagna exploateringen innebär att stor del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelse inom detta område kan komma att bidra till att ett lokalt barrskogssamband försvagas ytterligare och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. I stort minskar de gröna områdena inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts komma att påverka mindre hackspett på ett sådant sätt att bevarandestatus försämrats eller att förbud enligt artskyddsförordningen riskerar utlösas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en liten del av kopparödlans habitat förvinns. Då det endast handlar om ett intrång av begränsad omfattning bedöms inte artens bevarandestatus påverkas negativt. Därmed bedöms det inte heller föreligga någon risk för att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.

Genom höjdsättning och anpassning av vägar och marken närmast byggnader är det möjligt med nuvarande planutformning att risker för översvämning för befintlig och ny bebyggelse har hanterats.

För att uppnå en god ljudmiljö uppfylls trafikbullerförordningens riktvärden för buller inom planområdet.

Området bedöms inte vara påverkat av föroreningar i någon högre grad, och kriterierna för känslig markanvändning (KM) kommer kunna uppfyllas.

Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet. Inom detaljplaneområdet skyddas ek samt värdefull mark och vegetation.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Plankarta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Yrkanden

Henrik Unosson (S) yrkar i första hand på återremiss av ärendet och i andra hand avslag.

Disa Pahlman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Anders Tiger (KD), bifall till utsänt förslag.

Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL) instämmer i Henrik Unossons återremissyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget från Disa Pahlman Nilsson (M) med flera, ett yrkande om återremiss av ärendet från Henrik Unosson (S) med flera, samt ett avslagsyrkande från Henrik Unosson om återremissyrkandet faller.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Henrik Unosson, Helena Westerling och Thomas Josefsson reserverar sig mot beslutet för Socialdemokraterna och inger följande:

Vi reserverar oss mot beslutet därför att vi anser att planförslaget har stora brister avseende dagvattenhanteringen. Bristerna medför stora risker för översvämningar vid skyfall och för skador som följer därav, framförallt vid s.k. 100-årsregn. Förutom att boende och natur då drabbas finns i slutänden också risken för skadeståndskrav mot kommunen. Vi Socialdemokrater framförde våra starka farhågor redan i samband med granskningsbeslutet för detaljplanarbetet, vid MSNs sammanträde 2025-06-18. Vi framhöll då att vi bl.a. delar Länsstyrelsens bedömning att "föreslagen utformning av planen gör att bebyggelse inom och utom planområdet riskerar att översvämmas. Vi anser fortsatt att det inte är visat att detaljplanen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen ställer krav på att ny bebyggelse inte får planeras så att den själv eller vare sig upp- eller nerströms planområdet orsakar skada vid 100-årsregn. Planområdet är format så att vattnet vid häftigare regn stängs inne i flera lågpunkter. När gator är anlagda och husen byggda, kan ett 100-årsregn - enligt markmoduleringsmodeller – skapa översvämningar där

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

vattendjupet blir 1 meter eller mer i bostadsområdets lågpunkter. För att hantera detta måste ett onormalt antal dagvatten- och skyfallsåtgärder att vidtas. Det är med oro vi noterar att ansvaret för dessa åtgärder – för så väl byggande som drift – delas mellan Nacka kommun och exploatören (i framtiden fastighetsägarna). Vi anser att ett delat ansvar är olämpligt när det gäller att hantera i samhällsviktiga funktioner, såsom åtgärder mot framtida allt svårare översvämningar på grund av klimatutvecklingen. Sådana översvämningar kan komma att drabba såväl fastigheter inom planområdet som i närområdet, t.ex. Grinda- och Sjöängsvägarna. Nacka vatten och avlopp pekar på att det privata VA-system som exploatören ska bygga ut inom kvartersmarken behöver ingå i en gemensamhetsanläggning för VA, som sedan tecknar abonnemang med Nacka vatten och avfall. Då området är kuperat och lutar söderut kan privata pumpar krävas. Vi Socialdemokrater anser inte att detta delade ansvar mellan kommunen och privata fastighetsägare är en hållbar lösning för säkerställandet av fungerande nödvändiga infrastrukturer.

Rolf Wasteson (V) reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Vänsterpartiet och många av inlämnade samrådssynpunkter var kritiska till hur frågan om dagvatten, särskilt vid stora regnmängder, föreslogs hanteras i detaljplanen. Den omarbetade planen är på många sätt bättre avseende detta men fortfarande återstår frågan om hur regnmängderna ska hanteras och vems ansvar det är. Och även om ansvaret kan redas ut, fungerar det i praktiken även i framtiden. I och med dessa oklarheter så kan vi i Vänsterpartiet inte ta ansvar för planen och valde därmed att yrka avslag, när återremissyrkandet avslogs, och även reservera oss.

Protokollsanteckning**Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:**

Nacka ska vara en plats för hela livet, därför måste det finnas bostäder och bostadsformer för hela livet. När 7 av 10 drömmer om att bo i småhus är det också vårt ansvar att möjliggöra för så många som möjligt att uppfylla den drömmen. Därför är Amperen, som möjliggör för 68 mindre radhus, en viktig pusselbit i det arbetet. Området ligger nära kollektivtrafiknätet och närservice vilket bidrar till både hållbart resande och det lokala företagsklimatet. Dessutom ligger området nära både parkmark och naturreservat, vilket innebär god tillgång till lek- och rekreationsområden för boende tillsammans med den nya ytan för lek inom området. Vi vill understryka vikten av att den tilltänkta utformningen efterlevs, detta särskilt viktigt i ett område med små tomter och liten byggnadsarea. Det här är med andra ord inte ett område som lämpar sig för omfattande attefallsbebyggelse, någonting exploatören bör ta hänsyn till vid uppförande.

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Amperen i Boo innebär utbyggnad av bostäder på den mark som tidigare utgjordes av kraftledningsgata. Den numera nedgrävda kraftledningen finansieras av byggnadsrätter på platsen. Platsen utgör idag ett grönstråk som många nyttjar som entré till Skarpnäs

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

naturreservat på väg från Orminge centrum. De befintliga natur- och rekreativa värdena bör beaktas i planläggningen och andelen hårdgjord yta bör minimeras. Under granskningsskedet har Nacka Vatten och Avfall AB lämnat synpunkter om en otillräcklig dagvatten- och skyfallshantering för planområdet och att den befintliga dagvattenledningen inte har kapacitet att ta emot mer dagvatten. Även Länsstyrelsen påpekar att de hårdgjorda ytorna kräver åtgärder för dagvatten och skyfall nedströms planområdet, åtgärder som ska utredas, beslutas och genomföras av ett flertal aktörer vilket kan vara svårt att få till. Nackalistan påtalade i samband med att planen skulle ställas ut på granskning att lösningar för dagvatten och skyfallshantering bör utarbetas före ett eventuellt antagande av detaljplanen och externa anläggningar genomföras innan planområdets utbyggnad. Detta krav är endast delvis tillgodosett, varför vi bifaller Socialdemokraternas återremissyrkande. Nackalistan ser även med oro på den kraftigt utökade exploateringen i och omkring centrala Orminge och anser att byggprojekt som ännu inte är färdigavtalade eller beslutade bör pausas eller stoppas för översyn eller omtag.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Amperen, Volten och Pylonen är områden som nu kan bebyggas när Vattenfalls gamla kraftledning blivit markförlagd. Det är också pengar från exploateringen av dessa områden har möjliggjort själva markförläggningen. Miljöpartiet anser att allt positivt markförläggningen bidrar med sig uppväger det negativa som exploateringen av de tre områdena för med sig. Ibland kan det vara svårt att ta hand om exakt alla dagvattenflöden inom en enskild detaljplan, därför föreslog vi i Miljöpartiet tidigare att det då ska gå att betala pengar till dagvattenåtgärder på en närliggande fastighet som kompensation. Som en slags extra övergripande sekundärkostnad. Detaljplanen reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor inom planområdet, vid kraftigare regn ska vattnet avledas med hjälp av skyfallsdike, skyfallsstråk och olika höjdsättningsåtgärder. Utöver detta ska det också som kompensationsåtgärd anläggas en dagvattendam vid Ankvägen för att rena vatten från ett närliggande planområde. Det kommer också att avtalas om kompensationsåtgärder för bibehållet spridningssamband och stärkt bioversitet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00093

§ 237

Detaljplan för Södra Kanholmsvägen, fastigheterna Orminge 1:59, 54:1, 54:2 och 60:1, i Boo

Ärendet bordlagt på miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 15 oktober 2025 § 217

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 2 juni 2025 med följande tillägg:

Att beslut om samråd fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och inte på delegation, samt att trafikutredningen då ska vara klar.

Att i detaljplanearbetet möjliggöra för öppna och aktiva fasader med förgårdsmark som ger plats för grönytor och verksamheter längs Kanholmsvägen.

Att loftgångar ej får uppföras.

Att i detaljplanearbetet arbeta för god gestaltning som tillför nya värden till Orminge centrum längs Kanholmsvägen och Mensättravägen.

Att den nya bebyggelsen bör utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus.

Att färgsättningen ska vara i varma kulörer på varierade fasadmaterial som bidrar till trivsamma och estetiskt tilltalande stadskvarter.

Att taken på flerbostadshusen bör utformas med lutning och variation.

Att kvarteren ska vara slutna med gröna innergårdar som främjar en god bostadsmiljö.

Att fönster och entréer bör särskilt utformas för att ge en mjuk, harmonisk och inbjudande känsla.

Att balkonger bör sticka ut från fasaden.

Att i detaljplanearbetet med stadsradhusen lägga stor vikt vid gestaltning för att främja trivsamma och estetiskt tilltalande byggnader som bidrar till att tillföra nya arkitektoniska värden i området.

Att fasaderna på stadsradhusen ska vara varierade, utformas i trä och gå i naturliga eller varma kulörer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att taken på stadsradhusen bör utformas med lutning och variation i stället för platta tak.

Att varje sammanbyggd enhet av radhus får omfatta högst fem hus innan ett släpp görs.
Detta för att undvika ett alltför massivt intryck utmed vägen.

Att planarbetet anpassas så att en lösning för bussterminal kan tas fram som har tillräcklig kapacitet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder med lokaler i entréväningar samt stadsradhus i ett kollektivtrafknära läge. Detaljplanen syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde.

Planområdet är beläget invid Orminge centrum och består av två delområden. Västra delområdet är lokaliserat längs södra delen av Kanholmsvägen och omfattar kommunägd och privatägd mark. Det östra delområdet gränsar till Värmdövägen och Mensättravägen och omfattar privatägd mark. Planområdet inrymmer idag en tillfällig omstigningsplats för bussar, bilhandel och bilverkstad, en drivmedelsstation, kommunala vägar samt orörd naturmark.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både gällande och förslag till ny översiktsplan. Västra delområdet ingår i planprogram för Orminge centrum från 2015. För fastigheten Orminge 1:59, som ligger utanför programområdet, har miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016, § 152 beslutat om ett positivt planbesked att pröva ny markanvändning för bostäder.

Detaljplanen föreslås möjliggöra en omvandling av området längs södra delen av Kanholmsvägen till nya bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen föreslås även möjliggöra stadsradhus på ianspråktagen mark i närhet till service och kollektivtrafik. Som utgångspunkt bedöms cirka 380 bostäder kunna tillskapas inom planområdet. Utbyggnad av allmän platsmark ingår i pågående samordningsprojekt för Orminge Centrum.

Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark avses markanvisas genom en direktanvisning. Planarbetet och dess genomförande bekostas av exploatören. Exploatören ska vidare erlagga en exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet bedöms genom markförsäljning generera en intäkt till kommunen.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för barn genom att nuvarande område omvandlas till en mer tillgänglig, levande och trygg miljö. Detaljplanen och dess genomförande ska följa kommunens miljö- och klimatambitioner och sträva efter en låg klimatpåverkan. Kommunens nya grön- och blåstrukturprogram samt naturvårdsplan ska vara vägledande i arbetet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen beslutade att anta start-PM för stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen den 2 juni 2025, § 154 och uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att starta arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder med lokaler i entréväningar samt stadsradhus i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen syftar även till att bidra till en levande, väl gestaltad och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt lokalt centrum och närområde.

Detaljplanen är en del av Orminge centrum's stadsutveckling och innebär att nuvarande område med verksamheter längs södra delen av centrumområdet omvandlas till nya stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen föreslås även möjliggöra för stadsradhus på ianspråktagen mark nära service och kollektivtrafik.

Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet utgör totalt cirka 3 hektar och är beläget invid Orminge centrum och kan beskrivas som två delområden. Västra delområdet ligger i centrumområdet längs södra delen av Kanholmsvägen och omfattar de kommunägda fastigheterna Orminge 54:1 och delar av Orminge 60:1, samt den privatägda fastigheten Orminge 54:2. Den östra delen av planområdet omfattar den privatägda fastigheten Orminge 1:59 som avgränsas av Mensättravägen och Värmdövägen. Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark avses markanvisas genom en direktanvisning till bostadsutvecklaren Klöver.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Flygfoto som visar preliminär avgränsning för planområdet markerat med röd linje.

I gällande översiktsplan från 2018 anges för planområdet markanvändningen *Medeltät stadsbebyggelse* (Bm4) där förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Detaljplanen utgår från översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning*. Gällande översiktsplan är aktuell i de delar som är relevant för detaljplanen. Ny översiktsplan är under framtagande. I granskningsversionen anges för planområdet markanvändningen *Lokalt centrum* och utvecklingsinriktningen *Karaktärsfulla localsambällen*. I förslaget till ny översiktsplan anges att Orminge centrum ska utvecklas i sin funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både gällande och förslag till ny översiktsplan.

Det västra delområdet ingår i planprogrammet för Orminge centrum från 2015. I planprogrammet föreslås även bebyggelse i befintlig naturmark väster om Södra Kanholmsvägen. Detta naturområde bedöms inte längre vara lämpligt att utreda för ny bebyggelse med hänsyn till befintliga naturvärden. För det östra delområdet som utgörs av fastigheten Orminge 1:59 har miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016, § 152 beslutat om ett positivt planbesked att pröva ny markanvändning för bostäder.

Västra delområdet omfattas av stadsplan S 82 som vann laga kraft 24 april 1969. För allmän plats regleras område för gata och park. Området omfattas även av stadsplan S 218 som vann laga kraft 26 april 1971. För allmän plats regleras område för gata och park.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kvartersmark regleras bland annat som motortrafikändamål ”Tm”. För området gäller även detaljplan DP 8 som vann laga kraft 29 oktober 1988. Detaljplanen reglerar kvartersmark med ”G” vilket innebär bilservice, verkstad. Fastigheten Orminge 1:59 omfattas av stadsplan S 351 som vann laga kraft 10 april 1987. Gällande markanvändning är småindustri. Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande detaljplaner.

Det västra delområdet invid centrumområdet angörs från Kanholmsvägen och utgörs av ianspråktagen mark för en tillfällig omstigningsplats för bussar, en bilhandel och verkstad, en drivmedelstation, kommunal gata samt orörd naturmark längs Mensättravägen. Fastigheten Orminge 1:59 i det östra delområdet är till största del ianspråktagen med bebyggelse som inrymmer bilverkstad. I norr angränsar fastigheten till kuperad naturmark och i söder till Värmdövägen som trafikförsörjer fastigheten samt villabebyggelse.

Planområdet har god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service vid Orminge centrum. Kollektivtrafik kan nå inom gångavstånd genom ett stort antal busslinjer som trafikerar Orminge centrum. Området har även god tillgänglighet till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen.

Inom projektområdet finns verksamheter som kan innebära en förhöjd risk för föroreningar, och sannolikt finns det fyllnadsmassor med eventuella föroreningar som kan ha spridits från övriga centrumområdet. Föroreningssituationen behöver undersökas genom provtagning av mark och grundvatten, och det kan bli aktuellt med sanering utöver den sanering som verksamhetsutövaren för befintlig drivmedelsstation ansvarar för.

Planområdet berörs även av gröna spridningssamband. Såväl naturområdet väster om Kanholmsvägen som öster om Mensättravägen består av ett sammanhängande stråk med flerskiktade hällmarkstallskogar med påtagligt naturvärde (klass 3 på en 5-gradig skala).

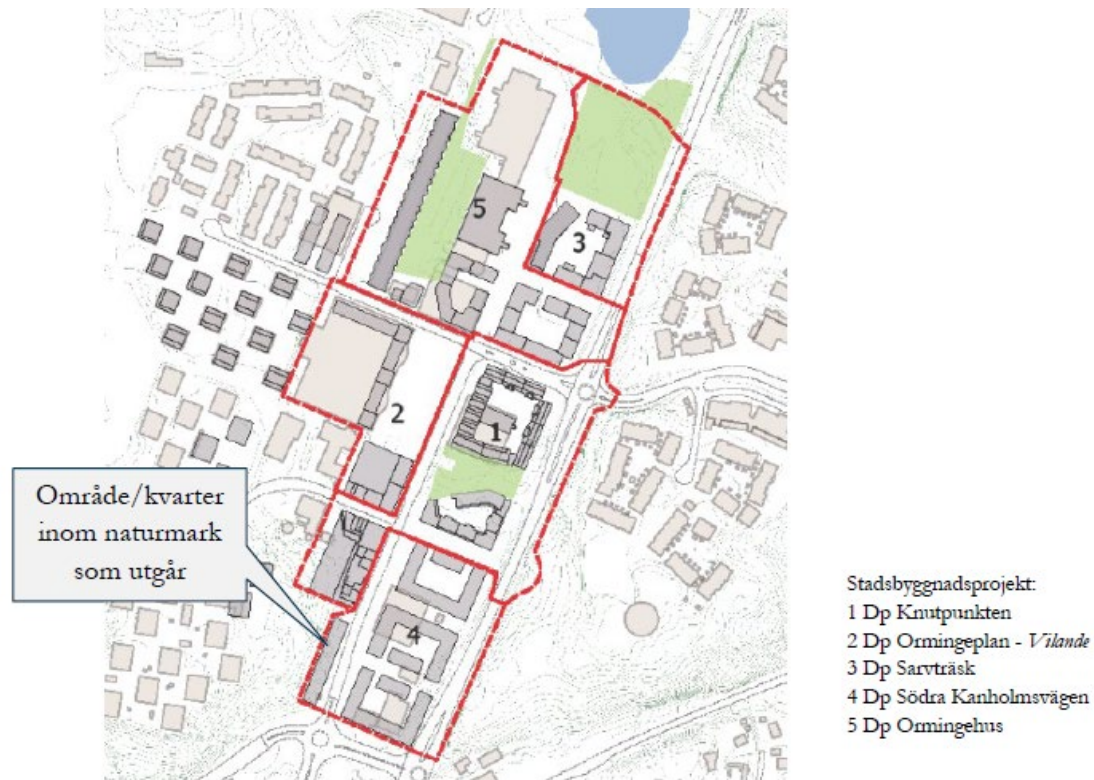
Parallellt med aktuellt projekt för Södra Kanholmsvägen pågår andra stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuellt projekt för bland annat hantering av dagvattenflöden och trafikfrågor.

Planförslaget

Det västra delområdet längs södra Kanholmsvägen utgör en av de kvarvarande detaljplanerna att genomföra i Orminge centrum enligt planprogrammet från 2015. Detaljplanen är betydelsefull för centrumomvandlingen som helhet för att bidra till en mer levande, trygg och attraktiv miljö. Nya stadsmässiga bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna kan berika centrummiljön med en tätare bebyggelsestruktur och ett nytt innehåll. Genom att nya bostadskvarter ersätter befintliga verksamheter kan även risken för störningar i centrumområdet minskas. För det östra delområdet som angränsar till programområdet för Orminge centrum föreslås ny markanvändning provas för bostäder i form av stadsradhus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Strukturplan för Orminge centrum som visar ett utbyggt centrumområde enligt planprogrammet från 2015.

Stadsbyggnadsprojekt och planområden avgränsas med röd linje (Dp Knutpunkten, DP Sarvträsk och Dp Ormingehus har runnit laga kraft). Bebyggelse i beige kulör redovisar befintlig bebyggelse och bebyggelse i mörkegrå kulör redovisar planerad eller nyligen uppförd bebyggelse inom programområdet.

Som utgångspunkt i förslaget till detaljplan bedöms cirka 350 nya bostäder kunna prövas inom programområdet för Orminge centrum. Vidare bedöms cirka 25-30 stadsradhus kunna inrymmas i det östra delområdet inom fastigheten Orminge 1:59 längs Värmdövägen. Uppskattning av antalet bostäder utgår från ett riktvärde om 100 kvadratmeter per bostadslägenhet. Antalet bostäder kan komma att justeras med anledning av de förutsättningar som framkommer under planprocessen.

I enlighet med planprogrammet ska ny stadsutveckling utgå från Orminges karaktär och identitet. Ny bebyggelse föreslås vara mellan 4 och 7 våningar längs större delen av Kanholmsvägen som utgör ett huvudstråk. Utformning av bebyggelsens bottenvåningar och entréer mot centrala huvudstråk är av särskild vikt. Detta för att bidra till att gaturummet levandegörs och därigenom upplevs som tryggt. Vidare anger programmet att bebyggelsen bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd, och att hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Programmet anger även att ny bebyggelse inte bör bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.

Bebyggelsens omfattning och gestaltning kommer att studeras i planprocessen med utgångspunkt i de översiktliga riktlinjer som anges i planprogrammet. Bebyggelsen ska ges

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

en omsorgsfull gestaltning som samspelar med sin omgivning och berikar miljön. Längs Kanholmsvägen ska bebyggelsen utformas med aktiva och öppna fasader där entrévåningar bidrar till upplevelser längs gatumiljön. För centrumområdet har ett kulörprogram tagits fram som ny bebyggelse ska färgsättas utifrån. I programmet anges en palett av lämpliga baskulörer och accentkulörer som tillsammans bidrar till en sammanhållen gestaltning av centrumkvarteren och det offentliga rummet.

Grönstrukturen ska ges en betydande roll i utformning av den nya bebyggelsen. Bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser och bidra med olika ekosystemtjänster. Bebyggelsestrukturen ska i så hög utsträckning som möjligt anpassas till den befintliga naturmarken inom planområdet så att inte mer naturmark än nödvändigt tas i anspråk. Kommunens nya grön- och blåstrukturprogram samt naturvårdsplan ska vara vägledande i arbetet.

Den gatumark som planeras mellan kvarteren i det västra delområdet kommer utgöra allmän plats. Åtgärder på allmän plats som kan vara aktuella att genomföra är trädplantering, eventuellt med växtbäddar utifrån behov av dagvattenhantering. Det kan även bli aktuellt med inslag av konstnärlig gestaltning.

I arbetet med att ta fram detaljplanen kommer sakfrågor som berör buller, olycksrisk, markföroreningar, naturvärden, trafikpåverkan, geoteknik, dagvatten, skyfallsproblematik och klimatpåverkan att studeras.

Givna förutsättningar som detaljplanen behöver utgå ifrån är dels detaljplan för Knutpunkten, dels pågående samordningsprojekt för Orminge Centrum avseende utbyggnad av allmän platsmark som omfattar södra Kanholmsvägen och Mensättravägen. Detaljplanen för Knutpunkten omfattar närliggande kvarter strax norr om planområdet. Utöver det som sker inom planområdet ska projektet också se över påverkan på befintlig infrastruktur. Nya rörelsemönster kan genereras och därför är det viktigt att tillgodose framkomlighet för skyddade trafikanter såsom gående och cyklister.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Omvandling av skrymmande verksamhetsområden till bostadskvarter innebär en förändring av miljön både vad gäller innehåll och upplevelser vilket kan vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Det finns därmed goda möjligheter att öka aspekter av trivsel och trygghet i den lokala miljön samt att stärka tillgängligheten i det offentliga rummet.

Tidplan

Samråd kvartal 4 2026
Granskning kvartal 4 2027
Antagande kvartal 3 2028

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med fastighetsägaren. Kostnad för framtagande av detaljplan uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

Exploatören ska vidare erlægga en exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar inom fastigheterna Orminge 54:1 och 54:2 samt del av Orminge 60:1 som har beslutats av kommunfullmäktige den 14 november 2022, § 286. Exploatören ska stå för samtliga kostnader för utbyggnad av nya kvartersgator inom allmän platsmark, samt eventuella allmänna anläggningar som behövs för fastigheten Orminge 1:59.

Exploatören kommer vidare att ersätta kommunen för planprogramskostnader samt 30 % av samordningskostnaderna och de sedan tidigare upparbetade kostnaderna för initiering av detaljplanearbetet inom projektet. Kommunen ska själva stå för en andel av dessa kostnader då kommunen äger cirka 70 % av marken inom projektområdet som berörs av planprogrammet.

Den kommunala marken som planläggs som kvartersmark inom detaljplaneområdet avses säljas till exploatören. Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 186 miljoner kronor.

Nya anläggningar på allmän platsmark medför framtida driftkostnader för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för barn genom att ett befintligt område med främst verksamheter omvandlas till ett område med bostäder där barn kan få möjligheten att bo och vistas. Omvandlingen av området innebär en mer tillgänglig, levande och trygg centrummiljö som även det är en positiv konsekvens för barn.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanens genomförande kommer att ha en viss påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär utsläpp av växthusgaser i och med förbrukning av byggmaterial och transporter. Val av material, återbruk och återvinning i byggskedet kan minska klimatpåverkan och bidra till en cirkulär ekonomi. Genom att marken omvandlas kan en bättre skyfalls- och dagvattenhantering möjliggöras samt inslag av grönska/vegetation tillskapas på idag hårdgjorda ytor. Inslag av befintlig naturmark ska bibehållas i den mån det är möjligt. Potentiellt förorenad mark kommer saneras.

Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att sträva efter en låg klimatpåverkan. Stadsbyggnadsprojektet ska följa kommunens miljö- och klimatprogram och tillämpa verktyget grönytefaktor (GYF) samt använda ekosystemtjänster och mobilitetsåtgärder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 29 september 2025

Protokollsutdrag från inriktningsbeslut den 2 juni 2025

Start-PM

Protokollsutdrag från beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 29 juni 2016, § 152

Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar på ett tillägg enligt följande:

Att beslut om samråd fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och inte på delegation, samt att trafikutredningen då ska vara klar.

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pählman Nilsson (M), bifall till utsänt förslag.

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar på 13 tillägg enligt följande:

Att i detaljplanearbetet möjliggöra för öppna och aktiva fasader med förgårdsmark som ger plats för grönytor och verksamheter längs Kanholmsvägen.

Att loftgångar ej får uppföras.

Att i detaljplanearbetet arbeta för god gestaltning som tillför nya värden till Orminge centrum längs Kanholmsvägen och Mensättravägen.

Att den nya bebyggelsen bör utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att färgsättningen ska vara i varma kulörer på varierade fasadmaterial som bidrar till trivsamma och estetiskt tilltalande stadskvarter.

Att taken på flerbostadshusen bör utformas med lutning och variation.

Att kvarteren ska vara slutna med gröna innergårdar som främjar en god bostadsmiljö.

Att fönster och entréer bör särskilt utformas för att ge en mjuk, harmonisk och inbjudande känsla.

Att balkonger bör sticka ut från fasaden.

Att i detaljplanearbetet med stadsradhusen lägga stor vikt vid gestaltning för att främja trivsamma och estetiskt tilltalande byggnader som bidrar till att tillföra nya arkitektoniska värden i området.

Att fasaderna på stadsradhusen ska vara varierade, utformas i trä och gå i naturliga eller varma kulörer.

Att taken på stadsradhusen bör utformas med lutning och variation i stället för platta tak.

Att varje sammanbyggd enhet av radhus får omfatta högst fem hus innan ett släpp görs. Detta för att undvika ett alltför massivt intryck utmed vägen.

Henrik Unosson (S) yrkar på ett tillägg enligt följande:

”Att planarbetet anpassas så att en lösning för bussterminal kan tas fram som har tillräcklig kapacitet.”

Anders Tiger (KD) yrkar på en ändring att fastigheten Orminge 1:59 utgår från planområdet. Vi vill behålla verksamheter på den fastigheten och ser inget behov av att göra om planläggningen av den.

Johan Krogh (C) instämmer i Disa Pålman Nilssons tilläggsyrkande med 13 att-satser och i Henrik Unossons tilläggsyrkande och yrkar avslag på Anders Tigers ändringsyrkande.

Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL) instämmer i Henrik Unossons tilläggsyrkande.

Sidney Holm (MP) instämmer i Johan Kroghs avslagsyrkande.

Birgitta Berggren Hedin instämmer i Disa Pålman Nilssons tilläggsyrkande.

Henrik Unosson instämmer i Birgitta Berggren Hedins tilläggsyrkande.

Magnus Sjöqvist (M) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson, bifall till utsänt förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns fem förslag till beslut.

1. Bifall till det utsända förslaget
2. Birgitta Berggren Hedins (L) tilläggsyrkande med en att-sats
3. Disa Pålman Nilssons (M) tilläggsyrkande med 13 att-satser
4. Henrik Unossons (S) tilläggsyrkande med en att-sats
5. Anders Tigers (KD) ändringsyrkande

Ordföranden börjar med att ställa förslag 1, det utsända förslaget, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla förslaget.

Därefter ställer ordföranden förslag 2, tilläggsyrkandet från Birgitta Berggren Hedin, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Därefter ställer ordföranden förslag 3, tilläggsyrkandet från Disa Pålman Nilsson med 13 att-satser mot avslag, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tilläggen.

Därefter ställer ordföranden förslag 4, tilläggsyrkandet från Henrik Unosson, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Slutligen ställer ordföranden förslag 5, ändringsyrkandet från Anders Tiger, mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ändringen.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

I arbetet med detaljplanen för Södra Kanholmsvägen är gestaltningen av yttersta vikt, eftersom det här är en del av entrén till Orminge centrum. Från Moderaternas håll ser vi gärna bebyggelse som tillför nya värden i Orminge och där varma färger och variation i fasad och takstruktur är tydliga element, snarare än betong och enkom raka linjer. Vi ser också stor vikt i att det längs med Kanholmsvägen är aktiva och öppna fasader som bjuder in till gemenskap och företagande. Gröna element som träd och planteringar är också viktigt i gaturummet. För att höja de gröna och blå värdena ser vi också gärna gröna och lummiga innergårdar som inbjuder de boende till avkoppling och trivsamt, en viktig kontrast mot det öppna och aktiva stadsrummet längs vägen. Vi ser mycket positivt på att pröva stadsradhus i de östra delarna, men vill även här understryka vikten av en god gestaltning med variation i färg, tak och fasad. Vi ser gärna lutande tak med takkupor, träfasader i varierande kulörer och grönskande element. Att bygga fler småhus är angeläget, och det här är en bra plats att pröva detta för att öka andelen småhus i stadsnära miljö.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

När ett stort område ska detaljplaneras som i detta fall Orminge Centrum är det ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

naturligt tillvägagångssätt att inleda med ett planprogram för att sedan omsätta programmet i olika detaljplaner för mindre områden. Trots att det i teorin är ett korrekt tillvägagångssätt så har systemet brister. Om någon del i planprogrammet inte fullföljs eller skjuts på framtiden kan det påverka helhetsresultatet. Planprogrammet för Orminge Centrum antogs 2015 dvs för tio år sedan. Därefter har ett flertal detaljplaner antagits och nu tio år senare är vi framme vid en av de sista. Sedan 2015 har antalet beräknade invånare i nya bostäder i Boo ökat bl. a. beroende på successivt utökat bygglovsfritt byggande och att nya områden som Fågelstigen och Agaten tillkommit. Orminge Centrum som är hela Boos knutpunkt för flera trafikslag, handel och service riskerar att inte bli den attraktiva samlingspunkt som var planerad i planprogrammet. Risken finns att det helt enkelt blir för trångt och otrivsamt. Osäkerhet kring om en detaljplan för Centrumhuset/Ormingeplan blir av innebär att vi ännu inte vet om t.ex. den inbjudande mötesplats i form av ett centralt torg som nu ingår i planprogrammet alls blir verklighet. Likaså ingår i programmet en mindre inbyggd väntsal vid bussarna, vilket vore naturligt vid en uteterminal som nu endast liknar en bussgata med många bussar. Ett lamellhus för verksamheter/kultur skulle placeras i ena kanten av nuvarande parkeringsplats. Parkering skulle i stället ske under den nuvarande parkeringen men skulle då behöva tillgodose även de tillkommande bostäder som krävs för planens finansiering. Sammantaget skulle en betydande del av de ca 270 parkeringsplatser som idag är avsedda för handel och korttidsbesökande försvinna, vilket skulle göra parkeringssituationen ytterligare ansträngd. Å andra sidan skulle besökare mötas av ett levande torg som var avsett att bli en attraktiv träffpunkt. Av detaljplanen för Knutpunkten, som vann laga kraft för fem år sedan, framgår att trafikutredningen som då gjordes är grundad på trafikmängder som alstras av befintlig och planerad bebyggelse inom centrala Orminge och viss framskrivning till 2030. Detta är en felsyn då Orminge Centrum är hela Boos centrum. Om ökad användning av kollektivtrafik önskas måste ett tillräckligt antal infartsparkeringar finnas. Antalet korttidsparkeringar för handel och service måste beräknas efter det ökade utbud som skapas genom verksamhetslokalerna i alla nya bottenvåningar. Parkeringshuset uppges få ca 400 parkeringsplatser. Hur fördelningen mellan infartsparkering respektive handel och boendeparkering är planerad är omöjligt att utläsa. Om detaljplanen Ormingeplan inte blir av enligt planprogrammets intentioner försvinner flera betydande mjuka värden som är nödvändiga för ett attraktivt Centrum. I stället blir platsen fylld av nya bostäder och en intensiv trafik med bilar, bussar, gående, cyklister och barn medan nödvändiga värden som krävs för attraktionskraft uteblir. En orospunkt ur trängselsynpunkt blir korsningen Kanholmsvägen/Utövägen, där bussgatan ska korsas av bilar som antingen ska in i parkeringshuset eller till markparkeringen framför Centrumbyggnaden. Liberalerna ser fram emot att inför samrådet få del av en uppdaterad trafikutredning grundad på en aktuell och realistisk bedömning av befolkningsökningen i hela Boo. Samtliga boende i Boo har behov av framkomlighet och parkeringsmöjligheter i ett trafiksäkert Orminge Centrum. Sammanfattningsvis kan vi nu inför att planläggning av Södra Kanholmsvägen ska startas och när helheten börjar forma sig, ställa frågan: Kommer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

nya Orminge Centrum att motsvara visionerna i planprogrammet? Eller blir det bara en intensiv trafikpunkt som saknar trivsel och där man inte stannar längre än nödvändigt?

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Vi yrkar att fastigheten Orminge 1:59 utgår från planområdet. Vi vill behålla verksamheter på den fastigheten och ser inget behov av att göra om planläggningen av den. Vidare kan kapaciteten för bussterminalen ifrågasättas. Orminge är tänkt som centralpunkt för kollektivtrafiken för hela Boo, och i viss mån omstigningsplats för Värmdötrafik. De projicerade behoven tycks lågt räknade, men det finns två större problem:

- När byggnationen är färdig finns inga möjligheter till expansion kvar, om behovet skulle uppstå. Det är helt enkelt fullt på alla tillgängliga gator, och det står hus på alla andra ytor.
- Utfarten från terminalen begränsas till en enda väg, där annan trafik exkluderas och köer med säkerhet kommer att vara mycket vanliga. En köbildning som kommer att förhindra tillgång till de anlagda parkeringar, och försvåra för andra resenärer i ett område där vi expanderar kraftigt.

Vi vill därför se att den kommande planen tar hänsyn till detta genom att skala tillbaka bebyggelsen, behåller båda möjliga utfartsvägar breda och användbara för all trafik, samt undersöker möjligheterna till ytterligare parkering i de nya husen. Ett ytterligare hus skulle dessutom kunna byggas för att fungera som ett skyddat utrymme, vilket området lider stor brist på.

Bertil Damberg låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Enligt antagandehandling Dnr: KFKS 2016/756 (Knutpunkten) är en ny bussterminal enligt Översiktsplanen prioriterad i centrumutvecklingen. Mark bör också avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. I dessa antagandehandlingar framgår vidare att "...Orminge är en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till år 2030". Vid bygglovsbeslutet för Parkeringshuset inom detaljplanen Knutpunkten reserverade vi Socialdemokrater oss med bland annat följande motivering: "Det bekymrar oss Socialdemokrater att så många delar i Detaljplaneprogrammet för Orminge Centrum inte följts. Terminal för kollektivtrafik skulle byggts innan övriga delar av programområdet fick bebyggas. Denna terminal har ännu inte kommit till stånd." Det nu presenterade uppdraget att upprätta ett detaljplaneförslag för Södra Kanholmsvägen innebär att den kvarstående lösningen för kollektivresenärerna blir en lågbudgetterminal som – liksom idag/tidigare - blir placerad utmed Kanholmsvägen. De till denna bussterminal gränsande detaljplanerna har inte anpassats till de krav som måste ställas på bussterminalen för nödvändigt utrymme och nödvändig standard för en kommundel med nära 40 000 invånare. Den föreslagna bussterminalen blir, öppen för väder och vind. Det utrymme utmed Kanholmsvägen som tidigare använts kommer inte att räcka, bussterminalen behöver förlängas förbi Utövägen med bussar utmed Parkeringshuset. I motsatt riktning förväntas ökning av biltrafik som måste svänga till vänster i korsningen Kanholmsvägen/Utövägen för att komma till parkeringsgarage eller till Centrumhusets

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

parkering. I Bottenplanet kommer Willys nyetablering av mataffär ligga och generera trafik av fotgängare. I rusningstid kommer korsningen Kanholmsvägen/Utövägen utgöra att en riskabel trafiklösning för bilar, bussar och oskyddade fotgängare. Kanholmsvägen måste dessutom breddas för att klara 4 bussar i bredd. Med hållplatser på båda sidor kommer fotgängare att gena över bussgatan med ökad risk för resenärer. Vi Socialdemokrater anser inte att det alternativ till bussterminal som nu återstår när detaljplaneförslaget Södra Kanholmsvägen ska utarbetas lever upp till de tidigare/givna förutsättningarna för en fungerande bussterminal i Orminge C. Med vårt yrkande, som antogs av nämnden, utgår vi från att planarbetet nu genomförs så att terminalen åtminstone får tillräcklig kapacitet. Eftersom bussterminalen sannolikt kommer att ligga utomhus i form av en bussgata, är det önskvärt att detaljplanen medger ett uppvärmt väntutrymme, helst centralt vid terminalen, och med plats för kiosk och kafé.

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan gick med på planbeskedet i kommunstyrelsen i juni 2025. Dock har det nu framkommit att start-PMet inte omfattar den bussterminallösning som beslutades 2015 (då detaljplaneprogrammet för Orminge Centrum antogs) samt detaljerades 2021 (då detaljplanen Knutpunkten antogs). Bussterminallösningen borde ha framgått i syftet och målen för detaljplanen i start-PMet för Södra Kanholmsvägen. Detta saknas dock vilket är en stor brist som måste åtgärdas redan i detta skede. Därav bifaller vi Socialdemokraternas yrkande. Inom ramen för detaljplan för Södra Kanholmsvägen vill vi att man utreder den öppna bussterminalens södra förlängning för att säkerställa att kapaciteten är tillräcklig för nutida och framtida behov, inklusive tillräcklig yta för tillkommande väntutrymme och ställhållplatser samt eventuella tillkommande anläggningar som exempelvis skyltning, väderskydd, taktila plattor, laddpunkt för buss och förartoalett samt pendelcykelparkering. Nackalistan yrkade även våren 2025, i samband med översiktsplanen ställdes ut på granskning, att en vänthall för buss ska byggas i Orminge Centrum. Denna vänthall bör förslagsvis förläggas centralt t ex i Hantverkshuset (inom intilliggande detaljplan Knutpunkten) för att minimera gångavstånden för passagerarna. Nackalistan anser dessutom att, utöver att säkerställa den öppna bussterminalens funktion, så måste även detaljplanen säkerställa att övriga trafikslag till Orminge, såsom bil, cykel och gångtrafik fungerar. I intilliggande detaljplanen Knutpunkten så medgavs en smalare cykelbana än vad som rekommenderas för ett huvudcykelstråk intill busshållplatserna. Detta var inte en önskvärd lösning, men avsteget medgavs på grund av den befintliga gångbron som bibehålls och vars betongfundament på vardera sida om Kanholmsvägen sätter den maximala bredden. Den valda lösningen i Knutpunkten kan därför medföra en något sämre trafikmiljö än önskvärt med risk för konflikt mellan väntande bussresenärer, fotgängare och cyklister i Orminge centrum. Motsvarande begränsning av betongfundament existerar dock inte för den södra delen av Kanholmsvägen. Dessutom utgör cykelbanan här infartsväg till Orminge Centrum, varför trafiken troligen är ännu högre än i centrum. Vi vill därför inte medge några motsvarande avsteg ifrån

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

rekommenderade bredder för busshållplatser, trottoarer och cykelbana längs den södra Kanholmsvägen, utan önskar att dessa ska följa de rekommenderade måtten. Den västra sidan av södra Kanholmsvägen gränsar till den lagakraftvunna detaljplanen Knutpunkten. I den planen planeras ett parkeringshus som ligger nära den befintliga Kanholmsvägen. Detta skulle kunna medföra att Kanholmsvägen inte bara behöver breddas utan även justeras österut inom ramen för detaljplan Södra Kanholmsvägen. Detta påverkar planområdet byggbara yta och var byggnader kan planeras in inom planområdet. Därför är det viktigt att göra en trafikanalys samt planera in samtliga trafikslag och andra funktioner för Kanholmsvägen tidigt under detaljplaneskedet. Alla trafikslag och övriga funktioner måste planeras in så att vägens bredd och läge kan ansättas utan avsteg från rekommenderade mått. Även Utövägen ingår i detaljplanen och måste dimensioneras korrekt, inte minst med tanke på att Utövägen-Mensättravägen- Edövägen-Kanholmsvägen utgör ett vändstråk för bussarna. Nackalistan ser även med oro på den kraftigt utökade exploateringen i och omkring centrala Orminge och anser att byggprojekt som ännu inte är färdigavtalade eller beslutade bör pausas eller stoppas för översyn eller omtag.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Frågan om hur bussterminalen i Orminge centrum ska planeras och utformas är inte ny. Den har varit uppe till behandling tidigare och ingår också i detaljplanen för Knutpunkten. Mycket har hänt sedan tidigare trafikutredningar gjorts, bl.a. genom utökade byggplaner och antal bostäder i Orminge och därmed behov av kollektivtrafik. Därför är det angeläget att detta ånyo utreds i anslutning till att detaljplan, som detta planuppdrag avser, tas fram. Detta särskilt med tanke på att biltrafiken i anslutning till den tänkta bussterminalen kommer att vara omfattande (både till centumparkering och parkeringshus med infartsparkering) så är risken uppenbar att det blir konflikter mellan buss- och biltrafik. Tidigare så var busstrafiken lagd på en bussgata ungefär som nu planeras och erfarenheterna från den tiden var att det var en problematisk lösning – mycket gångtrafik som passerade över bussgatan gjorde situationen osäker. Det är något som inte får upprepas i den nya lösningen. Vänsterpartiet är också tveksamma till planens sydöstra del, fastigheten Orminge 1:59. Vi valde nu att inte yrka att den delen utgår ur planarbetet utan vi kommer att ta ställning till det när vi ser planförslaget som utarbetas inför samrådet. Det finns flera orsaker till att området kan vara olämpligt, det gäller både behovet av verksamhetsytor, buller från närliggande trafikled samt tillgängligheten från området till bussterminalen och centrumytorna.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

När riktlinjerna för hur bussarna skulle angöra i Orminge centrum för tio år sedan var uppe för beslut så förordade vi i Miljöpartiet en bussterminal med väntrum inomhus i anslutning till en framtida tunnelbanestation. Tyvärr röstades det förslaget ner då och den öppna bussgatan i det här förslaget är framtaget utifrån de riktlinjer vi står med nu. Efter förslag på en del förbättringar från nämnden som även vi i Miljöpartiet står bakom så anser vi att planenheten nu kan ta fram en detaljplan i enlighet med Kommunstyrelsens beslut från

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2025-06-02. Ett beslut som bland annat innehåller riktlinjer om att kommunens nya naturvårdsplan och grön- och blåstrukturprogram ska vara vägledande. Kommunstyrelsen poängterade också i sitt beslut vikten av att grönstrukturen utvecklas och att så hög del mjukgjorda ytor som möjligt ska eftersträvas.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00001

§ 238

Pågående planarbeten 2025

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00003

§ 239

Pågående planbesked 2025

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00047

§ 240

Positiva planbesked

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00212

§ 241

Föreläggande om åtgärder vid utsläpp av gråzonsvatten från tunnelbanan

Sicklaön 40:1 I, Tunnelbanan

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Region Stockholm, Förvaltning för utbyggd tunnelbana (organisationsnummer 232100-0016), att vidta följande åtgärder när länsvattenhanteringen från arbetsområden för station Sickla och Järla leds till Nacka Vatten och Avlopps dagvattennät och ut i Järlasjön:

1. Vattnet ska provtas och vattenflödet ska mätas veckovis.
2. Vattenproverna ska omfatta oljeindex, zink, krom, koppar, nickel, ammonium, nitrat och nitritkväve ($\text{NO}_3 + \text{NO}_2 - \text{N}$), totalkväve, fosfor, pH och suspenderade ämnen före och efter sedimentation och oljeavskiljare.
 - a. Om provtagning inte går att genomföra på grund av för lågt flöde, så ska det registreras och redovisas.
 - b. Resultaten ska utvärderas och rapporteras till Nacka kommuns miljötillsynsenhet veckovis.
 - c. Prover ska tas av ackrediterad provtagare, eller någon med motsvarande kunskap.
 - d. Vid stabila värden kan provtagningen glesas ut efter samråd med miljötillsynsenheten.
3. Vattentemperaturen vid dagvattennätets utsläppspunkt i Järlasjöns ytvatten ska provtas veckovis under juni, juli, augusti och september. Resultaten ska rapporteras till miljötillsynsenheten.
4. Innan verksamheten får koppla länshållningsvattnet till dagvattennätet så ska länshållningsvattnet klara referensvärdena, som redovisas under rubriken Miljötillsynsenhetens utredning och bedömning nedan, under minst fyra sammanhängande veckor. Utöver dessa halter ska nickel klara referensvärdet $8 \mu\text{g/l}$ (mikrogram per liter).
 - a. När det är uppfyllt får vattnet släppas till dagvattennätet.
 - b. Miljötillsynsenheten ska meddelas innan påkoppling till dagvattennätet sker.
5. När verksamheten har kopplat länshållningsvattnet till dagvattennätet så gäller referensvärdena under Miljötillsynsenhetens utredning och bedömning som riktvärden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Om värdena överskrider tre veckor i sträck ska utsläppet i Järlasjön upphöra och länshållningsvattnet kopplas till spillvattennätet i stället.

6. Verksamheten ska omgående informera miljöenheten vid eventuella olyckor eller dylikt som kan påverka länsvattenkvaliteten, och självant vidta de åtgärder som behövs för att motverka att utsläppta föroreningar når dagvattennätet.

7. Att nämnden beslutar att utföra förstärkt tillsyn i ärendet i syfte att minimera risken för att förorenat vatten tillförs Järlasjön. Miljöenheten uppdras att bestämma på vilket sätt denna förstärkta tillsyn bäst kan ske. Om denna tillsyn resulterar i att ett nytt föreläggande bör beslutas så ska ett sådant ärende skyndsamt läggas fram för nämnden.

Beslutet gäller tills vidare så länge arbetet med station Sickla och Järta pågår, tills VA-stationen i Sofia är färdigställd och länshållningsvattnet kopplas dit. Miljötillsynsenheten kan ompröva beslutet om förutsättningarna ändras och det är motiverat för att skydda miljö och hälsa.

Detta beslut kan överklagas, se sista sidan.

Sammanfattning av ärendet

Region Stockholm, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har ansökt om att få leda länshållningsvatten från arbetsområdena vid station Sickla och Järta till Nacka vatten och avlopp AB:s dagvattennät. Vattnet renas lokalt genom sedimentation och oljeavskiljning men kan innehålla bland annat kväverester från sprängningsarbeten.

Miljötillsynsenheten bedömer att utsläpp kan tillåtas under förutsättning att verksamheten kan visa att vattnet är tillräckligt rent och följer beslutade villkor för provtagning, mätning och rapportering. Om riktvärdena överskrider under minst tre veckor i följd ska utsläppet till Järlasjön upphöra.

Beslutet gäller tills vidare och kan omprövas vid ändrade förutsättningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 21 oktober 2025

Bilaga 1. Förslag på hantering av gråzonsvatten och temporära riktvärden för avledning till dagvattennätet. FUT 2024-11-25

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar på ett tillägg enligt följande:

Punkt 2 ändras till:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Vattenproverna ska omfatta oljeindex, zink, krom, koppar, nickel, ammonium, nitrat och nitritkväve ($\text{NO}_3 + \text{NO}_2 - \text{N}$), totalkväve, fosfor, pH och suspenderade ämnen före och efter sedimentation och oljeavskiljare.

2 a, b, c och d kvarstår.

Punkt 4 ändras till (ändringen understruken):

Innan verksamheten får koppla länshållningsvattnet till dagvattennätet så ska länshållningsvattnet klara referensvärdena, som redovisas under rubriken Miljötillsynsenhetens utredning och bedömning nedan, under minst fyra sammanhängande veckor. Utöver dessa halter ska nickel klara referensvärdet 8 µg/l (mikrogram per liter).

Magnus Sjöqvist (M) yrkar, med instämmande av Sidney Holm (MP), att nämnden beslutar att utföra förstärkt tillsyn i ärendet i syfte att minimera risken för att förorenat vatten tillförs Järlasjön. Miljöenheten uppdras att bestämma på vilket sätt denna förstärkta tillsyn bäst kan ske. Om denna tillsyn resulterar i att ett nytt föreläggande bör beslutas så ska ett sådant ärende skyndsamt läggas fram för nämnden.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det utsända förslaget, tilläggsyrkandet från Johan Krogh (C) och tilläggsyrkandet från Magnus Sjöqvist (M).

Ordföranden ställer först det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Därefter ställer ordföranden Johan Kroghs tillägg mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller tillägget.

Slutligen ställer ordföranden Magnus Sjöqvist tillägg mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller tillägget.

Protokollsanteckning

Magnus Sjöqvist låter anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

Järlasjön utgör en helt central vattenförekomst i centrala Nacka. Under de senaste åren har stora ansträngningar gjorts för att säkerställa en fortsatt god vattenkvalitet i sjön. Ett mycket populärt strandbad har anlagts och dagvattenhanteringen har förbättrats både i Kyrkviken och längre uppströms i Järlasjöns upptagningsområde. I NVOA's spillvattensystem hanteras redan idag en stor volym vatten som inte utgörs av spillvatten. Ansträngningar görs för att minska denna volym som för närvarande uppgår till cirka 40%. Reningsverken ska givetvis över tid inte behöva hantera vatten som är så rent att det borde hanteras som dagvatten. Men det är ett faktum idag att så är fallet och den tillskjutande volym som detta grävatten handlar om är rimligen inte särskilt stor. Däremot finns det en hel del risker förknippade med vattnet och en enkel försiktighetsprincip ger vid handen att det vore bättre att avleda direkt till spillvattensystemet även om det medför en högre

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kostnad. Att avleda dagvatten är gratis medan kommunen får betala för den rening som utförs av reningsverken. En annan stor skillnad mellan spillvattensystemet och dagvattensystemet är att det renade spillvattnet tillförs Saltsjön medan dagvattnet i detta fall tillförs Järlasjön/Sicklasjön. Mot den bakgrunden är det av största vikt att Miljöenheten följer detta ärende noga och om behov så finns förelägger verksamhetsutövaren att vidta ytterligare åtgärder vilket rimligen innebär avledning till spillvattensystemet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ändringsbeslut, föreläggande om åtgärd mot buller från Saltsjöbanan till bostäder

Igelboda 55:1, Rösunda 2:43

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ändra föreläggandet i beslut MSN §93 2022, så att AB Storstockholms Lokaltrafik (organisationsnummer 556013-0683) får åtgärda buller enligt Alternativ 2 i bullerutredning daterad 2023-07-05 (Bilaga 2) i stället för den åtgärd som anges i ursprungliga föreläggandet (Bilaga 1, 3 och 4).

Ändringen innebär att en 3 meter hög och 155 meter lång bullerskärm ersätts med en kombination av 85 meter förlängning av befintlig spårnära skärm, tillsammans med 80 meter lång och 3 meter hög bullerskärm med interferensljuddämpare.

Sammanfattning av ärendet

Efter klagomål på buller från Saltsjöbanan vid bostadsfastigheten Rösunda 2:43 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att förelägga AB Storstockholms Lokaltrafik att vidta åtgärder för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås. Föreläggandet utgick från verksamhetens dåvarande utredning, som angav att det var nödvändigt att anlägga bullerskärm om 3x155 meter för att klara riktvärdena. Föreläggandet har prövats upp till Mark- och miljööverdomstolen, som i dom den 2 juni 2025 fastställde nämndens beslut. AB Storstockholms Lokaltrafik har därefter lämnat in en ny bullerutredning som jämför tidigare förslag med en alternativ utformning av bullerskyddsskärmen. Den nya lösningen, kallad Alternativ 2, uppfyller också de gällande riktvärdena och bedöms vara både tekniskt bättre och mer kostnadseffektiv. AB Storstockholms Lokaltrafik har därför ansökt om att få genomföra detta alternativ i stället.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00196

§ 243

Ansökan om strandskyddsdispens för jord- och bergschakt med mera

Tollare 1:16 och Tollare 5:1

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för installationer och markarbeten, inklusive avbaning och avverkning, inom fastigheterna Tollare 5:1 och Tollare 1:16 enligt ansökan samt bifogad situationsplan (se bilaga 1 och 3).

Åtgärderna avser:

- bergschakt om cirka 109 m²
 - jordschakt om cirka 184 m²
 - stödmur
 - tillfällig installation av arbetsstängsel
2. Den yta åtgärden upptar får tas i anspråk för ändamålet.
 3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a) Efter att byggprojektet är avslutat ska arbetsstängsel avlägsnas och mark som beskrivs som Natur i detaljplanen ska hållas tillgänglig för allmänheten.
 - b) Plan för kompensationsåtgärder och återställning av naturmark ska godkännas av reservatsförvaltaren. Överenskommelsen ska redovisas för kommunens miljötillsynsenhet innan arbetet påbörjas.
 - c) Kompensationsåtgärder och återställning ska utföras snarast och vara färdigställda senast ett år efter avslutat bygge, om inte reservatsförvaltaren anvisar annat.
 4. Nämnden beslutar att avvisa ansökan om dispens för uppställningsytan vid Tollarevägen och anläggning av dräneringsledning, eftersom åtgärderna inte bedöms kräva strandskyddsdispens.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken är att det område dispensen avser:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Enligt ansökan behöver områden tas i anspråk för att kunna uppföra garage och gårdsytor i anslutning till byggandet av bostadshus enligt dp 630. Som särskilt skäl för schaktning och stängsling anges att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Enligt handbok för strandskydd Strandskydd - en vägledning för planering och prövning 2009:4 ska mark som tagits i anspråk till exempel utgöras av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus. Vidare står att avgörande är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. ”En bedömning av om ett område är ianspråktaget bör baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området och vilken påverkan en åtgärd har på tillgängligheten och åtgärdens påverkan på djur- och växtlivet”. I det här fallet är området obebyggt, delar av marken består av hållar med vegetation och flera träd och ytorna ingår i ett naturreservat. Området är tillgängligt för allmänheten, men platsen har redan idag begränsade förutsättningar för växt- och djurliv. I det här fallet bedömer nämnden att området är så påverkat av byggen och tidigare kraftledningsgata, att det har varit taget i anspråk ur naturmiljöperspektivet. Den allemansrättsliga tillgängligheten påverkas endast temporärt av åtgärderna, och därefter är det fortsatt tillgängligt för allmänheten. Därmed bedömer nämnden att det finns särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § punkt 1 miljöbalken.

Om en plats är avskuren från stranden genom en större väg, järnväg, sammanhängande bebyggelse eller motsvarande, och därför saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden, kan detta utgöra ett särskilt skäl för dispens. Handboken anger att avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet. I det här fallet utgörs området mellan åtgärden och strandlinjen av naturmark och det finns ingen avskiljande exploatering. Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § punkt 2 miljöbalken bedöms därför inte vara tillämpligt.

Om en plats behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, så kan det vara ett särskilt skäl för dispens. I det här fallet finns en antagen detaljplan som beskriver det planerade bygget som en lämplig markanvändning, och de ansökta åtgärderna är nödvändiga för att kunna bygga enligt detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen är nödvändig för kommunens utveckling, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § punkt 5 är därmed tillämpligt.

Inga andra särskilda skäl för dispens är enligt miljötillsynsenheten aktuella.

Påverkan på strandskyddets syften

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken syftar strandskyddet till att långsiktigt:

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Ansökan avser bland annat schaktning inom strandskyddsområde. Området omfattas av utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen. Enligt länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd 2014-01-21, delområde B Ormingelandet, beskrivs området som:

” Inom reservatet finns fina ekbackar, och områden med skyddsvärda träd. Skogen har höga naturvärden. Ett flertal fynd av rödlistade arter har gjorts inom de aktuella strandområdena. Från udden längst i söder, Tollareberget, har man en magnifik utsikt. Enligt kommunens översiktsplan hyser området höga upplevelse- och rekreationsvärden. En betydande del av strandområdena är utpekade strövområden enligt kommunens grönstrukturprogram. Inom alla de aktuella strandavsnitten finns det gott om nyckelbiotoper, utpekade av Skogsstyrelsen. En del av strandområdet ingår också i en miljö (Tollare) med höga kulturhistoriska värden, enligt kommunens kulturmiljöprogram”.

Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som försämrar förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet, eller förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet. Även om området i det här fallet till viss del redan är påverkat av markförläggningen av kraftledningen kommer berghällar med lägre vegetation att tas bort, vilket ändrar områdets topografi och vattenförhållanden. En total yta inom strandskyddat område om cirka 293 m² berörs av schaktning. Knappt tjugo träd av varierande storlek inom idag opåverkade ytor måste tas bort till följd av schaktningarna. Om schaktningen skulle genomföras föreslår

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kommunens reservatsförvaltare att en viss del av ytan återställs och att några nya träd planteras.

Även anläggandet av stödmuren bedöms tillsammans med anläggningsytan påverka växt- och djurliv genom att träd och vegetation tas bort i direkt anslutning till muren. Dock bedöms den planerade stödmurens påverkan på den allemansrättsliga tillgängligheten på platsen vara minimal eftersom den placeras precis intill en brant.

Tollare naturreservat är ett välbesökt tätortsnära område med stor betydelse för rekreation och friluftsliv. Det tillfälliga arbetsstängslet skulle avhålla allmänheten från att beträda området under byggskedet, men

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att berörda främst består av berghällar i en slänt med mindre vegetation. Schaktning och markinstallationer innebär permanent förändring av växters och djurs livsmiljöer, som skyddas av strandskyddets syften. Det kommer i praktiken att vara svårt att återskapa de ytor som påverkas eller försvinner. Nämnden bedömer dock att påverkan på befintligt växt- och djurliv kan hållas begränsad samtidigt som det arter kan återetablera sig inom den ändrade naturmiljön. Åtgärderna som dispensen avser bedöms därför inte inkräkta på strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Intresseavvägning

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett angeläget allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap. 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Enlig ansökan behöver kommunal mark inom naturreservat och strandskyddat område tas i anspråk utanför sökandens fastighet för att kunna utföra bostadsbebyggelsen inom dp 630.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att de sökta åtgärderna är nödvändiga för att kunna utnyttja den bygg rätt som detaljplanen ger, och att det inte är rimligt att minska bygg rätten genom att förbjuda ingrepp utanför sökandens fastighetsgräns.

Nämnden anser att detaljplanens genomförande är viktigt för området och ett stort allmänt intresse. Byggandet av de aktuella bostäderna är därmed både ett allmänt intresse och ett enskilt intresse, för sökanden. Strandskyddet är ett angeläget allmänt intresse som ska ses i ett långsiktigt perspektiv. I det här fallet bedöms allmänt och enskilt intresse av åtgärderna i ansökan väga tyngre än den lilla påverkan som åtgärderna har på strandskyddets syften. Strandskyddsdispens kan därför medges.

Överensstämmelse med detaljplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

En dispens får inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900). Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Om åtgärderna i ansökan skulle utföras innebär det, förutom schakt på kommunens mark, även att vissa anläggningar för dagvatten och naturvatten anläggs på kommunens mark och inom strandskyddsområde och naturreservat. Åtgärderna ska utföras inom planlagt område betecknat allmän plats Natur inom dp 630, dp 508 och dp 534.

I det här fallet bedöms åtgärderna i ansökan innebära en liten avvikelse som inte motverkar syftet med planerna och de bedöms därför inte vara planstridiga.

Sammantagen bedömning

Uppställningsytan vid Tollarevägen och dräneringsledningen bedöms inte kräva dispens. Övriga delar bedöms vara förbjudna och kräva dispens. Dessa åtgärder är inte planstridiga och miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för dispens. Nämndens sammantagna bedömning är att åtgärderna påverkar strandskyddets syften lite samtidigt som det finns ett stort allmänt intresse för att området utvecklas enligt detaljplanen. Ansökan bör därför beviljas.

Lagstöd med mera

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 15 §, 7 kap. 18 c §, 7 kap. 18 e §, 7 kap. 25 - 26 §§, och med hänvisning till 2 kap. 6 § miljöbalken (SFS 1998:808).

Sammanfattning av ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för jord- och bergschakt, stödmur, tillfälligt arbetsstängsel, uppställningsyta och nedläggning av dräneringsledning på Nacka kommuns fastigheter Tollare 1:16 och Tollare 5:1. Syftet med åtgärderna är att uppföra nya anläggningar och byggnader inom fastigheten Tollare 1:384 och detaljplan dp 630. Själva bebyggelsen, främst lägenheter, avses uppföras utanför strandskyddat område, men vissa anläggningar föreslås anläggas inom strandskyddsområdet. Åtgärderna bedöms innebära en negativ påverkan för växt- och djurliv inom en stor yta genom att mark och vegetation försvinner, huvudsakligen inom Tollare naturreservat, vilket påverkar den redan begränsade vegetationen i området och innebär att en del av reservatet går förlorat. Åtgärderna bedöms även påverka den allemansrättsliga tillgängligheten i området. Särskilda skäl för dispens bedöms saknas och strandskyddets syften påverkas negativt av åtgärderna. Intresset av att bibehålla den strandskyddade marken bedöms här väga tyngre än sökandens önskemål om att bebygga den. Strandskyddsdispens bör därför inte medges.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Situationsplan

Bilaga 2. Detaljplan dp 630

Bilaga 3. Ansökan

Bilaga 4. Dp 630 - Naturreservat och strandskydd

Bilaga 5. Dp 630- Tollare arbetsområden och naturvärden

Bilaga 6. Fastigheternas läge

Bilaga 7. Foton från platsbesök

Bilaga 8. Yttrande från sökanden 2025-09-26

Bilaga 9. Yttrande från sökanden 2025-10-23

Bilaga 10. Yttrande från sökanden 2025-10-24

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), Anders Tiger (KD), Helena Westerling (S) och Lina Olsson (NL), bifall till ett eget förslag enligt följande:

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för installationer och markarbeten, inklusive avbaning och avverkning, inom fastigheterna Tollare 5:1 och Tollare 1:16 enligt ansökan samt bifogad situationsplan (se bilaga 1 och 3).

Åtgärderna avser:

- bergschakt om cirka 109 m²
 - jordschakt om cirka 184 m²
 - stödmur
 - tillfällig installation av arbetsstängsel
2. Den yta åtgärden upptar får tas i anspråk för ändamålet.
 3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - d) Efter att byggprojektet är avslutat ska arbetsstängsel avlägsnas och mark som beskrivs som Natur i detaljplanen ska hållas tillgänglig för allmänheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- e) Plan för kompensationsåtgärder och återställning av naturmark ska godkännas av reservatsförvaltaren. Överenskommelsen ska redovisas för kommunens miljötillsynsenhet innan arbetet påbörjas.
- f) Kompensationsåtgärder och återställning ska utföras snarast och vara färdigställda senast ett år efter avslutat bygge, om inte reservatsförvaltaren anvisar annat.
- 4. Nämnden beslutar att avvisa ansökan om dispens för uppställningsytan vid Tollarevägen och anläggning av dräneringsledning, eftersom åtgärderna inte bedöms kräva strandskyddsdispens.

Rolf Wasteson (V) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget och Johan Krogh (C) med fleras eget förslag till beslut.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Johan Kroghs eget förslag till beslut.

Protokollsanteckning

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet anser inte att det finns skäl att bevilja strandskyddsdispens.

Att en del av marken i naturreservatet redan är mycket påverkad och naturvärdena i hög grad är förstörda pga markförläggning av kraftledning, är inget hållbart skäl till att bevilja dispens för att ytterligare påverka naturvärdena i området. Tvärtom, så bör Nacka värna naturen trots att sökanden bedömer att påverkan i reservatet blir mycket liten. Det allmänna intresset bör väga tyngre än det enskilda i detta fall.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00197

§ 244

Ansökan om dispens för schaktning med mera från reservatsföreskrifterna för Tollare naturreservat

Tollare 1:16, Tollare 5:1

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för installationer och markarbeten, inklusive avbaning och avverkning, inom fastigheterna Tollare 5:1 och Tollare 1:16 enligt ansökan samt bifogad situationsplan (se bilaga 1 och 3).

Åtgärderna avser:

- bergschakt om cirka 109 m²
 - jordschakt om cirka 184 m²
 - stödmur
 - tillfällig installation av arbetsstängsel
2. Den yta åtgärden upptar får tas i anspråk för ändamålet.
 3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a) Efter att byggprojektet är avslutat ska arbetsstängsel avlägsnas och mark som beskrivs som Natur i detaljplanen ska hållas tillgänglig för allmänheten.
 - b) Plan för kompensationsåtgärder och återställning av naturmark ska godkännas av reservatsförvaltaren. Överenskommelsen ska redovisas för kommunens miljötillsynsenhet innan arbetet påbörjas.
 - c) Kompensationsåtgärder och återställning ska utföras snarast och vara färdigställda senast ett år efter avslutat bygge, om inte reservatsförvaltaren anvisar annat.
 4. Nämnden beslutar att avvisa ansökan om dispens för uppställningsytan vid Tollarevägen och anläggning av dräneringsledning, eftersom åtgärderna inte bedöms kräva strandskyddsdispens.

Skäl till beslut

Åtgärderna kräver dispens från reservatets A-föreskrifter då det utöver föreskrifter och förbud i lagar och andra författningar är förbjudet att:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

A1. Uppföra byggnad, mast och anläggning. Elstation söder om Sockenvägen får dock byggas ut.

A6. Uppföra stängsel eller andra hägnader med undantag av stängsel för betesdjur. Skyddshägnad vid bergsbrant får dock uppföras i anslutning till bebyggelse och hägnad för hundrastgård får uppföras.

A10. Avverka eller utföra andra skötselåtgärder annat än som framgår av skötselplan.

A11. Anlägga ny ledning i mark, vatten eller luft. Befintliga luftledningar får dock markförläggas.

A14. Förändra områdets permanenta topografi, ytförhållanden eller avrinningsförhållanden, till exempel genom att gräva, spränga, borra, dika, schakta, utfylla, tippa eller utföra annan mekanisk markbearbetning. Åtgärder för att förbättra tillgänglighet för rörelsehandikappade får dock göras och arbeten på befintliga ledningar får utföras. Brofäste får anläggas på Mårtens holme.

Särskilt skäl

För dispenspliktiga åtgärder är utgångspunkten att de normalt sett inte ska tillåtas. Kommunen får dock enligt 7 kap 7§ miljöbalken ge dispens från reservatsföreskrifter om det finns särskilda skäl. De särskilda skälen för reservatsdispens är inte specificerade, utan ska avgöras i varje enskilt fall. Naturvårdsverkets vägledning beskriver dock att angelägna allmänna intressen och åtgärder som är i linje med reservatets syften kan vara särskilda skäl.

Enligt ansökan behöver områden i reservatet tas i anspråk för att kunna uppföra garage och gårdsytor i anslutning till byggandet av bostadshus enligt dp 630. Som skäl för åtgärderna anges att uppföra bostäder med garage enligt dp 630. Vidare anges att då byggnadskropparna är placerade vid fastighetsgräns behöver en mindre yta utanför fastighetsgränsen tas i anspråk för berg- och jordschakt så att byggnaderna kan uppföras enligt detaljplanen. Det innebär ett visst intrång i naturreservatet.

Enligt föreskrifternas punkt A1 är det förbjudet att uppföra en anläggning. En platsgjuten stödmur planeras uppföras utanför sökanden fastighet i en slänt i planområdets nordöstra del. Anläggandet innebär jordschakt och trädgård inom reservatet. Konsekvenserna av uppförandet av stödmuren bedöms vara ringa.

Enligt föreskrifternas punkt A6 är det förbjudet att uppföra stängsel eller andra hägnader med undantag av stängsel för betesdjur. Det tillfälliga arbetsstängslet innebär att allmänheten avhålls från att beträda området under en längre period.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Enligt föreskrifterna punkt A10 är det förbjudet att avverka eller utföra andra skötselåtgärder annat än som framgår av skötselplan. Avverkningen av de aktuella träden bedöms vara en sådan åtgärd som kräver dispens enligt föreskrifternas punkt A10 då de enligt ansökan behöver tas bort för att möjliggöra bebyggelse. Utanför sökandens fastighet och i planområdets nordöstra del finns ett område med bland annat tallar, björkar och aspar. Denna del är relativt opåverkad av Vattenfalls projekt med nedläggningen av ledningen. Eftersom man planerar schaktning intill området riskerar en stor del av jordmassorna att rasa ner tillsammans med träd och stenar på den nya bebyggelsen. Inom ytterligare ett område söderut inom reservatet behöver cirka nio mindre tallar tas bort. Totalt berörs cirka tjugo träd. Åtgärden innebär negativ påverkan för djur- och växtlivet och möjligheterna till friluftsliv eftersom träd och vegetation tas bort. Åtgärden ingår inte i skötselplanen för reservatet.

Enligt föreskrifterna punkt A11 är det förbjudet att anlägga ny ledning i mark. I det här fallet avses dräneringsledningen anläggas inom samma områden som blir påverkade av bergschakt och fyra mindre områden inom reservatet och kommunens fastighet berörs. Eftersom dräneringsledningen läggs i schakten blir konsekvenserna av nedläggningen samma som för föreskrifternas punkt A14 nedan.

Enligt föreskrifternas punkt A14 är det förbjudet att gräva, spränga, borra, schakta, utfylla, eller utföra annan mekanisk markbearbetning. Den totala ytan som omfattas av schakt är cirka 214 m² med bergschakt om cirka 73 m² och jordschakt om cirka 141 m². Bergschaktningen innebär att hållmark inom reservatet tas bort permanent. Både jord- och bergschaktningen bedöms leda till ändrad topografi och ändrade yt- och avrinningsförhållanden. Inom avtäckningsområdet påverkas mark inom reservatet genom att jordmassor avlägsnas och bergytan spolats av vilket påverkar ytförhållandena. Borrning ska också utföras vilket är förbjudet enligt samma punkt A14. Konsekvenserna av schaktningen och avbaningen inom avtäckningsområdet bedöms innebära negativ påverkan för djur- och växtlivet och möjligheterna till friluftsliv eftersom träd och vegetation tas bort och åtgärderna bedöms till viss del vara irreversibla.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det är ett angeläget allmänt intresse att uppföra bostäder enligt detaljplanen, samtidigt som det är ett enskilt intresse för sökanden. Nämnden bedömer att utformningen av berörda anläggningar är nödvändig för att uppfylla intentionerna i detaljplanen, samtidigt som det innebär en ytterst begränsad påverkan på ytor inom Tollare naturreservat. Nämnden bedömer att det angelägna allmänna intresset att genomföra detaljplanen är ett särskilt skäl för dispens i det här fallet.

Nämnden bedömer även att området till stor del redan är påverkat kan utgöra ett särskilt skäl för dispens från föreskrifterna, eftersom det innebär att förbuden i föreskrifterna inte står i proportion med naturvärdena på platsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Kompensation av intrång**

Beslut om dispens får endast meddelas om åtgärden är i linje med reservatets syften eller intrånget i naturvärdet kompenseras i skälig utsträckning inom naturreservatet eller på något annat område. Kompensationens art och omfattning bör motsvara intrånget i naturvärdet. Åtaganden om kompensation får inte leda till lägre krav vid bedömningen av om särskilda skäl föreligger och om dispens kan lämnas. Det får inte heller få till följd att man accepterar en mer skadlig lokalisering.

I det här fallet behöver åtgärderna enligt ansökan utföras utanför sökandens fastighet för att kunna genomföra bebyggelsen. Kommunens reservatsförvaltare har angivit åtgärder för återställning och kompensationsåtgärder som bör utföras både inom och utanför reservatet. Enligt yttrandet påverkas den redan begränsade vegetationen i området och den kvarvarande vegetationen har därför stor betydelse för platsen. Återställning och kompensation föreslås ske genom påfyllning av massor och jord på schaktad och avbanad yta och i bergsskrevor där det är möjligt. Tall och ljung planteras. Återställningsytan bör bestå av cirka 400 kvm mark. Därutöver eventuellt plantering av ek utanför reservatet. De massor som används vid plantering ska i första hand bestå av avbanade massor men om det inte finns några massor att använda ska det vara massor som inte är näringsrika men mineralrika.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att berörda ytor främst består av berghällar i en slänt med viss vegetation. I praktiken går det inte att återställa de påverkade ytorna eftersom berg tas bort, topografin förändras och jord och vegetation tas bort. Nämnden bedömer att intrånget i reservatet kan hållas proportionerligt om ytor återställs så gott som möjligt, i kombination med kompensationsåtgärder i samråd med förvaltaren.

Påverkan på reservatets syften

Syftet med Tollare naturreservat är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation och biologisk mångfald. Genom att mark sprängs bort försvinner nuvarande substrat permanent och det blir svårt att få motsvarande växtlighet att återetablera sig. Detta bedöms inte vara i linje med reservatets syfte att bevara den befintliga miljön, men beroende på återställning så kan det bidra till att utveckla områdets biologiska mångfald.

Tollare naturreservat är ett välbesökt tätortsnära reservat med stor betydelse för rekreation och friluftsliv. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att schaktningen på sikt får en minimal påverkan på tillgängligheten. Under arbetstiden innebär byggstängsel att allmänheten avhålls från en mindre del av reservatet. Nämnden bedömer dock att det är en så begränsad del av reservatet och under så kort tid att det inte motverkar reservatets syfte för rekreation.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer därför att åtgärderna är förenliga med reservatets syften.

Intresseavvägning och proportionalitet

Enligt miljöbalken 7 kap 25-27§ ska en intresseprövning göras vid dispensprövningar. Miljöbalkens förarbeten beskriver dessutom att enskilda intressen endast i undantagsfall bör kunna ses som särskilda skäl för dispens. Dessutom innebär beslutet att bilda ett naturreservat att man redan har gjort en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Men ett förbud får trots det inte vara mer långtgående än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna inte enbart är sökandens enskilda intresse, utan det är även ett angeläget allmänt intresse att uppföra bostäder enligt detaljplanen. Nämnden bedömer att åtgärderna är nödvändiga för att kunna uppfylla intentionerna i detaljplanen, samtidigt som det innebär en väldigt begränsad påverkan på värden inom naturreservatet. Nämnden bedömer att det angelägna allmänna intresset av detaljplanens genomförande är ett särskilt väger tyngre än skyddsvärdet inom de ytor som berörs av åtgärderna i det här fallet. Dispens kan därför medges.

Överensstämmelse med detaljplan

En dispens får inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900). Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Om åtgärderna i ansökan skulle utföras innebär det, förutom schakt på kommunens mark, även att vissa anläggningar för dagvatten och naturvatten anläggs på kommunens mark och inom naturreservatet. Åtgärderna planeras utföras inom planlagt område betecknat allmän plats Natur inom dp 630, dp 508 och dp 534. I det här fallet bedöms åtgärderna i ansökan innebära en liten avvikelse som inte motverkar syftet med planerna och de bedöms därför inte vara planstridiga.

Sammantagen bedömning

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att åtgärderna är förenliga med föreskrifternas syften. Angeläget allmänt intresse för åtgärder på en plats med begränsade naturvärden bedöms utgöra särskilda skäl för åtgärderna enligt 7 kap. 7 § miljöbalken. Nämnden bedömer därför att dispens från reservatsföreskrifterna kan beviljas, under förutsättning att återställning och kompensation utförs i samråd med reservatsförvaltaren.

Sammanfattning av ärendet

Dispens från Tollare reservatsföreskrifter söks för stödmur, tillfälligt arbetsstängsel, avverkning, dräneringsledning, jord- och bergschakt och borrhning på Nacka kommuns fastigheter Tollare 1:16 och Tollare 5:1. Syftet med åtgärderna är att uppföra nya

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

anläggningar och byggnader inom fastigheten Tollare 1:384 och detaljplan dp 630. Själva bebyggelsen, främst lägenheter, avses uppföras utanför reservatet, men vissa anläggningar föreslås anläggas inom reservatet. Tillhörande arbeten innebär intrång i Tollare naturreservat och påverkan på kommunens fastigheter Tollare 1:16 och Tollare 5:1. Åtgärderna innebär att mark och vegetation tas bort, vilket påverkar den redan begränsade vegetationen i området, och att en del av reservatet går förlorat. Åtgärderna bedöms även påverka möjligheterna till friluftsliv. Särskilda skäl för dispens bedöms saknas och åtgärderna bedöms innebära negativ påverkan på reservatets syften varför dispens inte bör medges.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Situationsplan

Bilaga 2. Ansökan

Bilaga 3. Dp 630 - Naturreservat och strandskydd

Bilaga 4. Dp 630-Tollare arbetsområden och naturvärden

Bilaga 5. Detaljplan dp 630

Bilaga 6. Fastigheternas läge

Bilaga 7. Foton från platsbesök

Bilaga 8. Yttrande från sökanden 2025-09-26

Bilaga 9. Yttrande från sökanden 2025-10-23

Bilaga 10. Yttrande från enheten offentlig Utemiljö och mark- och fastighetsenheten

Bilaga 11. Yttrande från sökanden 2025-10-24

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), Anders Tiger (KD), Helena Westerling (S) och Lina Olsson (NL), bifall till ett eget förslag enligt följande:

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för installationer och markarbeten, inklusive avbaning och avverkning, inom fastigheterna Tollare 5:1 och Tollare 1:16 enligt ansökan samt bifogad situationsplan (se bilaga 1 och 3).

Åtgärderna avser:

- bergschakt om cirka 109 m²
- jordschakt om cirka 184 m²

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- stödmur
 - tillfällig installation av arbetsstängsel
2. Den yta åtgärden upptar får tas i anspråk för ändamålet.
 3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a) Efter att byggprojektet är avslutat ska arbetsstängsel avlägsnas och mark som beskrivs som Natur i detaljplanen ska hållas tillgänglig för allmänheten.
 - b) Plan för kompensationsåtgärder och återställning av naturmark ska godkännas av reservatsförvaltaren. Överenskommelsen ska redovisas för kommunens miljötillsynsenhet innan arbetet påbörjas.
 - c) Kompensationsåtgärder och återställning ska utföras snarast och vara färdigställda senast ett år efter avslutat bygge, om inte reservatsförvaltaren anvisar annat.
 4. Nämnden beslutar att avvisa ansökan om dispens för uppställningsytan vid Tollarevägen och anläggning av dräneringsledning, eftersom åtgärderna inte bedöms kräva strandskyddsdispens.

Rolf Wasteson (V) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och Johan Krogh (C) med fleras eget förslag till beslut.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Johan Kroghs eget förslag till beslut.

Protokollsanteckning

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet anser inte att det finns skäl att bevilja dispens från reservatsföreskrifter. Att en del av marken i naturreservatet redan är mycket påverkad och naturvärdena i hög grad är förstörda pga markförläggning av kraftledning, är inget hållbart skäl till att bevilja dispens för att ytterligare påverka naturvärdena i området. Tvärtom, så bör Nacka värna naturen trots att sökanden bedömer att påverkan i reservatet blir mycket liten. Det allmänna intresset bör väga tyngre än det enskilda i detta fall.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00016

§ 245

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef, informerar om

- Gungviken - Skanska kommer att komplettera senast 14 november. De har sagt att de inte kommer att behöva mer tid efter det.
- Orminge trafikplats, kross. Vi har varit på plats och det såg bra ut. Dambekämpning fungerade och de hade inga bulleröverskridanden. Krossen avslutades i slutet av förra veckan. Det har kommit en del klagomål på "krossen" efter att den försvann, men då har det handlat om övrigt byggbuller. Men tack vare att bullermätare sitter kvar så har de kunnat visa att de har klarat riktvärdena för byggbuller hela tiden.
- Båtbrand - En båt brann och sjönk längst ut vid Skurusundets marina, natten till den 1 november. Cirka 200-500 liter diesel släpptes ut i hamnen, men länsades snabbt in. Båten drogs upp på land under förmiddagen. Miljötillsyn på plats under förmiddagen. Spridningen utanför området verkade begränsad och en dag senare hade länsarna absorberat det mesta av oljan inom området. Båten låg kvar i drygt en vecka, till i måndags. Miljötillsyn inväntar slutrapport från miljörestvärdesledaren.
- Boovallen - återförvisad till oss för utredning. Domarna har inte varit så tydliga att vi är säkra på vad de saknar i tidigare utredning. De har uttryckt att "utredning saknas", efter att de läst igenom beslutet som sammanfattar vår tidigare utredning. Vi kommer därför att begära vägledning från Länsstyrelsen. Om det som efterfrågas är faktiska mätningar så blir det troligen aktuellt först till sommaren. Vi återkommer.
- Miljötillsynsenheten har hanterat två remisser som ska upp till kommunstyrelsen; En ny samordnad miljöbedömnings- och tillståndsprozess (SOU 2024:98), och Bättre ansvarsfördelning (SOU 2025:102).

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00216

B 2025-000197

§ 246

VELAMSUND 14:111, VELAMSUND 14:112

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat nybyggnad av plank och murar utan startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Stjärnhöken Bygg AB, org.nr 16559279-7004, som begick överträdelsen, ska betala en byggsanktionsavgift på 20 344 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Bygglov för parhus och murar beviljades den 19 oktober 2022 på aktuella fastigheter.

Vid slutsamrådet den 14 oktober 2024 för respektive fastighet kunde nämnden, genom byggnadsinspektören, konstatera att loven inte var följda avseende uppförda murar. Vid platsbesök, av bygglovhandläggare, den 6 november 2024 kunde nämnden konstatera att murarna inte var uppförda i enlighet med givna bygglov och att ett plank uppförts mellan uteplatserna på vardera fastighet. Därefter meddelade nämnden att bygglov för de utförda åtgärderna sannolikt kunde beviljas i efterhand.

Fastighetsägaren lämnade därefter in en ansökan om bygglov i efterhand. Bygglov med startbesked beviljades den 1 april 2025. Slutbesked utfärdades den 8 maj 2025.

Bygglovenheten har i beslutet lämnat information om att byggsanktionsavgifter kommer tas ut.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 31 oktober 2025. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov för att uppföra murar och plank enligt 6 kap. 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas.

Vid det företagna platsbesöket som dokumenterats med foton, se bilaga 3 har nämnden kunnat konstatera att plank och murar uppförts utan bygglov och startbesked.

Planket har uppförts med en höjd om 2,4 meter sett från sydost och 1,8 meter sett från nordväst. Plankets längd är 2,9 meter.

En stödmur har placerats över gränsen mellan de aktuella fastigheterna parallellt med den sydvästra fastighetsgränsen. Den har uppförts med en längd om 10,7 meter och med en varierande höjd om 1,1-1,4 meter. Den andra muren har placerats invid den nordvästra fastighetsgränsen på Velamsund 14:111, som stöd mot infartsväg till grannfastigheten. Den har uppförts med en längd om 16 meter och med en varierande höjd om 0,25-2,7 meter.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av PBL. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat nybyggnad av murar och plank utan bygglov och startbesked anges i 9 kap. 12 § punkt 8 PBF. Byggsanktionsavgiften är kopplad till löpmeter och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2025 är 58 800 kronor.

Byggsanktionsavgiften för plank blir i detta fall 3 175 kronor ($0,025 \times 58\,800 + 0,01 \times 2,9 \times 58\,800$), se även beräkning i bilaga 2.

Byggsanktionsavgiften för murar blir i detta fall 17 169 kronor ($0,025 \times 58\,800 + 0,01 \times 26,7 \times 58\,800$), se även beräkning i bilaga 2.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften är 20 344 kronor.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Stjärnhöken Bygg AB, ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var dem som begick överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 20 344 kronor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tillämpliga bestämmelser

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kap. 12 § punkt 8 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan mur som enligt 6 kap. 1 § punkt 7 PBF kräver bygglov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.

Handlingar i ärendet

Bilaga 1. Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

Bilaga 2. Beräkning byggsanktionsavgifter

Bilaga 3. Fotografier

Bilaga 4. Bygglov/startbesked i efterhand, beslut § DL 2025-000657

Bilaga 5. Ritningar till bygglovet

Om du vill överklaga beslutet

Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till bygglov@nacka.se eller till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

- Om du blivit delgiven behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom tre veckor från det att du tagit del av beslutet.
- Är du sakägare som blivit informerad om beslutet behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom fyra veckor från det att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara skriftligt. Ange vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange kontaktuppgifter och underteckna gärna överklagandet. Du kan även skicka med handlingar som du anser stödjer din uppfattning.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00215

B 2024-000594

§ 247

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad av enbostadshus utan startbesked

Handlingar ej tillgängliga på Nacka.se på grund av personuppgifter. Vänligen kontakta ansvarig handläggare för mer information.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00217

B 2025-000198

§ 248

VELAMSUND 14:113, VELAMSUND 14:114

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat nybyggnad av plank utan startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Stjärnhöken Bygg AB, org.nr 16559279-7004, som begick överträdelsen, ska betala en byggsanktionsavgift på 3 351 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Bygglov för parhus och murar beviljades den 19 oktober 2022 på aktuella fastigheter.

Vid slutsamrådet den 14 oktober 2024 för respektive fastighet kunde nämnden, genom byggnadsinspektören, konstatera att ett plank uppförts. Vid platsbesök, av bygglovhandläggare, den 6 november 2024 kunde nämnden konstatera att ett plank uppförts mellan uteplatserna på vardera fastighet. Därefter meddelade nämnden att bygglov för den utförda åtgärden sannolikt kunde beviljas i efterhand.

Fastighetsägaren lämnade därefter in en ansökan om bygglov i efterhand. Bygglov med startbesked beviljades den 1 april 2025. Slutbesked utfärdades den 8 maj 2025.

Bygglovenheten har i beslutet lämnat information om att byggsanktionsavgifter kommer tas ut.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 21 oktober 2025. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov för att uppföra murar och plank enligt 6 kap. 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas.

Vid det företagna platsbesöket som dokumenterats med foton, se bilaga 3 har nämnden kunnat konstatera att plank och murar uppförts utan bygglov och startbesked.

Planket har uppförts med en höjd om 2,7 meter sett från sydost och 1,8 meter sett från nordväst. Plankets längd är 3,2 meter.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av PBL. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat nybyggnad av murar och plank utan bygglov och startbesked anges i 9 kap. 12 § punkt 8 PBF. Byggsanktionsavgiften är kopplad till löpmetrar och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2025 är 58 800 kronor.

Byggsanktionsavgiften för plank blir i detta fall 3 351 kronor ($0,025 \times 58\,800 + 0,01 \times 3,2 \times 58\,800$), se även beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Stjärnhöken Bygg AB, ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var den som begick överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 3 351 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller

2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kap. 12 § punkt 8 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja ett sådant plank som enligt 6 kap. 1 § punkt 7 PBF kräver bygglov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

Bilaga 1. Beräkning byggsanktionsavgift

Bilaga 2. Fotografier

Bilaga 3. Bygglov/startbesked i efterhand, beslut § DL 2025-000535

Bilaga 4. Ritningar till bygglovet

Om du vill överklaga beslutet

Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till bygglov@nacka.se eller till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka.

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

- Om du blivit delgiven behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom tre veckor från det att du tagit del av beslutet.

- Är du sakägare som blivit informerad om beslutet behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom fyra veckor från det att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara skriftligt. Ange vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange kontaktuppgifter och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

underteckna gärna överklagandet. Du kan även skicka med handlingar som du anser stödjer din uppfattning.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00218

B 2025-000618

§ 249

Rösunda 27:2 (Hotellvägen 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av nätstation

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att byggnaden placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Avgifter

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften är totalt 12 380 kronor. I detta ingår:

* Avgift för lovet för nybyggnad av nätstation är 10 220 kronor

* Avgift för startbesked och slutbesked är 2 160 kronor

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av nätstation. Nätstationen avses uppföras vid hotellets västra gavel och ersätter en nätstation som i dagsläget är placerad inomhus i hotellet. Den befintliga stationen har nått sin tekniska livslängd och Nacka energi har gjort bedömningen att det inte är lämpligt att behålla stationen inomhus då det medför risk för korrosion, kortslutningar, personskador samt försvårar underhållet.

Nätstationen upptar 19 kvm byggnadsarea och nockhöjden blir 3,5 m. Fasader kläs i stående naturfärgad träpanel som linoljevaxas samt i ett ribbverk i trä likt bakomliggande altan. Längs fasaden planteras kaprifol som får klättra på ribborna. Tak kläs i bandtäckt plåt i grafitgrå kulör.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. Hotellbyggnaden omfattas av q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att dess exteriör inte får förvanskas. Prickad mark får inte bebyggas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Avvikelse från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att nätstationen placeras på prickad mark – mark som inte får bebyggas.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov med sista svarsdatum den 3 november 2025.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till fastigheten Rösunda 30:13 som har yttrat att föreslagen nätstation skulle förvanska miljön och förstöra estetiska och naturnära värden i området. Den planerade nätstationen är dessutom placerad rakt framför fastighetsägarens utsikt och skulle därför få en mycket negativ påverkan på boendemiljön genom att utsikten försämrats. Utöver den visuella påverkan finns även en risk för störande ljud som lätt färdas över vattnet. Man anser därför att nätstationens placering är olämplig både ur miljömässig och estetisk synpunkt samt att den står i konflikt med områdets karaktär och de boendes intressen. Man motsätter sig därför bygglovet.

Utlåtande

Sökande har redovisat ett yttrande från certifierad sakkunnig antikvarie där bland annat följande framgår. Den nya transformatorstationen vid Grand Hôtel i Saltsjöbaden ska placeras bredvid hotellets västra gavel, förhållandevis nära vattnet. Trafon kommer ha en modest skala, 6590 x 3360 och en höjd på 3500. Denna del av hotellet hör till den mest utbyggda och förändrade, med de dominerande tilläggen tillkomna 1984 respektive 2006. För att bäst passa in i miljön är det svårt att ta inspiration från själva hotellbyggnaden då dess formspråk inte på ett trovärdigt sätt går att översätta till den skala som en trafa har. Istället bör inspiration sökas i andra, mindre byggnader vilka har en liknande placering i skärgårdsmiljöer. Mindre strandnära byggnader i denna typ av miljö utgörs av sjöbodarna, en gammal byggnadstyp som i skärgården ofta användes till förvaring av fiskeredskap. Dessa byggnader var i regel timrade och omålade med spåntak, senare ofta uppgraderade med rödfärgad brädpanel och tegeltak. Mer moderna sjöbodarna från tiden kring sekelskiftet 1900 har mer haft koppling till fritidslivet och haft en enklare panelklädd träkonstruktion med tegel- eller papptak. Dessa har också haft en mindre skala än de äldre sjöbodarna. Rödfärgade sjöbodarna dominerar men det förekommer även vita sjöbodarna. Då hotellet är från slutet av 1800-talet bör den sjöbodskaraktär som trafon ska inspireras av vara den som härstammar från samma tid, vilket också bättre överensstämmer med trafons skala.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Huvudsyftet med gestaltningen är att göra trafon så diskret som möjligt och gestaltungsgrepp bör inte en större byggnad än vad som krävs för syftet. Byggnaden bör också ha en vit färgskala likt övriga byggnader tillhörande hotellkomplexet. Förslag på karaktärsdrag ta med i gestaltning:

- Svart/grafitgrått tak
- Vitmålad stående panel med vita knutar
- Vita foder kring dörr och större ventiler
- Svartgrå fönsterdörr för att efterlikna ett tjärat

utförande med spröjsat (blind)fönster

- Grå betongsockel

Ansökan har även stämts av med kommunantikvariern som har godtagit utformningen, med tillägget att placeringen gärna får placeras något längre in i slänten samt att byggnaden gärna får täckas av växtlighet samt få en dovre färgsättning. Sökande har därefter reviderat ansökan efter kommunantikvarierns synpunkter.

Sökande har även redovisat ett yttrande från Nacka energi AB. Där framgår bland annat följande. I dagsläget är högspänningsutrustningen placerad inomhus i anslutning till det utrymme som kommer att omvandlas till spa-avdelning. Stora delar av anläggningen har uppnått sin tekniska ålder och uppfyller inte längre moderna krav på elsäkerhet, underhåll och arbetsmiljö. Efter genomgång av platsförutsättningarna och tekniska krav har Nacka energi gjort bedömningen att det inte är lämpligt att bibehålla högspänningsutrustningen inne i hotellet, särskilt inte vid spa-verksamheten där fukt och klor förekommer. Detta medför ökad risk för korrosion, kortslutningar och personskador samt försvårar underhållsinsatser. För att säkerställa driftsäkerhet, tillgänglighet och elsäkerhet rekommenderar därför Nacka energi att nätstationen flyttas till en friliggande placering utanför byggnaden. Den föreslagna placeringen har valts i omedelbar närhet till befintlig ledningsdragning, vilket gör det tekniskt och ekonomiskt lämpligt. En utvändig placering minskar dessutom risken för brandspridning i händelse av brand och medför även en minskad påverkan från elektromagnetiska fält. Nacka energi tillstyrker därför den föreslagna placeringen.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i Boverkets byggregler (BBR) och de europeiska konstruktionsstandarderna (EKS).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Avvikelsen gällande placering på prickad mark är sådan att det godtas som en avvikelse som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, med stöd av 9 kap. 31 b punkt 2 § PBL. Enligt gällande detaljplan så omfattas i princip hela fastigheten Rösunda 27:2 av prickad eller korsprickad mark vilket innebär att det inte bedöms finnas någon lämplig och planenlig placering inom fastigheten. Nämnden bedömer att behovet av en elnätsstation utanför hotellbyggnaden inte har förutsetts i planarbetet och att försörjning av el till hotellbyggnaden är en sådan nödvändig åtgärd som krävs för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Vidare bedöms åtgärden inte innebära någon begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen och antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Gällande inkomna synpunkter från grannar så bedömer nämnden att påverkan på fastighetsägarens utsikt och ljudmiljö kommer bli mycket begränsad. Aktuell fastighet är belägen cirka 80 meter från nätstationen. Nätstationen bedöms därmed inte innebära någon betydande olägenhet för boende inom fastigheten. Nätstationen bedöms vidare inte utgöra någon förvanskning av områdets karaktär.

Nämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden, skydd mot förvanskning och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Om du vill överklaga beslutet

Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till bygglov@nacka.se eller till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka.

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

- Om du blivit delgiven behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom tre veckor från det att du tagit del av beslutet.

- Är du sakägare som blivit informerad om beslutet behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom fyra veckor från det att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara skriftligt. Ange vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange kontaktuppgifter och underteckna gärna överklagandet. Du kan även skicka med handlingar som du anser stödjer din uppfattning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

Bilaga 1. Upplysningar till nämndbeslut

Bilaga 2. Ansökan

Bilaga 3. Ritningar

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Antikvariskt utlåtande

Bilaga 6. Yttrande från Nacka energi AB

Bilaga 7. Yttrande från granne

Bilaga 8. Kontrollplan

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00219

B 2025-000740

§ 250

Rösunda 27:2 (Hotellvägen 2) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell

Beslut

Ärendet återremitteras för grannhöran.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell med ett lastintag. Lastintaget uppförs i en våning och upptar 111 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Fasader putsas i vit kulör (Weber cal 246, färgnr 33001), tak utförs i bandtäckt plåt och papp och hängrännor och stuprör i koppar. Takfot förses med en putsad taklist. Fönster utförs i trä i brun kulör likt övriga hus (NCS S 8502-Y) och dörr samt lastport i brun kulör (NCS S 8502-Y).

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. Hotellbyggnaden omfattas av q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att dess exteriör inte får förvanskas. Korsmarkerad mark får endast bebyggas med sommarveranda, skärmtak, sjöbod och dylikt.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att drygt 80% av tillbyggnaden placeras på mark som endast får bebyggas med sommarveranda, skärmtak, sjöbod och dylikt.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Antikvariskt utlåtande

Sökande har redovisat ett antikvariskt utlåtande där antikvarien har yttrat att gestaltningen av den inbyggda lastkajen har utgått från principen att byggnadsdelen ska passa in i sitt sammanhang men inte konkurrera med byggnadsdelar som står högre upp i hotellets övergripande hierarki. Detta innebär att formspråk inte skulle lånas från det ursprungliga hotellet utan i stället lånas från byggnadsdelar i dess omedelbara närhet. Den föreslagna utbyggnaden placeras i skarven mellan 1984 års tillbyggnad och 1930 års utbyggnad, varav den senare omgestaltats markant efter branden 1983 och ombyggnationen 1989–91. I valet mellan inspirationskälla valdes 1984 års tillbyggnad bort då den har en så pass stark arkitektonisk integritet och att om den inbyggda lastkajen upplevs som en del av den innebär det en risk att dess arkitektoniska integritet komprometteras. En bättre

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

inspirationskälla blir då i stället den kraftigt ombyggda 1930-talsdelen, vars fönster, takform och befintlig takbeläggning tillkommit på 1980-talet. Den nya lastkajsinbyggnaden lånar fönsterformer från denna del, dock utförda som blindfönster för att underordna sig hierarkiskt. På den östra delen av inbyggnaden höjs taklutningen så att ett bandtäckt tak är möjligt att lägga. Den västra delen behöver ha en lägre taklutning för att inte krocka med 1984 års fönster, här läggs i stället ett papptak med ribbor vilket därmed i viss mån efterliknar plåttaket. Takfoten görs i samma utförande som 1930-talsdelen, vars takfot tillkom på 1980-talet. Dörren utförs med speglar, en sorts postmodern tolkning vilken ger den något mer karaktär än om den varit slät. Räcket till trappan utförs med ribbor för att lätta upp uttrycket jämfört med ett standardutförande i likhet med liknande trappor på byggnaden.

Remissvar

Nämnden har bedömt att den ansökta åtgärden kan påverka byggnadens kulturvärden och har därför gett kommunantikvarien möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Kommunantikvarien har yttrat att när det gäller kulturmiljö är den föreslagna tillbyggnaden för lastkajen tillräckligt väl anpassad till den befintliga byggnadens kulturvärden. En annan färgsättning där dörren och porten får samma bruna kulör som dörrarna i de anslutande delarna hade möjligtvis kunnat göra byggnaden ännu mer anpassad.

Sökande har svarat på yttrandet genom att revidera kulör på dörrar och port till samma bruna kulör som övriga dörrar i anslutande delar.

Yttrande från sökande

Sökande har inkommit med ett yttrande där det framgår att man motsätter sig förslaget till beslut. Fastighetsägaren anser att tillbyggnaden är nödvändig för att hotellet ska kunna bedriva en hållbar och effektiv verksamhet, och att den är väl anpassad till byggnadens kulturhistoriska värden. Kommunantikvarien har godkänt utformningen, och fastighetsägaren har gjort ytterligare justeringar för att förbättra anpassningen. Avvikelsen från detaljplanen bör kunna ses som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte eftersom det gäller en så pass liten del av hotellet. Åtgärden är också nödvändig för en ändamålsenlig användning av fastigheten eftersom tillbyggnaden är essentiell för att hotellet ska kunna fungera hållbart. Utan ett modernt lastintag ökar risken för oordnade leveranser, ökad trafik på allmänna ytor och miljöpåverkan från fordon. Hela yttrandet går att läsa i bilaga 6.

Skäl till beslut

Nämnden kan inledningsvis konstatera att ungefär 80 % av tillbyggnaden kommer att placeras på korsmark – mark som endast får bebyggas med sommarveranda, skärmtak,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

sjöbod och dylikt. Någon motivering till regleringen framgår inte i detaljplanen eller i planbeskrivningen.

Nämnden gör bedömningen att eftersom korsmarken innebär en begränsning av markens nyttjande så är det utöver skärmtak och verandor inte möjligt att placera en tillbyggnad till hotellet inom korsmark. Den sökta åtgärden är därför planstridig. Att 80% av en tillbyggnad av den här storleken placeras på mark som inte får förses med det som specifikt anges i detaljplanen bedöms inte vara en liten avvikelse från detaljplanen, enligt 9 kap. 31 b § punkt 1. Åtgärden bedöms inte heller vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 b § punkt 2. Förutsättningar för att bevilja ansökan saknas därför. Bygglovsansökan ska därför avslås, med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL.

Gällande vad sökande anför i yttrandet så föranleder det ingen annan bedömning. Vid en bedömning av om en avvikelse från detaljplanen kan ses som en liten avvikelse ska hänsyn tas till både omständigheterna i det enskilda fallet och om avvikelsen i sig kan uppfattas som mindre. Mark- och miljööverdomstolen bedömde i mål P 8065–17 att en tillbyggnad av en industrilokal med 530 kvm, varav 140 kvm placerades på prickad mark inte skulle kunna ses som en liten avvikelse från detaljplanen då avvikelsen var stor i reella tal trots att avvikelsen gällde en begränsad del av byggnaden.

De skäl som sökande anför bedöms inte vara tillräckliga för att åtgärden ska ses som nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ett exempel på en sådan nödvändig åtgärd är att det måste anläggas en mindre transformatorstation på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Bestämmelsen ska inte användas för att öka exploateringsgraden i ett område. I vilken omfattning som ett område ska bebyggas ska prövas i samband med att detaljplanen tas fram. Vidare så framgår det på ritningar redovisade i ärendet B 2023–0029 gällande anmälan för ändring av planlösning att en stor del av befintligt lastintag har tagits bort i samband med att hotellets spaavdelning byggts ut.

Sammanfattningsvis saknas därför förutsättningar för att bevilja ansökan. Bygglovsansökan ska därför avslås, med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL.

Om du vill överklaga beslutet

Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till bygglov@nacka.se eller till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka.

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

- Om du blivit delgiven behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom tre veckor från det att du tagit del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Är du sakägare som blivit informerad om beslutet behöver miljö- och stadsbyggnadsnämnden ha ditt överklagande inom fyra veckor från det att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara skriftligt. Ange vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange kontaktuppgifter och underteckna gärna överklagandet. Du kan även skicka med handlingar som du anser stödjer din uppfattning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Ritningar

Bilaga 3. Antikvariskt utlåtande

Bilaga 4. Remissvar

Bilaga 5. Yttrande från sökande

Yrkanden

Thomas Josefsson (S) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Disa Pahlman Nilsson (M), Anders Tiger (KD), Magnus Sjöqvist (M), Sidney Holm (MP) och Rolf Wasteson (V), att ärendet återremitteras för grannhöran.

Lina Olsson (NL) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först återremissyrkandet mot avslag och konstaterar att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för grannhöran.

Därmed faller Lina Olssons (NL) bifallsyrkande till det utsända förslaget.

Protokollsanteckning

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan instämmer i bygglovsenhetens bedömning att bygglovets ska avslås. Det är ingen mindre avvikelse att godkänna en tillbyggnad på 111 kvm som dessutom till 80%, dvs 88,8 kvm, kommer att placeras på korsmark där dylik byggnation inte ska förekomma. Åtgärden är alltså planstridig. Omfattningen av bebyggelse i ett område provas i samband med att en detaljplan tas fram och när sökanden i detta fall bedömer att ytan inte är tillräcklig och att denna åtgärd är nödvändig kan det ses som ett sätt att öka exploateringsgraden i området. Nackalistan gör bedömningen att åtgärden inte är nödvändig för att den sökande ska kunna använda fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Argumentet som sökanden anför är att när hotellet så småningom är färdigrenoverat och tas i bruk igen kommer det att behöva en modern logikanläggning som kräver mer utrymme. Detta generella uttalande som inte tydliggör de exakta kraven på yta eller hur ytan ska disponeras är inte tillräckligt för att motivera en tillbyggnad av denna storlek. Behovet av logikanläggning torde kunna lösas inom ramen för dagens tillgängliga yta, en modern anläggning ställer troligen mindre krav på yta och är effektivare. Dessutom togs delar av tidigare lastintag bort i samband med att en byggnad för en spaanläggning uppfördes för ett antal år sedan, och denna yta kan åter tas i anspråk. Fastigheten Rösunda 27:2 omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och Nackalistan gör bedömningen att den ansökta åtgärden kan påverka byggnadens kulturvärde. Hotellet består av byggnadskroppar från 1893 till 2000-talet, vilket ger ett inhomogent intryck genom olika former, fönstersättning och taklutningar. Lastkajen finns idag i ett innerhorn mellan olika utformade höga byggnadskroppar. Den förslagna tillbyggnaden ligger inkilat mellan två olika befintliga mindre och lägre byggnader, tillbyggnaden är lägre men består av tre olika sammanbyggda byggnadsenheter, alla med olika höjd, takfall, fönstersättning och form. Det enda som skapar ett sammanhang är färgen. Det är svårt att förstå varför sökanden trots sin stora satsning på hotellet väljer att försämra detta horn på hotellets sida/baksida, som redan har en rörig och osammanhängande byggnation. Lastintag är nödvändiga men detta vore en arkitektonisk skamfläck för hotellet om det byggdes. Nackalistan anser att nödvändig logistik kan utformas på ett yteffektivare och arkitektoniskt vackrare sätt, utan denna tillbyggnad.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-11-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00017

§ 251

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Per Sundin, gruppchef, och Maria Kjell Andrén, planarkitekt, informerar om ändringar i nya plan- och bygglagen.

Maria Melcher, enhetschef, informerar om Igelboda Stationshus.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande