

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nackasalen och via teams, onsdagen den 15 oktober 2025, kl. 15:00-19:36
Ajournering av sammanträdet kl. 16:14-16:25, 17:49-17:55 samt 18:33-18:57

BESLUTANDE

Johan Krogh (C), Ordförande
Disa Pählman Nilsson (M), 1:e vice
ordförande
Henrik Unosson (S), 2:e vice
ordförande
Magnus Sjöqvist (M), § 206, §§ 208-
216, jäv § 207
Tim Sundberg (M), §§ 206-214, 216-
223, jäv § 215
Johan Hiller (M) ersätter Henning
Envall (M)
Birgitta Berggren Hedin (L), på
distan
Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S)
Thomas Josefsson (S)
Lina Olsson (NL)
Rolf Wasteson (V)
Sidney Holm (MP)
Oskar Rosell (M) ersätter Magnus
Sjöqvist § 207, §§ 217-223
Oskar Rosell (M) ersätter Tim
Sundberg § 215

ERSÄTTARE

Oskar Rosell (M) § 206, §§ 208-214,
§ 216
Filip Lindahl (M)
Caroline Westerståhl (C) jäv § 215
Linda Sterner Varnestig (L)
Martin Gunnesson (KD)
Alva Dahn (S), på distans
Bertil Damberg (S)
Christina Ståldal (NL)
Kerstin Braxell (NL)
Erika Elisson (V)
Arne Sköldén (MP) §§ 206-216

Insynsplats -

Övriga deltagare Charlotte Persson, Helene Hill, Sylvia Ryel, Nina Åman, Maria Melcher,
Tore Liljeqvist, Per Sundin, Alexander Erixson, Angela Jonasson, Susanne
Werlinder, Marina Hagman, Simon Sundell, Anders Nordensköld, Carl
Arvidsson, Ylva Hedin, Terese Karlquist, Dennis Höjer, Tove Mark, Emma
Berhardson, Johan Buhre, Emma Rosengren

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Paragrafer §§ 206-223

Justeringsdatum 17 oktober 2025

Underskrifter Sekreterare

.....
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	15 oktober 2025
Anslaget sätts upp	20 oktober 2025
Anslaget tas ned	10 november 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 206 MSN-2025-00198	6
Uppföljning av styrande dokument 2025 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	6
§ 207 MSN-2025-00194	7
Yttrande över remiss från Mark- och miljödomstolen, Ansökan om vattenverksamhet för bortledning av grundvatten vid Sandasjön	7
§ 208 MSN-2025-00013	9
Kurser, konferenser och möten	9
§ 209 MSN-2025-00012	10
Anmälningssärenden	10
§ 210 MSN-2025-00014	13
Extra ärenden	13
§ 211 MSN-2025-00015	15
Pågående politikerinitiativ	15
§ 212 MSN-2025-00098	16
Planbesked för fastigheten Björknäs 1:165, Kvarnvägen 17 i Boo	16
§ 213 MSN-2024-00025	24
Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön	24
§ 214 MSN-2025-00050	31
Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11	31
§ 215 MSN-2025-00195	49
Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka	49
§ 216 MSN-2025-00172	61

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	Detaljplan för Tollareslingan, fastigheten Tollare I:520 och del av fastigheten Tollare I:16 i Boo.....	61
§ 217	MSN-2025-00093	68
	Detaljplan för Södra Kanholmsvägen, fastigheterna Orminge I:59, 54:1, 54:2 och 60:1, i Boo	68
§ 218	MSN-2025-00001	78
	Pågående planarbeten 2025	78
§ 219	MSN-2025-00003	79
	Pågående planbesked 2025	79
§ 220	MSN-2025-00047	80
	Positiva planbesked.....	80
§ 221	MSN-2025-00193	81
	Ändring av lokala hälsoskyddsföreskrifter.....	81
§ 222	MSN-2025-00016	86
	Pågående miljöärenden.....	86
§ 223	MSN-2025-00017	87
	Pågående bygglovsärenden.....	87

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Uppföljning av styrande dokument 2025 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet och överlämnar redovisning av styrande dokument inom miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar till kommunstyrelsen, enligt tjänsteskrivelsens bilaga daterad den 28 september.

Sammanfattning av ärendet

Samtliga av Nacka kommuns nämnder ska genomföra en översyn av styrande dokument inom nämndens ansvarsområde och redovisa till kommunstyrelsen om styrdokument ska kvarstå, revideras eller tas bort. Enbart de styrande dokument som slutligen antagits av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige ingår i översynen. Styrande dokument som enbart beslutas av nämnd ingår inte.

Inom Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar bedöms de flesta dokumenten fortsatt vara aktuella. Ett styrdokument, lokala hälsoskyddsföreskrifter, föreslår nämnden uppdateras i ärende MSN-2025-00193 den 15 oktober 2025.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar till kommunstyrelsen en redogörelse över status på styrande dokument enligt bilaga daterad den 28 september 2025.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga 1. Redovisning av styrande dokument

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det 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

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00194

§ 207

Yttrande över remiss från Mark- och miljödomstolen, Ansökan om vattenverksamhet för bortledning av grundvatten vid Sandasjön

Domstolens mål M 5330-25

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad 2025-10-08, över remiss av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för bortledning av grundvatten vid Sandasjön med tillägget: ”Idag finns det helt elektriskt drivna Lastbilar och grävmaskiner som kan användas under en hel arbetsdag utan att behöva laddas under dagen. Miljö-, och stadsbyggnadsnämnden anser att själva byggplatsen ska vara en fossilfri byggarbetsplats, helst med 100% elektriska arbetsmaskiner.”
1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar beslutet med omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Nacka vatten och avfall har ansökt om tillstånd för vattenverksamhet till Länsstyrelsen i Stockholm. Ansökan avser tillstånd om att inrätta en nödvattenanläggning för uttag av grundvatten inom vattenskyddsområdet Sandasjön i Nacka kommun. Syftet med ansökan är att nödvattenanläggningen ska kunna tas i drift vid kriser och avbrott i ledningsnätet. Ansökan omfattar både tillstånd om vattenverksamhet och dispens enligt vattenskyddsområdets föreskrifter.

Mark- och miljödomstolen har remitterat ansökan till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Sista dagen för yttrande är den 17 oktober 2025.

Nämnden är positiv till att en nödvattenanläggning anläggs inom Sandasjöns vattenskyddsområde. Anläggningen bedöms vara viktig för kommunens beredskap vid extraordinära händelser och ligger i linje med både miljöbalken och lagen om kommuners ansvar vid kriser. Nämnden betonar vikten av att vattenskyddsföreskrifterna följs, särskilt gällande hantering av petroleumprodukter. Verksamheten bör följa bilaga 3 i Vattenskyddsföreskrifterna, som ställer krav på rutiner och beredskap. Nacka kommun har tillsynsansvar för att föreskrifterna följs, inklusive egenkontroll, förelägganden och information till allmänheten.

Nämnden bedömer sammantaget att miljökonsekvensbeskrivningen uppfyller de fyra krav som Länsstyrelsen ställt för en liten miljökonsekvensbeskrivning och har därför inga erinringar mot att tillstånd beviljas för den planerade vattenverksamheten, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder och kontrollprogram följs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 oktober 2025

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Ansökan om vattenverksamhet

Bilaga 3. Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Upplysningar Bilaga 3 Nacka kommun

Bilaga 5. Föreskrifter för Sandasjöns vattenskyddsområde

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), på ett tillägg i förslag till yttrande enligt följande:

”Idag finns det helt elektriskt drivna Lastbilar och grävmaskiner som kan användas under en hel arbetsdag utan att behöva laddas under dagen. Miljö-, och stadsbyggnadsnämnden anser att själva byggplatsen ska vara en fossilfri byggarbetsplats, helst med 100% elektriska arbetsmaskiner.”

Thomas Josefsson (S) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, Thomas Josefssons (S) bifallsyrkande till det utsända förslaget och ett yrkande om tillägg till förslag till yttrande från Sidney Holm (MP).

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

Därefter ställer ordföranden Sidney Holms tilläggsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00013

§ 208

Kurser, konferenser och möten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar information till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Charlotte Persson, klimat- och miljödirektör, informerar om anmälan till SKRs seminarium ”Ändringar i PBL – information till förtroendevalda” som äger rum digitalt den 4 november 2025 samt att nämnden kommer att bjudas in till julbord den 3 december.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar information till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00012

§ 209

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Delegationsbeslut

1. Bygglov

2. Miljö

Delegationsbeslut 20250909_20251007

3. Gemensamt

4. Lantmäteri

5. Plan

MSN 2025-00187, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Sicklaön 362:2 på västra Sicklaön, 2025-09-11

MSN 2025-00188, Föreslagen ledningsrätt berörande fastigheten Tollare 1:3 i södra Björkvik, 2025-09-24

MSN 2024-00148, Detaljplan för infart till Marenparkeringen, del av fastigheten Älgö 4:7 i Saltsjöbaden, 2025-10-03

MSN 2025-00199, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Älta 10:86 i Älta, 2025-10-08

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

09. Exploatering – Projektavslut

KFKS 2021-772

93104387 Projektavslut Fisksätratombterna

KFKS 2004-134

9242938400 Projektavslut Allmänna anläggningar inom Lövberga

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

	Bygglov
	Björknäs 32:16, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-09-23, dnr. 37746-2025
	<i>SICKLAÖN 37:46, Beslut från LST, Beslutet upphävt den 2025-09-19, dnr. 37193-2025</i>
	Skarpnäs 2:26, Beslut från LST, Beslutet står sig, 2025-09-05, 34383-2025
	<i>Velamsund 1:287, Beslut från LST, Beslutet delvis upphävt den 2025-09-04, dnr. 66620-2024</i>
	Solsidan 18:14, Protokoll MÖD den 2025-09-11, Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd, Mål nr P 10425-25
	Miljö
	Sicklaön 369:1, beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-08-18, dnr 37301-2025
	Erstavik 6:1 och 6:9, beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-09-05, dnr 19074-2025
	Erstavik 25:16, beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-09-18, dnr 30857-2025
	<i>Bo 30:12, beslut från Lst, tillsynsavgift revideras, 2025-09-17, dnr 28837-2025</i>
	Strandskydd överprövningar
	Gåsö 5:16, beslut från MMD, brygga godkänd, 2025-08-08, mål M 2316-25
	<i>Gåsö 5:16, beslut från MMD, bastu avslås, 2025-08-08, mål M 2316-25</i>
	<i>Sicklaön 73:5, beslut från Lst, dispens upphävs delvis, 2025-08-20, dnr 19867-2025</i>
	Gåsö 5:13, Beslut från MMD, komplementbyggnad godkänns, 2025-09-12, mål M 4806-25

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar de anmälda delegationsbesluten och anmälningarna till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00014

§ 210

Extra ärenden

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ta emot Alliansens politikerinitiativ ”En strategi för gestaltning och arkitektur i Nacka” den 15 oktober 2025 och överlämna det till stadsutvecklingsdirektören och klimat- och miljödirektören för beredning.

Sammanfattning av ärendet

Nacka är en diversifierad kommun med en mångfald av olika bebyggelsekaraktärer i det offentliga rummet. Här finns allt från egnahemsbebyggelsen i Storängen, 70-talsvillorna till miljonprogrammet i Henriksdal och Fisksätra. Sedan ett tiotal år tillbaka genomgår delar av Nacka förändring, tusentals nya bostäder byggs för att skapa hem åt nya och befintliga Nackabor. I den omvandling som sker på många håll är det av stor vikt att nya och befintliga områden utvecklas med kvalitet och tillför värden som gör Nacka bättre och trivsammare.

Mycket av det som har byggts har verkligen gjort Nacka bättre. Nu senast kan vi se hur Nacka Grace hyllats av Nackabor, arkitekter och människor runt om i hela Sverige. Vi ser också hur Stockholm Wood city som byggs i Sickla väcker uppmärksamhet över hela världen. Tyvärr finns det också exempel på mindre lyckade byggnationer där den allmänna bilden är att de inte bidragit till att göra platsen bättre, ofta på grund av en bristande gestaltning.

Vi tror att alla är överens om att det som byggs ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Samtidigt är vi väl medvetna om att arkitektonisk kvalitet konkurrerar med andra intressen som ekonomi, genomförbarhet och standardisering. Nacka har sedan flera år tillbaka en proaktiv bygglovsprocess där vi kommit långt i att i ett tidigt skede angripa gestaltungsfrågan och erfarenheten visar att arbetet givit resultat. Vi ser behov av att utveckla det här arbetet och tydliggöra gestaltungsarbetet från planuppdrag till färdigt bygglov. Vi anser att det behövs en strategi som ska vägleda både internt och extern, allt i syfte att höja kvaliteten i Nacka.

Vi upplever också vissa utmaningar i hur och när politiken ska komma in med synpunkter rörande gestaltning och strategin behöver därför innehålla riktlinjer i hur och när detta genomförs i processen.

Vi föreslår utifrån följande:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

att klimat- och miljödirektören och stadsutvecklingsdirektören får i uppdrag att arbeta fram en övergripande strategi om hur Nacka ska arbeta för en god och kvalitativ gestaltning genom hela byggprocessen.

att strategin innehåller stöd för hur politiken kan påverka gestaltningen i de olika stegen i hela byggprocessen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, att lämna över politikerinitiativet från Alliansen till stadsutvecklingsdirektören och klimat- och miljödirektören för beredning, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00015

§ 211

Pågående politikerinitiativ

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Dnr och titel	Parti	Enhet	Status	Handläggare	Bemötande MSN
MSN-2025-00184 / Boo Kretsloppscentral	M	Planenheten	Initiativet väcktes 27/8-25	Angela Jonasson	Planeras för november- nämnden
MSN-2025-00191 / Dagvattenhantering Sydöstra Boo	M	Planenheten	Initiativet väcktes 17/9-25	Angela Jonasson	Under hantering

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00098

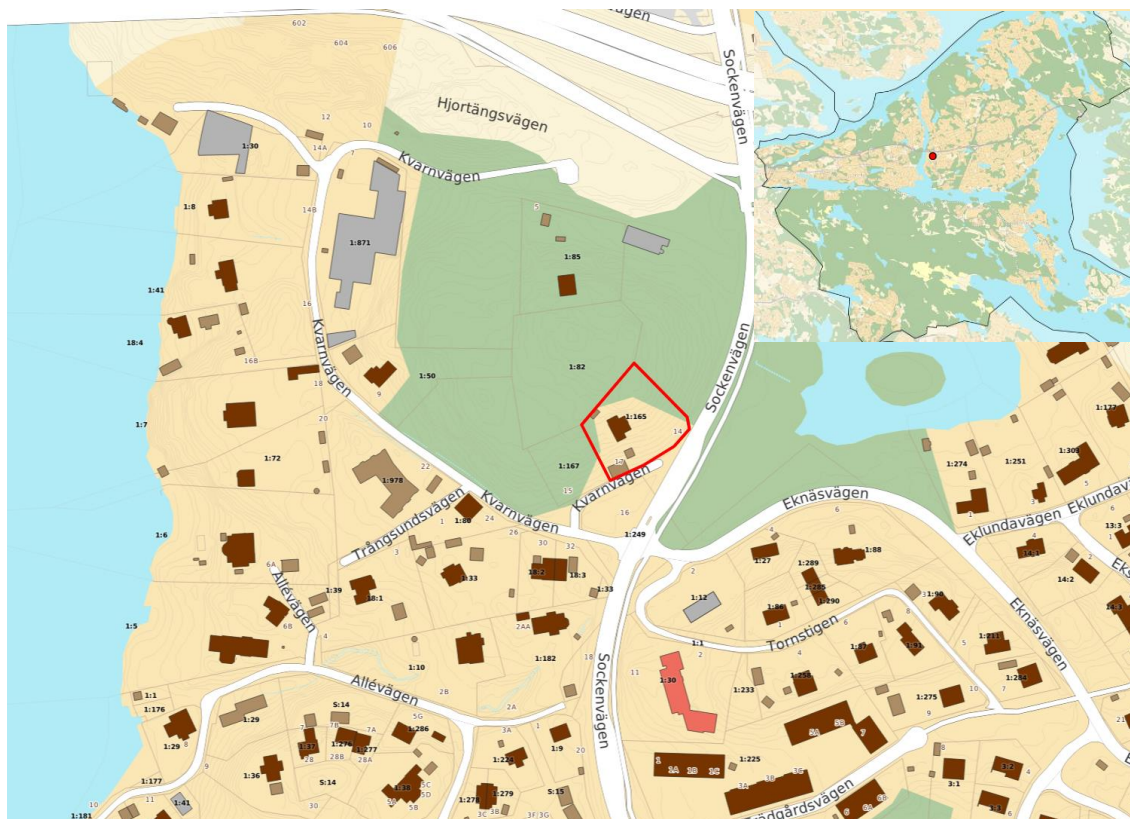
§ 212

Planbesked för fastigheten Björknäs 1:165, Kvarnvägen 17 i Boo

Negativt planbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Sökande har ansökt om planbesked för att stycka av rubricerad fastighet och uppföra ett enbostadshus. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget är inte i linje med intentionerna i översiktsplanen eller Områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Förslaget bedöms olämpligt sett till påverkan på områdets småskaliga bebyggelsestruktur, höga naturvärden och bullervärden. Planläggning bör vidare ske för större sammanhängande områden och inte för enskilda fastigheter, i linje med befintliga riktlinjer för planbesked. Ett positivt planbesked skulle innebära ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

principiellt beslut som i sin tur möjliggör för fler fastigheter att genomföra avstyckningar och förtäta, vilket skulle innebära en förändring av områdets karaktär.

Ärendet

Bakgrund

En bygglovsansökan inkom 19 mars 2025 (B 2025–000396). Ansökan avsåg nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Björknäs 1:165. Det planerade huset är av modellen Almvik från Eksjöhus och omfattar en byggnadsarea om cirka 135 kvm. I ansökan framgår att huset ska uppföras med träfasad och tegeltak, och att det ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Bygglovsavdelningen bedömde att den föreslagna åtgärden innebär en större förändring av bebyggelsestrukturen och därför behöver prövas genom detaljplan, i linje med den vägledning som ges i Områdesplan för Björknäs och Eknäs. Utöver detta identifierades även möjliga hinder i form av buller, höga naturvärden och risk för översvämning.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar 2 255 kvadratmeter och är belägen intill Kvarnberget i Björknäs strax söder om Värmdöleden vid den östra påfarten till Skurubron. På fastigheten finns en befintlig huvudbyggnad om cirka 115 kvadratmeter byggnadsarea samt tre komplementbyggnader om sammanlagt cirka 110 kvadratmeter byggnadsarea. Den befintliga villan har en gulmålad fasad liggande träpanel med vita snickeridetaler och svart plåttak. Fastigheterna i området är bebyggda med en huvudbyggnad och majoriteten är lika stora eller större än den berörda fastigheten.

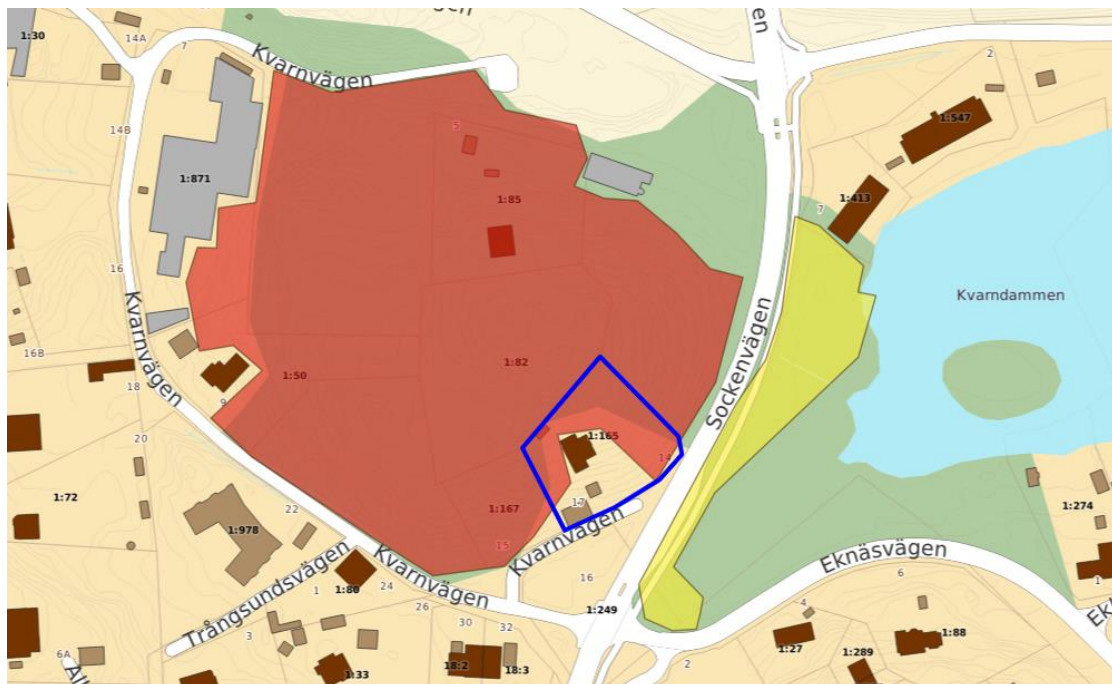


Figur 1: Den befintliga villan på fastigheten Björknäs 1:165.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Fastigheten ligger i en sluttning där höjdskillnaden uppgår till omkring 15 meter. Fastigheten tillhör ett område med höga naturvärden (klass 2) enligt en naturvärdesinventering som genomfördes år 2022 i samband med att Områdesplanen för Björknäs och Eknäs togs fram. Naturvärdesklasser beskriver hur värdefull naturen är i ett område, där klass 1 innebär mycket högt värde med skyddsvärda arter och livsmiljöer, medan klass 4 innebär lågt eller inget naturvärde. Klassningen används för att avgöra hur mycket hänsyn som bör tas till naturen vid planering och byggande. Enligt inventeringen består området av hållmarksskog, lövrik barrskog och ädellövträd. På fastigheten finns ett stort antal löv- och barrträd.



Figur 2: Det röda området är bedömt som högt naturvärde enligt naturvärdesinventering. Blå linje visar den berörda fastigheten.

Värmdöleden ligger cirka 150 meter från fastigheten vilket medför bullerpåverkan på fastigheten. Enligt Nacka kommuns bullerkartering från 2024 uppgår lägsta ekvivalenta nivå till 60–65 dBA. Det ligger i eller över riktvärdet i trafikbullerförordningen, där 60 dBA utgör gränsvärde för bostäder vid planläggning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 3: Kartan visar bullernivåer i det berörda området. Berörd fastighet är inringad med röd linje.

Gällande planer och övergripande intressen

I gällande översiktsplan från 2018 tillhör fastigheten området Bm2 Björknäs/Eknäs som är markerat som medeltät stadsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning kan vara lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. I granskningsversionen av kommande översiktsplan anges området till Sb10 Björknäs/Eknäs som är markerat som sammanhängande bostadsbebyggelse. Strukturen och skalan i området ska bevaras i största möjliga utsträckning och varsamhet gäller vid eventuella förändringar i den befintliga fastighets- och bebyggelsestrukturen.

För fastigheten finns ingen detaljplan, fastigheten ligger inom planlöst område. Strandskydd gäller på fastigheten, eftersom fastigheten ligger inom 100 meter från Kvarndammen.

Fastigheten omfattas av Områdesplan för Björknäs och Eknäs. För det berörda området gäller att befintlig bebyggelsestruktur ska bevaras i största möjliga utsträckning, men att mindre förändringar är möjliga förutsatt att områdets lummiga och småskaliga struktur inte påverkas negativt. Generellt gäller varsamhet vid eventuella förändringar i befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur vid bygglovsansökningar och lantmäteriförrättningar. Större förändringar av befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur prövas i en ny detaljplan om de bedöms som lämpliga. I områdesplanen framgår även att de områden som saknar detaljplan på sikt bör planläggas för att slå fast rådande fastighets- och bebyggelsestruktur.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Längre ner på Kvarnvägen pågår idag stadsbyggnadsprojektet Kvarnvägen. Syftet med projektet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Målet är att ersätta befintlig verksamhetsbyggnad och tillskapa cirka 12–14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild samt att planlägga befintlig lokalgata. Området (Kvarnvägen – Sockenvägen) är bedömt som möjligt för ny bebyggelse i Områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Projektet befinner sig i uppstartsskede, kommunstyrelsen antog start-pm 2 juni 2025 § 155.



Figur 4: Kartan visar pågående stadsbyggnadsprojekt i närheten av den berörda fastigheten. Röd markering visar den berörda fastigheten.

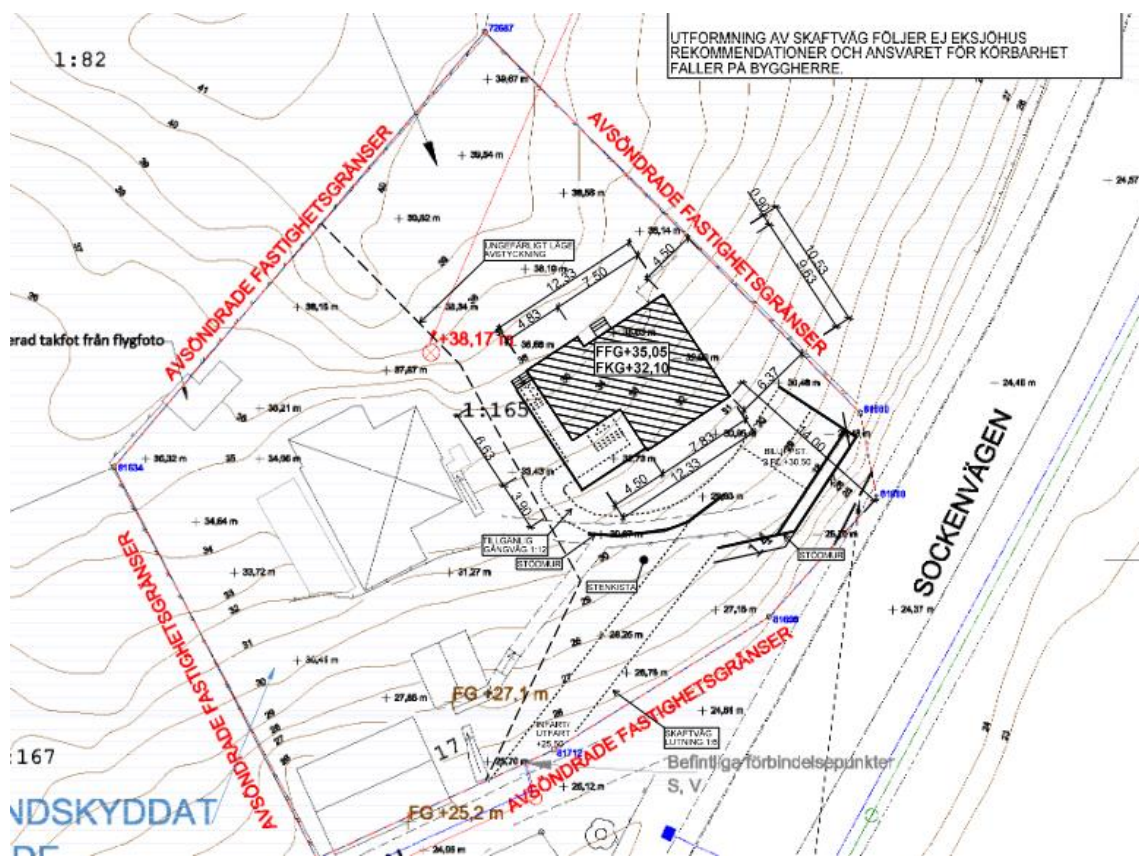
Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 april 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 29 augusti 2025. Föreslagen markanvändning är bostäder. Syftet med ansökan är att stycka av fastighet och möjliggöra uppförande av ett enbostadshus på den nordöstra delen av fastigheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

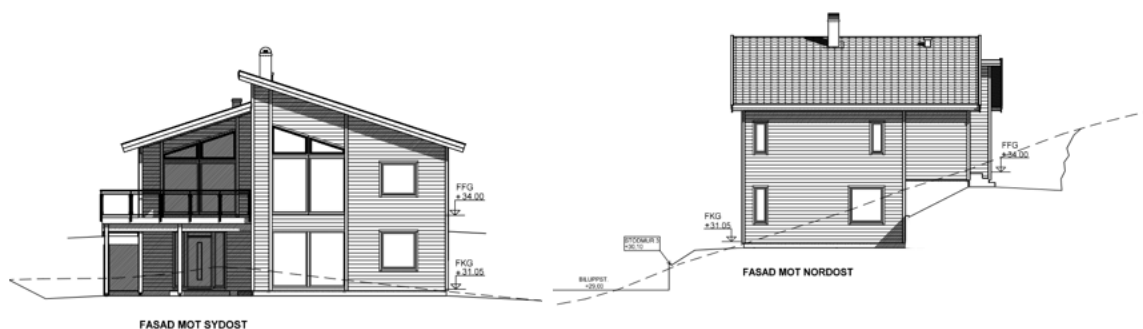
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 5: Situationsplan över fastigheten. Det nya enbostadshuset är skrafferat.

Det planerade huset är ett sluttningshus från Eksjöhus med en bruttoarea som uppgår till cirka 210 kvadratmeter. Sökande betonar att byggnationen ska ske med hänsyn till naturen och att slutningen på tomten ska bevaras i största möjliga mån. Huset ska harmonisera med befintlig bebyggelse och den naturliga miljön. Det nya huset är avsett som generationsboende och sökande framför att projektet inte är av kommersiell karaktär.



Figur 6: Till vänster det nya enbostadshuset från sydost och till höger från nordost

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § plan- och bygglagen, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 eller Områdesplan för Björknäs och Eknäs, där bebyggelsestrukturen ska bevaras och förändringar ska ske med varsamhet. Enligt Områdesplanen för Björknäs och Eknäs ska förändringar ske med hänsyn till landskapsbild, grönstruktur och helhetsupplevelse. Den aktuella fastigheten bedöms inte ha särskilda förutsättningar som motiverar avsteg från dessa principer. Planläggning bör vidare ske för sammanhängande områden och inte enskilda fastigheter. Sammantaget bedöms förslaget inte vara lämpligt att pröva i en planprocess.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Planenheten har inte gjort någon bedömning av huruvida strandskyddet kan upphävas eller inte i detta skede.

Planlöst område

I Områdesplan för Björknäs och Eknäs framgår att planlösa områden på sikt bör planläggas för att slå fast rådande fastighets- och bebyggelsestruktur. Detta bör ske för flera fastigheter inom ett sammanhängande område och inte prövas för varje enskild fastighet. Enligt plan- och bygglagen är lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Lämplighetsbedömning

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som riskerar att öppna upp för ytterligare avstyckningar inom närområdet. Omkring 13 fastigheter med liknande förutsättningar har identifierats i närområdet. Om samtliga skulle avstyckas och bebyggas skulle det leda till en förändring av områdets karaktär, vilket strider mot intentionerna i översiktsplanen eller Områdesplan för Björknäs och Eknäs där det framgår att den småskaliga bebyggelsestrukturen och lummigheten ska bevaras. Förändringar i området ska enligt Områdesplanen ske med hänsyn till landskapsbild, antikvarisk hänsyn, aktsamhet kring grönområden och helhetsupplevelsen i den byggda miljön. Planenhetens bedömning är att den föreslagna åtgärden inte är lämplig utifrån dessa aspekter då det riskerar att påverka områdets lummiga och småskaliga struktur på ett negativt sätt.

Fastigheten ligger till viss del inom området Kvarnberget som i en naturvärdesinventering från 2022 klassificerats med högt naturvärde (klass 2). Enligt Områdesplanen för Björknäs och Eknäs ska Kvarnberget på grund av sina höga naturvärden bibehållas. Sökandes förslag riskerar att ha negativ påverkan på naturvärdena inom området vid eventuell sprängning och fällande av träd samt hårdgöring av mark. Utöver höga naturvärden är den berörda delen av fastigheten även utsatt för höga bullernivåer som gör det olämpligt att bygga

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bostäder på platsen. Sammantaget bedöms fastigheten inte ha några unika förutsättningar jämfört med omkringliggande fastigheter som gör det lämpligt att stycka av och bebygga del av fastigheten.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande konsekvenser 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. Det är ett allmänt intresse att inte förändra ett områdes karaktär genom spridda förtätningar och förändringar. Sådana förändringar bör ske för större sammanhållna områden och inte för enskilda fastigheter. Bedömningen överensstämmer även med översiktsplanens inriktning avseende bebyggelseutvecklingen för området. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga Ansökan planbesked (23 april 2025)

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det 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

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00025

§ 213

Detaljplan för Allmänna anläggningar Finnboda varv omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön

Tillstyrkan

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Finnboda varv, omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv.

Detaljplanens syfte är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar även till att säkerställa att nödvändiga fastighetsregleringar med hänsyn till huvudmannaskapet kan genomföras och till att säkerställa att vissa enskilda anläggningar kan kvarstå inom området. Vidare syftar planen till att tidigare industrianläggningar bevaras och underhålls på ett sådant sätt som bevarar kulturhistoriska värden och den industrihistoriska karaktären i området.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 225 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Detaljplanen har varit ute på granskning vid två tillfällen. Vid det andra granskningstillfället inkom 13 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat om att fastighetsägare anser att parkeringssituationen blir sämre med planförslaget. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Efter den andra granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Vid det första granskningstillfället inkom 14 yttranden, varav 9 yttranden inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat om önskemål om mer grönska i området, att det bör ges tillräckligt stor plats för ny pumpstation samt om bristande utredning av parkering för verksamheter i området. Efter den första granskningen togs en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

parkeringspromemoria fram och ändringar i plankartan skedde med anledning av parkering för verksamheter i området. Därutöver gjordes ändringar av placering av avfallsbehållare.

Vid samrådet inkom totalt 23 samrådsyttrande. De inkomna synpunkterna varierade i hög grad, och det fanns inte någon fråga som flera yttrade sig om. Efter samrådet gjordes revideringar gällande motiveringen av strandskyddet samt redaktionella justeringar i plankartan och planbeskrivning.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Finnboda varv, omfattande del av fastighet Sicklaön 37:41 på västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv 9242917100. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet togs det fram en detaljplan för Finnboda varv som vann laga kraft 2003.

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Finnboda varv den 6 mars 2023, § 86. I start-PM anges bland annat följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Genom ny detaljplan detaljplanlägga mark som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Säkerställa att enskilda anläggningar och anläggningsdelar som ligger i mark som detaljplanläggs som allmän platsmark bekräftas för ändamålet gemensamhetsanläggning.
- Klargöra vilka servitut och/eller andra rättigheter som är nödvändiga för genomförandet av den nya detaljplanen samt befintlig detaljplan.
- Genomföra överförandet av huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt huvudmannaskap inom område som detaljplanläggs som allmän plats i två etapper; kajer och GC-väg, m.m. med stöd av servitut efter att start-PM och avtal antagits av kommunfullmäktige, resterande delar med stöd av tidsbegränsad nyttjanderätt när detaljplanen tas upp för granskning. Slutligt genomförande sker när fastighetsbildningsbeslut baserat på den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen går i linje med samtliga mål från start-PM. Sedan december 2024 har kommunen tagit över driften av gator, kajer och torg i Finnboda varv genom tillfällig nyttjanderätt. Slutligt genomförande kan ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Finnboda varv startade 1998 och utmynnade i bland annat detaljplan DP 313 för fastigheten Sicklaön 37:41 som vann laga kraft den 24 april 2003. Alla bostäder och för dessa gemensamma anläggningar i området är utbyggda av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

exploatören Finnboda Industrielokaler Handelsbolag (FIHB), som är ett helägt dotterbolag till HSB. Området blev helt färdigställt 2017. Gemensamma ytor och anläggningar ligger på kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 37:41 som ägs av FIHB. Avsikten var att gemensamma ytor och anläggningar skulle förvaltas med enskilt huvudmannaskap inom ramen för gemensamhetsanläggningar där bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i området skulle ingå. Anläggningsförrättningar för detta har pågått sedan många år men ärendena har inte kunnat slutföras på grund av oenighet mellan parterna.

År 2022 inledde kommunen förnyade förhandlingar med FIHB och bostadsrättsföreningarna. Förhandlingarna utmynnade i en helhetslösning för Finnboda med innebörden att detaljplanlägga gator och övriga allmäntillgängliga markytor och anläggningar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som kommunen sedan tar över genom fastighetsbildning. Del av områdets VA-anläggning ska skötas av Nacka vatten och avfall AB. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de gemensamma anläggningar som kommunen och Nacka vatten och avfall AB inte tar över. Överenskommelserna utmynnade i en principöverenskommelse och ett tilläggsavtal till exploateringsavtal som tillsammans med start-PM beslutades av kommunen år 2023.

Detaljplanen

Detaljplanens övergripande syfte är att kommunen ska ta över drift och underhåll av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar även till att säkerställa att nödvändiga fastighetsregleringar med hänsyn till huvudmannaskapet kan genomföras och till att säkerställa att vissa enskilda anläggningar kan kvarstå inom området. Vidare syftar planen till att tidigare industrianläggningar bevaras och underhålls på ett sådant sätt som bevarar kulturhistoriska värden och den industrihistoriska karaktären i området.

Det innebär att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, kajer och torg kommer att övergå till allmän plats. Industrihistoriska anläggningar som tillhörde Finnbodas tidigare verksamhet kommer övergå till kommunen. Vidare innebär detaljplanen att Nacka vatten och avfall (NVOA) och kommunen tar över ansvaret för delar av vatten-, spill- och dagvattennätet i området. Vissa ledningar i blivande allmän platsmark, som endast betjänar privata fastigheter, kommer även fortsättningsvis omfattas av enskilt huvudmannaskap. Planen säkerställer att nödvändiga fastighetsregleringar kan genomföras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 7. Bilder över industrihistoriska anläggningar. Bild till vänster visas en stapelbädd. Bild till höger visar en tidigare kranbana.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen var utsänt på en andra granskning under perioden 3 juni till och med 26 juni 2025, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom 13 yttrande, varav 9 yttrande inte hade någon erinran. Två synpunkter inkom från fastighetsägare i området. Synpunkterna handlade bland annat om att fastighetsägare anser att parkeringssituationen blir sämre med planförslaget. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Efter den andra granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Detaljplanen var utsänt på en första granskning mellan den 21 november och den 19 december 2024. Inkomna synpunkter från granskningen sammanfattades och bemöttes i ett granskningsutlåtande 1, daterad 2 maj 2025. Under första granskningsperioden inkom 14 yttranden, varav nio yttranden inte hade någon erinran. Synpunkterna handlade bland annat önskemål om mer grönska i området, att det bör ges tillräckligt stor plats för ny pumpstation samt om bristande utredning av parkering för verksamheter i området.

Efter första granskningen har parkering för verksamheter i området utretts mer utförligt genom framtagandet av en parkeringspromemoria. Plankartan har även ändrats genom att tre markområden, motsvarande fyra parkeringsplatser, på Finnboda hamnplan och Finnboda torg ändrats från allmän plats för torg till kvartersmark för parkering. Detta för att verksamhetsfastigheterna inom angränsande planområde ska uppfylla kravet om att kunna tillskapa en enskild parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från en tillgänglig entré för att inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsfastigheterna. Efter den första granskningen justerades placeringen av ytterligare avfallsbehållare för att minska påverkan på stadsbilden och vyer ut mot vatten. Den nya placeringen är på makadamgrus mot en skuggad bergvägg, vilket gör att de i större grad smälter in i området och underordnar sig den industrihistoriska karaktären av området.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen var utsänt på samråd mellan den 16 februari och 3 april 2024. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 18 oktober 2024. Totalt inkom 23 samrådsyttrande. De inkomna synpunkterna varierade i hög grad, och det fanns inte någon fråga som flera yttrade sig om. Efter samrådet gjordes revideringar gällande motiveringen av strandskyddet samt redaktionella justeringar i plankartan och planbeskrivning.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, kust och skärgård samt kommunikation. Detaljplanen innebär ingen fysisk ändring av platsen och bedöms därför inte påverka riksintressena.

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

En mindre del av planprogrammet för Henriksdal, antaget 2018, omfattar början av Finnboda varvsväg. Detaljplanen är förenlig med planprogrammet för Henriksdal.

Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs, då det inte får upplåtas till enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Tidplan

Antagande december 2025

Laga kraft tidigast* januari 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I start-PM från 2023 angavs en tidplan för antagande till kvartal 3 2024. Avvikelsen beror främst på att det har tagit längre tid än beräknat att nå nödvändiga överenskommelser med berörda fastighetsägare samt på att detaljplanen behövt gå ut på en andra granskning för att möjliggöra parkeringsplatser för rörelsehindrade till enskilda fastigheter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ekonomiska konsekvenser

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet erhåller kommunen ersättning från FIHB om 43,5 miljoner kronor. Ersättningen avser framför allt kommande drift- och reparationskostnader för kajen. Ersättningen avser även tidigare upparbetade plankostnader (DP Finnboda varv) och del av plankostnader för den nu aktuella detaljplanen (DP Allmänna anläggningar Finnboda varv). Projektet vidarefakturerar 1/3 av faktiskt upparbetade detaljplanekostnader till berörda bostadsrättsföreningar.

För att genomföra ett kommunalt övertagande av området behöver vissa åtgärder ske för att anläggningarna ska uppfylla kommunal standard. Exempelvis separering av belysningsanläggningar samt kontroll av dagvattenledningarnas status. För den VA-anläggning Nacka vatten och avfall AB ska ta över krävs installation av styrskåp, spolbrunnar och vattenmätare samt renovering av en spillvattenledning. Flertalet av dessa åtgärder har utförts innan anläggningarna togs över genom ett tillfälligt nyttjanderättsavtal i samband med att detaljplanen ställdes ut för granskning enligt tecknat tilläggsavtal till exploateringsavtal. Andra åtgärder sker efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Den sammanlagda kostnaden för åtgärderna beräknas till strax över 3 miljoner kronor. Vidare har projektet belastats med kostnad för inköp av skyddsrum för 1 miljon kronor.

Detaljplanearbetet har fram till tillstyrkan kostat cirka 3,8 miljoner kronor, vilket är 500 tusen kronor mer än prognosen. Det främsta anledningen till att kostnaderna för detaljplanen har överskridit prognosen är på grund av att detaljplanen gick ut på en andra granskning. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Även om plankostnaderna har varit större än prognos har kostnaderna för anläggningsåtgärder varit lägre än prognostiserat. Det innebär att stadsbyggnadsprojektet som helhet fortfarande är i enlighet med beslutad budget.

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 28,8 miljoner kronor.

Ett kommunalt övertagande innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen. De ökade driftkostnader beräknas uppgå till 0,6 miljoner kronor per år, vilket innebär en total årlig driftkostnad på 0,9 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till gator, torg, kajer och gångvägar i området säkerställs, då det inte får upplåtas till enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för klimat och miljö

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Syftet med detaljplanen är att marken vid Finnboda varv får kommunalt huvudmannaskap samt att kulturhistoriska värden bevaras. Nackalistan är positiva till detta och skrev även en motion 2023 om att Förnya Sicklaöns torg, där vi föreslog att plantera träd, bygga en pergola eller annat som ger skugga på Finnboda torg samt utrusta torget med dricksvattenfontän. Vår motion godkändes i kommunfullmäktige 2024-06-17.

Detaljplaneändringen i sig möjliggör men säkerställer inte planteringarna. Vi kommer att följa utvecklingen av området och tillse att Nackaborna får en grön och trivsamt kaj och torg att vistas på.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11

Tillstyrkan

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 Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Henriksdal, etapp 1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse, i form av bostäder, verksamheter och en förskola i anslutning till befintlig bebyggelsemiljö på Henriksdalsberget samt bekräfta befintligt reningsverk under mark. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet Trolldalen samt att ta till vara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns idag samt tillföra nya.

Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnar sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget, stads- och landskapsbilden, platsens naturvärden samt att minimera negativ inverkan på riksintresse för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och uppfyller i hög grad de mål som fastslagits i start-PM bortsett från att antalet bostäder minskat med 50 bostäder för att möjliggöra vändlinga för busstrafiken. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål och arbetsplatsmål.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett förnyat undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts i granskningen av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Detaljplanen innebär en förtätad struktur med möjlighet till bättre kopplingar ut mot naturen och mer befolkade stråk vilket är positivt utifrån trygghetsaspekter. Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att möjliggöra en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

energieffektiv bebyggelse med låg klimatpåverkan som kan byggas i enlighet med cirkulära principer.

Platsen är betydelsefull i landskapet och gestaltningen för ny bebyggelse styrs av projektspecifika gestaltningsprinciper som syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till platsens värden i natur, kulturmiljö och landskap. Gestaltningsprinciperna styr bland annat material, kulör och detaljer för att uppnå hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelseförslag som ligger till grund för detaljplanens utformning har anpassats i placering och höjd för att följa landskapet och utgöra ett fint komplement i stadsbilden som underordnar sig befintliga värden.

Under granskningen inkom cirka 310 yttranden från privatpersoner. De allra flesta av dessa synpunkter betonar att ingen ny bebyggelse ska placeras på den östra sidan av Henriksdalsbacken inom naturområdet Trolldalen. Detta utifrån motivet att platsen har höga naturvärden samt är viktig för livsmiljö och rekreation. En stor andel synpunkter berör även trafiksituationen som upplevs som ansträngd och med bristfällig kollektivtrafik.

Efter granskningen har bullerutredningen och dagvattenutredningen uppdaterats och förtydligats. Därutöver har ett kompletterande risk-PM tagits fram för att klarlägga behov av riskreducerande åtgärder avseende förskolegården inom kvarter 2 och bestämmelser som reglerar dessa åtgärder. Planbeskrivningen har generellt setts över där motiven till planbestämmelser förtydligats med ytterligare tolkningsstöd.

Under samrådet inkom många synpunkter varav flertalet återkommande. Det tongivande budskapet var att lämna hela eller delar av naturområdet Trolldalen obebyggt. Detaljplanen justerades efter samrådet för att i högre grad anpassas till platsens förutsättningar. Planområdets omfattning justerades och även storleken på gröna släpp ut mot naturmarken. Detaljplanen kompletterades även med utformningsbestämmelser avseende ljusanordningar och gestaltningsprinciper.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för *Henriksdalsbacken*, del av fastigheten Sicklaön 37:11, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet *Henriksdal, etapp 1*. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ytterligare en detaljplan. Marken inom aktuellt planområde är i kommunal ägo.

Beslut om start-PM för stadsbyggnadsprojektet *Henriksdal, etapp 1 - Henriksdalsbacken och Henriksdalsböjden* fattades per delegation den 13 maj 2019.

De huvudsakliga mål som angavs i start-PM:

- Att tillskapa cirka 450 nya bostäder längs med Henriksdalsbacken (kommunal mark).
- Att tillskapa en ny förskola på 4–6 avdelningar, företrädesvis i bottenplan i flerbostadshus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Att skapa nya och förbättrade kopplingar till befintliga natur- och vattenområden.
- Utveckla vändslungan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande bebyggelses bottenplan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse, i form av bostäder, verksamheter och en förskola i anslutning till befintlig bebyggelsemiljö på Henriksdalsberget samt bekräfta befintligt reningsverk under mark. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet Trolldalen samt att ta till vara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns idag samt tillföra nya.

Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnar sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget, stads- och landskapsbilden, platsens naturvärden samt att minimera negativ inverkan på riksintresse för kulturmiljövården – *Stockholms farled och inlopp*.



Figur

1. Konceptuellt fotomontage. Vy mot väster över föreslagen bebyggelse. Skogsområdet Trolldalen i förgrunden, Henriksdalsbergets bebyggelse och Stockholms stads stadslandskap i bakgrunden Bild: AIX arkitekter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur

2. Konceptuellt fotomontage. Henriksdalsbacken - vy mot norr. Röd punkt på översiktskarta markerar vypunkt. Föreslagen bebyggelse för kvarter 4 i blickfång. Illustrationen visar en möjlig utformning och slutlig utformning provas i bygglovsskedet. Bebyggelsen föreslås utformas med trästommar. Bild: White

Planområdet ligger inom tätbebyggd miljö, med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. Platsen har unika förutsättningar med möjlighet till fantastiska utblickar över ett dramatiskt stadslandskap, nära skogsområdet Trolldalen såväl som Svindersvikens vatten. Planområdet omfattar gatumark och naturmark längs Henriksdalsbacken samt del av befintlig torgmiljö.

Föreslagen bebyggelse har delats in i fem olika kvarter där byggnadsvolymer omluter gaturummet. Våningsantalet om 5-8 våningar varierar med landskapet. De kvarter som ligger nära Henriksdalsbergets bebyggelse utformas med kringbyggda gårdar medan kvarteren mot skogsområdet ges en mer uppluckrad utformning. Förskolan ges en central placering i områdets mitt och lokaler med centrumändamål möjliggörs i anslutning till torget och för del av Henriksdalsbacken. En gemensam mobilitetsanläggning inom kvarteret närmast torget tillgodoser parkeringsbehovet för all ny bebyggelse. Ambitionen i projektet är att möjliggöra en energieffektiv bebyggelse med låg klimatpåverkan som kan byggas i enlighet med cirkulära principer.

För området har projektspecifika gestaltningsprinciper tagits fram som ligger till grund för de utformningsbestämmelser som styr gestaltningen. Gestaltningsprinciperna är tematiskt sammanfattade i planbeskrivningen och redovisas nedan:

Övergripande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Bebyggelsen ska underordna sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget, i volym, kulör och uttryck. Den nya bebyggelsen ska upplevas samlad och lugn utan utstickande delar. Balkonger mot gata, torg, park och natur ska utföras indragna. Taklandskapet ska i huvudsak utformas plana och ha en sammanhållen utformning och skapa en lugn siluett utan större uppstickande volymer.

Kulör

- Färgsättningen inspireras av naturens grönska och bergknallar det vill säga dova och naturnära kulörer enligt kulörpalett.
- Bebyggelsen ska färgsättas med olika kulörer för respektive kvarter. De byggnader som syns mest i landskapet ska ha dova och naturnära kulörer, medan byggnader som är placerade så att de inte läses samman med bebyggelsen på Henriksdalsberget kan ha större kulörtäthet.

Material

- Lämpliga material är exempelvis trä och puts.
- Reflektion i landskapet ska undvikas. Fasad och fasaddetaljer ska utföras i icke-reflekterande material.
- Tegel och skiffer är endast lämpligt i eventuella socklar, med hänsyn till påverkan på riksintresset, landskapsbilden och det lokala intresset för kulturmiljövården.
- Återbrukade material kan med fördel tillämpas om gestaltningen som helhet håller hög kvalitet.

Gaturummet

- Särskild omsorg visas genom entréväningarnas utformning i syfte att skapa ett intressant gaturum.
- Höjdskillnaderna mellan entré och gata får inte tas upp genom utanpåliggande ramper utan ska hanteras inom kvartersmark.

Byggnaderna

Flerbostadshus

- Byggnadernas lugna uttryck skapas av en balans mellan horisontalitet och vertikalitet.
- Med en bearbetning och variation i gestaltningen av terrasser och den horisontella indelningen i byggnadskropp och sockel skapas en differentiering av skalan med en balanserad och lugn fasadkomposition.

Radhusen

- Radhusen är väl dolda från naturen och områdena runtomkring vilket innebär en större frihetsgrad avseende färg och material, de kan exempelvis utformas med veckade fasader mot gata och med fasader i skiffer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Naturen

- För kvarteren (kvarter 1-3) på östra sidan av Henriksdalsbacken är anpassning till naturen särskilt betydelsefull. Kvartersmarken ska möta naturen på ett omsorgsfullt sätt i sin gestaltning.
- Den naturliga terrängen och vegetationen ska i möjligaste mån bevaras och ny vegetation ska inspireras av naturen (kvarter 1-3). Bergsskärningar som uppstår utformas för att framhäva naturens former och föreslås bekläs med klätterväxter.
- Även utformningen av förskolegården i kvarter 2 hämtar inspiration från naturen och tillvaratar den kuperade terrängen för utmanande lek.



Figur 3. Konceptuell illustration – Vy mot öster. En möjlig bebyggelseutveckling vid ett genomförande av detaljplanen. Bebyggelseförslaget i blickfång och naturområdet Trolldalen bortom bebyggelsen. Bild: AIX Arkitekter



Figur 4. Fotomontage - Vy från stranden vid Svindersviks gård som visar föreslagen bebyggelse med dova kulörer. Den ovala markeringen ringar in området. Henriksdalsbergets borgliknande bebyggelse framträder till vänster i bilden. Bildmontage: Dreem

Inkomna synpunkter

Under granskningen inkom cirka 310 yttranden från privatpersoner. De allra flesta av dessa synpunkter betonar att ingen ny bebyggelse ska placeras på den östra sidan av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Henriksdalsbacken inom naturområdet *Trolldalen*. Detta utifrån motivet att platsen har höga naturvärden samt är viktig för livsmiljö och rekreation.

En stor andel synpunkter berör trafiksituationen som upplevs som ansträngd och med bristfällig kollektivtrafik. Oro framförs att dessa problem kan komma att öka ytterligare med tillkommande bebyggelse i området. En annan frekvent återkommande synpunkt är att barn påverkas negativt av att den bilfria vägen till Vilans skola med gångtunnel mellan Henriksdalsringen och Vilans skola försvinner.

Utifrån inkomna synpunkter har bullerutredningen uppdaterats och förtydligats. Bebyggelseförslaget har omarbetats för att visa hur bebyggelsen klarar trafikbullerförordningen och planbeskrivningen har förtydligats med en definition om vad som kan tolkas som ljuddämpad sida. Även dagvattenutredningen har uppdaterats. Därutöver har ett kompletterande risk-PM tagits fram för att klarlägga behov av riskreducerande åtgärder för förskolegården inom kvarter 2. Förskolegårdens yta har begränsats med bestämmelse m₅ som innebär att en zon om 10 meter närmast Henriksdalsbacken inte får utformas så att den uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ny bestämmelse avseende skydd mot störningar har även införts genom riskreducerande åtgärd i form av ett brandskyddsklassat plank. Vidare har storleken på föreslagna transformatorstationer utökats. Planbeskrivningen har generellt setts över där motiven till planbestämmelser förtydligats med ytterligare tolkningsstöd.

Under samrådet inkom många synpunkter varav flertalet återkommande. Det tongivande budskapet var önskemålet att lämna hela eller delar av naturområdet *Trolldalen* obebyggt. Detaljplanen justerades efter samrådet och utformades för att i högre grad anpassas till platsen förutsättningar vilket reglerades med planbestämmelser. Planområdets omfattning justerades bland annat avseende storleken på gröna släpp ut mot naturmarken. Detaljplanen kompletterades även med utformningsbestämmelser avseende ljusanordningar för att minska påverkan för natur, artskydd och med hänsyn till riksintresse. Detaljplanen kompletterades även med gestaltungsprinciper med syfte att ge ny bebyggelse en omsorgsfull gestaltning med arkitektonisk kvalitet för att säkerställa en anpassning till platsens förutsättningar.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

I enlighet med översiktsplanen ingår planområdet i område för tät stadsbebyggelse och i detaljplaneprogram för Henriksdal redovisas marken som lämplig för bebyggelseutveckling. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

I kulturmiljöprogrammet framgår att ”*Henriksdalsberget*” är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planområdet angränsar till detta lokala intresse. Planområdet ligger även inom influensområde för riksintresse för kulturmiljövården – *Stockholms farled och inlopp*. Detaljplanen har utformats med hänsyn till platsens förutsättningar med värden i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kulturmiljö, stads- och landskapsbild. Bebyggelsens placering och höjder har reglerats och gestaltungsprinciper styr att anpassningar sker vid utformning av ny bebyggelse.

Detaljplanen innebär att naturmark med höga natur- och rekreationsvärden tas i anspråk för bebyggelse. Bostadsförsörjningen är dock ett angeläget allmänt intresse och området ligger centralt med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. I avvägningen mellan naturvärdena och det allmänna intresset av bostadsförsörjning bedöms behovet av bostäder i ett centralt läge väga tyngre.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att den möjliggör för uppförandet av cirka 400 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Planområdet har för del av bebyggelsen markanvisats för bostäder som upplåts med hyresrätt och detaljplanen förväntas därmed bidra till kommunens hyresrättsmål.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet ha cirka 36 arbetsplatser genom en ny förskola och fler verksamhetslokaler.

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. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen innebär att mark som idag utgör obebyggd naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet ligger centralt i Nacka kommun, med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. Befintlig infrastruktur avses utnyttjas genom att bebyggelsen placeras längs med Henriksdalsbacken, som är en befintlig gata. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar, bortsett från viss risk för överskridande av miljökvalitetsmålet för luft (partiklar, PM₁₀) och klimatmål. Trots att obebyggd naturmark tas i anspråk bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten klaras då planförslaget även medför att rening tillkommer för befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet. Detaljplanen ligger inom ett bullerstört område och bebyggelsen behöver utformas med särskild hänsyn till detta. Planbestämmelser säkerställer att riktvärden för buller ska innehållas. Markföroreningar finns inom planområdet, villkorsbestämmelser för startbesked säkerställer att marken saneras. Detaljplanens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen innebär en begränsad exploatering av en tidigare obebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresse för kulturmiljövården. Berget ovanför Svindersviken, en stor del av skogen och den ”gröna foten” bevaras vilket gör att topografin inom riksintresset fortfarande är avläsbar. Exploateringen i naturmarken öster om Henriksdalsbacken innebär dock att skogens inbäddande grönska som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet minskar i området. Byggnadshöjder och bebyggelsens placering har anpassats för att minska behovet av sprängningar och minska effekterna på riksintresset, både lokalt i skärgårdslandskapet och i vyerna längs Svindersviken och från farleden i norr. Anpassningarna efter samrådet minskar även påverkan på läsbarheten av Henriksdalsringen, både inom planområdet och i vyerna från farleden. Påverkan bedöms fortfarande vara stor, men inte så stor att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra negativ påverkan på naturmiljön och de arter som är knutna till denna. Detta beror främst på att delar av planområdet omfattar tidigare icke exploaterad naturmark med delvis höga naturvärden. Sammantaget innebär detaljplanen en stor påverkan på befintliga naturvärden, men inte så stor att det innebär risk för betydande miljöpåverkan. I slutsatserna för artskyddsutredningarna för fågel och fladdermöss framkommer att ett genomförande av detaljplanen inte står i strid med artskyddsförordningen om föreslagna skyddsåtgärder genomförs. Dessa åtgärder har tagits om hand i utformningen av detaljplanen eller kommer säkerställas i avtal med exploatör.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett förnyat undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts i granskningen av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och tillhörande underlag. Som underlag för planbeskrivningen finns en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna mer utförligt än planbeskrivningen.

Välfärdsfastigheter

I start-PM från 2019 anges projekt målet att tillskapa en ny förskola på 4–6 avdelningar, företrädesvis i bottenplan i flerbostadshus. Detaljplanen har genom ny markanvändning möjliggjort att en ny förskola på 4-6 avdelningar kan tillskapas inom planområdet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse möjliggörs i anslutning till Henriksdalsbergets bebyggelse. Bergsplatån är relativt avskuren från övrig stadsmiljö genom de topografiska förutsättningarna och framförallt tillgängligheten är utmanande. Befintliga gatu- och gångstråk kan emellanåt upplevas otrygga framförallt under de mörka timmarna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen medger att gatumiljön längs Henriksdalsbacken och befintligt torg ramas in med nya bostäder, förskola och lokaler. Detta tillsammans med en omsorgsfull gestaltning av bebyggelsen innebär att platsen kan ges mer liv och rörelse som skapar trivsammare upplevelser i stadsrummet. Utformning av bottenvåningar, entréer och garage är viktiga element för att platser ska upplevas trygga.

Detaljplanens genomförande kan även innebära att bättre förutsättningar skapas för att utveckla torgmiljön till en mer levande och publik mötesplats för området. Detta genom att det tillförs fler boende och lokaler till området.

Den planerade bebyggelsen innebär att cirka 10 000 kvadratmeter hyresrätter tillkommer, vilket bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 4 2025

Laga kraft tidigast* kvartal 1 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I start-PM angavs tidpunkt för detaljplanens antagande till kvartal 4 2021. Detta innebär en avvikelse om 4 år. Skälet till detta är dels att planområdet ligger i ett läge med höga värden och där stor opinion finns. Detta har bland annat resulterat i omarbetningar för bättre platsanpassning och med hänsyn till befintliga värden. Därutöver har formerna för projektets bedrivande inte helt följt stadsbyggnadsprojektens projektmodell. Projektet har drivits tillsammans med en ankarbyggherre och markanvisning har skett under processen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen har fram till antagandet kostat cirka 17 miljoner. Detaljplaneavtal finns tecknat med SKB och KLÖVERN AB som innebär att byggaktörerna ska betala 22% respektive 27 % av detaljplanekostnaderna. Resterande 51 % finansieras av markintäkter. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Den största intäkten i projektet utgörs av markintäkter från markförsäljning och tomträttsavgifter. Projektet får även intäkter i form av detaljplaneintäkter. Den största utgiften för projektet avser utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet i sin helhet finansieras av markintäkter.

Kommunen ansvarar idag för drift och underhåll av befintliga allmänna anläggningar inom området det vill säga befintliga gator (Henriksdalsbacken och Henriksdalsringen) samt torget. I samband med genomförandebeslut kommer en detaljerad kalkyl som redovisar eventuella förändringar i driftkostnader att tas fram.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Konsekvenser för barn**

Detaljplanen innebär att cirka 400 nya bostäder byggs i ett centralt och naturnära område, där barn kan komma att bo. Då bebyggelsen placeras i ett tidigare obebyggt naturområde kommer det sammanhängande naturområdet kring Henriksdalsberget bli mindre vilket kan innebära negativa konsekvenser för barn. Samtidigt kan kopplingar och tillgängligheten till natur- och rekreationsområdet stärkas genom ny förbättrad struktur i området vilket är positivt för barn. Inom projektet planeras för utsikts- och sittplatser i naturen som kommer kunna nyttjas av barn och vuxna i området vilket är positivt för barn. En förskola om cirka fyra till sex avdelningar möjliggörs i detaljplanen. Möjlig gårdsyta uppskattas till cirka tio kvadratmeter per barn. Utifrån ett barnperspektiv är det negativt att gården endast motsvarar ungefär en fjärdedel av den fria som rekommenderas från Boverket. Förskolan placeras dock inom gångavstånd från den stora parken inom Henriksdalsringen som rymmer många platser som uppmuntrar till utevistelse och lek vilket är positivt för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Om detaljplanen genomförs kommer påverkan på klimat och miljö att uppkomma. Naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse men platsen möjliggör att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Ny bebyggelsestruktur möjliggör att området med natur och rekreativa värden blir tillgängligt för fler. Detaljplanen skapar förutsättningar för en mobilitetsanläggning vilken innebär att parkeringsplatser kan samnyttjas. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial men kan samtidigt genom val av återbruk och återvinning i byggskedet bidra till cirkulär ekonomi. Genom att marken omvandlas kan en bättre dagvattenhantering möjliggöras samt inslag av grönska/vegetation tillskapas mellan kvarteren genom gårdsutformning och gröna stråk. Ny bebyggelse kan i viss utsträckning fungera bulleravskärmande och förbättra bullersituation för befintliga bostäder i området.

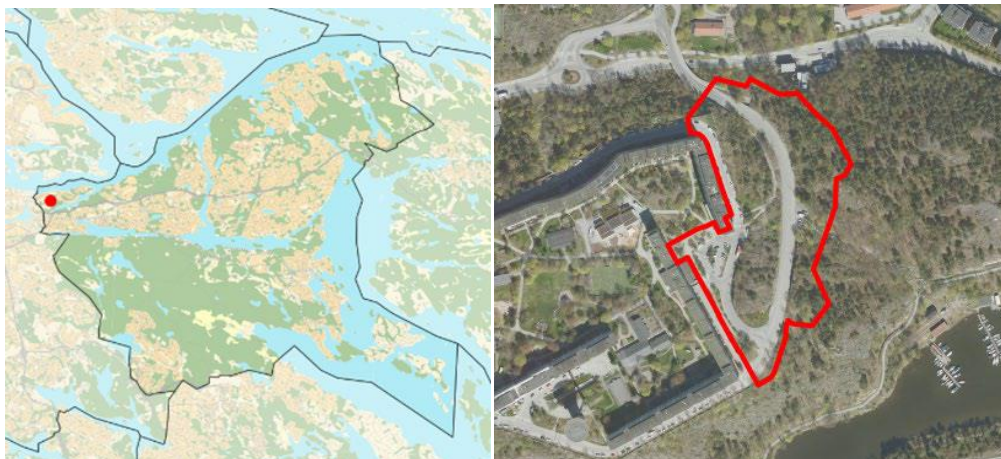
Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att möjliggöra en energieffektiv bebyggelse med låg klimatpåverkan som kan byggas i enlighet med cirkulära principer. Därför uppmuntras till att använda återbrukade material i bebyggelsens utformning under förutsättning att gestaltningen som helhet har en hög kvalitet. Stadsbyggnadsprojektet tillämpar grönytefaktor, ekosystemtjänster och kommunens miljö- och klimatambitioner.

Tallar, ekar och övrig växtlighet i angränsade naturområde behöver fortsatt tillförsel av regnvatten. Takdagvatten kommer därför att ledas till den angränsade naturmarken. Därutöver kommer växter på allmän plats väljas utifrån utförd ekosystemtjänstanalys.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Översikt över planprocessen Henriksdalsbacken

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram, antagande	18-01-15	KS	
✓	Tilldelning av medel för tidigt skede	19-04-23	KSSU	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	19-05-13	Planchef/Expl. chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	20-05-27	Planchef	Delegationsbeslut, avtal tecknat med SKB, ytterligare avtal tecknas efter markanvisning
✓	Detaljplan, samråd	22-01-26	MSN	§ 6
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	22-03-15	KSSU	§ 46
✓	Detaljplan, information om genomfört samråd	22-11-16	MSN	
✓	Detaljplan, granskning	25-03-12	MSN	
✓	Detaljplaneavtal	25-04-03	Planchef	Delegationsbeslut, avtal tecknat med Klövern AB
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 14 500 000 kr Exploateringsenheten: 3 500 000 kr Planenheten: 8 000 000 kr Övriga enheter: 3 000 000 kr
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	200 000 kr
Utredningar och underlag	2 200 000
Grundkarta	55 000 kr
Fastighetsförteckning	45 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	17 000 000
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Stadsbyggnadsprojekt som drivits tillsammans med ankarbyggherre och byggherrekonsult. Stor opinion under samråd och granskning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

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

Yrkanden

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

Helena Westerling (S) yrkar, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL), i första hand att ärendet återremitteras i syfte att den östra delen av bebyggelsen ska utgå, i andra hand att ärendet avslås.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Helena Westerling (S) med fleras i första hand återremissyrkande, och i andra hand avslagsyrkande, samt Disa Pålman Nilsson (M) med fleras bifallsyrkande till det utsända förslaget.

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

Votering begärs och genomförs.

Följande voteringsproposition godkänns:

Nej för Helena Westerling med fleras återremissyrkande.

Ja för att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Med 8 ja-röster mot 5 nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställer därefter Disa Pålman Nilsson med fleras bifallsyrkande till det utsända förslaget mot Helena Westerling med fleras avslagsyrkande och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

Votering begärs och genomförs.

Följande voteringsproposition godkänns:

Nej för Helena Westerling med fleras avslagsyrkande.

Ja för Disa Pålman Nilsson med fleras bifallsyrkande.

Med 8 ja-röster mot 5 nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Omröstningsresultat

Omröstning 1:

För förslaget att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde röstar: Johan Krogh (C), Disa Pålman Nilsson (M), Magnus Sjöqvist (M), Tim Sundberg (M), Johan Hiller (M), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD), Sidney Holm (MP).

För Helena Westerling med fleras förslag om återremiss av ärendet röstar: Henrik Unosson (S), Helena Westerling (S), Thomas Josefsson (S), Lina Olsson (NL), Rolf Wasteson (V).

Omröstning 2:

För bifall till det utsända förslaget röstar: Johan Krogh (C), Disa Pålman Nilsson (M),

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Magnus Sjöqvist (M), Tim Sundberg (M), Johan Hiller (M), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD), Sidney Holm (MP).

För Helena Westerling med fleras förslag om avslag röstar: Henrik Unosson (S), Helena Westerling (S), Thomas Josefsson (S), Lina Olsson (NL), Rolf Wasteson (V).

Reservationer

Helena Westerling (S), Henrik Unosson (S) och Thomas Josefsson (S) reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Vi socialdemokrater reserverar oss mot beslutet att anta detaljplanen med hänvisning till vårt förslag till återremiss. Socialdemokraterna anser att skogen Trolldalen inte ska bebyggas och vill med vår återremiss att förslaget omarbetas så att bebyggelse öster om Henriksdalsbacken tas bort. Det är viktigt med närhet till natur när Nacka växer, och skogen Trolldalen är en viktig del i att försäkra detta. Eftersom delar av Ryssbergen har tagits i anspråk för byggnation anser vi att resterande del som binder samman det naturområdet med skogen Trolldalen ska bevaras och finnas för såväl människor, flora och fauna. Vidare anser vi att med hänsyn till den stora utbyggnad som skett - och fortfarande sker - på Västra Sicklaön, så behöver trafik-, kommunikations- och tillgänglighetsfrågor lösas. Ett fortsatt bostadsbyggande är viktigt, men det måste ske i samklang med annan bebyggelse så vi får en blandad och levande stad.

Lina Olsson (NL) reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Under hela den tid som detaljplanen pågått så har Nackalistan tagit ställning emot exploatering av Trolldalen, grönområdet i planområdets östra del. Detta främst på grund av grönområdets höga naturvärden och naturrekreativa värden, men även av andra orsaker till exempel klimat, kulturmiljö, och trafik vilket även avspeglades i de ca 1650 inkomna mestadels negativa remissvaren ifrån samrådet, vars höga antal troligen är ett nytt rekord i sig. Redan när beslutet att ställa ut planen på samråd togs i nämnden i januari 2022 ställde sig Nackalistan bakom Vänsterpartiets återremissyrkande att låta den östra delen (Trolldalen) utgå ur detaljplanen, men att låta den västra delen (mellan huvudgatan och de befintliga husen) kvarstå. Korrigeringarna i östra delen av detaljplanen, alltså i Trolldalen, är minimala. Fortfarande ska den mest tillgängliga och mest bostadsnära delen av skogen exploateras. En endast åtta hektar stor skog minskas ytterligare med 1–2 hektar trots de 1650 remissvaren under samrådet. Långsiktigt kommer detta att erodera samrådets syfte och Henriksdals- och Finnbodabornas förtroende i politiken som i sig kan leda till allmänt missnöje och lägre valdeltagande. För den västra delen av detaljplanen har förbättringar gjorts sedan samrådet, bland annat ett större plats för bussar på Katarina Taikons Torg. Regionens krav på ytor och separation mellan hållplatserna har dock inte tillgodosetts. Däremot har man inte hört sammat att skyddade skolvägen i gångtunnlar mellan Henriksdalsringen och Vilans skola behålls. Barnen kommer enligt detaljplanen att behöva korsa två bilvägar; Henriksdalsringen där trafiken förväntas öka med 10% och Henriksdalsbacken där trafiken förväntas öka till 3 700 fordon per dag, dessutom med tunga transporter som till exempel kan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

inkludera farligt gods. Obesvarat blev också de nästan 1650 synpunkterna om hur kommunen jobbar för att minska trafiken på Kvarnholmsvägen, där prognoser visar på en trafikökning till 24 000 fordon per dag 2030–2040 med trafikstockningar, osäkra skolvägar, buller och avgaser till följd. Att skriva att just det 400 boende i Henriksdalsbacken inte kommer alstra så mycket mer trafik är inte tillräckligt när det finns planer på ytterligare upp till 4 000 bostäder i Gäddviken, södra Finnberget, Henriksdal och Finnboda. Som kompensation för exploateringen av den västra delen av Henriksdalsbacken föreslog Nackalistan i MSN i januari 2022 att de sedan länge nedlagda och bortglömda planerna på en gång och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla station skulle återupptas. Denna idé fick gehör från en till synes enig miljö- och stadsbyggnadsnämnd, vilket ledde till att tjänstemännen startade en utredning om gång och cykelbron och efterföljande start-PM för detaljplanen som antogs september 2024. På dagens sammanträde fick vi se två möjliga alternativ för bron sträckning. Gång och cykelbron förväntas höja markpriset och påverkar trafik och mobilitetsanalysen, då det skulle bli gångavstånd till en tunnelbanestation samt arbetsplatser, service, shopping och restauranger. De två besluten om exploatering av Henriksdal och om förbättrad infrastruktur hör ihop och bör inte tas helt oberoende av varandra. Givet att nuvarande detaljplan antogs så exploateras inte bara Trolldalen, utan Henriksdalsborna riskerar att få sitt område förstört utan ”plåster på sårn” i form av förbättrad infrastruktur och närhet till butiker, service, spårvagn och tunnelbana.

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

Förslaget till detaljplan innebär att ett antal bostadshus kommer att byggas på Henriksdalsbackens östra sida och därmed gör ett intrång i Trolldalen. Detta tillsammans med andra planer i områdets norra del kommer att rejält förminska grönområdet och allvarligt skada både natur- och rekreationsvärdena i området. Där finns rödlistade arter och området har en viktig funktion som spridningskorridor för olika arter. Området har också en viktig funktion för många av de boende i omgivningen som använder området för rekreation. Även om den efter samrådet och granskning nu omarbetade planen är helt klart bättre i många avseenden så kan vi i Vänsterpartiet inte acceptera förslaget. Hur viktigt området är för de kringboende visas inte minst också av att rekordmånga kritiska synpunkter inkommit både under samrådet och granskningen avseende detaljplanen. Vi har i tidigare skeden av planarbetet yrkat på återremiss av planen. Vi står fast vid våra synpunkter om att inte göra intrång i Trolldalen. Därför yrkade vi återigen på återremiss för att omarbeta detaljplanen, där all föreslagen bebyggelse på Henriksdalsbackens östra sida, in i Trolldalenskogen, ska tas bort. Vi inget emot att det byggs på den västra sidan och inte heller på Henriksdalsbergets slänter, det kan medföra att många behövliga bostäder tillkommer samtidigt som det binder samman nuvarande bostadsområde med sin omgivning. Viktigt är då också att där finns utrymme för verksamheter, en blandad stad är positivt ur många aspekter. Men en utbyggnad av området kräver att trafiksituationen för området får en lösning först. I och med att bostäderna på Henriksdalberget nu är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bostadsrätter så bör de nytilkommande bostäderna istället vara hyresbostäder med rimliga hyror.

Protokollsanteckning**Disa Pålman Nilsson och Magnus Sjöqvist lät gemensamt anteckna följande för Moderaterna:**

Bostadsskulden i regionen kräver politiska insatser, och byggnation i centrala lägen är efterfrågat då regionkärnan växer in på västra Sicklaön. Det finns många värden i att prioritera nya bostäder i detta planområde, även om mindre delar av naturmark behöver tas i anspråk. Det är klimatsmart att bygga centralt nära kommunikationer, vi sparar och skyddar natur på andra ställen i kommunen och skapar bättre förutsättningar för ökad service och utökad kollektivtrafik, vilket är mycket efterfrågat i området. Detaljplanen har förändrats en hel del under planarbetets gång. Inte minst har bebyggelsen anpassats så att det blir större mellanrum mellan byggnadskropparna. Justeringar har även gjorts för att bättre anpassa sig till omgivande riksintressen. De största förändringarna har dock gjorts sedan planprogrammet, där framför allt mer natur har bevarats genom att frångå idén om kvartersbebyggelse. Mellan samrådet och granskningen fattades två viktiga beslut. Dels har kommunstyrelsen beslutat att utreda en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla. Genom en bro kortas avståndet avsevärt till tunnelbanan och den service som finns i Sickla. Dels har Nacka kommun anvisat en del av planområdet genom en markanvisning där den aktör med lägst klimatpåverkan vinner. Det är ett stort och viktigt steg mot ett mer hållbart stadsbyggnadsprojekt i Nacka hittills. Bron har nämnts flera gånger under nämndens arbete med detaljplanen, och vi ser den som en förutsättning för att komma vidare med detaljplanen.

Johan Krogh (C) instämmer i ovan protokollsanteckning från Moderaterna.**Birgitta Berggren Hedin lät anteckna följande för Liberalerna:**

När Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nu tillstyrker antagande av detaljplanen för Henriksdalsbacken är det viktigt att än en gång betona nödvändigheten av att området knyts samman med Sickla och övriga Nacka på ett tydligare sätt. Liberalerna har under lång tid verkat för en gång- och cykelbro, vilket framgår av citatet ur Martin Sääfs protokollsanteckning, när planprogrammet för Henriksdal första gången behandlades i nämnden i april 2016. Ett fint gång- och cykelnät i Nacka håller på och skapas i Nacka. En elegant lösning vore en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Alphyddan (bifogad bild). T-banan i Sickla nås då inom 5 minuter med cykel från hela Henriksdalshöjden och ligger inom 10 minuter som gående. Denna bro skulle eventuellt även kunna vara förberedd för biltrafik, kanske endast tillåten för vissa fordon. Idag gläder vi oss åt att nämnden informerats om hur utredningsarbetet fortgår för att bron ska kunna förverkligas. Att bron är nödvändig för både nuvarande och kommande Henriksdalbor är en uppfattning som numera är allmän. Under planprocessen har Liberalerna hävdat minsta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

möjliga intrång i naturmarken öster om Henriksdalsbacken. Många förbättringar har skett under arbetets gång och slutresultatet får anses godtagbart.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00195

§ 215

Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka

Samråd

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att skicka rubricerat detaljplaneprogram på samråd.

Sammanfattning av ärendet

Det huvudsakliga syftet med det aktuella detaljplaneprogrammet för Birkaområdet är att redovisa ett förslag till utveckling av Birkaområdet utifrån följande centrala frågor: Anpassning till områdets höga natur- och kulturvärden, behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Ett ytterligare mål är att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet och inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde norr.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2019, § 299 om start-PM för Birkaområdet och uppdrog åt planenheten att påbörja planarbetet för området. Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2024, § 277 att planarbetet behövde inledas med ett detaljplaneprogram eftersom utvecklingen enligt befintlig start-PM från 2019 inte hade stöd i gällande detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Programområdet är beläget i Centrala Nacka, mellan Värmdöleden och Ryssbergen i norr och Kyrkstigen, Birkavägen/Järla skolväg, samt den kommande tunnelbanestationen i Järla i söder. I väster angränsar det till Finntorp och i öster till Järlahöjden med idrottsanläggningar och skolor.

Förslaget till detaljplaneprogram redovisar en bebyggelsestruktur för cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, ett vård- och omsorgsboende, två förskolor, cirka 31 000 kvadratmeter sparad naturmark samt fem bevarade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader varav en avses flyttas till ny plats inom området. Förslaget innebär att 26 villor och cirka 5 000 kvadratmeter natur- och parkmark försvinner. Inom programområdet finns sex villafastigheter som ännu inte tecknat avtal med någon byggaktör. Programförslaget omöjliggör inte en utveckling av dessa fastigheter.

Med sitt läge kan Birkaområdet utgöra en länk som stärker kopplingarna mellan omkringliggande bostadsområden, verksamheter och målpunkter. Birkaområdet kan också med rätt utveckling fortsätta att vara en viktig länk för de ekologiska sambanden mellan Tyrestakilen och Djurgården samt utgöra ett viktigt rörelsestråk för människor, växter och djur. Området är även viktigt för kommunikationer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslaget till detaljplaneprogram kan medföra negativa konsekvenser vad gäller trygghet då områdets karaktär förändras, vilket påverkar igenkänning och orienterbarhet, men även känslan av hemhörighet, för dem som bor i och intill området. Samtidigt har förslaget positiva konsekvenser för barn och unga samt vad gäller trygghet då gator får en ökad orienterbarhet och trafiksäkerhet i form av utbyggda trottoarer och ny cykelbana.

Dessutom försvinner återvändsgator och att attraktiva mötesplatser skapas. Utöver detta medför förslaget att fler människor bor och rör sig i området något som är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Nya lekplatser föreslås tillkomma och naturparker (Birkaberget och Östra berget) föreslås utvecklas på ett varsamt vis.

Bedömningen är att alla fyra kategorier av ekosystemtjänster, det vill säga stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster, påverkas negativt till viss del eller mycket negativt av bebyggelseförslaget.

I arbetet med förslaget till detaljplaneprogram har stor vikt lagts vid att minska påverkan på klimatet: stora, sammanhängande områden med värdefull naturmark har sparats, bebyggelsestrukturen har anpassats för att minska behovet av sprängning av berg vilket minskar behovet av transporter och därmed påverkan på klimatet. En struktur av nya gröna element som parker och förgårdsmark har planerats in, vilket gynnar både den biologiska mångfalden och dagvattenhanteringen, och yta för skyfallshantering har säkrats. Utöver detta ligger programområdet i ett område som kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Förslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Byggaktör-/er bekostar framtagandet av kommande detaljplaner. I samband med genomförandet av detaljplaner kommer byggaktör-/er för privatägd mark betalar exploateringsersättning för utbyggnad övergripande allmänna anläggningar samt medfinansierar utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Både byggaktör-/er och kommun delfinansierar utbyggnaden av områdets allmänna anläggningar fördelat på andelen av total byggrätt. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas.

Detaljplaneprogrammet avses skickas ut för samråd under november-december 2025 och antas i kommunstyrelsen under kvartal 2 2026.

Ärendet

Syfte

Det huvudsakliga syftet med det aktuella detaljplaneprogrammet för Birkaområdet är att redovisa ett förslag till utveckling av Birkaområdet utifrån följande centrala frågor:

Anpassning till områdets höga natur- och kulturvärden, behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Ett ytterligare mål är att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet och inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järila stationsområde norr.

Dessa mål finns också med i senaste beslutade start-PM.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bakgrund och tidigare beslut

Arbetet med Birkaområdet initierades år 2016 då boende i området ansökte om att få utveckla ett mindre antal fastigheter. Efter detta visade ytterligare fastighetsägare intresse för att utveckla sina fastigheter, med förslaget att omvandla villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus. Av beslutet om planbesked framgår att förslaget innebär att delar av den befintliga villabebyggelsen rivs och ersätts av en högre och tätare bebyggelse.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2019, § 299 om start-PM för Birkaområdet och uppdrog åt planenheten att påbörja planarbetet för området. Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2024, § 277 att planarbetet behövde inledas med ett detaljplaneprogram eftersom utvecklingen enligt befintlig start-PM från 2019 inte hade stöd i gällande detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

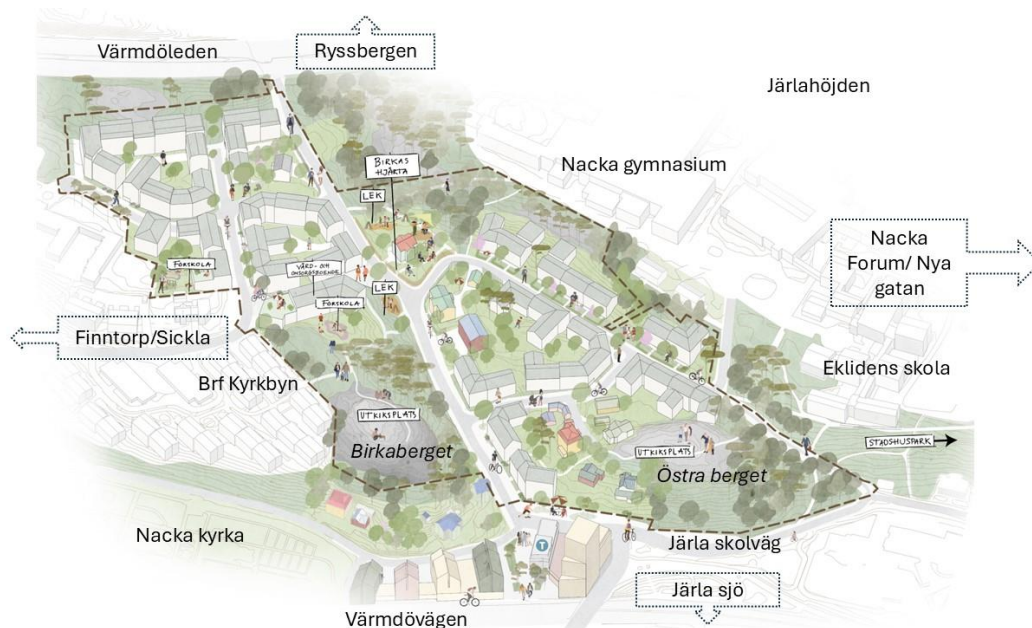
Programförslag

Programområdet är beläget i Centrala Nacka, mellan Värmdöleden och Ryssbergen i norr och Kyrkstigen, Birkavägen/Järla skolväg, samt den kommande tunnelbanestationen i Järla i söder. I väster angränsar det till Finntorp och i öster till Järlahöjden med idrottsanläggningar och skolor.

Förslaget till detaljplaneprogram redovisar en bebyggelsestruktur för cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, ett vård- och omsorgsboende, två förskolor, cirka 31 000 kvadratmeter sparad naturmark samt fem bevarade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader varav en avses flyttas till ny plats inom området. Ytterligare sex villafastigheter kan komma att utvecklas men har ännu inte tecknat avtal med någon byggaktör. Förslaget innebär att 26 villor och cirka 5 000 kvadratmeter natur- och parkmark försvinner.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Gestaltning av bebyggelsen kommer enbart att beröras övergripande i programmet då fokus i programhandlingen är att presentera en översiktlig bebyggelsestruktur. Ytterligare frågor och planeringsförutsättningar som också behandlas övergripande i detaljplaneprogrammet är exempelvis buller, dagvatten och skyfall. I kommande detaljplaner behöver dessa frågor studeras mer ingående.

Med sitt läge kan Birkaområdet utgöra en länk som stärker kopplingarna mellan omkringliggande bostadsområden, verksamheter och målpunkter. Birkaområdet kan också med rätt utveckling fortsätta att vara en viktig länk för de ekologiska sambanden mellan Tyrestakilen och Djurgården samt utgöra ett viktigt rörelsestråk för människor, växter och djur. Området är även viktigt för kommunikationer. Birkavägen utgör en av få nord-sydliga kopplingar på Sicklaön och leder fram till den kommande tunnelbaneuppgången i Järla. En utveckling av Birkavägen är av vikt för ökad framkomlighet på Sicklaön. Inom området finns även möjlighet att utveckla en ny koppling i väst-östlig riktning. Området angränsar till Ryssbergens naturreservat och utgör en entré söderifrån.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget till detaljplaneprogram kan medföra negativa konsekvenser vad gäller trygghet då områdets karaktär förändras, vilket påverkar igenkänning och orienterbarhet, men även känslan av hemhörighet, för dem som bor i och intill området.

Samtidigt får förslaget positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då gator får en ökad orienterbarhet med sammanlänkade stråk, återvändsgator försvinner och att attraktiva mötesplatser skapas. Utöver detta medför förslaget att fler människor bor och rör sig i området något som är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

De nya entréerna till Ryssbergens naturreservat och bostadsområdet som skapas intill reservatet, på den norra sidan om Värmdöleden, kommer dessutom att leda till att fler människor och fordon rör sig längs Birkavägen. De nya bostäderna och verksamhetslokalerna längs gatorna kommer att bidra till fler ögon vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det kan ha en avskräckande effekt.

Tidplan

Inriktningsbeslut kommunstyrelsen oktober 2024

Samråd november-december 2025 (6 veckor)

Antagande kommunstyrelsen kvartal 2 2026

Ekonomiska konsekvenser

Byggaktör-/er bekostar framtagandet av kommande detaljplaner. I samband med genomförandet av detaljplaner kommer byggaktör-/er för privatägd mark att betala exploateringsersättning för utbyggnad övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Både byggaktör-/er och kommun delfinansierar utbyggnaden av områdets allmänna anläggningar fördelat på andelen av total byggrätt. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas. Resultatet kommer att presenteras i samband med stadsbyggnadsprojektets politiska beslut; inriktningsbeslut vid start av detaljplan och genomförandebeslut vid beslut om utbyggnad av projektet.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av förslaget till detaljplaneprogram innebär en kraftig omvandling av Birkaområdet. Detta får både positiva och negativa konsekvenser för de barn och unga som kommer att bo kvar i området eller i anslutning till det, samt för dem som rör sig genom området.

Förslaget innebär att en del naturmark försvinner. En stor del ligger dock invid Värmdöleden och är mycket utsatt för trafikbuller varför användningen för rekreation är begränsad. Framför allt är det Birkaberget och det östra berget med omgivningar som används av barn och unga. Dessa områden kommer till större delen att sparas och föreslås utgöra två naturparker som avses rustas upp med enkla medel. Vid Birkabergets norra fot kommer dock en del naturmark med värdefulla träd att försvinna, om området byggs ut i enlighet med programförslaget. Den trädgårdsmiljö som försvinner kompenseras av ny grönska och nya mötesplatser. Parkhorn, förgårdsmark och skyfallspark erbjuder grönska och sittplatser i gaturummet till exempel för de barn och unga som är på väg till och från skolan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslaget innebär fler boende och ökad bil- och busstrafik i området, vilket kan upplevas som otryggt. Samtidigt får förslaget positiva konsekvenser då gena gång- och cykelvägar föreslås tillskapas och rustas upp för bättre kommunikationer till rekreation, skolor och idrottsaktiviteter. Befintliga gator får nya eller bredare trottoarer något som bitvis saknas idag. Birkavägen föreslås få gång- och cykelbana, vilket medför ökad trafiksäkerhet.

Två nya förskolor föreslås i området, en i direkt anslutning till Birkaberget och en alldeles i närheten, vilket underlättar för enkla utflykter till naturmark. Dessutom föreslås nya lekplatser, varav en större temalekplats, och en gångata i anslutning till en av förskolorna.

Konsekvenser för klimat och miljö

Inom programarbetet har en klimatkalkyl och en ESTER-analys genomförts för att utvärdera förslagens påverkan på klimatet och på ekosystemtjänsterna. Arbeta med miljö- och klimatambitioner, kompensationsåtgärder och grönytefaktor (GYF) kommer att utföras i samband med kommande detaljplaner då de kräver information på en mer detaljerad nivå.

Klimatkalkylen visar att förslagens klimatpåverkan är 57 282 ton CO₂e netto. Per kvadratmeter BTA är utsläppen 290 kilogram CO₂e och per person i området 21 ton CO₂e. Beräkningen inkluderar utsläpp fram till år 2050. Som jämförelse medför ett genomförande av detaljplan för Sydvästra Plania (granskningskede), 25 kilogram CO₂e/person och 508 kilogram CO₂e/m². Detaljplanen möjliggör knappt 24 000 m² BTA inklusive en garagevåning, två nya 7-spelarplaner, en ny lokalgata och ett nytt torg. Alla siffror visar nettoutsläpp.

Den ESTER-analys som genomförts visar att alla fyra kategorier, det vill säga stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster, påverkas negativt till viss del eller mycket negativt av bebyggelseförslaget. Att gamla träd och buskar försvinner påverkar den biologiska mångfalden negativt. Även möjligheterna till reglering av lokalklimat och extremväder liksom luftrening och reglering av vatten påverkas.

I arbetet med förslaget till detaljplaneprogram har dock stor vikt lagts vid att minska påverkan på klimatet: stora, sammanhängande områden med värdefull naturmark har sparats, bebyggelsestrukturen har anpassats för att minska behovet av sprängning av berg. En struktur av nya gröna element som parker och förgårdsmark har planerats in, vilket gynnar både den biologiska mångfalden och dagvattenhanteringen, och yta för skyfallshantering har säkrats. Utöver detta möjliggör förslaget en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande.

Detaljplaneprogrammets förslag till utbyggnad av Birkaområdet bedöms också kunna bidra till att stärka vissa funktioner i de olika ekosystemtjänsterna. Erosionsskydd är den ekosystemtjänst som förbättras mest genom den föreslagna skyfallsparken samt ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

uppgraderat dagvattensystem. En genomtänkt planering av blommande växter kan attrahera pollinerande insekter över flera säsonger. Förslagets ambition att levandegöra kulturarvet på olika vis bidrar till att stärka kunskapen om området och ge inspiration.

Återbruk

När Birkaområdet utvecklas till en urban stadsdel kommer ett flertal befintliga villor att försvinna för att ge plats åt fler bostäder. Genom ett starkt fokus på återbruk kan de gamla villorna och utemiljöerna bli resurser både för utvecklingen av Birka och samhället i stort. Att återbruka material från utemiljöer och från befintliga byggnader i Birkaområdet, liksom återbruk av massor och sprängsten, bidrar till minskad klimatpåverkan då det minskar behovet av långväga tunga transporter och materialutvinning på andra platser. Detta minskar också behovet av nyproduktion, vilket leder till lägre utsläpp av växthusgaser och mindre avfall. Återbruk är också ett sätt att förankra det nya Birkaområdet i historien och ge det en egen karaktär, identitet och unikt uttryck. Återbruk bidrar också till att det befintliga Birkas identitet och särprägel tillvaratas på ett sätt som bidrar till kontinuitet och karaktär i stadsbilden över tid.

Klimatrisker och förslagets påverkan på hälsa

Möjligheten att rena dagvatten försämras då många trädgårdar försvinner. Samtidigt innebär förslaget till detaljplaneprogram att ny grönsstruktur anläggs, bland annat med syfte att kunna rena och fördröja dagvatten, exempelvis förgårdsmark och gröna bostadsgårdar på kvartersmark samt parktorg och skyfallspark på allmän plats. Utöver detta sparas naturmark som till viss del kan fördröja dagvatten (framför allt i mer låglänta lägen). Birkavägens sektion får också behålla sitt öppna dike vilket är positivt för dagvattenhanteringen.

Inom programområdet finns det lågpunkter som kommer fyllas vid ett skyfall. Lågpunkterna kan inte byggas bort då Värmdövägen och områden nedströms riskerar översvämmas. I programmet har lämpliga ytor, bland annat i form av en skyfallspark, studerats för att hantera volymen för skyfallsvattnet. Bedömningen i aktuellt skede är att förslagets påverkan på möjligheterna till rening av dagvatten och hantering av skyfall är godtagbara. Genom en planerad höjdsättning och ytor för fördröjning går att säkerställa att samtliga områden är lämpliga för bostadsändamål och att flöden ut från området inte ökar.

Birkaområdet är idag utsatt för höga trafikbullernivåer från Värmdöleden. Detaljplaneprogrammets förslag med en bebyggelse om 6 till 9 våningar mot Värmdöleden innebär en förbättrad bullersituation för den bakomliggande bebyggelsen. Samtidigt blir fasaderna mot Värmdöleden mycket bullerutsatta. Det ökade antalet bilrörelser medför också ökat trafikbuller men bidrar inte till att riktvärdena överskrids. De två förskolor som föreslås bedöms klara naturvårdsverkets riktvärden för skolor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Inom detaljplanprogrammets område bedöms det inte finnas risk att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Översikt detaljplaneprogram för Birkaområdet, kommunala beslut och programområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Start-PM	2019-10-28	KS	§299
☒	Inriktningsbeslut	2024-10-28	KS	§124
☒	Programavtal	2024-11-14	Gruppchef	Delegationsbeslut
☐	Programsamråd		MSN	
☐	Program, antagande		KS	
☐	Start-PM stadsbyggnadsprojekt/ Planstart i KS		KS	
☐	Detaljplaneavtal		Gruppchef	Delegationsbeslut
☐	Planuppdrag i MSN		MSN	
☐	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
☐	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
☐	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		KF	

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------



Ortofoto visar detaljplaneprogrammets preliminära avgränsning. Den lilla bilden visar var i Nacka området ligger. Foto: Nacka kommun, 2025.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 25 september 2025

Bilaga 1. Detaljplaneprogram för Birkaområdet

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Johan Hiller (M) och Birgitta Berggren Hedin (L), bifall till utsänt förslag.

Lina Olsson (NL) yrkar avslag till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och Lina Olssons (NL) avslagsyrkande.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Reservationer****Lina Olsson reserverade sig mot beslutet och inger följande:**

Nackalistan reserverar sig mot beslutet om stadsutvecklingsprojektet i Birkaområdet på följande grunder. Projektet innebär en allvarlig påverkan på både natur- och kulturmiljöer, särskilt i relation till områdets topografi och de värdefulla kulturhistoriska byggnaderna som riskerar att påverkas negativt. Trots intentionerna att integrera dessa värden i den nya bebyggelsen, är exploateringens omfattning alldeles för hög och hotar att förstöra områdets särpräglade karaktär. Det är troligt att projektet kräver stora sprängningsarbeten som inte bara kommer att skada landskapet, utan även förvärra buller- och dagvattenproblem, vilket i sin tur påverkar miljö kvalitetsnormer negativt. Vi tycker att det är felaktigt att på detta sätt totalt ändra ett områdes karaktär. Ett av målen med projektet är att uppfylla tunnelbaneavtalets bostadsåtagande, Nackalistan har varit emot detta bostadsåtagande länge och anser att kommunen helt bör bortse från det och i stället för att pressa in hus i områden som detta så borde kommunen värna områdets särskilda karaktär. Att byggentreprenörer går runt och försöker omvandla områden från villabebyggelse till höghusområden är något som bör motverkas. Vi har sett liknande tendenser i andra områden som exempelvis Björknäs där man tryckt på för att få folk att sälja så man kan omvandla områden. Projektet kommer med största sannolikhet också medföra hårdgörande av mark vilket vore negativt för hela området. Vidare anser vi att de ekonomiska kalkylerna är osäkra, och det finns en stor risk att projektet med sina omfattande utgifter och långa tidshorisont fördröjs, vilket kan påverka både kommunens ekonomi och boendes intressen negativt.

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

Omvandlingen av Birkaområdet är ett inte helt självklart beslut, men sett till kringliggande planering och fastighetsägarnas vilja ställer vi oss positiva att pröva det i en planprocess för att samla in synpunkter och tankar. Det här är en unik situation där ett område får helt andra förutsättningar med tunnelbaneuppgång i området och hög exploateringsgrad i direkta närområdet. Hade det varit vilket annat villaområde i Nacka som helst, skulle det inte vara aktuellt att diskutera den här typen av omvandling. Detaljplaneförslaget är väl genomtänkt, där en stor del av närområdets naturmark bevaras och där kulturvärden har varit centrala. Detta ser vi positivt på. Detsamma gäller den stora vikt vid grön förgårdsmark som bevarar lummigheten i området. Vi har i det fortsatta arbetet några medskick. Vi vill här understryka vikten av en helhetssyn kring hantering av dagvatten och skyfall för både Birka och närliggande projekt. Området är mycket kuperat vilket ställer höga krav på hanteringen av dagvatten. Vidare ligger den norra bebyggelsen bullerstört längs med Värmdöleden. Hur detta bäst kan hanteras måste studeras vidare noga framåt. Vi vill se mer klassiska element i gestaltningen och anser att klassisk arkitektur bör spegla hela området. Nacka Grace har mycket tydligt visat ett stort intresse för mer klassisk arkitektur i Nacka och vi vill bidra till mer av det. Vi ser inget behov i att endast ha sadeltak eller platta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

tak, utan ser tvärtom hellre mer variation där platta tak snarare är ett undantag eller helt utgår. Södra entrén kan med fördel hämta inspiration från Norr Mälarstrands och Vulcanusgatans högre bebyggelse med spännande fasader direkt i gatumiljön. Områdena Birkavägen och Trädgårdskvarteren behöver på ett bra sätt anspela till de existerande kulturhistoriska värdena på platsen. Därför ser vi positivt på att bebyggelsen till stor del blir i träfasad med varma kulörer, med inslag av varma putsfasader. Vi vill här betona vikten av detaljrikedom i fasader och variation i både fasader och takstruktur med element så som burspråk, takkupor, vackra staket och accentuerade fönster. I området Gröna Stads kvarteren vill vi öppna upp för helt klassisk bebyggelse i varm puts i klassisk stockholmsstil. Inspiration kan med fördel tas från Tysta Gatan och Röda bergen som exempel. Vi ser också gärna att de gröna elementen speglar sig genom lummiga, gröna innergårdar, vertikal grönska invid entrédörrarna och planterad förgårdsmark.

Anders Tiger lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Vi har inget emot att allmänheten får tycka till i ett samråd. För vår del är vi tveksamma till att det är en lämplig exploatering.

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är viktigt att vi tar ett helhetsgrepp över Birkaområdet. Då har vi möjligheten att fånga olika aspekter, möjligheter och att det hela hänger ihop. Därför ställer vi oss bakom att planprogrammet skickas ut på samråd så att vi kan få in synpunkter. Det blir ett omtag för att anpassa programarbetet och utreda viktiga delar innan detaljplanerna tas fram och antas. Det handlar om allt från hur bebyggelsen ska utformas till trafiklösningar samt klimat och miljön i området. Att hantera risker kopplade till klimatförändringar t.ex. skyfall och värmeeffekter bör finnas med i planeringen av programområdet. Grönstrukturen och grönområden är viktiga delar av Birka men är också betydelsefulla för spridningssamband för biologisk mångfald. Det är viktigt att se över volymer, gestaltning, byggnadshöjder och hela tiden ha med sig anpassningen till området. Vi anser också att det är bra att kommunen utreder om Birkavägen kan bli en bussgata framöver.

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Med tanke på att tunnelbana tillkommer i områdets direkta närhet så är det rimligt att bygga bostäder i området, åtminstone i anslutning till tunnelbaneuppgången. . Det är dock viktigt att bibehålla de sammanhängande gröna ytorna. Vänsterpartiet anser också att exploateringsgraden i förslaget till detaljplaneprogram är för hög och byggnaderna generellt sett är för höga. Dock är det rimligt att i anslutning till Värmdöleden, i den mån bullersituationen gör det möjligt att bygga där, bygga högre just för att avskärma området från vägbullret. I förslaget till detaljplaneprogram skrivs om att binda ihop områdena Finntorp, Ryssbergen och Järlahöjden genom Birkaområdet. Det är naturligt men det får inte innebära omfattande genomfartstrafik. Istället vill vi att genomfartstrafik inte ska tillåtas från Ryssbergen till Birkavägen och från Finntorp och Birkaområdet, det ska enbart tillåtas för kollektivtrafik. Birkaområdet bör dessutom i huvudsak kunna planeras som ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bilfritt område. Birkavägen i sig kan vara svår att hålla biltrafikfri men parkeringar och infart till parkeringar ska hållas borta från området i övrigt. Vänsterpartiet är angelägna att det byggs hyresbostäder i Nacka och det gäller även för det aktuella området. En väsentlig del av tillkommande bostäder bör vara hyresbostäder och en del av dem dessutom i form av kooperativ hyresrätt à la Kymmendömodellen.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00172

§ 216

Detaljplan för Tollareslingan, fastigheten Tollare 1:520 och del av fastigheten Tollare 1:16 i Boo

Information inför samråd

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att gestaltningen behöver omarbetas inför granskningen till att bli mer varierande och livfull. Husen behöver en tydlig sockelvåning som skapar liv mot gatan. Taken bör utvecklas med grönska och sällskapsytor. Fasaderna bör generellt göras mer levande och inte upplevas som sterila.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra väl gestaltad bostadsbebyggelse, cirka 80 bostäder i parhus och flerbostadshus, med variation i hustyper och våningshöjder. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär, platsens terräng och närheten till Tollare naturreservat. Vidare ska hänsyn tas till utsikt och siktlinjer för bebyggelsen ovan längs Tollarevägen. Syftet är även att möjliggöra allmän markparkering längs med gatan samt att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar. Planområdet är beläget i södra delen av Tollare och utgörs till största delen av en privat fastighet vars yta är utsprängd och grusad samt saknar naturvärden.

Gestaltningen av parhusen, flerbostadshusen och gårdar finns dels reglerat på plankartan, dels beskrivet i planbeskrivningen. Parhusen utförs i huvudsak i trä med dova kulörer. De tre flerbostadshusens fasader utförs i huvudsak tegel i ljusa, naturnära kulörer med olika nyanser som samspelar med varandra. Elementskarvar ska vara dolda eller förstärka byggnadernas arkitektoniska uttryck. Tak ska delvis vara vegetationsbeklädda och gårdsbjälklag utförs så de är planterbara.

Projektet kommer att öka klimatgasutsläppen genom uppförandet, drift och bilkörning. För att minska påverkan så byggs parhusen huvudsakligen i trä och till flerbostadshusen används så kallad grön betong. Bland annat ska även bilpool och el-lådcyklar erbjudas. Utsikten från radhusen norr om detaljplaneområdet kommer delvis att få påverkad utsikt. Hänsyn har tagits till dessa genom att på flerbostadshusen hålla nere högsta tillåtna nockhöjd, att inte tillåta ventilationsutrymmen på taket samt att våningsplan mot söder är indragna från fasaden. Endast parhus har möjliggjorts på den norra delen, vilka inte påverkar siktlinjer. Planförslaget anger att anordningar måste vidtas som avleder skyfallsvatten från naturreservatet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen, eftersom exploatören bekostar planläggning och utbyggnad. För genomförandet av detaljplanen belastas kommunen inte med några kostnader medan driftskostnaderna för allmän plats beräknas ökas marginellt.

Detaljplanen bedöms avvika mot gällande översiktsplan avseende att fler bostäder tillkommer än dess intention. Avvikelsen bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör bättre anpassning till den mycket branta terrängen på platsen än tidigare tänkt villabebyggelse. Planarbetet bedrivs därmed med Utökat förfarande.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november-december 2025.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra väl gestaltad bostadsbebyggelse, cirka 80 bostäder i parhus och flerbostadshus, med variation i hustyper och våningshöjder. Den nya bebyggelsen ska samspela med Tollareområdets bebyggelsekaraktär, platsens terräng och närheten till Tollare naturreservat. Vidare ska hänsyn tas till utsikt och siktlinjer för bebyggelsen ovan längs Tollarevägen. Syftet är även att möjliggöra allmän markparkering längs med gatan samt att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar.

Planområdet ligger i Tollare, i den sydvästra delen av kommundelen Boo, norr om Lännerstasundet och väster om Tollare naturreservat. Planområdet omfattas i huvudsak av två markområden vilka utgör fastigheten Tollare 1:520 och angränsar till gatan Tollareslingan. Därutöver ingår en mindre del av Tollare 1:16 för anläggande av en pumpstation. Tollare 1:520 ägs av Bonava Sverige AB och Tollare 1:16 ägs av Nacka kommun.

Detaljplanen avviker mot gällande översiktsplan avseende att fler bostäder tillkommer än dess intention. Enligt översiktsplanen anges att framtagna detaljplaner inbegriper cirka 1000 bostäder och ytterligare nybebyggelse inte är aktuell. Detaljplanen bedöms dock vara förenlig med översiktsplanens vägledning om områdets täthet och utveckling i stort. Denna avvikelse bedöms motiverad då bebyggelsen ansluter till befintliga byggnadsvolymer och möjliggör bättre anpassning till den mycket branta terrängen på platsen än tidigare tänkt villabebyggelse. Planarbetet bedrivs med *Utökat förfarande*, mot bakgrund av denna avvikelse mot översiktsplanen.

De två markområdena som utgör kvartersmark för bostadsbebyggelse är idag grusade ytor i huvudsak iordningsställda för bebyggelse och omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. I och med att gårdar och andra ytor delvis utförs med vegetation, så blir det därmed en förbättring

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

mot nuläget. Detaljplanen innebär att boende i parhusen får möjlighet till utevistelse främst genom takterrasser.

Gestaltningen av parhusen, flerbostadshusen och gårdar finns dels reglerat på plankartan, dels beskrivet i planbeskrivningen i huvudsak enligt nedan:

- För parhusen gäller att fasader utförs i huvudsak i trä och färgsätts i dova kulörer till exempel brunt, mossgrön, ockra, umbra, gråblått (ej vita eller svarta).
- För flerbostadshusen gäller att fasaders färgsättning sinsemellan i huvudsak ska utföras med naturnära, ljusa kulörer såsom grått, beige eller brunt. Fasadmateriäl ska i huvudsak utgöras av tegel. De tre byggnaderna ska utföras i olika nyanser som samspelar med varandra.
- Gemensamt för samtlig bebyggelse gäller att skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.
- I övrigt finns bestämmelser som reglerar att delar av taken ska vara vegetationsbeklädda och att gårdsbjälklag ska vara planterbara.

Planförslaget innebär att parhusen angörs med parkering vid respektive bostad. Flerbostadshusen har ett gemensamt garage under byggnaderna och gårdar. 6 stycken allmänna parkeringsplatser anordnas längs med gatan. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark och åtgärder ska vidtas i den östra delen för att förhindra skador av skyfallsvatten från naturreservatet. En pumpstation (VA) planeras att anläggas väster om bebyggelsen vid en befintlig transformatorstation och lekplats. Rekommenderat avstånd till bostadsbebyggelse underskrids, så särskilda åtgärder i form av lukt- och bullerreducerande åtgärder krävs. Föreslagen ny bostadsbebyggelse är placerad så att nivåerna på de elektromagnetiska fälten från närliggande kraftledningar är acceptabla. Planförslaget anger att anordningar måste vidtas som avleder skyfallsvatten från naturreservatet.

Utsikten från radhusen norr om detaljplaneområdet kommer delvis att få påverkad utsikt. Hänsyn har tagits till dessa genom att på flerbostadshusen hålla nere högsta tillåtna nockhöjd, att inte tillåta ventilationsutrymmen på taket samt att våningsplan mot söder är indragna från fasaden. Endast parhus har möjliggjorts på den norra delen, vilka inte påverkar siktlinjerna.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november-december 2025.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att fler människor kommer att bo i planområdet gör att platsen befolkas över fler av dygnets timmar, vilket ökar tryggheten. Den visuella kontakten mellan gata, bostadsgård och bostäder blir god, vilket säkerställer en öppen och trygg boendemiljö och social kontroll. Bostadsentréer föreslås orienterade mot Tollareslingan vilket kan ge ett flöde av människor som i sin tur främjar tryggheten.

Tidplan

Samråd kv. 4 2025

Granskning kv. 4 2026

Antagande i kommunfullmäktige kv. 2 2027

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen, eftersom exploitören bekostar planläggning och utbyggnad. För genomförandet av detaljplanen belastas kommunen inte med några kostnader men driftkostnaderna för allmän plats beräknas öka marginellt.

Konsekvenser för barn

Föreslagna bostäder inom planområdet får två relativt små bostadsgårdar. Vistelseytor samt lekytor blir därmed begränsade på bostadsgårdarna. Det är därför positivt att de boende har nära till naturmarken öster om planområdet samt lekplatsen längs med Tollareslingan för vistelse samt lek och aktivitet. Tillgången till rekreation och friluftsliv är sammanfattningsvis god med tanke på närhet till lekplats, naturområden och naturreservat.

Ökad trafik är negativt för barn men gångbanor finns på varsin sida om Tollareslingan och närheten till kollektivtrafik är god.

Konsekvenser för klimat och miljö

Projektet kommer att öka klimatgasutsläppen. De största utsläppsposterna är grundläggning, uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörning. För att minska utsläpp byggs parhusen i huvudsak i trä, och flerbostadshusen byggs med så kallad grön betong. Byggandet avser att uppnå certifiering *Svanen 4.0*. Återbruksutrymmen anordnas. Byggavfall ska sorteras till minst 80%. Bilpool och el-lådcyklar ska erbjudas. Platserna för bebyggelse är idag i huvudsak urschaktade och grusade. Planteringar på gårdarna kommer att öka den biologiska mångfalden, ekosystemtjänster och rekreativa värden. Del av Godtemplarparken i väster (strax utanför planområdet) iordningställs och en så kallad åsnetrappa byggs i öster för att öka möjligheten att nå naturreservatet. Södervända fasader och fönster behöver utformas så att hög solvärmeinstrålning kan undvikas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 september 2025

Bilaga 1. Utkast till plankarta

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar avslag till utsänt förslag och inger följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar att det redan sedan tidigare finns en detaljplan för området och beslutar att inte skicka ut det nya detaljplaneförslaget på samråd.”

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), på ett tillägg till utsänt förslag enligt följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att gestaltningen behöver omarbetas inför granskningen till att bli mer varierande och livfull. Husen behöver en tydlig sockelvåning som skapar liv mot gatan. Taken bör utvecklas med grönska och sällskapsytor. Fasaderna bör generellt göras mer levande och inte upplevas som sterila.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, ett avslagsyrkande på det utsända förslaget från Sidney Holm (MP), och ett tilläggsyrkande till det utsända förslaget från Johan Krogh (C) och Disa Pålman Nilsson (M).

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

Därefter ställer ordföranden tilläggsyrkandet mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla tillägget.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson lät anteckna följande för Moderaterna:

Vi är i grunden positiva till den här byggnationen, det är just på ställen med redan hårdgjord och ianspråktagen mark vi bör bygga. Blandningen av lägenheter och parhus är väl anpassad till övrig bebyggelse i Tollare och vi ser det som angeläget att bli klara med området. En omarbetad och mer genomtänkt gestaltning för det här förslaget är dock en förutsättning inför ett färdigt förslag, varför vi tillsammans med hela Alliansen yrkade på just det inför kommande granskning. Vi vill se ökad variation och livfullhet, med tydliga sockelvåningar och åtgärder som gör uttrycket mindre sterilt och fyrkantigt. Det gäller både flerbostadshusen och parhusen. Sett till siktlinjer, finns det ett syfte att hålla taken platta, men vi vill se en omarbetning så att de platta taken har ett syfte i form av grönska och sällskapsytor. Gestaltning är inte bara en fråga för de som väljer att flytta in i bostäderna, utan för hela området och alla som rör sig i det. Därför är det av yttersta vikt att detaljplanets syfte ”att skapa en väl gestaltad bostadsbebyggelse” uppfylls inför

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

granskningsskedet. Vi anser inte att det presenterade förslaget motsvarar vad vi förväntar oss av uttrycket väl gestaltat.

Birgitta Berggren Hedin (L) instämmer i ovan protokollsanteckning från Moderaterna.

Anders Tiger lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Vi menar att det skulle behövas fler allmänna parkeringsytor, inom- eller utomhus, än som föreslås i förslaget, för att avhjälpa den svåra parkeringssituationen i området.

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Vid nybyggnation som denna finns möjlighet att ta hänsyn till och försöka tillgodose goda intentioner för att skapa hållbara och trivsamma nya bostäder. I den redovisade detaljplanen har många avsteg från detta gjorts. Planområdet i detta fall utgörs av en utsprängd och grusad yta som saknar naturvärden och är lämplig att bebyggas. Detaljplanen avviker mot översiktsplan då det planeras dubbelt så många bostäder mot ursprunglig intention, 80 bostäder i stället för 40. Tänkt villabebyggelse har ersatts av bebyggelse som efterliknar befintlig byggnation i området, vilket resulterar i en högre exploateringsgrad. Enligt översiktsplanen ska detaljplaner med cirka 1000 bostäder tas fram och ytterligare nybyggnation, som nu ändå planeras, skulle därefter inte vara aktuell. Planen bedrivs på grund av denna avvikelse med utökat förfarande. Flerbostadshusen i detaljplanen är höga och kompakta byggnader, vars gestaltning inte uppnår de kvalitéer som krävs för att vara en god arkitektur och behöver ses över. Denna byggnation ligger på kanten av området och gränsar mot naturområden. En mjukare övergång i form av mindre och vackrare byggnader (tidigare var villor planerade) skulle ge ett mer attraktivt helhetsintryck. De föreslagna bostäderna får två relativt små bostadsgårdar, vilket innebär att lek- och vistelseytor för 80 bostäder är mycket begränsade. Grönytefaktor beaktas ej. Lägg därtill att byggnaderna omges av en bilväg som går runt bebyggelsen likt en trafikerad serpentinväg och att det därför inte är möjligt att hitta andra vistelseytor eller naturområden för exempelvis barn utan att behöva passera en trafikerad väg. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är placerad i direkt anslutning till en 70 kV luftförlagd kraftledning som går mellan Östervik och Boo. Svenska Kraftnät har en regel om årsmedelvärde på mindre än 0,4 mikrotiesla för bostäder. Enligt muntlig uppgift på nämndsammanträdet är det elektromagnetiska kraftfält som genereras acceptabelt, men några skattningar eller gränsvärden angavs inte. Kraftledningsstråket med stolpar ligger endast 15 - 20 meter från bostädernas fönster och balkonger (i horisontalplanet), vilket även stör utsikten och de boende knappast kommer att upplevas som positivt. I ett tidigare skede föreslogs hela kraftledningen markförläggas. Vid planläggning av bostäder på den intilliggande Tollarevägen ställdes krav på nedgrävning av kraftläggningen samt ett gränsvärde på 0,4 mikrotiesla för att bygglov ska kunna beviljas. Information om kraftledningen saknades helt i handlingarna. Nackalistan önskar få utrett vilka överväganden och alternativ som i nuläget gäller för kraftledningens placering och dess påverkan för denna detaljplan. Nackalistan bedömer slutligen att avsaknaden av ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

lokalt centrum med servicefunktioner och butiker i Tollare påverkar även denna detaljplan.
Givet den höga exploateringsgraden finns det behov av att utveckla Tollare till ett lokalt centrum.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00093

§ 217

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

Planuppdrag

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet till nästkommande sammanträde.

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 bottenväningarna. 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 erlägga 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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.

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 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.

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 bottenväningarna. 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 omgivningar. 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 lokalsamhällen. 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 hållmarkstallskogar med påtagligt naturvärde (klass 3 på en 5-gradig skala).

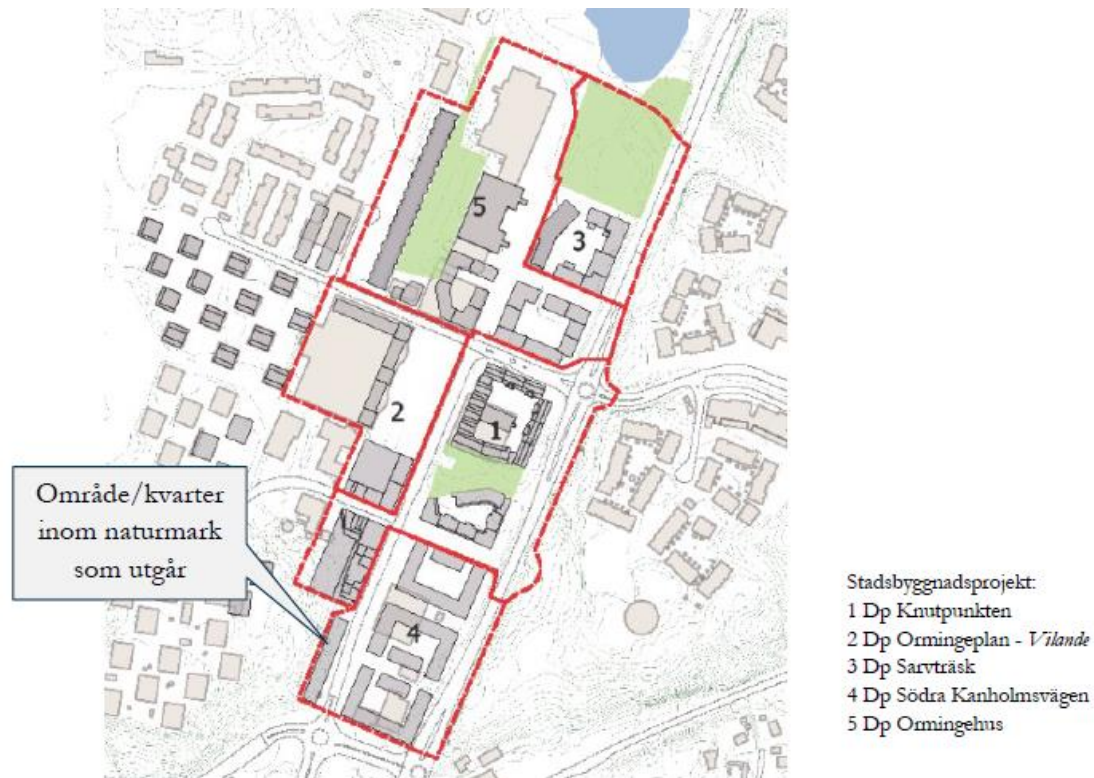
Parallellt med aktuellt projekt för Södra Kanholmsvägen pågår andra stadsbyggnadsprojekt inom Orminge centrum, vilka kräver samordning med aktuellt projekt för bland annat hantering av dagvattenflöden och trafikfrågor.

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 prövas 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 vunnit laga kraft). Bebyggelse i beige kulör redovisar befintlig bebyggelse och bebyggelse i mörkgrå 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 daterad den 29 september 2025

Bilaga 1. Protokollsutdrag från inriktningsbeslut den 2 juni 2025

Bilaga 2. Start-PM

Bilaga 3. Protokollsutdrag från beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 29 juni 2016, § 152

Yrkanden

Anders Tiger (KD) yrkar på en ändring enligt följande:

”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.”

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Birgitta Berggren Hedin (L) och Anders Tiger (KD), på följande tillägg:

1. Att I detaljplanearbetet möjliggöra för öppna och aktiva fasader med förgårdsmark som ger plats för grönytor och verksamheter längs Kanholmsvägen
2. Att Loftgångar ej får uppföras
3. Att I detaljplanearbetet arbeta för god gestaltning som tillför nya värden till Orminge centrum längs Kanholmsvägen och Mensättravägen
4. Att Den nya bebyggelsen bör utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus
5. Att Färgsättningen ska vara i varma kulörer på varierade fasadmaterial som bidrar till trivsamma och estetiskt tilltalande stadskvarter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

6. Att Taken på flerbostadshusen bör utformas med lutning och variation
7. Att Kvarteren ska vara slutna med gröna innergårdar som främjar en god bostadsmiljö
8. Att Fönster och entréer bör särskilt utformas för att ge en mjuk, harmonisk och inbjudande känsla
9. Att Balkonger bör sticka ut från fasaden
10. 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
11. Att Fasaderna på stadsradhusen ska vara varierade, utformas i trä och gå i naturliga eller varma kulörer
12. Att Taken på stadsradhusen bör utformas med lutning och variation i stället för platta tak
13. 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 ajournering av sammanträdet vilket bifalles.

Sammanträdet ajourneras mellan klockan 18:33-18:57.

Henrik Unosson yrkar på följande tillägg:

1. Att: det ingår möjlighet för entré till tunnelbana inom detaljplanen
2. Att: två alternativ utreds i detaljplanearbetet där ett alternativ är en inbyggd bussterminal och ett alternativ är en öppen bussterminal
3. Att: Den bussterminal som tas fram har kapacitet likt den som beskrivs i detaljplaneprogrammet, där 14 ytterligare platser beskrivs.

Henrik Unosson yrkar på bordläggning av ärendet till nästkommande sammanträde.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns fyra förslag till beslut:

1. Anders Tigers (KD) ändringsyrkande
2. Disa Pählman Nilsson (M) med fleras tilläggsyrkande
3. Henrik Unossons (S) tilläggsyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

4. Henrik Unossons bordläggningsyrkande

Ordföranden börjar med att ställa yrkandet om att bordlägga ärendet till nästkommande sammanträde mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet. Därmed faller resterande förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00001

§ 218

Pågående planarbeten 2025

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet

Sammanfattning av ärendet

Carl Arvidson, planarkitekt, presenterar pågående arbete med Bergs gård.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00003

§ 219

Pågående planbesked 2025

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00047

§ 220

Positiva planbesked

Ingen information vid detta sammanträde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00193

§ 221

Ändring av lokala hälsoskyddsföreskrifter

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta nya hälsoskyddsföreskrifter enligt förslag i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 25 september 2025.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens nuvarande lokala hälsoskyddsföreskrifter har inte reviderats sedan 2003 och innehåller flera brister. Det behövs därför en revidering efter nuvarande lagstiftning och nämndstruktur, samt anpassning efter hur tillsynen har utvecklats. De föreslagna ändringarna innebär att dokumentet följer samma format som övriga styrdokument i kommunen; att nämndansvaret beskrivs korrekt; att reglerna för enskilda avlopp uppdateras något; samt att det tillkommer föreskrifter om eldning av fast bränsle. Övriga föreskrifter behålls.

Ärendet

Miljöbalken och dess förordningar ger möjlighet för kommuner att föreskriva lokala regler (föreskrifter) för flera områden. De föreskrifter som är framtagna för att skydda miljön och människors hälsa samlas vanligen i lokala hälsoskyddsföreskrifter. Exempel på områden som kan regleras i lokala hälsoskyddsföreskrifter är enskilda avlopp och torra toalettlösningar, skydd av yt- och grundvattentäkter, viss djurhållning, gödselspridning, värmepumpar, eldning av fast bränsle, tomgångskörning, camping och gatumusik.

Nacka kommuns nuvarande lokala hälsoskyddsföreskrifter antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2003 och har inte uppdaterats sedan dess. Det innebär att nuvarande tillsynsnämnd inte tagit ställning till de lokala föreskrifterna på lång tid. Föreskrifterna innehåller även delar som idag är helt verkningslösa på grund av att lagar har ändrats. Föreskrifterna hänvisar även till områdesnämnderna som tillsynsmyndighet, vilket inte har varit aktuellt sedan 2007.

Miljötillsynsenheten föreslår att de lokala hälsoskyddsföreskrifterna anpassas efter nuvarande lagstiftning och nämndstruktur, och närmare reglerar områdena enskilda avlopp, enskilda grundvattentäkter, tomgångskörning samt eldningsanordningar för fasta bränslen.

Miljötillsynsenhetens utredning och bedömning

Inaktuella föreskrifter

De nuvarande föreskrifterna följer inte samma format som kommunens styrdokument gör idag, och följer inte Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) vägledning om lokala

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

hälsoskyddsföreskrifter. Miljötillsynsenheten föreslår att föreskrifterna anpassas efter Nacka kommuns mall för styrande dokument, med stöd av SKR:s vägledning.

I nuvarande föreskrifter (§1) krävs tillstånd för enskilt avlopp utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, förutsatt att anmälan eller tillstånd inte krävs enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Idag kräver dock förordningen anmälan eller tillstånd för alla typer av avloppsanläggningar, vilket gör paragrafen verkningslös. Miljötillsynsenheten föreslår därför att föreskriften tas bort.

Nuvarande föreskrifter (§4 och §6) beskriver områdesnämnden som tillsynsmyndighet. Miljötillsynsenheten föreslår att föreskrifterna ändras så att det framgår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om tillstånd och dispenser.

Enskilda avlopp

Föreskriften (§1) om enskilda avlopp avsåg ursprungligen att fånga upp anläggningar som inte reglerades i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, för att skydda yt- och grundvatten i sommarstuge- och förnyelseområden. Idag är kommunens allmänna ledningsnät för vatten och avlopp betydligt mer utbyggt och tillsynsbehovet ser annorlunda ut jämfört med 2003. Eftersom toalettavlopp alltid kräver tillstånd så behöver inte den typen av avlopp regleras mer. Däremot arbetar tillsynen för att avlopp inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ska koppla på sig på den allmänna anläggningen, eftersom det är mer effektivt och en bättre teknisk lösning. Det är även lämpligt med en reglering av infiltrationsanläggningar inom områden med känd brist på rent grundvatten, för att skydda grundvattnet. Miljötillsynsenheten föreslår därför att kommunen föreskriver tillståndsplikt för bad-, disk- och tvättavlopp inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt för infiltrationsanläggningar inom vissa känsliga områden.

Annan toalett än WC

Det är möjligt för en kommun att kräva anmälan för att inrätta förmultningstolett, eltoalett eller torrtoalett med latrinkompostering. Miljötillsynsenheten har dock knappt några exempel på när sådana anläggningar har resulterat i klagomål eller krävt tillsyn. Miljötillsynsenheten bedömer därför inte att det är motiverat att föreskriva om anmälningsplikt.

Enskilda grundvattentäkter

Nuvarande föreskrifter (§2) beskriver tillståndsplikt för nya grundvattentäkter inom känsliga områden. Samma vattenbalansberäkning är aktuell idag, samtidigt som exploateringsstrycket har ökat i områdena. Miljötillsynsenheten bedömer att det är stor risk för brist på rent grundvatten om tillståndsplikten tas bort och föreslår därför att den ska vara kvar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Idag finns nya detaljplaner antagits för känsliga områden och i några fall efterfrågas flerbostadshus eller små samfälligheter med gemensam dricksvattenlösning. Miljötillsynsenheten föreslår därför att föreskrifterna förtydligar att grundvattentäkter som försörjer mer än ett tvåfamiljshushåll med dricksvatten, kräver ansökan för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Miljötillsynsenheten bedömer att det inte är lämpligt att dessa större anläggningar prövas hos både kommunen och Länsstyrelsen. Tillstånd bör därför inte krävas enligt de lokala föreskrifterna, för anläggningar som ändå kräver tillstånd enligt kap. 11 miljöbalken.

Djurhållning

Det är möjligt för en kommun att inom detaljplanerat område kräva tillstånd för att få hålla nötkreatur, häst, getter, får eller svin; pälsdjur eller fjäderfå som inte är sällskapsdjur; eller orm. Miljötillsynsenheten har få djurrelaterade klagomål inom detaljplanerat område. Under de senaste åren har det handlat om tre hönsbesättningar, där grannar klagat på galande tupp. Frågan har även tagits upp i nämnden efter medborgarförslag, där nämnden beslutat att inte reglera djurhållningen. Miljötillsynsenheten bedömer därför inte att det är motiverat att föreskriva om tillståndsplikt för djurhållning.

Tomgångskörning

Reglering av tomgångskörning är en standardformulering som tillämpas i de flesta kommuner, ofta i kombination med förtydligande om vad som gäller vid broöppning och järnvägsövergång. Miljötillsynsenheten föreslår att föreskriften behålls, med tillägg om att motor ska stängas av när man stannar vid järnvägsövergång.

Gödselhantering

Kommunen kan föreskriva begränsningar eller anmälningsplikt för gödselhantering inom eller nära detaljplanerat område. Miljötillsynsenheten har dock inga exempel på när gödselhantering nära detaljplanerat område har resulterat i problem. Miljötillsynsenheten bedömer därför inte att det är motiverat att föreskriva om begränsningar.

Värmepumpar

Kommunen kan föreskriva tillståndsplikt för bergvärmepumpar och anmälningsplikt för luftvärmepumpar inom särskilt utpekade områden. För bergvärme handlar det främst om skyddsvärden för mark och grundvatten, medan det för luftvärmepumpar handlar om bullerstörningar. I Nacka har enbart Sandasjöns vattenskyddsområde pekats ut som särskilt känsligt för bergvärmebörning, och där är börningen redan reglerad i vattenskyddsområdets föreskrifter. Miljötillsynsenheten bedömer inte att frågan behöver regleras dubbelt, genom att tillståndsplikten skrivs in även i hälsoskyddsföreskrifterna.

Miljötillsynsenheten har få exempel på luftvärmepumpar som lett till störningar och kan inte peka ut några platser där detta behöver regleras specifikt. Miljötillsynsenheten bedömer att det idag inte är motiverat att föreskriva om anmälningsplikt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Eldningsanordning för vissa fasta bränslen**

Nackas lokala hälsoskyddsföreskrifter reglerar för närvarande inte eldning av fasta bränslen. Klagomål på störande rök från pannor och kaminer är dock en tillsynsfråga som återkommer flera gånger per år. SKR:s vägledning innehåller standardformuleringar som till stor del är vägledande för hur man ska elda för att det inte ska störa, och i övrigt informerar om att den som eldar ska kunna visa att anläggningen underhålls på ett korrekt sätt. Regleringen är inte helt nödvändig, eftersom tillsynsmyndigheten kan ställa samma krav även om det inte är reglerat i kommunens föreskrifter. Miljötillsynsenheten bedömer dock att formuleringen stöttar och vägleder för att elda rätt, och föreslår därför att föreskrifterna kompletteras enligt SKR:s vägledning.

Bränning av halm

Kommunen kan föreskriva förbud mot bränning av halm inom områden som är känsliga. Miljötillsynsenheten har dock inga exempel på när halmbränning resulterat i problem och kan inte peka ut några känsliga områden.

Camping

När det är särskilt motiverat kan en kommun förbjuda camping inom känsliga områden, under vissa tider. I Nacka har camping inte pekats ut som ett problem, och frågan är dessutom redan till stor del reglerad genom föreskrifter i kommunens många naturreservat. Miljötillsynsenheten bedömer att det inte är motiverat att föreskriva om förbud i hälsoskyddsföreskrifterna.

Gatumusik

Kommunen kan använda lokala hälsoskyddsföreskrifter för att reglera gatumusik inom vissa områden och under vissa tider. Miljötillsynsenheten har dock inga exempel på när gatumusik har rapporterats som olägenhet. De klagomål som kommit in som rör musik är vanligen från granne, från fordon eller från park- eller naturområde. Miljötillsynsenheten bedömer därför inte att det är motiverat att reglera gatumusik med lokala hälsoskyddsföreskrifter.

Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna av kommunens lokala hälsoskyddsföreskrifter har små direkta ekonomiska konsekvenser jämfört med dagens föreskrifter. Ändringarna rör till stor del förtydliganden och anpassningar efter nuvarande system och regelverk. Den ändring som tillför en tillståndsplikt rör avloppsanläggningar som redan idag kräver anmälan, där tillståndsplikten inte behöver innebära att tillsynen kommer att ta längre tid eller kosta mer. Det finns vissa kopplingar till att effektivisera kommunens hantering av avfall, genom tillstånd för nya enskilda avlopp inom kommunens VA-område. De ekonomiska konsekvenserna är dock svåra att beskriva.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för barn

Lokala hälsoskyddsföreskrifter ska tas fram för att minska specifika risker för miljö och hälsa. Barn är en känsligare grupp när det gäller hälsopåverkan. De föreslagna föreskrifterna siktar mot mindre utsläpp till yt- och grundvatten, säkrare dricksvattenkvalitet och god luftkvalitet, vilket är viktigt för barnen i Nacka.

Konsekvenser för klimat och miljö

De föreslagna föreskrifterna har flera beröringspunkter till klimat och miljö. Kraven på tillstånd för enskilda bad-, disk- och tvättavlopp på vissa platser, är ett sätt att minska utsläppen, men inom kommunens VA-område är det också ett sätt att styra mot en effektivare avloppshantering. Kraven på tillstånd för enskilda grundvattentäkter i vissa områden är ett sätt att långsiktigt bevara tillgången på rent grundvatten, vilket är en viktig miljöresurs. Eldningsföreskrifterna och föreskriften om tomgång är i första hand till för att säkra god luftkvalitet, men de minskar även klimatpåverkande utsläpp.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 25 september 2025

Bilaga 1. Förslag till nya lokala hälsoskyddsföreskrifter för Nacka kommun.

Bilaga 2. Befintliga lokala hälsoskyddsföreskrifter för Nacka kommun (2003).

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

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00016

§ 222

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef, informerar om krossen vid Orminge trafikplats. Inför uppstart skulle utredning av bullerskydd redovisas. Verksamheten redovisade ett alternativ utan containervägg, där en fastighet skulle få något för höga bullernivåer; och ett alternativ med containervägg, där riktvärdena skulle klaras - men där nivåerna bedömdes bli något högre på andra sidan Ormingeleden, västerut. Enligt beslutet ska de klara riktvärdena för buller, så alternativet med avskärmning valdes. Förra veckan meddelade verksamheten att de planerade start av kross i måndags, men i morse var den inte på plats. Men ytan är iordninggjord.

Gällande Skanskas anmälan om kross vid Gungviken har Skanska meddelat att de behöver utveckla anmälan och komplettera till sista oktober. Vi har inget att erinra mot det. Vi handlägger inte innan anmälan är komplett.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-15

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00017

§ 223

Pågående bygglovsärenden

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande