

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nackasalen eller via teams, onsdagen den 3 december 2025, kl. 15:00-17:51
Sammanträdet ajournerades mellan kl. 15:57-16:24

BESLUTANDE

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

ERSÄTTARE

Anna Carlsson (M)
Johan Hiller (M)
Oskar Rosell (M)
Filip Lindahl (M)
Caroline Westerståhl (C)
Linda Sterner Varnestig (L)
Alva Dahn (S)
Bertil Damberg (S)
Christina Ståldal (NL) jäv § 265
Kerstin Braxell (NL)
Erika Elisson (V)
Arne Sköldén (MP)

Insynsplats Stephan Andersson (SD)

Övriga deltagare Hampus Hermansson, Carl Arvidsson, Fredrik Knutzén, Jonas Brodd,
Karin Kensby, Marina Bergman, Tore Liljeqvist, Emma Rosengren, Maria
Melcher, Nina Åman, Per Sundin, Sylvia Ryel, Fanny Lypert, Jessenia
Amau Mallque, Susanne Werlinder, Angela Jonasson

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Paragrafer §§ 252-282

Justeringsdatum 3 december 2025 § 256, § 260, § 276

Justeringsdatum 9 december 2025 §§ 252-255, §§ 257-259, §§ 261-275, §§ 277-282 *

*Notera att protokollet justerades den 10 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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	3 december 2025
Anslaget sätts upp	10 december 2025
Anslaget tas ned	2 januari 2026
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 252 MSN-2025-00239	7
Muntlig information om kommande SOU 2025:98 "Bättre organisering av fastighetsbildnings-verksamheten" som verksamheten avser besvara i januari 2026.	
§ 253 MSN-2025-00222	8
Internbudget 2026 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.....	
§ 254 MSN-2025-00223	10
Internkontrollplan 2026 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.....	
§ 255 MSN-2025-00224	11
Beslutsattestanter inom miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2026.....	
§ 256 MSN-2025-00231	12
Revidering av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning	
§ 257 MSN-2025-00236	14
Tillsynsplan 2026 för tillsyn enligt miljöbalken	
§ 258 MSN-2025-00235	15
Kontrollplan för tillsyn enligt livsmedelslagstiftningen 2026.....	
§ 259 MSN-2025-00234	16
Tillsynsplan 2026 enligt plan- och bygglagen.....	
§ 260 MSN-2025-00220	17
Remiss – Yttrande över SOU 2025:80 – Koordinatbestämda fastighetsgränser	
§ 261 MSN-2025-00226	18
Svar på politikerinitiativ - En strategi för gestaltning och arkitektur i Nacka.....	
§ 262 MSN-2025-00013	20
Kurser, konferenser och möten.....	

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 263 MSN-2025-00012	21
Anmälningsärenden	21
§ 264 MSN-2025-00014	24
Extra ärenden	24
§ 265 MSN-2025-00181	25
Medborgarförslag om principbeslut att ej ge slutbesked för nybyggnation innan VA utbyggnad.....	25
§ 266 MSN-2025-00015	27
Pågående politikerinitiativ	27
§ 267 MSN-2025-00035	28
Planbesked för Sicklaön 173:1, Skogalundsklippan på Sicklaön	28
§ 268 MSN-2025-00192	40
Planbesked för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11-13 på Sicklaön	40
§ 269 MSN-2024-00191	51
Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1, på Västra Sicklaön	51
§ 270 MSN-2025-00120	60
Detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på västra Sicklaön.....	60
§ 271 MSN-2025-00121	65
Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m. fl. i Saltsjöqvarn på västra Sicklaön.....	65
§ 272 MSN-2025-00022	70
Detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning, del av Sicklaön 37:4 på västra Sicklaön	70
§ 273 MSN-2025-00001	78

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Pågående planarbeten 2025	78
§ 274 MSN-2025-00003	79
Pågående planbesked 2025	79
§ 275 MSN-2025-00047	80
Positiva planbesked.....	80
§ 276 MSN-2025-00237	81
Strandskyddsdispens för fotbollsplan, parkering med mera, Erstavik 25:1, Källtorp	81
§ 277 MSN-2025-00016	84
Pågående miljöärenden.....	84
§ 278 MSN-2025-00238	85
Byggsanktionsavgift för att påbörjat tillbyggnad av enbostadshus utan startbesked	85
§ 279 MSN-2025-00114	86
Byggsanktionsavgift för att ha genomfört väsentlig ändring i planlösning innan anmälan och startbesked.....	86
§ 280 MSN-2025-00241	87
Erstavik 25:1 (Ältavägen 105) Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning (fotbollsplan), mur, belysningsmaster, parkeringsplatser	87
§ 281 MSN-2025-00219	95
Rösunda 27:2 (Hotellvägen 2) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell.....	95
§ 282 MSN-2025-00017	100
Pågående bygglovsärenden.....	100

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00239

§ 252

Muntlig information om kommande SOU 2025:98 ”Bättre organisering av fastighetsbildnings- verksamheten” som verksamheten avser besvara i januari 2026.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Kristin Kensby, chef för den kommunala lantmäterimyndigheten, presenterar en kommande remiss av en statlig offentlig utredning (SOU), Bättre organisering av fastighetsbildnings-verksamheten, som nämnden ämnar besvara i januari 2026.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internbudget 2026 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fastställer internbudget för år 2026 enligt tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025 och bilaga 1 Internbudget 2026.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat om en budgetram för 2026 om 37,0 miljoner kronor., vilket fördelas enligt följande:

- * Projektverksamhet: 2,0 miljoner kronor
- * Nämnd och nämndstöd: 3,6 miljoner kronor
- * Myndighet och huvudmannastöd: 31,4 miljoner kronor

Årets internbudget innehåller många förändringar. Det beror dels på ett ovanligt stort antal centralt bestämda tekniska justeringar, dels på att nämnden fått gehör för flera av sina föreslagna satsningar samt att justeringar sker mellan enheter. I budgeten ingår bland annat satsningar på digitalisering av detaljplaner och förstärkt tillsyn enligt Plan- och bygglagen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Internbudget 2026

Bilaga 2a. Tjänsteskrivelse justering av Taxa 2026 för planering, byggande, kartor och måttjänster

Bilaga 2b. Förslag till justerad taxa grund rättelse 20251008

Bilaga 2c. Förslag till justerad taxa kund rättelse 20251008

Yrkanden

Henrik Unosson (S) meddelar att Socialdemokraterna inte deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Rolf Wasteson (V) meddelar att Vänsterpartiet inte deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Lina Olsson (NL) meddelar att Nackalistan inte deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Sidney Holm (MP) meddelar att Miljöpartiet inte deltar i beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Tim Sundberg låter anteckna följande för Moderaterna:

I budgeten ges extra finansiering till initiativ att digitalisera delar av nämndens verksamhetsområden, helt eller delvis. Ordet digitalisering löser dock inte några problem utan det är genomförande förmågan av digitaliseringsinitiativ som levererar värde. Digitalisering och AI är en stor del av framtiden, men bara om implementationen av digitaliseringsinitiativ levererar enligt förväntan. Det är inte bara visionär nytta med digitalisering som bör vara i fokus, utan riskerna och utmaningarna att leverera dessa lösningar. Jag har tidigare pekat på risker med transformationsinitiativ mot en digitaliserad verksamhet. Det bör därför utarbetas tydligare målbilder, planer, milstolpar samt andra etablerade KPIer för att löpande kunna mäta och säkerställa, att arbetet med genomförande, följer förväntningar på de finansierade initiativen. Vidare efterfrågas tydlig och löpande rapportering kring hur genomförandet av initiativen fortgår. Detta för att säkerställa att vi når målbild och värde som förväntas.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internkontrollplan 2026 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fastställer internkontrollplan för år 2026 enligt bilagan till tjänsteskrivelsen daterad den 10 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Nämnden är formellt ytterst ansvarig i enlighet med kommunens reglemente för intern kontroll. Den interna kontrollen syftar till att säkerställa att kommunens verksamhet bedrivs ändamålsenligt, effektivt och med god kvalitet samt med invånarnas bästa för ögonen. Det innebär bland annat att på en rimlig nivå säkerställa att risker identifieras, bedöms och förebyggs. Nämnden är även personuppgiftsansvarig och ansvarar därmed för hanteringen av personuppgiftsincidenter och för att rutinerna kring personuppgiftshantering är ändamålsenliga. Vidare är nämnden formellt ansvarig för handläggning som kan leda till klagomål, fel eller kritik från Justitieombudsmannen (JO). När det gäller ekonomin anges i reglementet att nämnden ansvarar för finansiering, målformulering, effektivitet och uppföljning av verksamheten.

Ambitionen med internkontrollplanen är att säkerställa att prioriterade risker hanteras systematiskt och löpande, bland annat genom uppföljning i tertialbokslut. Planen ska inte bli en årlig skrivbordsprodukt. En väl fungerande intern kontroll förebygger och åtgärdar fel och brister som annars kan påverka verksamhetens måluppfyllelse. Under 2024 och 2025 har nämnden dessutom kunnat sänka flera risknivåer jämfört med ursprunglig plan.

I arbetet med riskanalys för 2026 har Nacka kommunkoncern fokus på välfärdsbrottslighet och otillåten påverkan. För att tydliggöra nämndens risker kopplade till välfärdsbrottslighet anges dessa med prefix Välfärdsbrott i bilagan. Den riskmodell som Nacka kommun använder utgår nu från fyra nivåer i stället för som tidigare fem.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 november 2025

Bilaga 1. Internkontrollplan 2026 miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00224

§ 255

Beslutsattestanter inom miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2026

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden utser ordinarie beslutsattestanter och ersättare för miljö- och stadsbyggnadsnämnden, ansvar 19000-19700, enligt bilaga till tjänsteskrivelsen daterad den 10 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunens redovisningsreglemente ska nämnderna varje år fatta beslut om ordinarie beslutsattestanter samt vid behov om ersättare för dessa. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att utse ordinarie beslutsattestanter och ersättare för nämnden enligt bilagan till tjänsteskrivelsen. Det är endast ordinarie beslutsattestant som har rätt att vidaredelegera beslutanderätten inom sitt ansvarsområde, det vill säga rätt att besluta om alla lägre nivåers attesträtt. Delegationsbesluten ska anmälas till nämnden. Utsedd beslutsattestant och ersättare har attesträtt upp till ett visst belopp, detta gäller hantering av externa fakturor. Överstiger fakturan beloppet går attesten vidare till nästa nivå. Klimat- och miljödirektören har attesträtt för alla ansvaren inom nämndens ansvarsområde.

Handlingar i ärendet

Ärendet bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för barn.

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

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-0023 I

§ 256

Revidering av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar följande.

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar revidering av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning i enlighet med bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 18 november 2025 men punkten P4 stryks.
2. Revideringen av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning träder i kraft den 4 december 2025.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar att den reviderade delegationsordningen gäller för ärenden som inkommer från och med den 1 december 2025. För planärenden gäller den nya delegationsordningen även för ärenden som initierats före den 1 december 2025.
4. Nämnden beslutar att delegera beslut om samråd till planchef för planarbetena Tändkulevägen och Tenntorpsvägen.
5. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

En revidering av miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning har gjorts med anledning av de revideringar av plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) som träder i kraft den 1 december 2025. Lagändringarna gäller framför allt kapitel 9 i PBL och berör främst lov- och anmälningssplikt, handläggning respektive prövning av bygglovsärenden.

Lagändringarna föranleder främst ändring av paragrafhänvisningarna i delegationsordningen. Vissa mindre tillägg och ändringar har också behövt göras med anledning av lagändringarna. I samband med revideringen av delegationsordningen har ytterligare några ändringar och tillägg, vilka inte föranletts av lagändringarna, gjorts i de delar av delegationsordningen som berör bygglovsprövningen. Den nya delegationsordningen träder i kraft den 4 december 2025 och gäller vid beslut i ärenden som inkommer från och med den 1 december 2025. Den befintliga delegationsordningen (antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 13 november 2024, §209) tillämpas fortfarande vid beslut i ärenden som inkommit före den 1 december 2025, vilket innebär att det under en övergångsperiod kommer att finnas två delegationsordningar för miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 november 2025

Bilaga 1. Förslag till reviderad delegationsordning för miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Henrik Unosson (S), Rolf Wasteson (V), Lina Olsson (NL), Sidney Holm (MP), Disa Pålman Nilsson (M), Birgitta Berggren Hedin (L) och Anders Tiger (KD), bifall till utsänt förslag men med en ändring och två tillägg.

Ändring enligt följande:

- I beslutspunkt 1 stryks punkten P4

Tillägg enligt följande:

- I beslutspunkt 3 tillkommer skrivningen: För planärenden gäller den nya delegationsordningen även för ärenden som initierats före den 1 december 2025.
- Ny beslutsmening 4: Nämnden beslutar att delegera beslut om samråd till planchef för planarbetena Tändkulevägen och Tenntorpsvägen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns fyra förslag till beslut. Det utsända förslaget, förslagen från Johan Krogh (C) med flera att ändra i beslutspunkt 1, ett tillägg i beslutspunkt 3 samt ett tillägg av en ny beslutspunkt 4.

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

Därefter ställer ordföranden Johan Kroghs med fleras ändringsyrkande om att ändra i beslutspunkt 1 mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med ändringsyrkandet.

Därefter ställer ordföranden Johan Kroghs med fleras tilläggsyrkande om en ny skrivning i beslutspunkt 3 mot avslag, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med tilläggsyrkandet.

Slutligen ställer ordföranden Johan Kroghs med fleras tilläggsyrkande om en ny beslutspunkt 4 mot avslag, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med tilläggsyrkandet. 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

Tillsynsplan 2026 för tillsyn enligt miljöbalken

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslag till tillsynsplan för tillsyn enligt miljöbalken 2026, inklusive prioriteringar av tillsynsprojekt, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 14 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Myndigheter som har tillsynsansvar enligt miljöbalken ska fastställa en tillsynsplan inför varje år. Tillsynsplanen ska beskriva arbetsuppgifter, bemanning och prioriteringar inom miljö- och hälsoskyddstillsynen. Planen utgår från en behovsutredning för hela tillsynsområdet, som beskriver att tillsynsgruppen behöver vara ungefär 14,75 årsarbetskrafter för att på sikt klara av tillsynen inom området.

För 2026 planeras 15 680 tillsynstimmar, vilket motsvarar drygt 14,2 årsarbetskrafter, inom tillsyn enligt miljöbalken och angränsande tillsynsområden. Tiden fördelas på 14 ordinarie inspektörer med stöd av gruppchef och tre experter.

Förslag till tillsynsplan för år 2026 finns i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Uppdaterad behovsutredning finns i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1. Tillsynsplan 2026

Bilaga 2. Behovsutredning 2025

Bilaga 3. Nationella tillsynsstrategin 2026-2029

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

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00235

§ 258

Kontrollplan för tillsyn enligt livsmedelslagstiftningen 2026

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslag till kontrollplan enligt livsmedelslagstiftningen 2026, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Myndigheter som ansvarar för livsmedelskontroll ska fastställa en kontrollplan inför varje år. Kontrollplanen omfattar de arbetsuppgifter som lagen kräver, bemanning, inriktning, prioriteringar samt en beskrivning av hur livsmedelskontrollen ska följs upp och utvärderas. Under 2026 kommer 4,2 årsarbetskrafter, fördelade på 5 inspektörer, att arbeta med livsmedelskontroll. Den totala tiden för livsmedelskontroll är cirka 4 900 timmar som fördelas mellan planerad kontroll, händelsestyrd kontroll samt övergripande arbete.

Förslag till kontrollplan för år 2026 finns i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1. Kontrollplan enligt livsmedels- och dricksvattenlagstiftningen 2026

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

Tillsynsplan 2026 enligt plan- och bygglagen

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslag till tillsynsplan 2026 enligt plan- och bygglagen, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Bygglovenheten har tagit fram förslag till tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för år 2026. I tillsynsplanen redogörs kortfattat för syftet med tillsynsarbetet, arbetssätt inom respektive tillsynsområde, bemanning samt prioriteringar för år 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1. Tillsynsplan 2026

Bilaga 2. Uppföljning av tillsynsplan 2025

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Remiss – Yttrande över SOU 2025:80 – Koordinatbestämda fastighetsgränser

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter över remissen ”Koordinatbestämda fastighetsgränser (SOU 2025:80)” till Kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 14 november 2025.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Justitiedepartementet har den 29 september 2025 remitterat betänkandet SOU 2025:80 Koordinatbestämda fastighetsgränser. Nacka kommun är inte formellt utpekad remissinstans, men föreslagna lagändringar i utredningen bedöms vara av betydelse för flera av miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamheter och kommunens möjlighet till framtida utveckling och digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen.

Utredningen föreslår ett nytt rättssystem där fastighetsgränser i framtiden ska bestämmas med digitala koordinater med rättsverkan - i stället för genom markeringar på marken och information i beslutskartor. Reformen syftar till att skapa en mer digital, rättssäker och effektiv fastighetsindelning och att stärka grunden för en digital samhällsbyggnadsprocess.

Geodataenheten är i huvudsak positiv till utredningens förslag och ser reformen som ett viktigt steg för att modernisera fastighetsdata och stödja digitalisering, automatisering och kvalitetssäkring inom planering, bygglov och lantmäteri. Samtidigt anser geodataenheten att kommunen bör framhålla att förslagen initialt kan medföra ökade kostnader och resursbehov för kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Förslag till synpunkter

Bilaga 2. SOU 2025:80 Koordinatbestämda fastighetsgränser

Bilaga 3. Remissmissiv

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

Svar på politikerinitiativ - En strategi för gestaltning och arkitektur i Nacka

Inkom 15 oktober 2025 från Johan Krogh (C), Disa Pålman Nilsson (M), Birgitta Berggren Hedin (L) och Anders Tiger (KD)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller politikerinitiativet och ger Enheten för strategisk stadsutveckling i uppdrag att i samverkan med berörda enheter ta fram en arkitekturstrategi och en processbeskrivning som visar när politiken kan påverka gestaltningen i de olika stegen i planerings- och bygglovsprocessen.

Sammanfattning av ärendet

I politikerinitiativet föreslås att utveckla och tydliggöra gestaltungsarbetet från planuppdrag till färdigt bygglov. Enligt initiativet behövs det en strategi som ska vägleda både internt och externt för att höja kvaliteten på gestaltningen i Nacka. Vidare framgår att en processbeskrivning behöver tas fram för att tydliggöra hur politiken involveras i de olika stegen i hela planerings- och bygglovsprocessen.

Tjänstepersonsorganisationen anser att det finns behov av att vidareutveckla arbetet med att höja den arkitektoniska kvaliteten. En arkitekturstrategi för gestaltning skulle tydliggöra förväntningarna på det som planeras och byggs i Nacka kommun, samt underlätta arbetet i planeringsprocessen och i bygglovsprocessen. En beskrivning som tydliggör hur politiken kan påverka gestaltningen gör processerna mer förutsägbara både internt och externt.

Framtagandet av en arkitekturstrategi och framtagande av en processbeskrivning kommer att kräva viss finansiering, bedömningen är att befintliga interna resurser kan nyttjas samt de medel som avsatts i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens budget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 november 2025

Bilaga 1. Politikerinitiativ om ”En strategi för gestaltning och arkitektur i Nacka”

Yrkanden

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

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckning

Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan verkar för att all byggnation ska ske med arkitektonisk kvalité och med hänsyn till befintlig byggnation samt omgivande natur- och kulturmiljö. Ett initiativ för att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska få bättre verktyg för att säkerställa den arkitektoniska kvalitén inom planprocessen och bygglovsprocessen är ett steg i rätt riktning.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00013

§ 262

Kurser, konferenser och möten

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Delegationsbeslut

1. Bygglov

Delegationslista Bygglovenheten 20251103_20251123

2. Miljö

Delegationsbeslut 20251104_20251125

3. Gemensamt

Myndighetsutskottets protokoll från den 12 november 2025

4. Lantmäteri

5. Planchefens delegationsbeslut med stöd av FBL m.m.

MSN 2025-00227, Föreslagen avstyckning samt anläggningsåtgärd gällande

fastigheten Sicklaön 374:1, 2025-11-27

6. Planchefens delegationsbeslut om startpromemoria

7. Planchefens delegationsbeslut om samråd/granskning

MSN 2025-00074, Upphävande av stadsplan S 306, del av fastigheten Igelboda 2:19 m.fl.,
2025-11-13

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

09. Exploatering – Projektavslut

KFKS-2020-00913

HP 93101137 Genomförande i stadsbyggnadsprojekt Hasseludden Vårdboende

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

	Bygglov
	Rösunda 43:4, Beslut från LST, Beslutet står sig, 2025-11-12, 39798-2025
	Sicklaön 83:41, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-10-30, dnr. 47486-2025
	Skarpnäs 2:26, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-10-27, dnr. 48426-2025
	Velamsund 14:85, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41785-2025
	Velamsund 14:86, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41788-2025
	Velamsund 14:87, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41796-2025
	Velamsund 14:123, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41815-2025
	Velamsund 14:124, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41806-2025
	Velamsund 14:125, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41808-2025
	Velamsund 14:126, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-14, dnr. 41812-2025
	Velamsund 18:91, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-10-29, dnr. 42222-2025
	Miljö
	Tollare 1:484, Beslut från Lst, Beslutet står sig, 2025-11-25, dnr 16933-2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	Tollare 1:492, Beslut från Lst, Beslutet står sig, 2025-11-12, dnr 44191-2025
	Sicklaön 141:3, Beslut från Lst, Beslutet står sig, 2025-11-14, dnr 47565-2025
	<i>Erstavik 26:8, Beslut från Lst, Återförvisas, 2025-11-11, dnr 43343-2025</i>
	Strandskydd överprövningar
	<i>Erstavik 25:1 (Sandasjön), MMD, dispens upphävd av Lst- ökl avslås, 2025-11-07, mål 5342-25</i>

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00014

§ 264

Extra ärenden

Inga extra ärenden vid detta sammanträde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Medborgarförslag om principbeslut att ej ge slutbesked för nybyggnation innan VA utbyggnad.

Inkom den 4 augusti 2025

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avvisar medborgarförslaget. Detta då förslaget inte är relevant för kommunens befogenhet. Kommunen får inte ge ett slutbesked om inte en godkänd VA-lösning finns. Att ha tillgång till vatten och avlopp är ett tekniskt egenskapskrav enligt PBL 8 Kap § 4.

Sammanfattning av ärendet

I medborgarförslaget föreslås det att kommunen ska införa ett principbeslut om att inte ge slutbesked för flerbostadsbebyggelse, inklusive bostadsrättsföreningar i Gustavsvik.

För att få borra en dricksvattenbrunn krävs det tillstånd i stora delar av Boo. Kraven omfattar snålspolning, vattenmätning och att alla skyddsavstånd till andra brunnar, avlopp, bergvärme och tomtgränser följs. På små tomter kan detta vara svårare att få till med alla avstånd att förhålla sig till. Avlopp kan ibland lösas gemensamt, men brunnar kan sällan delas eftersom uttaget då blir för stort och kräver godkännande från Länsstyrelsen.

Kommunen har som mål att bygga ut det kommunala VA-nätet så fort som möjligt och hoppas på att kunna ge ut en mer exakt tidsplan efter årsskiftet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avvisar medborgarförslaget då förslaget inte är relevant för kommunens befogenhet. Kommunen har ingen rätt att inte ge slutbesked, så länge det finns en godkänd VA-lösning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 november 2025

Bilaga 1. Medborgarförslag om principbeslut att ej ge slutbesked för nybyggnation innan VA utbyggnad.

Beslutsgång

Christina Ståldal (NL) anmäler jäv och deltar inte i ärendets handläggning.

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

Protokollsanteckning

Magnus Sjöqvist låter anteckna följande för Moderaterna:

Medborgarförslaget föreslår att kommunen ej utfärdar slutbesked bebyggelse inom de sk förnyelseområdena i Södra Boo innan den kommunala VA-anläggningen är utbyggd. Detta förslag kan av rättsliga skäl inte genomföras vilket tydligt framgår av gällande lagrum. Det är en mycket omfattande utbyggnad av det kommunala VA-nätet som nu sker under de närmaste åren. Denna utbyggnad är en förutsättning för att områdena i södra Boo ska ha en tillförlitlig VA-lösning. Samtidigt går det inte att utesluta att enskilda eller samfälliga lösningar kan komma på plats tidigare än det kommunala nätet. Såsom framgår av tjänsteskrivelsen sker en noggrann prövning av VA-lösningen i varje sådant enskilt fall, helt i linje med existerande lagstiftning. En godkänd VA-lösning är en förutsättning för att erhålla ett slutbesked. Även mot bakgrund av denna noggranna prövning är det fullt förståeligt att det finns en oro kring den situation som Medborgarförslaget adresserar. Förslaget aktualiserar ytterligare vikten av en effektiv utbyggnad av det kommunala VA-nätet så att både nya och existerande fastighetsägare kan erhålla den kvalitetshöjning som detta innebär i jämförelse med enskilda lösningar. En tydlig informationsgivning kring tidplanen för den pågående utbyggnaden är av största vikt så att fastighetsägare som överväger enskilda lösningar har korrekta förutsättningar. Det ska också påpekas att i och med att verksamhetsområden för kommunalt VA nu beslutas kan kommunen komma att tvångsansluta enskilda fastigheter i enlighet med gällande bestämmelser.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00015

§ 266

Pågående politikerinitiativ

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Dnr och titel	Parti	Enhet	Status	Handläggare	Bemötande MSN
MSN-2025-00191 / Dagvattenhantering Sydöstra Boo	M	Planenheten	Initiativet väcktes 17/9-25	Angela Jonasson	Under hantering

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

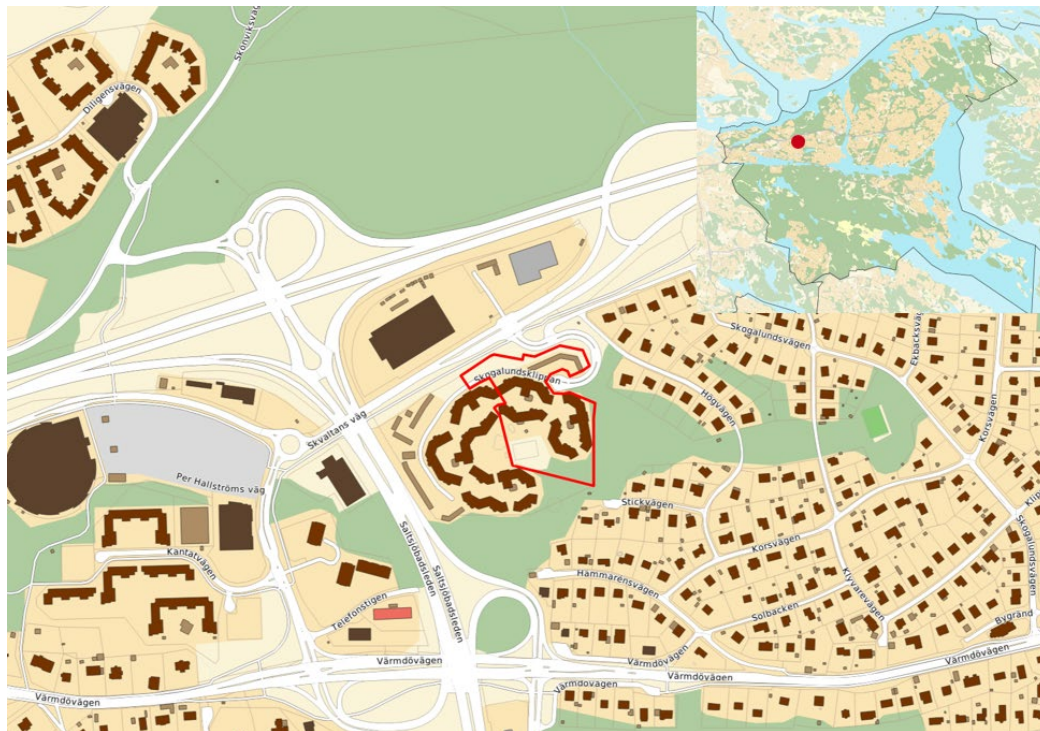
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för Sicklaön 173:1, Skogalundsklippan på Sicklaön

Beslut

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

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 4 2026. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 1 2029. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 27 januari 2025 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 173:1, belägen på Skogalundsklippan. Ansökan innebär att den sökande vill uppföra ett nytt flerbostadshus i form av en lamell i den norra delen av fastigheten som idag utgörs av markparkering och ett befintligt parkeringsgarage. På fastigheten finns idag cirka 130 befintliga hyreslägenheter i Skandias fastigheters bestånd, fördelat på fyra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

byggnadsvolymer. Förslagen lamellvolym omfattar cirka 40–60 lägenheter och ska i höjd och våningsantal anpassas till befintliga omkringliggande byggnader på fastigheten.

Sammantaget är bedömningen att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 samt med förslag till ny översiktsplan. Exploatering av befintliga parkeringsytor bedöms som effektivt ur markanvändningssynpunkt. Parkeringsfrågan behöver utredas tidigt i planarbetet. En riskanalys krävs sannolikt med hänsyn till transporter av farligt gods. Den nya volymen kan bidra till förbättrad bullersituation för befintliga bostäder.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till platsens kulturmiljö, där trafikseparering och bergskärningar är viktiga karaktärsdrag. Bebyggelsen bör begränsas till parkeringsytornas fotavtryck. Det är särskilt viktigt att den nya bebyggelsen ges en form och höjd som harmonierar med den befintliga strukturen, utan att påverka Skogalundsklippan siluett. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten uppgår till max fem våningar, därutöver tillkommer vind. Naturmark och kulturhistoriskt värdefulla element ska bevaras, och ny bebyggelse ska tydligt framstå som ett samtida tillskott som samspelar med platsens identitet.

Ärendet

Förutsättningar

Den berörda fastigheten Sicklaön 173:1 ägs av Skandia fastigheter och omfattar i dagsläget 130 hyresrätter fördelade på fyra byggnadsvolymer. Den del av fastigheten som berörs av förslagen åtgärd omfattar cirka 2 000 kvadratmeter av fastighetens totala 16 000 kvadratmeter. Det berörda området utgörs till största del av markparkering samt ett parkeringsgarage i två våningar. Resterande del av fastigheten utgörs av bostadsbebyggelse från 1980-talet omgiven av grönskande gårdar. Förskola och lekplats finns också inom fastigheten. Den intilliggande fastigheten Sicklaön 173:3 ägs av BRF Skogalundsklippan.

Skogalundsklippan utgör en höjdplåt och omgärdas av flera stora vägar: Skvaltans väg och Värmdöleden i norr, samt Saltsjöbadsleden i väst. Öster om fastigheten ligger villaområdet Skogalund. Fastigheten ligger centralt i Nacka, cirka en kilometer från Nacka forum där en av uppgångarna till den nya tunnelbanan planeras. Det isolerade läget gör dock att avståndet upplevs längre. Två busshållplatser finns i direkt anslutning till fastigheten: *Övre Skogalundsklippan* trafikeras med linje 469 (Nacka Sjukhus – Finnberget) och *Skogalundsklippan* trafikeras med linje 442 (Slussen – Östra Orminge Boovägen.).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 1: Fastighetsgräns visas med röd linje. Den mörkblå ringen visar den del av fastigheten som planbeskedet avser. Närliggande större vägar är utskrivna.

Skvaltans väg, som ligger cirka 40 meter norr om den berörda delen av fastigheten, är sekundär led för farligt gods. Kommunen har dock skickat ett förslag på nya rekommenderade vägar för farligt gods till Länsstyrelsen, där Skvaltans väg inte längre igår som sekundär led. En målpunkt för farligt gods i form av bensinstation finns mellan Skvaltans väg och Värmdöleden, cirka 90 meter från det berörda området. Bensinstationen är klassad som miljöfarlig verksamhet klass C. C-verksamheter har generellt relativt låg miljöpåverkan jämför med A- och B-verksamheter, men omfattas ändå av miljöbalkens hänsynsregler och krav på egenkontroll.

Fastigheten är bullerutsatt från Värmdöleden, Skvaltans väg och Saltsjöbadsleden. Ekvivalenta bullervärden på fastigheten uppgår enligt Nacka kommuns bullerkartering (2024) till omkring 65 dBA.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 2: Bullerkartering, Dygns ekvivalenta värden. Nacka Kommun (2024). Med röd linje visas fastighetsgräns för den berörda fastigheten, med mörkblå ring visas den del av fastigheten som planbeskedet avser.

Kulturmiljö

Skogalundsklippan representerar postmodernismens flerbostadshusbebyggelse i Nacka från 1980-talet. Området med sin karaktäristiska bebyggelsestruktur ritades av FFNS arkitekter och uppfördes 1984–85. Det placerades på en höjdplatå som under 1970-talet omgärdades av trafikleder (Värmdöleden, Per Hallströms väg och Saltsjöbadsleden). Senare har handel och verksamheter tillkommit längs dessa leder.

Bebyggelsen kännetecknas av krökta och böljande husformer som följer höjdkurvorna och bildar en tydlig siluett. Husen varierar från fem våningar i norr till tre i söder, högst upp finns vindsutrymmen. Formspråket är tidstypiskt med rött tegel, röda balkonger, sadeltak och enkla dekorelement. Trapphusen framträder med burspråksliknande former.

Området har riklig grönska mellan husen, bilfria gårdar och tydlig trafikseparering med parkeringsytor längs matargatan. Naturmark och berg i dagen har bevarats. Området bedöms inte ha så höga kulturvärden att det klassas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Området har dock många karaktärsdrag som är typiska för postmodernismens flerbostadsområden.

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



Figur 3: Bilden visar Skogalundsklippan i vyn från Skvaltans väg.

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, antagen 2018, ligger det berörda området inom medeltät stadsbebyggelse, *Bm1 Skogalund/Ekorp/Saltängen*. Av de områdesvisa riktlinjerna framgår att komplettering med ett hundratal arbetsplatser och viss ytterligare bostadsbebyggelse kan vara aktuella till år 2030. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden).

En ny översiktsplan förväntas antas i december 2025. Den övergripande målbilden är *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn*. Fastigheten ingår i område för sammanhängande bostadsbebyggelse, *Sb7 Skogalund*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras. Vissa kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur kan tillkomma om det görs med hänsyn till områdets karaktär.

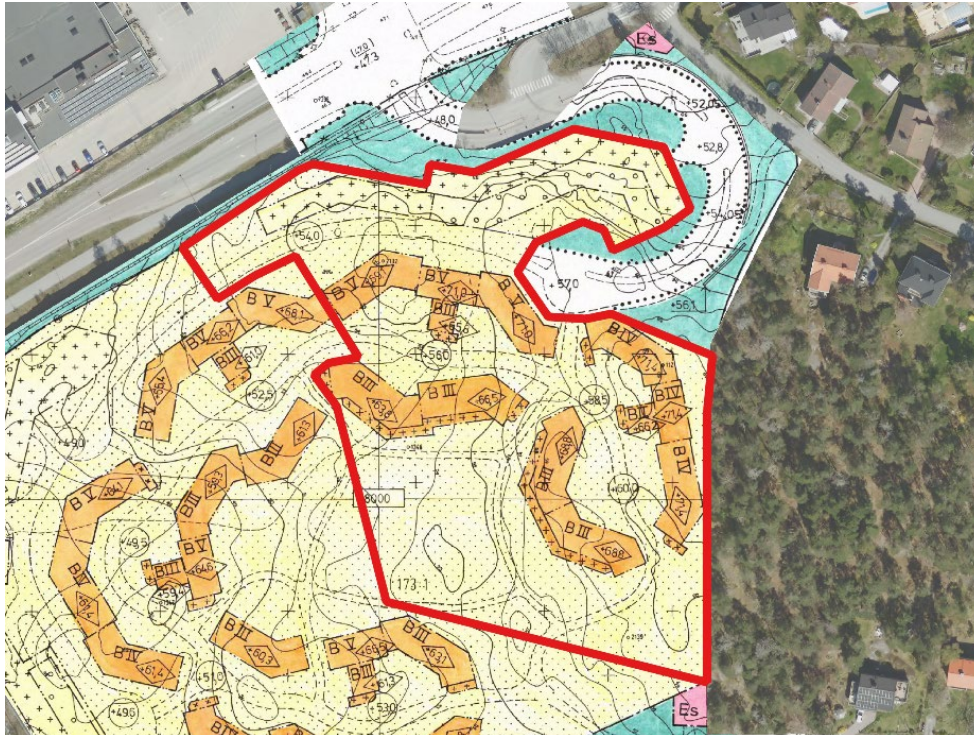
Den berörda fastigheten angränsar till programområdet i *Detaljplaneprogram för Centrala Nacka* från 2015. I detaljplaneprogrammet beskrivs att området norr om fastigheten idag utgörs av en splittrad bebyggelse i ö-struktur och starka barriärer. Ingen ny bebyggelse föreslås i närområdet enligt programhandlingen.

Fastigheten omfattas av stadsplan S 319 som vann laga kraft år 1982. Genomförandetiden har gått ut. I stadsplanen så utgörs den berörda fastigheten i sin helhet av markanvändningen ”Bostäder”. För den del av fastigheten som planbeskedet avser gäller flera olika bestämmelser, en del får bebyggas med garage/skärmtak/förråd, en del får underbyggas och en mindre del får inte bebyggas (prickmark). Garage och parkeringsplatser hör till närliggande flerbostadshusbebyggelse på fastigheten. I gällande stadsplan är parkeringen dimensionerad till 0.9 platser per lägenhet. Bostadsbebyggelsen tillåts uppföras

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

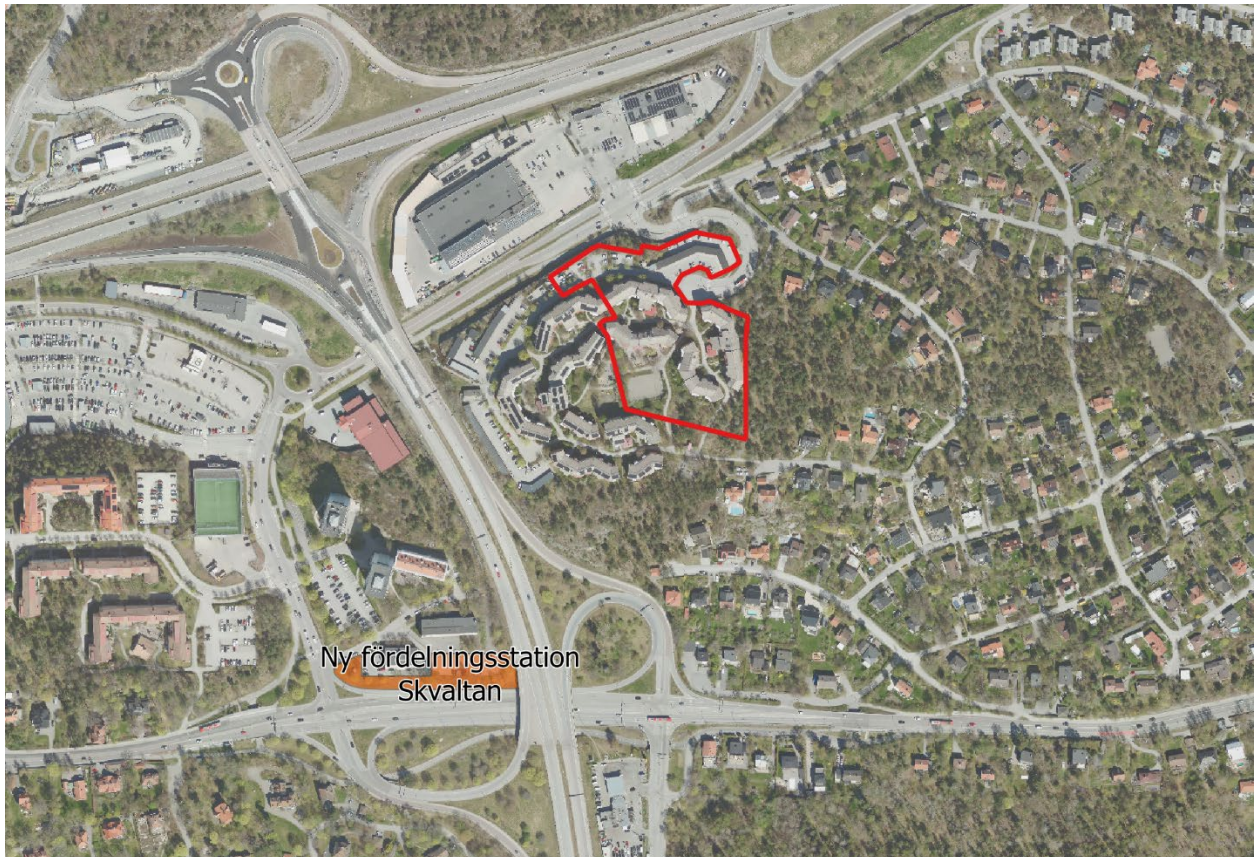
i tre till fem våningar. Utformningen tog särskild hänsyn till det bullerutsatta läget. Huskropparna placerades på så sätt att det skapas bullerskyddade, sammanhängande gårdar med en central grönyta för lek och rekreation mellan husen.



Figur 4: Gällande stadsplan 319. Berörd fastighet visas med röd linje.

I närområdet pågår detaljplanearbete för Ny fördelningsstation Skvaltán som befinner sig i uppstartsskede. Kommunstyrelsen antog ett nytt start-PM den 28 oktober 2024, § 276. Inom samma område som för fördelningsstationen pågår även en ändring av stadsplan i syfte att upphäva befintlig tomtindelning, miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025, § 79.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 januari 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 173:1. Ansökan var komplett den 16 september 2025. Föreslagen markanvändning är bostäder. Initialt föreslog sökande två olika byggnadstypologier som framgår av ansökan (bilaga): en med punkthus, och en med lamellhus. Ansökan kompletterades sedan till att endast omfatta lamellhusförslaget. Sökande föreslår en lamellvolym med tillhörande parkering inom den norra delen av fastigheten, där det nuvarande parkeringsgaraget är beläget. Fastighetsägaren föreslår ett projektförslag där det nuvarande parkeringsgaraget byggs om och kompletteras med bostadshus ovanpå. Sammanlagt bedömer sökande att cirka 40–60 lägenheter skulle kunna tillskapas med förslagen volym och med anpassning till de befintliga bostadshusens skala.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Angående parkeringsplatser och parkeringsnorm avser sökande att följa kommunens rekommenderade parkeringstal samt utnyttja de rabatter som ges för mobilitetsåtgärder. Förslaget medför att parkeringsplatser tillhörande boende i befintligt bestånd tillfälligt kommer att försvinna under byggtiden. Sökande uppger vidare att de vill tillämpa de rekommenderade parkeringstalen med rabatter även för det befintliga beståndet och således inte ersätta alla de befintliga parkeringarna, med motiveringen att även de befintliga boende kommer att gynnas av mobilitetslösningarna för den nya bebyggelsen.

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas. Detaljplanen berör endast kvartersmark och avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 samt med förslag till ny översiktsplan. Förslaget bedöms utgöra en komplettering till befintlig bebyggelsestruktur. I detaljplaneskedet behöver lämplig skala och lägenhetsantal fastställas med särskild hänsyn till skalan på den befintliga bebyggelsen. Det är särskilt viktigt att den nya bebyggelsen ges en form och höjd som harmonierar med den befintliga strukturen,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

utan att påverka Skogalundsklippans siluett. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten uppgår till max fem våningar, därutöver tillkommer vind.

Lämplighetsbedömning

Generellt är det positivt att exploatera redan ianspråktagen mark, särskilt mark som nyttjas för parkering då det är ytkrävande och inte medför ett effektivt markutnyttjande. I planarbetet behöver parkeringsbehovet inom fastigheten utredas i ett tidigt skede. Utgångspunkten och kommunens generella hållning är att parkeringsplatser för det befintliga beståndet behöver ersättas. Om det finns önskemål om att ompröva parkeringstalen behöver detta styrkas genom en samlad utredning som visar varför ett lägre antal parkeringsplatser är motiverat. Med anledning av det kollektivtrafiknära läget samt närheten till kommande tunnelbana bör möjligheterna för ett lägre parkeringstal ses över i detaljplaneprocessen.

Med anledning av transporter av farligt gods på närliggande vägar samt att det finns en närliggande bensinstation som är målpunkt för farligt gods bör en riskanalys göras i detaljplanen. Med tanke på att kommunen skickat in ett förslag på nya rekommenderade vägar för farligt gods bör de aktuella förutsättningarna ses över när detaljplanen påbörjas.

På grund av trafikbullersituationen är planenhetens bedömning att ett lamellhus är det mest lämpliga att uppföra på denna del av fastigheten. På så sätt kan en tyst gård uppföras på den södra sidan av lamellhuset. Den bästa boendemiljön kan uppnås om lägenheterna är genomgående och planeras så att sovrum och vardagsrum vetter åt den tysta sidan i söder medan exempelvis trapphus, kök, badrum och förråd vetter mot norr. Kommunen har vidare fått in klagomål avseende buller från boende i det befintliga beståndet vars balkonger vetter mot motorvägarna, varför balkonger bör förläggas på den södra delen av den nya volymen. Den föreslagna volymen skulle kunna innebära att bullersituationen förbättras för de befintliga bostadshusen, vilket bedöms som positivt. I kommande planarbete behöver bullerproblematiken utredas vidare.

Hänsyn till befintlig kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till platsens kulturmiljö och befintliga karaktär. Området präglas av trafikseparering, vilket är en viktig del av dess identitet. Samtidigt bedöms parkeringsytorna ha låga kulturhistoriska värden, vilket gör dem möjliga att utveckla med ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska begränsas till parkeringsytornas fotavtryck för att minimera påverkan på den omgivande miljön.

Platsen ligger på en höjdplatå, vilket ställer särskilda krav på byggnadshöjder med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt riksintresset för kulturmiljövården. Området är inte utpekat som lämpligt för höga hus enligt Nackas strategi för höga byggnader, där sådana byggnader ska markera särskilt betydelsefulla platser i stadslandskapet. Ny bebyggelse ska

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

därför samspeja med den befintliga strukturen så att Skogalundsklippans siluett fortsatt är tydligt avläsbar.

Bebyggelsen bör ges en form som relaterar till de krökta byggnadsformerna i området och en höjd och gestaltning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen, men där den nya bebyggelsen fortfarande är avläsbar som ett nytt tillskott till området.

Vissa delar av platsen har särskilt värde och bör bevaras. Det gäller bergskärningarna vid Per Hallströms väg samt den naturmark som finns intill matarvägen och parkeringsytorna. Dessa element bidrar till områdets karaktär och bör inte påverkas av ny bebyggelse.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget bedöms kunna bidra till ökad trygghet genom att aktivera platser med fler människor och funktioner. Det skapar naturlig övervakning och minskar risken för brott som annars kan uppstå i ödsliga och dåligt belysta miljöer. Ny bebyggelse innebär ofta förbättrad belysning och tydligare struktur, vilket gör platsen mer överskådlig. I detaljplaneskedet bör dessa aspekter särskilt beaktas så att projektet kan bidra till en trygg miljö.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. 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. Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan och bedöms i allmänhet som lämplig markanvändning givet att förslaget anpassar sig till sin omgivning med hänsyn till kulturmiljö, skala och nivå av exploatering. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms i detta skede inte leda till några investeringskostnader för kommunen. Fastigheten ingår inte i något fördelningsområde för exploateringsersättning.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandes förslag medför negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser, förbrukning av byggmaterial samt energibehov. I detaljplaneskedet kan möjligheten till ett lägre parkeringstal undersökas, vilket i detta kollektivtrafiknära läge kan minska behovet av sprängning och transporter. Det finns även potential att möjliggöra återbruk av byggmaterial och att planera för byggprodukter med låg klimatpåverkan. Energiförsörjning kan lösas genom fjärrvärme, med möjlighet till solceller där det är lämpligt.

Ur ett miljöperspektiv är det positivt att mark som redan är ianspråktagen kan utnyttjas mer effektivt, vilket minskar behovet av att exploatera mark med naturvärden som är viktiga ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Ansökan inklusive bilagor

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Vi är initialt positiva till att pröva detta i en planprocess. Läget är bra, både kollektivtrafiknära och på redan ianspråktagen mark. Platsen är dock bullerutsatt, varför bullerutredning är viktigt. Dessutom behöver parkeringsfrågan ses över, det måste finnas fullgod parkering både under och efter byggtid för alla boende. Att minska på befintliga boendes parkeringar ställer vi oss tveksamma till, så tillvida att det inte finns många lediga platser i dagsläget.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

Erfarenheten från tidigare förtätningsprojekt, där ett områdes ursprungliga balans förändras, är att placering och volym på tillkommande bebyggelse är en känslig fråga. Risker är bl.a. en försämrad miljö för dem som bor i existerande hus. Förtätningen av Skogalundsklippan är inget undantag. Parkeringsfrågan låter sig inte lösas så lätt. Principen ska vara att de som redan bor på Skogalundsklippan ska ha samma tillgång till det antal parkeringsplatser som de har idag, trots att parkeringshuset försvinner och ytterligare parkeringsmöjligheter krävs för dem som flyttar in. Bullerfrågan är ett annat problem med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

hänsyn till fastighetens känsliga läge i relation till omkringliggande intensiva trafik. Ny bebyggelse kommer att kunna fungera som bullerskydd för existerande bebyggelse. Svårare kan det bli att få fram nya bostäder med ur alla synpunkter fullgod standard och miljö. Vi anser att lamellhus med en gestaltning som naturligt ansluter till områdets karaktär är att föredra.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

När denna plan förverkligas är det angeläget att antalet parkeringsplatser inte minskar.

Bertil Damberg låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är bra att pröva ny byggnation på redan ianspråktagen mark. Den här platsen har ett utsatt läge med närhet till motorvägen och risk för buller. Placeringen vid infartsvägen till området ställer krav på utformning och planering av utemiljöer för de boende. Det är även viktigt att planera den tillkommande bebyggelsen med hänsyn till den befintliga.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet har inget emot att planläggning av den aktuella delen av fastigheten prövas. Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord varför det är bra att just använda den för exploatering. Närhet till kommuniker och kommersiell service är också positivt. Dock kommer de tilltänkta bostäderna att omringas av väg på tre sidor av byggnaderna och p-plats på den fjärde samt ligga nära genomfartsväg och motorväg varför bullersituationen är tveksam. Några av de redan befintliga byggnaderna i området ligger ungefär lika nära vägar så det är därmed inte omöjligt att det går att få till en rimlig bullersituation i de nya byggnaderna. Närheten till bensinstation med dess behov av farliga transporter är också ett problem men övervägandena i planarbetet får visa om det utgör ett hinder.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11-13 på Sicklaön

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 19 september 2025 en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av 3 småhus på varsin tomt inom den nuvarande fastigheten Sicklaön 373:1. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

För fastigheten finns en gällande detaljplan från 1981 med användningen allmänt ändamål där detaljplanen syftade till att möjliggöra förskola. På fastigheten finns idag två byggnader som används som korttidsboende för ungdomar. Kommunen har ett hyreskontrakt, med fastighetsägaren Mofast Invest AB, som enligt uppgift från fastighetsenheten inte avses förlängas.

Fastigheten är belägen på södra sidan av Bråvallavägen, direkt öster om gränsen till Nyckelvikens naturreservat och norr om gällande detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, som inte har genomförts. Topografin vid Bråvallavägen kan beskrivas som en platt dalsänka i södra änden av en sprickdal som mynnar ut från Nyckelvikens naturreservat. Vid kraftig nederbörd kan vatten bli stående längs med Bråvallavägen och en skyfallsprognos vid ett 100 års-regn indikerar möjliga vattennivåer längs med Bråvallavägen på över 2 meter.

Med anledning av dalsänkan föreslår sökande att bostäderna placeras i södra delen av fastigheten i högre terräng för att undvika högt stående vatten. En planläggning som möjliggör nya bostäder med den översvämningssituation som finns i området riskerar att strida mot plan- och bygglagens krav enligt 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion., och Bråvallavägen utgör enda angöringsväg till fastigheterna. Förslaget bedöms också påverka ett biologiskt svagt spridningssamband och rekreativa samband negativt.

Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation. Fastigheten har ingått i planarbetet för att modernisera Södra Skurus äldre planer. På grund av uppmärksammas skyfallsproblematik med svårighet att bekräfta befintlig användning, föreslås fastighetens användning prövas separat, genom ett planbesked. Planenheten bedömer sammantaget att de negativa riskerna för framtida

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

fastighetsägare med anledning av översvämning överväger nyttan av 3 nya småhus, varför förslaget bedöms olämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet**Bakgrund**

Fastigheten Sicklaön 373:1 ingår i planarbetet för att modernisera de äldre planerna för Södra Skuru. Syftet är främst att bevara befintlig bebyggelse och åtgärda planstridigheter. I planarbetet har denna del av planområdet uppmärksammat för sin skyfallsproblematik och de svårigheter som kan finnas med att bekräfta befintlig användning. Därmed kan finnas behov av att pröva denna del av planområdet separat. Mot bakgrund av att fastighetsägaren vill utveckla fastigheten inkom sökande med en planbeskedsansökan den 24 januari 2025 för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11 och 13. Ansökan gällde 14 radhus. I maj 2025 hölls ett möte mellan planenheten och fastighetsägaren där budskapet var att 14 radhus inte var möjligt inom fastigheten då översvämningsproblematiken är påtaglig på platsen. Sökande kom in med en ny begäran om planbesked den 19 september 2025, nu med en bostadsbebyggelse i form av 3 småhus på varsin tomt, där bebyggelsen placerats inom fastighetens mer högre belägna delar.

På fastigheten finns idag två byggnader som används som korttidsboende för ungdomar. Kommunen har ett hyreskontrakt med fastighetsägaren. Det är ett femårsavtal, som enligt uppgift från fastighetsenheten inte avses förlängas.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar 4 687 kvadratmeter och är belägen på södra sidan av Bråvallavägen, direkt öster om gränsen till Nyckelvikens naturreservat. Bråvallavägen nås via Ektorpsvägen och ligger cirka 150 meter norr om Värmdöleden. Topografin vid Bråvallavägen kan beskrivas som en platt dalsänka i södra änden av en sprickdal som mynnar ut från Nyckelvikens naturreservat. På norra sidan om Bråvallavägen ligger en handfull småhus placerad längs med vägen men med indrag från vägen och högre upp i terrängen, i relation till dalsänkan och Bråvallavägen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

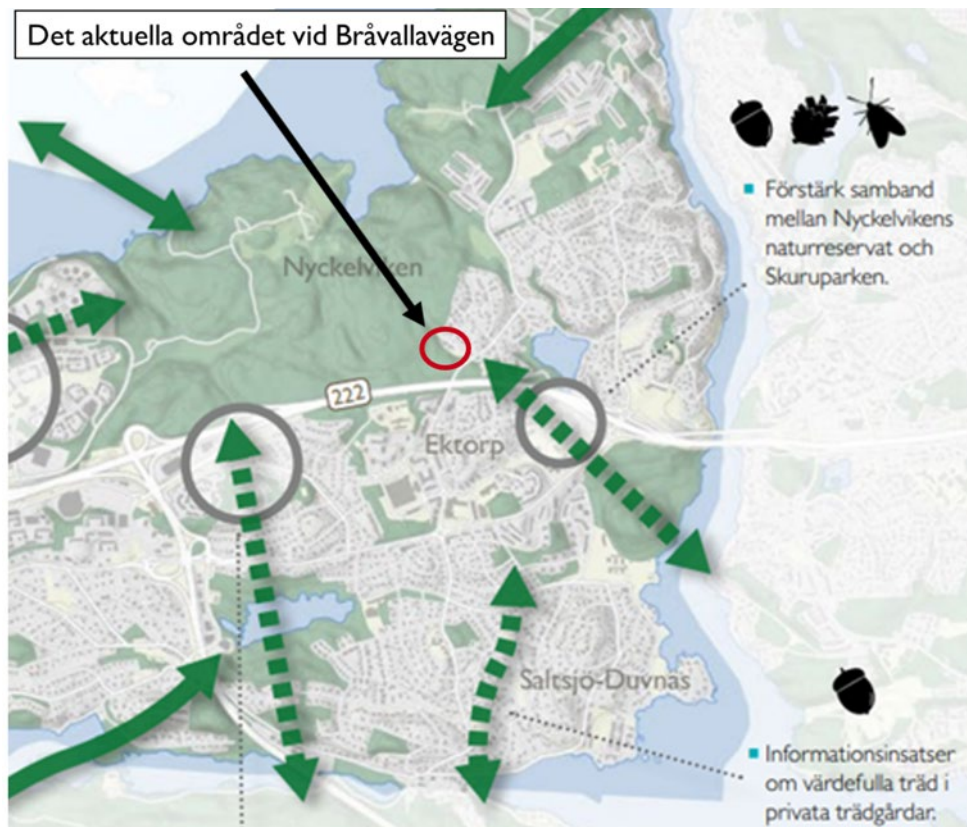


Bilden visar Bråvallavägen sett från öster. Blå streckad linje visar de befintliga byggnaderna på fastigheten Sicklaön 373:1.

Spridningssamband

I Nackas naturvårdsplan, antagen i juni 2025, framgår bland annat biologiska spridningssamband och biologiskt svaga spridningssamband för respektive kommunedel. Det aktuella området är del i ett svagt biologiskt spridningssamband. I planbeskrivningen till detaljplanen för Idrottshallar vid Ektorpsvägen framgår att det är negativt att planområdet tar i anspråk höga naturvärden och att planområdet ingår i ett biologiskt spridningssamband mellan främst Skuruparken och Nyckelviken.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

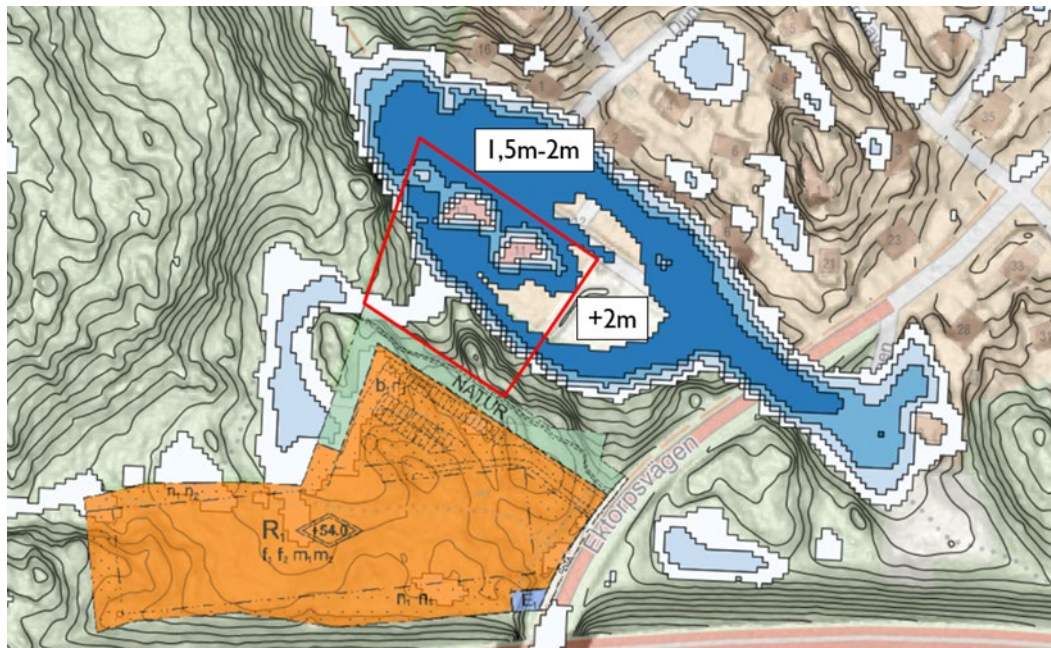


Utdrag ur naturvårdsplanen där spridningssamband och svaga spridningssamband framgår på Sicklaön. Det aktuella området vid Bråvallavägen är markerat med röd cirkel.

Skyfall och översvämningsproblematik

Bråvallavägen är som nämnts tidigare en platt dalsänka i änden av en sprickdal. Tillrinning sker till området från omgivande höjder i nordväst och syd och kan ansamlas på dalsänkans plana yta. Området är instängt och det finns ingen naturlig kontinuerlig avrinning vid stora nederbördsmängder. Vatten kan därför bli stående längs med Bråvallavägen. Av Länsstyrelsens skyfallsprognos från 2021 vid ett 100 års-regn med klimatfaktor 1,3 och varaktighet på 6 timmar kan vattennivåer bli stående enligt bilden nedan, vilket indikerar möjliga vattennivåer längs med Bråvallavägen på över 2 meter. Ett av tillrinningsstråken till den instängda lågpunkten vid Bråvallavägen går igenom den södra delen av fastigheten, där flöden upp till omkring 100 liter per sekund och meter kan uppstå enligt Länsstyrelsens skyfallskartering.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Av bilden framgår prognostiserade vattennivåer vid ett skyfall motsvarande ett 100 års-regn med klimatfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet (källa: Länsstyrelsens skyfallskartering från 2021). Fastighetsgränsen för Sicklaön 373:1 markerat med röd linje. Söder om fastigheten ses detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen genomskinlig mot underliggande karta.

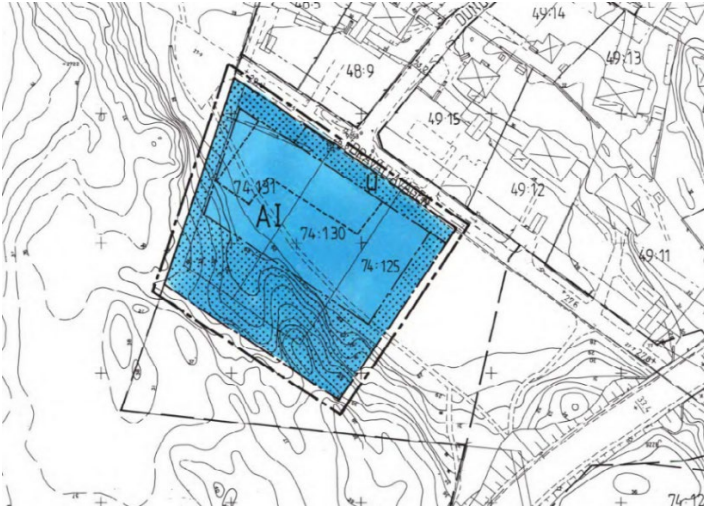
Gällande planer och övergripande intressen

I förslag till ny översiktsplan som förväntas antas i december 2025 ingår fastigheten i delområde Sb6 Skuru, Duvnäs utskog. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. I översiktsplan från 2018 anges motsvarande inriktning för delområdet.

För den aktuella fastigheten gäller stadsplan S315 som vann laga kraft den 13 augusti 1981. Detaljplanen omfattar endast den nuvarande fastigheten Sicklaön 373:1 och anger användningen kvartersmark för allmänt ändamål. Planläggningen av området avsåg att möjliggöra barnstuga/förskola. Byggrätten reglerades relativt flexibelt med att bebyggelse fick uppföras i en (1) våning men inte högre än 4,6 meter inom den plana delen av tomten och med prickmark (mark som inte får bebyggas) mot söder och den bergiga terrängen.

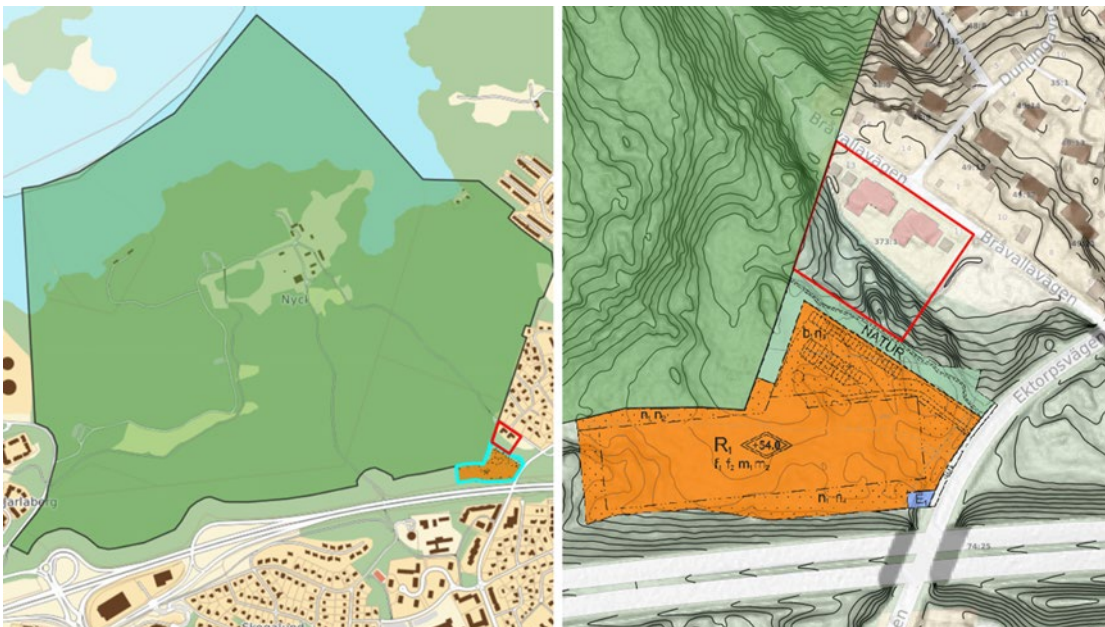
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Gällande detaljplan, stadsplan S315, där fastigheten angränsar i väster till Nyckelvikens naturreservat.

I söder angränsar fastigheten Sicklaön 373:1 mot detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, som vann laga kraft den 18 juli 2024. Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vann laga kraft. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet samt tillhörande parkering. Detaljplanen syftar också till att säkra allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat. Detaljplanen har inte genomförts ännu, varken med ny bebyggelse, parkeringsytor eller iordningsställande av naturmark med omlagd gångstig i den norra delen.



Bilden till vänster visar fastigheten Sicklaön 373:1, markerat med röd linje, och dess läge i förhållande till Nyckelvikens naturreservat, som är markerat med svart linje. Den vänstra och högra bilden visar också planområdet för detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen. Bilden till höger visar närmare fastighetens läge i relation till detaljplanen för Idrottshall vid Ektorpsvägen. I bilden har även böjkurvor lagts till.

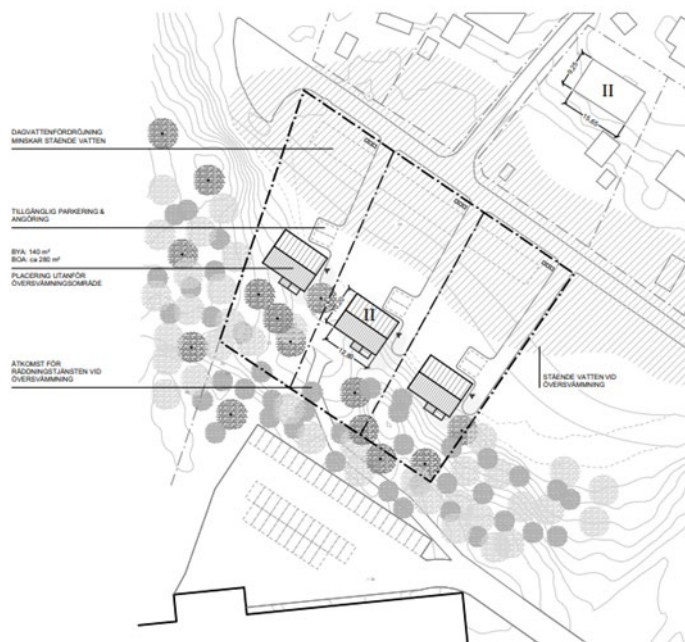
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 19 september 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 19 september 2025.

Ansökan innehåller ett genomarbetat koncept där ett antal förutsättningar är översiktligt beskrivet. Förslaget innefattar 3 småhus på varsin tomt. Husen anges spegla områdets typologi och föreslås med två och ett halvt plan i suterräng, placerade på tomtens södra bergiga sluttning. Placeringen av husen är anpassad för att undvika stående vatten och översvämning vid skyfall.

Husen föreslås angöras från Bråvallavägen. Vid högt stående vatten föreslås en möjlig angöringsväg för räddningstjänst som kan dras från den planerade idrottshallens parkering söder om fastigheten.



Situationsplan för tre tomter med småhus, i ansökan angivet som 2 1/2-plan i suterräng.

Planenhetens utredning och bedömning

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

Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation, där Bråvallavägen utgör enda angöringsväg. En ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder överensstämmer inte heller med inriktningen för att modernisera planerna i Södra Skuru, som främst syftar till att bekräfta dagens användning. Så som fastigheterna används idag, som bostäder för korttidsanvändning, är det tveksamt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

om det är möjligt att bekräfta nuvarande användning i en ny detaljplan med hänsyn till skyfallssituationen, eftersom de befintliga bostäderna står i dalsänkan som kan översvämmas. Förslaget i planarbetet för Södra Skuru har hittills varit att utelämna fastigheterna, eller att försöka omvandla användningen för att kunna ta hand om dagvatten och skyfall.

Den föreslagna extra angöringsvägen för räddningstjänsten ligger utanför fastigheten inom allmän plats naturmark i en nyligen antagen detaljplan, vilket innebär att marken varken är lämplig eller kan prövas för extra angöringsväg. Detaljplanen har pågående genomförandetid och kan inte ändras.

Biologiskt svaga spridningssamband

Den södra delen av fastigheten Sicklaön 373:1 som föreslås för bostadsändamål bedöms ha en viktig funktion för det nämnda biologiskt svaga spridningssambandet. Ett genomförande av detaljplanen för idrottshall innebär att kvarstående natur och vegetation i området får större betydelse för det biologiskt svaga spridningssambandet. En väsentlig påverkan genom bostadsexploatering på bergsbranten och den befintliga vegetationen i den södra delen av fastigheten bedöms få negativ påverkan på det biologiskt svaga spridningssambandet. En negativ påverkan skulle riskera att försämra eller eventuellt helt bryta vissa biologiska samband. Den nuvarande orörda delen av fastigheten har därför en viktig biologisk funktion och är del av en skyddsvärd skogsmiljö.

I detaljplanen för Idrottshall vid Ektorpsvägen ska den återstående smala remsan av naturmark i detaljplanens norra del säkra utrymme för en allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat. Naturmarken är därför avsedd att bevaras som ett grönt stråk och entrépunkt till Nyckelviken och har därför en stor betydelse som rekreativt samband. Den aktuella marken är reglerad som allmän plats natur och ska därför inte vara möjlig att ta i anspråk för annat ändamål.

Skyfall och översvämningsproblematik

Klimatförändringar förväntas medföra ökade och mer intensiva nederbörds mängder, vilket för den aktuella fastigheten innebär en ökad risk för översvämnningar, tillfälligt högt stående vatten och kraftig tillrinning i och intill området. Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark, som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat jord, berg och vattenförhållanden, och för risken för olyckor, översvämning och erosion.

En planläggningsprocess för området skulle kräva omfattande utredningar för att uppfylla kommunens skyldighet enligt plan- och bygglagen att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse. Även om bostäder föreslås i högre terräng, ovanför nivåer med tillfälligt stående vatten, kan betydande risker kvarstå. Ett av tillrinningsstråken till den instängda lågpunkten vid Bråvallavägen går rakt igenom den föreslagna bebyggelsen, där flöden upp

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

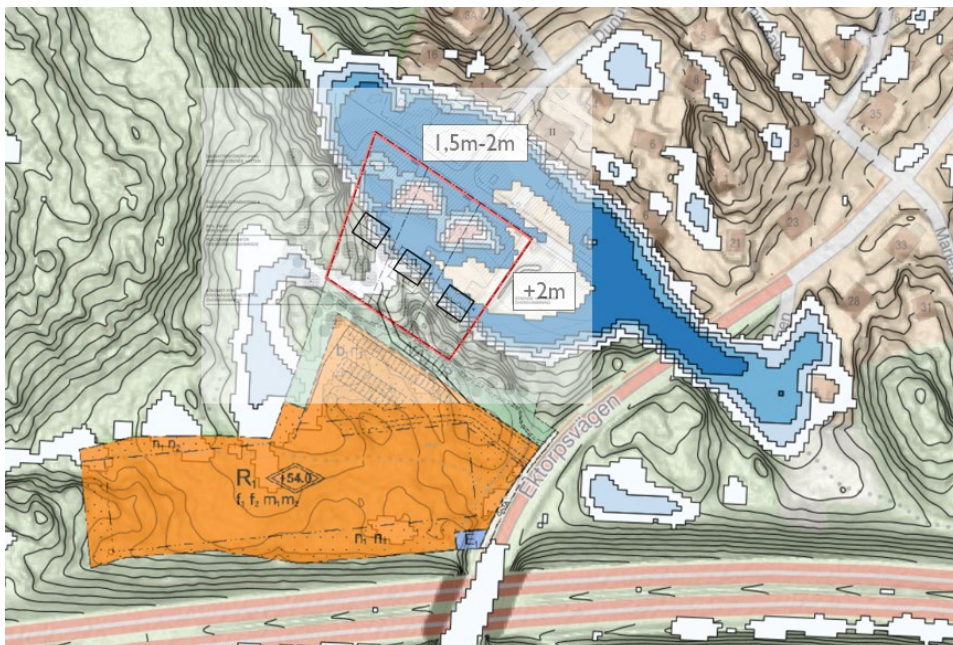
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

till omkring 100 liter per sekund och meter kan uppstå enligt Länsstyrelsens skyfallskartering för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och varaktighet på 6 timmar.

Angöring via Bråvallavägen kommer att vara mycket svårt eller omöjligt vid översvämning vid kraftiga skyfall, vilket kan medföra bristande tillgänglighet och otillräckliga utrymningsmöjligheter. I planprocessen ingår också att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte medför en ökad översvämningsrisk i området. Eventuella åtgärder såsom uppfyllnad eller schaktning av tomtmark och husgrunder kan potentiellt förvärra risken för översvämning, för andra delar av området.

I ett eventuellt planläggningsarbete kan det inte heller uteslutas att föreslagen bebyggelse behöver justeras ytterligare söderut, för att placeras i högre terräng och därigenom uppnå långsiktig lämplighet med hänsyn till översvämningsrisken. En sådan justering skulle dock medföra ökad påverkan på det gröna och rekreativa sambandet längs med entrépunkten till Nyckelvikens naturreservat.

En planläggning som möjliggör nya bostäder med de redogjorda förutsättningarna kan strida mot plan- och bygglagens krav på säkerhet och lämplighet enligt 2 kap. 3 § och 5 §. Det kan dessutom inte uteslutas att kommunen senare kan åläggas kostnader för att åtgärda översvämningsproblem kopplade till nya bostäder. Vidare kan enskilda fastighetsägare riskerar att drabbas av oväntade och betydande kostnader orsakade av översvämningsproblematik som inte är möjliga att förutse vid förvärvstillfället.



Bilden visar situationsplanen tillsammans med höjdkurvor i området, vattennivåer vid 100 års-regn samt detaljplanen för Idrottshall vid Ektorpsvägen. Angöringsväg för räddningstjänst via naturmarken från parkeringen vid idrottshallen är förstärkt med svart linje liksom de tre föreslagna busens fotavtryck.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sammantaget bedöms det inte lämpligt att påbörja ett planarbete för nya bostäder inom det aktuella området. En planläggning av den aktuella fastigheten med byggrätt för allmänt ändamål, förskola, hade utifrån dagens förutsättningar och kunskap troligen inte heller bedömts lämpligt.

Konsekvenser ur ett 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. Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation. Det är ett allmänt intresse att bevara den del av fastigheten som inte är exploaterad. Planenheten bedömer sammantaget att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs innebär det fler bostäder vilket kan vara positivt för barn. Det skulle däremot innebära att brant och delvis bergig naturmark inom fastigheten som kan vara en stimulerande utemiljö tas i anspråk, vilket kan vara negativt för barn. Det rekreativa sambandet vid entrépunkten till Nyckelvikens naturreservat försvagas vid ett genomförande av förslaget, vilket är negativt för barns rekreation.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett negativt planbesked innebär inte någon påverkan på klimat och miljö.

Om sökandes förslag genomförs skulle det innebära klimatpåverkan i byggskedet avseende transporter, materialåtgång, sprängning och genererat avfall. Hur förslag till nya bostadstomter påverkar alstring av dagvatten och översvänningsproblematik vid

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bråvallavägen, och vilka risker det skulle innebära behöver i så fall utredas närmare.
Sökandes förslag bedöms påverka lokala naturvärden och ett biologiskt svagt spridningssamband negativt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga: Ansökan 19 september 2025

Bilaga: Presentation av förslag 19 september 2025

Yrkanden

Magnus Sjöqvist (M) yrkar, med instämmande av Thomas Josefsson (S) och Johan Krogh (C), på bordläggning av ärendet till nästkommande sammanträde.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och Magnus Sjöqvist (M) med fleras förslag om att bordlägga ärendet till nästkommande sammanträde.

Ordföranden frågar nämnden om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om ärendet ska bordläggas och konstaterar att ärendet ska bordläggas till nästkommande sammanträde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00191

KFKS-2015-00023

§ 269

Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1, på Västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1, på Västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan samt berör endast kvartersmark som inte är kommunal mark. Beslut om antagande av detaljplanen sker därför av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.

Gestaltningmässigt består den nya bebyggelsen av en högdel om sju våningar och en lågdel om fem våningar. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivningen på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet. Gestaltningen är anpassad för att knyta an till kringliggande bebyggelse i Järla sjö genom att fasaderna i huvudsak ska utföras av puts med ljusa kulörfärger samt att taket ska utföras med sadeltak.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 28 november 2024 och 16 januari 2025. Under granskningstiden inkom totalt 57 yttranden, varav 41 var från privatpersoner. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. De främsta synpunkterna från privatpersoner var att bebyggelsen är för hög och påverkar de boendes utsikt, insyn och dagsljus negativt. Vidare framfördes även synpunkter från privatpersoner att det är negativt att parkeringsplatser och grönytor tas i anspråk. Efter granskning har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Under samrådet, som pågick under perioden 2 november och 7 december 2023, hade länsstyrelsen synpunkter gällande bland annat dagvatten och Trafikförvaltningen i Region Stockholm hade synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna. Privatpersoner hade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bland annat synpunkter om att parkeringsplatser och grönytor bör bevaras som det är idag samt att förslaget innebär försämrat dagsljus och ökad insyn. Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och bullerutredningen. Vidare genomfördes en rotkartering för att säkerställa att en äldre ek inom planområdet inte ska ta skada av bebyggelsen. Den äldre eken och flertalet ädellövträd skyddas även med planbestämmelser i plankartan. Att grönytor tas i anspråk för bebyggelse kompenseras även genom nya växter ska planteras som främjar den biologiska mångfalden samt att stammar från nedtagna träd kan användas som död ved. Det togs även fram en dagsljusutredning för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter.

Detaljplanarbetet har fram till antagandet kostat cirka 3,5 miljoner kronor, vilket är 0,9 miljon kronor mer än vad som bedömdes vid inriktningsbeslutet. Eftersom planarbetet bekostas av exploatören belastas inte de ökade kostnaderna kommunens ekonomi.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1, på västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen-Ekudden, 9249.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 124. Kommunstyrelsen beslutade om ett inriktningsbeslut den 6 mars 2023, § 94. Inom ramen för inriktningsbeslutet beslutades bland annat om att återstarta planarbetet.

Beslut om antagande av detaljplan sker av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplan har tagits fram med standardförfarande och överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Vidare omfattar projektet en del av en fastighet och det är relativt få tillkommande bostäder som möjliggörs. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens får enligt nämndens reglemente anta detaljplaner med standardförfarande om de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Beslut om antagande av detaljplanen sker därför av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Beslut om exploateringsavtal planeras att ske i kommunfullmäktige den 17 november 2025.

I start-PM och inriktningsbeslutet angavs att projektets övergripande syfte och mål är att komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktsplanens intentioner samt att utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till platsens karaktär och befintliga boende. Huvudinriktningen var att uppföra bostäder som ägarlägenheter. Projektet bedöms följa intentionerna i beslutat start-PM och inriktningsbeslut.

Planområdet är beläget i södra Centrala Nacka, mellan bostadsområdena Ekudden och Järla sjö. Området som avses byggas omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och består idag

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

av en parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd samt markparkering. Planområdet omfattar ingen kommunal mark eller allmän plats.

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att skyfallsåtgärder genomförs som inte förvärrar situationen för nedströms liggande fastigheter. Vidare syftar detaljplanen även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvarteretsmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.



Figur 5. Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

Då den nya bebyggelsen hamnar mellan två olika tidsåldrar på byggnader är det extra viktigt att gestaltningen ska vara genomtänkt där material och färgsättning väljs med omsorg. Detaljplanen möjliggör bostäder i form av en högdal om sju våningar och en lamell i fem våningar. För den tillkommande bebyggelsen sker bostadsparkering i huvudsak i ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Bebyggelsen hamnar delvis på en parkering som nyttjas av boende i området, dessa parkeringsplatser ersätts delvis på annan plats utanför planområdet. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet. Bebyggelsens utformning regleras genom:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Byggnadensnockhöjd
- Högsta antal våningar
- Byggnadens taklutning
- Fasaden ska i huvudsak bestå av puts
- Fasaden ska färgsättas i ljusa dämpande kulörer eller i bruten vit
- Längd och omfattning av takkupor och frontespiser
- Loftgångar får ej anordnas
- Elementskarvar ska vara dolda

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 224 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Figur 6. Bilden visar möjlig utformning av bebyggelseförslaget. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vyn är från Ekuddsvägen mot Fingerörtsvägen. Bild av Larsson Arkitekter.

Detaljplanen var utsänd på granskning under perioden 28 november 2024 till 16 januari 2025. Under granskningstiden inkom totalt 57 yttranden, varav 41 var från privatpersoner och 2 var från bostadsrättsföreningar. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. De främsta synpunkterna från privatpersoner rörde att bebyggelsen anses vara för hög och har en för stor utbredning, vilket påverkar de boendes utsikt, insyn och dagsljus negativt. Vidare framfördes även synpunkter från privatpersoner att det är negativt att parkeringsplatser och grönytor tas i anspråk samt att flera är oroliga för risker och buller kopplat till projektets byggskede. Tidigare i arbetet med framtagande av detaljplanen har dessa frågor studerats och utretts, se vidare i nästa stycke. Efter granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen var utsänd på samråd under perioden 2 november till 7 december 2023. Under samrådet hade länsstyrelsen bland annat synpunkter gällande dagvatten och Trafikförvaltningen i Region Stockholm hade synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna. Privatpersoner hade bland annat synpunkter om att grönytorna och parkeringsplatser bör bevaras som det är idag samt att förslaget innebär försämrat dagsljus och ökad insyn. Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och bullerutredningen. Vidare genomfördes en rotkartering för att säkerställa att en äldre ek i planområdet inte ska ta skada av den nya bebyggelsen. Den äldre eken och flertalet ädellövträd skyddas även med planbestämmelser i plankartan. Att grönytor tas i anspråk för bebyggelse kompenseras även genom nya växter ska planteras som främjar den biologiska mångfalden samt att stammar från nedtagna träd kan användas som död ved, vilket används som boplats för många insekter. Det togs även fram en dagsljusutredning för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter. Utifrån dagsljusutredningen har bedömningen gjort att bebyggelseförslaget volym och gestaltning kvarstår. Utifrån dagsljusutredningen gjordes inför granskningen bedömningen att bebyggelseförslagets volym och gestaltning skulle kvarstå. Plankartan kompletterades dock med bestämmelse om att inte tillåta balkonger på del av fasaden i nordost, som hamnar närmast befintlig bostadsbebyggelse, för att minska insyn för befintliga närboende.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen är området utpekat som en del av strukturplanen för Nacka stad som anger en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5-6 våningar, men att högre hus kan vara lämpliga i vissa områden. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och med intentionerna i den kommande översiktsplanen.

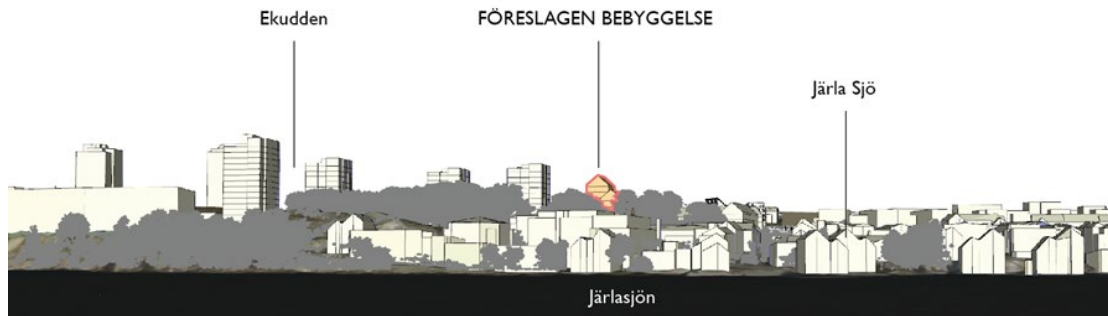
Detaljplanen berör inte de regionala gröna svaga sambanden som pekas ut i översiktsplanen. Däremot bedöms detaljplanen få en viss negativ effekt på det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.

Planområdet angränsar till Järla sjö som enligt kommunens kulturmiljöprogram är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den föreslagna bebyggelsen hamnar i övergången mellan Ekuddens solitära, fristående punkthus och Järla sjös småskaliga, täta bebyggelse. Detaljplanen bedöms hantera denna övergång på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång mellan Ekudden och Järla sjö, både sett till exploateringsgrad och arkitektoniskt uttryck. Genom bebyggelsens placering i norra delen av planområdet skapas ett respektavstånd mot den äldre industribebyggelsen i söder. Respektavståndet förstärks av att befintliga parkeringsytan i söder ligger på samma marknivå som idag samt att träden i anslutning till parkeringsytan kan bevaras. Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljö

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

och landskapsbilden i någon större utsträckning eftersom den föreslagna bebyggelsen kommer att ingå i och omges av befintlig bebyggelse.



Figur 7. Bilden visar föreslagen bebyggelse (markerat i rött) beläget i övergången mellan bostadsområdena. Vyn är från Järlasjön, söder om planområdet.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 50 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 berör inte kommunal mark och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål. Exploatören har för avsikten att i första hand upplåta bostäderna genom ägarlägenheter och i andra hand som bostadsrätter. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Projektet bidrar bland annat till en ökad social kontroll genom uppsikt över parkeringsytor, Fingerörtsvägen och Järlaleden från de nya bostäderna. Genom att fler har uppsikt över dessa platser där personer vistas kan den upplevda tryggheten öka vilket skulle kunna ge positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Avvägningar mellan motstående intressen

Den nya bebyggelsen kommer påverka närboende på olika sätt. Bebyggelsen kommer påverka närliggande boendes möjlighet till sol, dagsljus och utsikt. Detaljplanen innebär även att bostadsrättsföreningen Sicklaöarna får en mindre bostadsgård och färre antal parkeringsplatser. I arbetet med bebyggelseförslaget har avvägningar gjorts mellan anpassningar till närboende å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus mellan 3-11 våningar. Anpassning till den befintlig miljön och hänsyn till närboende har tagits genom bland annat en lägre bebyggelse i öst, att översta våningen förses med sadeltak och genom att balkonger inte får anordnas närmast befintlig bebyggelse i öst. Anpassningar har även gjorts genom utformningsbestämmelser (så som fasaden, kulör och balkonger) för att den nya

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande bebyggelse i Järla sjö samt genom att ädellövträd skyddas för att bevara gröna värden på platsen.

Tidplan

Antagande december 2025

Laga kraft tidigast* december 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I inriktningsbeslutet från 2023 angavs en tidplan för antagande kvartal 1 2025. Avvikelse från tidplanen beror främst på att detaljplanen behövde utreda en lämplig dagvattenlösning för befintlig parkeringsplats efter samrådet, men avvikelse från tidplanen beror även på förhandlingar om exploateringsersättning med exploatören.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett positivt netto till kommunen om cirka 17,6 miljoner kronor, varav exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om 13,6 miljoner kronor samt erlagga 4 miljoner kronor i medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan.

Detaljplanearbetet har fram till antagandet kostat cirka 3,5 miljoner kronor, vilket är 0,9 miljoner kronor mer än vad som bedömdes vid inriktningsbeslutet. Eftersom planarbetet bekostas av exploatören belastas inte de ökade kostnaderna kommunens ekonomi. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag är planlagd som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär ett ökat markvärde för exploatören.

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats. De framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar i anslutning till planområdet kommer vara likvärdiga som idag och kommer att belasta kommunen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att grönytor samt träd inom befintlig kvartersmark försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende och barn i närområdet.

Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer uppföras kommer troligen fler bostäder i området generera fler barn i området. Fler barn i området innebär på sikt ett ökat behov av lekplatser i området. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som kan utformas med ytor för lek och rekreation för barnen i den nya byggnaden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genom planområdets södra del löper ett gångstråk mellan Ekuddsparken i väst och en förskola i öst. Ekuddsparken är en kommunalägd lekplats som har en storlek på cirka 1 000 kvadratmeter och innehåller en allmän grillplats. Gångstråket genom planområdet påverkas inte av planförslaget.

Vid genomförandet av byggnationen kommer barn som vistas och rör sig i området att påverkas negativt. Området som idag är tillgängligt för barn att vistas på kommer inte vara det under tiden byggnationen pågår. Vid byggnationen kommer även barn påverkas negativt i form av byggtransporter, sprängningar, buller och byggdamm. Närliggande områden där barn vistas, så som bostadsgårdar, skolgårdar och Ekuddsparken, kan komma att påverkas negativt av exempelvis buller under byggnationen.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen bedöms få en viss negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området i och med att ett antal ädellövträd, däribland några rödlistade almar, tas ned. Detaljplanens genomförande får också vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Skyddsåtgärder kommer genomföras för att inte riskera att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Detaljplanen innebär att en äldre ek och flertalet ädellövträd skyddas med planbestämmelser i plankartan.

Exploateringen innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas. Detaljplanen innebär en förbättrad situation vid ett 100-årsregn med avseende på vattendjup för omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanen utgör en del av ett stadsbyggnadsprojekt, vilket innebär att projektet har arbetat med hållbarhetsfrågor som inte regleras i detaljplanen, så som klimatberäkning, grönytefaktor och miljö- och klimatambitioner.

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är drygt 2000 ton CO₂e. Per tillkommande boende är utsläppen 20 ton CO₂e. Per kvadratmeter ny byggnad är utsläppen 387 kg CO₂e. Projekts stora utsläppsposter är grundläggning, uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Projektets utsläpp ligger i linje med jämförbara projekt. Något som är till projektets fördel är att befintliga vägar används vilket innebär låga utsläpp för allmänna anläggningar.

Grönytefaktorn har beräknats för hela planområdet. Projekt på västra Sicklaön har som generell ambition att grönytefaktorn ska uppgå till minst 0,6. Den framräknade grönytefaktor för projektet är 0,9. Enligt överenskommelse med exploatören ska grönytefaktorn vara minst 0,8 vid bygglovskedet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Projektet har arbetat fram projektspecifika miljö- och klimatambitioner samt konkreta åtgärder för att uppnå ambitionerna. Exempelvis på åtgärder är att växterna på gårdarna kommer väljas ut för att främja den biologiska mångfalden och att stammar från nedtagna träd kommer användas som död ved som kan användas för boplats för många insekter. Andra exempel på åtgärder är att solceller kommer anläggas och uppta minst 30% av takytan samt att minst 20% av parkeringsplatserna i bilgaraget förses med elbilsladdare. Fler åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen och säkerställs i exploateringsavtal.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M) och Magnus Sjöqvist (M), 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 om att anta detaljplanen och ett avslagsyrkande från Lina Olsson (NL).

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

Reservationer

Lina Olsson reserverar sig mot beslutet för Nackalistan och inger följande:

De nya huskropparna kommer att ligga 12 respektive 20 meter från befintliga bostäder och byggs på mark där det idag finns 100–150-åriga träd. Nackalistan är emot att man bygger på naturmark och att man inte respekterar strandskyddet. Om man lägger ihop alla områden som bebyggs i kommunen så blir helheten en stor försämring för miljö och biologisk mångfald.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på västra Sicklaön

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskilt ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen. Denna detaljplan möjliggör att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Detaljplanen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

Strandskyddet upphävs för planområdets landområde men kvarstår för vattenområdet.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet inkom totalt 17 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafikinämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser ändrats i plankartan. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har instämt i den bedömningen. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under januari 2026.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskilt ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planområdet är beläget vid Saltsjöqvarn på västra Sicklaön och består av två delområden. Delområde 1 angränsas i söder av Saltsjöqvarn, i väster av Danvikens Hospital, i norr av Saltsjön och i öster av Danviksstrand. Delområde 1 består av del av den enskilt ägda fastigheten Sicklaön 37:4. Delområde 2 berör ett litet område i direkt anslutning till Hästholmsvägen inom den enskilt ägda fastigheten Sicklaön 37:28. Trafikområde, gång- och cykelväg och kaj är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen möjliggör ett kommunalt övertagande av gemensamma ytor och anläggningar i Saltsjöqvarn. Det innebär att gång- och cykelväg som förbinder området till Saltsjöqvarn och Finnboda samt kaj kommer få markanvändningen allmän plats. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag.

Planområdets VA-försörjning är redan utbyggd och sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet. Dagvattensystemet är redan utbyggt och består främst av enskilda dagvattenledningar som delvis är anslutna till det kommunala nätet och som löper vidare ut i Saltsjön.

Strandskyddet upphävs för planområdets landområde men kvarstår för vattenområdet.

Parallellt med denna detaljplan pågår en ändring av detaljplanerna DP 95 och DP 279 med syfte att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln och ledningar i Saltsjöqvarn. Ändringen av detaljplanen sammanlänkar delområde 1 och 2 i denna detaljplan. De två planerna tillsammans gör att man säkerställer allmänhetens tillgång till kajområdet genom att sammankoppla kajområdet med övrig allmän plats i området.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under januari 2026.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Samråd

Detaljplanen var utsänd på samråd mellan den 2 september 2025 och 30 september 2025. Under samrådet inkom totalt 17 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafikenämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser ändrats i plankartan. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med 6 kap. miljöbalken i dess äldre lydelse, då arbetet med detaljplanen påbörjades innan den 1 januari 2018. Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån bilaga 2 & 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar finns med som ett underlag till detaljplanen. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma utrymmen i området. Då området redan är utbyggt innebär detaljplanen ingen direkt förändring av den fysiska miljön jämfört med dagens situation. Detaljplanen innebär att allmänhetens tillgång till trafikområde, gång- och cykelväg och kaj i området säkerställs. Detaljplanen innebär inte några nya byggnader.

Inga miljökvalitetsnormer kommer att påverkas inom planområdet till följd av planen, varken de som gäller för luft eller för aktuell vattenförekomst.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har instämt i den bedömningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen innebär att marken inom planområdet som idag utgörs av kvartersmark, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tidplan

Granskning kvartal 1 2026
Antagande i kommunfullmäktigekvartal 2 2026
Laga kraft tidigast* kvartal 3 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Detaljplanen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade drifts- och underhållskostnader.

Av det avtal som tecknades 2021 mellan kommunen och Saltsjöqvarns samfällighet (Sicklaön ga:100) framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplaner och fastighetsrättsliga åtgärder. Alla fastighetsägaren i Saltsjöqvarn, varav kommunen är en, är delägare i Sicklaön ga 100.

Avsikten med denna detaljplan samt den parallellt pågående planändringen för Saltsjöqvarn – tunneln är att kommunen tar över ansvar för drift av vissa anläggningar (tunnel, kaj, GC-väg och gångfartsområde). Merparten av anläggningar kommer fortsatt vara ett ansvar för fastighetsägarna i Saltsjöqvarn. Inför tecknandet av avtalet gjordes en besiktning av anläggningarna som kommunen ska ta över. Av avtalet framgår att anläggningar bedöms vars i så pass gott skick att kommunen kan ta över dem som de är. När detaljplanen vunnit laga kraft och den formella överlåtelsen av anläggningarna ska ske görs en överlåtelsebesiktning. Om någon anläggning då befins vara i sämre skick än vad som konstaterades vid besiktningen när avtalet tecknades ska samfälligheten bekosta nödvändiga reparationer.

Vidare framgår av avtalet att kommunen ska ersätta samfälligheten med 1 474 000 kronor för investeringar som gjorts i belysningsanläggningen i tunneln. Denna ersättning ska betalas ut när detaljplanen vunnit laga kraft.

Projektet för kajen och tunneln tillsammans har pågått sedan 2012 och beräknas avslutas vid utgången av 2026. Projektet hade en ursprunglig utgiftsbudget beslutad 2017 på 5,1 miljoner kronor. När arbetet med projektet gick in i mer intensiv fas 2024 var dessa medel förbrukade. Kommunstyrelsen beviljade en utökad budget med 4,4 miljoner kronor i september 2024. Av den totala budgeten på 9,5 miljoner kronor har 3,2 miljoner kronor använts före 2021. 3,3 miljoner finns för framtagande av detaljplanerna och 3,1 miljoner

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kronor för kostnader kopplat till allmänna anläggningar, varav ersättningen till samfälligheten utgör nästan 1,5 miljoner kronor.

Natur- och trafikinämnden har redan idag ansvar för drift och underhåll av gång- och cykelvägen genom servitut. När kommun tar över de allmänna anläggningarna tillkommer kostnad för drift och underhåll av kaj samt tunnel. I samband med övertagandet aktiveras den gåva som kaj och tunnel är, vilket ökar natur- och trafikinämndens kapitalkostnader. Den årliga driftskostnaden beräknas vara 0,9 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att området som idag utgörs av kvartersmark i privat ägo övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen i huvudsak 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 kaj och gång- och cykelväg i området säkerställs eftersom marken inte får upplåtas för enskilda, till skillnad från nuvarande kvartersmark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

Konsekvenser för klimat och miljö

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Utkast till plankarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

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

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00121

§ 271

Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m. fl. i Saltsjöqvarn på västra Sicklaön

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Ändringen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ändringen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. Ändringen påverkar bara markanvändningen under mark och innebär inte någon förändring av gällande detaljplans bestämmelser vid markytan, det vill säga att markanvändningen och byggätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplan. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. För genomförandet av ändringen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen.

I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna ändring, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vägtunneln. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet inkom totalt 16 yttranden, varav 5 hade synpunkter. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser förtydligats i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har instämt i den bedömningen. Ändringen är förenlig med översiktsplanen.

Planenheten har för avsikt att skicka ändringen för granskning under januari 2026.

Ärendet

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planområdet är beläget vid Saltsjöqvarn på västra Sicklaön. Planområdet angränsar i söder av Saltsjöqvarn, i väster av Danvikens Hospital, i norr av Saltsjön och i öster av Danviksstrand. Vägtunneln är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

Ändringen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. Ändringen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. Ändringen påverkar bara markanvändningen under mark och innebär inte någon förändring av gällande detaljplans bestämmelser vid markytan, det vill säga att markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplan. För genomförandet av ändringen föreslås att blivande allmän platsmark som gemensamma ytor och anläggningar i vägtunneln i Saltsjöqvarn, överläts till kommunen.

I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna ändring, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo. Detaljplanen sammanlänkas med denna ändringsplan. De två planerna tillsammans gör att man säkerställer allmänhetens tillgång till kajområdet genom att sammankoppla kajområdet med övrig allmän plats i området.

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom området. VA- försörjningen sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet.

Planenheten har för avsikt att skicka ändringen för granskning under januari 2026.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Samråd

Ändringen var utsänd på samråd mellan den 2 september 2025 och 30 september 2025. Under samrådet inkom totalt 16 yttranden, varav 5 hade synpunkter. Natur- och trafikenämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser förtydligats i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med 6 kap. miljöbalken i dess äldre lydelse, då arbetet med ändringen påbörjades innan den 1 januari 2018. Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån bilaga 2 & 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar finns med som ett underlag till ändringen. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Ändringen innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma utrymmen i området. Då området redan är utbyggt innebär ändringen ingen direkt förändring av den fysiska miljön jämfört med dagens situation. Ändringen innebär att allmänhetens tillgång till vägtunneln i området säkerställs. Förslaget innebär inte några nya byggnader.

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att påverkas inom planområdet till följd av planen, varken de som gäller för luft eller för aktuell vattenförekomst.

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan. Ändringen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ändringen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har instämt i den bedömningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för ändringen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ändringen innebär att en stor del av tunneln inklusive dess skyddszon som idag utgörs av kvartermark, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär ändringen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tidplan

Granskning kvartal 1 2026
Antagande i kommunfullmäktigekvartal 2 2026
Laga kraft tidigast* kvartal 3 2026

*Under förutsättning att ändringen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

Av det avtal som tecknades 2021 mellan kommunen och Saltsjöqvarns samfällighet (Sicklaön ga:100) framgår att kommunen tar kostnader för framtagandet av detaljplaner och fastighetsrättsliga åtgärder. Alla fastighetsägaren i Saltsjöqvarn, varav kommunen är en, är delägare i Sicklaön ga:100.

Avsikten med denna ändring samt den parallellt pågående detaljplanen för Saltsjöqvarn – kajen är att kommunen tar över ansvar för drift av vissa anläggningar (tunnel, kaj, GC-väg och gångfartsområde). Merparten av anläggningar kommer fortsatt vara ett ansvar för fastighetsägarna i Saltsjöqvarn. Inför tecknandet av avtalet gjordes en besiktning av anläggningarna som kommunen ska ta över. Av avtalet framgår att anläggningar bedöms vara i så pass gott skick att kommunen kan ta över dem som de är. När ändringen vunnit laga kraft och den formella överlåtelsen av anläggningarna ska ske görs en överlåtelsebesiktning. Om någon anläggning då befins vara i sämre skick än vad som konstaterades vid besiktningen när avtalet tecknades ska samfälligheten bekosta nödvändiga reparationer.

Vidare framgår av avtalet att kommunen ska ersätta samfälligheten med 1 474 000 kronor för investeringar som gjorts i belysningsanläggningen i tunneln. Denna ersättning ska betalas ut när ändringen vunnit laga kraft.

Projektet för tunneln och kajen tillsammans har pågått sedan 2012 och beräknas avslutas vid utgången av 2026. Projektet hade en ursprunglig utgiftsbudget beslutad 2017 på 5,1 miljoner kronor. När arbetet med projektet gick in i mer intensiv fas 2024 var dessa medel förbrukade. Kommunstyrelsen beviljade en utökad budget med 4,4 miljoner kronor i september 2024. Av den totala budgeten 9,5 miljoner kronor har 3,2 miljoner kronor använts före 2021. 3,3 miljoner finns för framtagande av detaljplanerna och 3,1 miljoner

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kronor för kostnader kopplat till allmänna anläggningar, varav ersättningen till samfälligheten utgör nästan 1,5 miljoner kronor.

Natur- och trafikinämnden har redan idag ansvar för drift och underhåll av gång- och cykelvägen genom servitut. När kommun tar över de allmänna anläggningarna tillkommer kostnad för drift och underhåll av kaj samt tunnel. I samband med övertagandet aktiveras den gåva som kaj och tunnel är, vilket ökar natur- och trafikinämndens kapitalkostnader. Den årliga driftskostnaden beräknas vara 0,9 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Ändringen innebär att en stor del av tunneln inklusive dess skyddszon som idag utgörs av kvartersmark i privat ägo övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär ändringen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär ändringen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till området säkerställs eftersom marken inte får upplåtas för enskilda, till skillnad från nuvarande kvartersmark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

Konsekvenser för klimat och miljö

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Utkast till plankarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

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

Detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning, del av Sicklaön 37:4 på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 16 december 2024.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggande av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en ouppvärmad filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen markanvändning i detaljplan bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Planområdet är beläget längst västerut på Sicklaön, i vattnet vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter stort vattenområde invid kajen vid Saltsjöqvarn.

I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljplaneläggning av kajområdet, Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar vid Saltsjöqvarn. Detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen har reglerat ett g-område för eventuell infästning av brygganordning till badanläggningen i planen.

I planarbetet måste ett antal frågor utredas, bland annat om anläggningen påverkar befintlig farled och skärgårdstrafiken/pendelbåtar och påverkan på befintliga rörledningar, parkering, riksintressen, återinträtt strandskydd samt vattenverksamhet. Utformning och gestaltning ska också studeras i kommande planprocess för att inte påverka riksintressen.

Detaljplanen bedöms ha principiell betydelse då den kan komma att innebära betydande miljöpåverkan på grund av bland annat påverkan på flera riksintressen och eventuell vattenverksamhet. Projektets art bedöms vara av allmänt intresse av sådan karaktär som enligt Plan- och bygglagen kräver ett utökat förfarande. Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan.

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal är tecknat med exploatören.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendet

Bakgrund

Elite Hotels of Sweden AB inkom den 9 februari 2019 med en önskan om planbesked för att utveckla vattenområdet längs kajen utanför hotellet med en flytande SPA- och poolanläggning. Fastigheten Sicklaön 37:5 (Elite Hotell) har fått positivt planbesked med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 augusti 2019, § 171, diarienummer MSN 2019/22. Den i ansökan föreslagna SPA-anläggningen omfattade vattenområde både i Nacka kommun och i Stockholm stad. Sökanden har efter planbeskedet justerat föreslagen utbredning så att anläggningen är placerad enbart inom Nacka kommun för att undvika två separata planprocesser. Enligt planbeskedet ansåg nämnden att det är lämpligt att pröva möjligheten att anlägga en flytande SPA- och poolanläggning invid Saltsjöqvarns kaj utanför Elite Hotel.

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2024, § 327 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan.

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggandet av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en ouppvärmad filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen markanvändning i detaljplan bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Förutsättningar

Område och befintliga anläggningar

Området är beläget längst västerut på Sicklaön, vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter stort vattenområde utanför kajen vid Saltsjöqvarn. Av plantekniska skäl föreslås hela vattenområdet som ingår i gällande detaljplan, Dp 279, att tas med i denna plan trots att badanläggningen endast upptar cirka 2 000 kvadratmeter. Inom området finns idag en flytbrygga som används av hotellet för angöring av båtar. I direkt anslutning, söder om planområdet ligger en angöringsbrygga för skärgårdsfärjetrafik och pendelbåtar. På sjöbotten i anslutning till aktuellt område finns tunnlar såväl som sjöförlagda ledningar. Vid vissa tillfällen förekommer att orenat eller delvis orenat avloppsvatten avleds ut i farleden på cirka 20 meters djup.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Bilden visar det berörda kajområdet framför Saltsjökvarn. Den röda ovala ringen visar brygga för skärgårdsfärjetrafiken och pendelbåtar. Den gula rektangeln visar önskad placering av badanläggning.

Planförutsättningar – statliga, regional och kommunala

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan (2018). Det berörda vattenområdet ingår i delområdet Strömmen (V1). Översiktsplanen anger att vattenområdet bör användas för båttrafik och att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. Det behöver utredas och säkerställas i planarbetet att den tänkta SPA-anläggningen inte påverkar farleden eller annan båttrafik. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Planförslaget bedöms vara förenligt även med den nya översiktsplanens intentioner.

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms farled och inlopp, Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet). Det omfattas även av riksintresse för kommunikationer i form av farleden samt enligt gällande översiktsplan riksintresse för kust- och skärgård. Området omfattas även av Kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Påverkan på riksintressena behöver utredas i planarbetet.

Planområdet omfattas av detaljplan Dp 279, som vann laga kraft 15 november 2001, samt en ändring av detaljplan genom tillägg, Dp 343, som vann laga kraft 8 januari 2005. För det berörda vattenområdet gäller bestämmelsen W, öppet vattenområde samt bestämmelsen WV, vilket anger vattenområde med angränsningskaj för skärgårdsfärjetrafik. I ändringen av detaljplan genom tillägg, DP 343, undantogs områdesnämnden ett område från antagandebeslutet. Detta innebär att enbart detaljplan, Dp 279, gäller inom det område som undantogs, med utfallet att det finns en gällande byggrätt på motsvarande den yta som idag utgörs av vattenområde utanför befintlig kajlinje. För området som undantogs gäller bestämmelsen R₁, vilket anger hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kontor. Byggrätten är cirka 300 kvadratmeter och får uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet. Genomförandetiderna har gått ut.

I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljpanelläggning av kajområdet, Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar vid Saltsjöqvarn. Detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen har reglerat ett g-område för eventuell infästning av brygganordning till badanläggningen i planen.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet men i och med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet för delar av planområdet. I kommande detaljpanelläggning behöver möjligheten till att upphäva strandskyddet för delar av planområdet utredas.

Utförande**Markägoförhållanden**

Aktuellt vattenområde, Sicklaön 37:4, ägs av Bonava Sverige AB. Det finns en tidigare principöverenskommelse tecknad år 2021 som reglerar ett övertagande av aktuellt vattenområde. Principöverenskommelsen är skriven mellan samfälligheten SQSF och Nacka kommun, bifogat till principöverenskommelsen finns en bilaga om fastighetsreglering mellan Bonava och kommunen. I detaljplan för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar – Kajen har det beslutats att vattenområdet som var tänkt att bli kommunalt förblir i privat ägo. Detta är en avvikelse från den överenskommelse som tecknades mellan Saltsjöqvarns samfällighet och kommunen. I kommande planprocess för detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning behöver därför avtal tecknas mellan nuvarande fastighetsägare och Elite hotell.

Genomförbarhet

Exploatören har tagit fram en teknisk förstudie för att utvärdera genomförbarheten av projektet. I denna har översiktlig konstruktion av SPA-anläggningen tagits fram, en kartläggning av rörledningarnas placering har gjorts samt översiktlig utredning som berör behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir. SPA-anläggningen föreslås bestå av en flytande pontonkonstruktion som förankras i sjöbotten. En byggnation av en sådan anläggning tar cirka 6 månader. Den byggs i torrdocka för att sedan transporteras på plats. Det tar cirka en vecka att installera anläggningen och få allt på plats. Följaktligen skulle inte själva byggnationen behöva vara en långvarig störning i området. Den översiktliga utredningen av behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir visar att någon åtgärd behövs mot farleden. Förslag till utformning av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir, hur och var anläggningen kan förankras i sjöbotten, hur det kan säkerställas att befintliga rörledningar och tunnlar inte påverkas samt en bedömning av vattenverksamhet kommer att studeras vidare i planarbetet. Parkering, tillgänglighet och cykelparkering behöver också studeras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utformning och gestaltning

Frågor kring utformning och gestaltning förslås studeras efter samrådet, mellan samråd och granskning. Detta då planenheten föreslår ett tidigt samråd om markanvändningen för att sedan fördjupa sig i gestaltning och utformning.

Tidplan

Samråd kvartal 3 2026
Granskning kvartal 1 2028
Antagande kvartal 3 2028

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

SPA-anläggningen kan komma att inrymma restaurangverksamhet. Anläggningen kommer att bidra till att området befolkas ytterligare under dag- och kvällstid.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget ska hanteras med utökat planförfarande enligt PBL 5 kap. 7 § då det:

- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten förordar ett tidigt samråd för att samråda med berörda aktörer om de större knäckfrågorna så som riksintressen för kommunikation och kulturmiljö, riskfrågor kopplat till farleden och strandskydd. Därefter föreslås frågor om gestaltning och utformning, konstruktion, avtal och markägande fördjupas och studeras. Detta medför att processen tar längre tid mellan samråd och granskning än normalt.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal är tecknat med exploatören.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en SPA-anläggning. Det är i detta skede inte klarlagt om barn och ungdomar tillåts som besökare av SPA-anläggningen. Anläggningen kommer utgöra kvartersmark men ett separat planarbete, Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, pågår med syfte att kajen ska bli allmän plats vilket säkrar allmänheten och barns tillgänglighet till strandpromenad förbi området.

Konsekvenser för klimat och miljö

SPA-anläggningen kommer att vara centralt belägen, nära kollektivtrafik, vilket möjliggör för besökare att komma till anläggningen utan bil. SPA-anläggningen föreslås bestå av en flytande pontonkonstruktion som kommer att byggas på en annan plats för att sedan transporteras till angiven plats. Transporten medför ett visst koldioxidutsläpp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konstruktionen föreslås förankras i sjöbotten. Under byggtid finns det risk för fysiska skador på växter, buller som stör djur i närheten och uppvirvlande av sediment som grumlar vattnet. Långsiktigt kan effekterna bland annat vara förändrade ljus- och strömningsförhållanden och spridning av impregneringskemikalier. Dessa förändringar kan påverka växt- och djurliv vid pontonens närhet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 14 november 2025

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens beslut om planstart, den 16 december 2024

Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 28 augusti 2019 § 171, diarienummer MSN 2019/00022

Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Sidney Holm (MP) och Birgitta Berggren Hedin (L), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Att kunna ge planstart här är både efterlängtat och glädjande, vi ser verkligen fram emot det fortsatta arbetet. I Nacka är naturen nära, det gäller även möjlighet till bad. Norra kusten är, trots sitt mycket vattennära läge, en plats där badmöjligheterna är väldigt små. Den här detaljplanen är en del i att göra vattnet mer tillgängligt för Nackaborna.

Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:

Centerpartiet välkomnar det här arbetet och vi hoppas verkligen att det finns förutsättningar att komma i mål med detaljplanen. Vi vill se fler badplatser av den här typen runt om i Nacka och förhoppningsvis kan det här vara startskottet för en sådan utveckling. Nu är det viktigt att alla berörda myndigheter agerar konstruktivt och pragmatiskt i detta.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

Liberalerna välkomnar att Nacka kommun nu går vidare med detaljplan för en badanläggning vid kajen i Saltsjöqvarn. Liknande anläggningar finns redan i andra städer vid vatten. Som liberaler är vår grundinställning att bejaka och främja utveckling, att lyfta möjligheter och bidra till nya miljöer och att nya värden skapas. Därför är det heller inget konstigt att vi har varit positiva till idén om en badanläggning i Saltsjöqvarn från start. Vi ser det som ett bra exempel på hur man på samma gång kan arbeta för att både värna och utveckla våra unika Nacka-miljöer till gagn för många. Just denna kaj är fortfarande många

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

år efter dess tillkomst lite steril till sitt utförande och har ännu inte fått det liv som en sådan plats är värd och bör kunna ha. En badanläggning med SPA och flera olika typer av bad innebär en betydande investering och löpande driftskostnad. Det är därför högst rimligt att badet inte blir ett allmänt, gratis bad, utan ett bad som kräver särskilt inträde eller på annat sätt är inkluderat i hotellets verksamhet. Däremot är det av allmänt intresse att området inte skärmas av så att sikt mot farled eller över poolområdet minskar för t.ex. gående på kajen. Med tanke på den parallella processen som innebär att Nacka kommun nu tar över kajanläggningarna i Saltsjöqvarn och samtidigt gör om kvartersmark till allmän platsmark, bör det finnas goda möjligheter att säkerställa en öppen miljö och anslutning till kajen. Det är av stor vikt att detaljplanen och förslag till utformning tar hänsyn till riksintressen för kulturmiljövården och för kommunikationer. Eftersom det finns goda möjligheter att ta sig till platsen med kollektivtrafik (Sjövägen samt bussar till Henriksdal) och med hänsyn till platsens unika karaktär anser vi att parkeringsplatser bör kunna begränsas till ett fåtal reserverade för rörelsehindrade med parkeringstillstånd, alternativt att befintliga platser utanför hotellet kan reserveras för detta behov.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Genom alla de omfattande regler som styr livet i vårt land finns en tendens att kreativa och nytänkande projekt inte är möjliga att förverkliga. Vi hoppas därför att detta trevliga projekt ska klara hela vägen genom den svenska byråkratin.

Thomas Josefsson låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi Socialdemokrater är bekymrade över riskerna för sjöfarten med en flytande badanläggning som kommer att sträcka sig en bra bit ut från land. Det går t.ex. inte att bortse från risken att båtar kör på anläggningen vid dimma eller kraftig vind. Ett annat bekymmer är att badanläggningens ponton kan orsaka miljöproblem. I tjänsteskrivelsen nämns bl.a. att det på lång sikt kan uppstå förändrade ljus- och strömningsförhållanden och spridning av impregneringskemikalier, och att dessa förändringar kan påverka växt- och djurliv vid pontonens närhet. Detta måste utredas ingående under planarbetet. Placeringen av badanläggningen kan eventuellt också leda till att nuvarande brygga för skärgårdstrafiken och SL:s båtar behöver flyttas till en annan plats. För många tåg- och bussresenärer är det idag attraktivt att byta mellan båt vid denna brygga och tåg/buss vid Henriksdals station. Det är då angeläget att detta gångavstånd inte ökar mer än minimalt. Vi ser fram emot att ta del av synpunkter vid det kommande samrådet, så dessa kan vägas in vid bedömning om detta är en lämplig verksamhet på denna plats.

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan går med på att starta planarbetet, men på nämndsammanträdet konstaterar vi även som ett medskick att det finns många frågetecken att reda ut inom ramen för detta planprojekt, exempelvis riksintresse för kust och skärgård, framkomlighet i farleden – inte minst för pendelbåtstrafiken, säkerhet för badande samt vattenkvalitet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet ser placeringen av den tilltänkta badanläggningen som bekymmersam. Även om anläggningen kan ge positiva tillskott till området så innebär närheten till färjor i linjetrafik, segelled och ledningar från reningsverk problem. Så som nämnts i underlaget till ärendet så är det angeläget att som första steg i planarbetet ta ställning till om placeringen över huvud taget medger utbyggnaden.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00001

§ 273

Pågående planarbeten 2025

Beslut

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00003

§ 274

Pågående planbesked 2025

Beslut

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00047

§ 275

Positiva planbesked

Beslut

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Strandskyddsdispens för fotbollsplan, parkering med mera, Erstavik 25:1, Källtorp

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens i huvudsaklig överensstämmelse med ansökan med bifogad situationsplan (se bilaga 1 och 2, daterade den 8 oktober 2025).

Ansökan rör fotbollsplan om cirka 6996 m2, stängsel kring, 6 belysningsstolpar, parkering med infartsväg om cirka 135 m2, uppställningsyta om cirka 70 m2, samt de markarbeten som krävs för anläggningarna, på fastigheten Erstavik 25:1.

Dispensen är förenad med följande villkor:

- a. Den yta som åtgärderna upptar på mark får tas i anspråk för avsett ändamål.
 - b. De föreslagna skyddsåtgärderna för fladdermöss som anges i ansökan ska tillämpas.
 - c. Slänterna ska gestaltas som ängsmark med inhemska ängsväxter och slås en gång per år för att öka mängden insekter i enlighet med ansökan.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun söker strandskyddsdispens för att uppföra en fotbollsplan med tillhörande parkering på Erstavik 25:1 vid Källtorp. Åtgärderna innebär att öppen tidigare odlingsmark tas i anspråk. Området omfattas av utvidgat strandskydd samt riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för friluftslivet. Syftet med ansökan är att tillgodose behovet av en fotbollsplan för barn och ungdomar i Nacka Kommun, särskilt med Sicklaön som upptagsområde. Särskilt skäl för åtgärderna bedöms finnas och de bedöms inte strida mot strandskyddets syften varför strandskyddsdispens kan medges.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse reviderad den 26 november 2025

Bilaga 1. Situationsplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 2. Ansökan

Bilaga 3. Länsstyrelsens beslut 12:6 samråd, 2025-06-19

Bilaga 4. Lokaliseringsutredning, reviderad 2025-11-11

Bilaga 5. Påverkan på riksintresset för friluftsliv

Bilaga 6. Platsens läge

Bilaga 7. Naturvärdesinventering

Bilaga 8. Anpassning av belysning för att undvika störning på fladdermöss

Bilaga 9. PM Källtorp kulturmiljö – konsekvensbedömning av fotbollsplan i östra delen av området

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkar avslag till utsänt förslag.

Disa Pahlman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Anders Tiger (KD) och Henrik Unosson (S), 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 två avslagsyrkanden från Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL).

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

Reservationer

Lina Olsson reserverar sig mot beslutet för Nackalistan och inger följande:

Strandskyddsdispensen avslås på grund av platsen ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård, med herrgårdsmiljö i öppen, odlad dalgång. Prästgården och dess omgivning, där fotbollsplanen planeras, är utpekad i kulturmiljöprogrammet från 2011. Anläggningen med en parkeringsplats samt en fullstor konstgräsplan ovanpå en 3 meter hög schaktad vall med 15m höga belysningsstolpar och ett 8 m högt stängsel uppfyller inte kriteriet öppen och odlad dalgång och strider därmed emot riksintresset.

Därtill har platsen högre naturvärden än vad naturvärdesbedömningen anger, eftersom endast flora och inte fauna inventerats. Tex har enligt uppgift den rödlistade smalvingade blomlocken hittats på platsen. Anläggning medför även negativ påverkan på naturen bl a genom ljusföroreningar nära ett boplatsoområde för fladdermöss. Utöver de höga naturvärdena samt riksintresset för kulturmiljövård, så ligger anläggningen nära en fornlämnning/gravfält. Sammantaget anser vi att strandskyddsdispens ej kan beviljas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rolf Wasteson reserverar sig mot beslutet för Vänsterpartiet och inger följande:

Vänsterpartiet motsätter sig byggandet av fotbollsplanen i Källtorp och reserverar oss mot beslutet att ge strandskyddsdispens. Vi utvecklar argumenten mot byggandet till ärendet om bygglov för anläggningen. Mot den bakgrunden anser vi inte att det är rimligt att bifalla strandskyddsdispens.

Protokollsanteckning

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

I en kommun som Nacka, med få fria, plana ytor och som dessutom är utsatt för ett stort byggnadstryck, är man tvungen att göra fler kompromisser när man väger olika intressen än i många andra kommuner. Ändå är de kompromisser vi är tvungna att göra i det här ärendet små i förhållande till fördelarna.

En av fördelarna är att man kan slippa de problem med buller som kommer som ett brev på posten med de idrottsplatser som ligger bostadsnära. Här öppnas goda möjligheter för Nackas många aktiva idrottsföreningar.

Sammantaget är detta ett utmärkt förslag för att stödja och möjliggöra hälsofrämjande idrott och motion för Nackaborna, speciellt för unga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00016

§ 277

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef på miljötillsynsenheten informerar om följande aktuella miljöärenden:

- Gungviken

Skanska drog tillbaka sin anmälan med hänvisning till att platsen inte längre är strategiskt viktig för dem och regionen.

Sammanfattningsvis kan vi säga att domarna ger mycket vägledning om hur massor ska klassas och vilka som är berörda. Kommunen hade inte på fötterna för att förbjuda på de grunder som gjordes 2019, men Skanskas anmälan var inte heller komplett när beslutet fattades, och hade egentligen luckor under hela processen.

Det finns fortfarande inget skydd för platsen. Om en ny anmälan skulle komma in om samma sak, så skulle vi behöva hantera den och jobba för att den är komplett innan beslut.

Vägledningen från domarna skulle dock vägleda om processen, så det skulle inte gå att stoppa på samma sätt.

- Alexanderskolan

Vitesföreläggandet om ventilationsåtgärder är nu uppfyllt.

De har gjort vissa åtgärder för att förbättra ventilationen, men stor effekt av att de omdisponerat hur rummen används.

- Naturskyddsföreningen och Boo natur- och miljövänner har meddelat att de avser att överklaga dispenserna för bygget i Tollare - som togs på förra nämnden. De har nästa vecka på sig att överklaga, men vi har inte fått det än.
- Ringvägen - Nämndens godkännande av ändrad åtgärdsplan mot buller från Saltsjöbanan, överklagades av BRF. BRF tycker att det nya förslaget, med lägre skärm, ger för dålig bullerdämpning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00238

B2023-000479

§ 278

Byggsanktionsavgift för att påbörjat tillbyggnad av enbostadshus utan startbesked

Handlingar ej tillgängliga på nacka.se på grund av GDPR. Vänligen kontakta ansvarig handläggare för mer information.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00114

B2024-001543

§ 279

Byggsanktionsavgift för att ha genomfört väsentlig ändring i planlösning innan anmälan och startbesked

Handlingar ej tillgängliga på nacka.se på grund av GDPR. Vänligen kontakta ansvarig
handläggare för mer information.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Erstavik 25:1 (Ältavägen 105)

Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning (fotbollsplan), mur, belysningsmaster, parkeringsplatser

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B1, B3 och B7.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Leif Rosell, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer KA11010, och behörighetsnivå K.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 33 875 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för murarna, 9 720 kronor
- Avgiften för idrottsanläggningen, 8 000 kronor. (Timdebitering 8 timmar a 1 000 kr/tim)
- Avgift för lovet för ljusanordning, 4 320 kronor
- Avgift för lovet för 34 parkeringsplatser, 4 320 kronor
- Avgift för startbesked och slutbesked, 3 600 kronor
- Avgiften för kungörelsen 3 915 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning (fotbollsplan), murar, belysningsmaster och 34 parkeringsplatser.

Sökanden har tidigare föreslagit två fotbollsplaner men har i denna ansökan reviderat förslaget till en fotbollsplan för att minska påverkan på riksintresset.

Exploateringen innebär en 11-spelarplan i konstgräs som uppgår till en storlek om 106 x 66 meter. Tillhörande åtgärder är en grusparkering med 34 parkeringsplatser inklusive en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

tillgänglighetsanpassad parkeringsplats, tio cykelparkeringsplatser, infart samt gång och cykelväg.

Åtgärden innebär schaktningsåtgärder, där den lägsta schaktningspunkten ligger cirka 3,5 meter under befintlig marknivå. Terrasseringen av marken utförs med gabionmurar, kompletterade med brynplantering på avsatserna. Konstgräset ges en mörkare grön ton, och fotbollsplanen omges av slänter med ängsvegetation. Dessa utformningsåtgärder syftar till att minska anläggningens visuella påverkan och göra den mindre framträdande i landskapet.

Sex stycken 11-15 meter höga belysningsstolpar föreslås. Belysningen försetts med bländskydd asymmetrisk optik. Ljuskällan ska ha varmvit ljus färg (max 3000 K), val av armatur görs utifrån bästa avskärmning.

Sökanden garanterar att toalett kommer finnas tillgänglig inför slutbesked.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Det finns ett pågående ärende hos Miljötillsynsenheten, ärendet är anmält till nämnden den 3 december 2025. Miljötillsynsenheten föreslår att bevilja strandskyddsdispens.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet och riksintresse för kulturmiljövård.

Kulturmiljöprogrammet anger bland annat följande

Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras

Ojämnheter i marken och träd är viktiga för områdets karaktär och markarbeten kräver försiktighet med befintliga marknivåer och terrängförhållanden. Källtorps gårdstomt är registrerad som fornlämning och samråd med Länsstyrelsen krävs vid åtgärder.

Tallar är karaktäristiska träd för hållmarksterrängen och vid skogsbryn och på öppnare ytor finns även ekar och enar som är värda att bevara. I trädgårdarna finns olika typer av fruktträd, buskar och trädgårdsväxter. Vid nyplantering kan man tänka på att välja träd- och växter som sedan tidigare finns i området. Inhägnader är helst låga och luftiga. Äldre murar, inhägnader och terrasser på tomterna bör i möjligaste mån respekteras.

Ny bebyggelse provas med försiktighet

Endast i undantagsfall och där det bedöms lämpligt med hänsyn till bevarandeintresset kan marken användas för byggnad eller anläggning. De öppna markerna har stort kulturhistoriskt intresse. När nybyggnation berör fornlämningsområde krävs kommunikation med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beviljat förslaget. Områdets starka

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls. Vid platser som domineras av naturen kan en naturanpassad, enkel färgsättning vara att föredra.

Fortsatt hävd av omgivande kulturlandskap

Det öppna landskapet med vägar och stigsystem är betydelsefullt för det kulturhistoriska helhetsintrycket. Särskilt skogsbrynen med äldre ekar, enar och tallar har höga värden. Sly som tar ljus från ädellövträden bör på sikt avlägsnas. Samråd med Länsstyrelsen krävs om fornlämningar berörs i samband med röjningsåtgärder.

Yttranden från grannar

Nämnden har givit grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Sista svarsdag är den 26 november 2025.

Ansökan kungjordes i ortstidningar den 18 november 2025. Sista svarsdag är den 27 november 2025.

Remissvar

Nämnden har givit anläggningsenheten, trafikenheten, enheten för drift- och offentlig utemiljö, fritidsnämnden och miljötillsynsenheten möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Kommunantikvarien har varit involverad i processen och har inkommit med ärendehandlingen ”PM Kulturmiljö”.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö framför följande

Naturvärden

Inga ytterligare kommentarer efter Länsstyrelsens utlåtande.

Trafiksäkerhet

Det bör övervägas att anlägga ett övergångsställe över Ältavägen i stället för den befintliga gångpassagen för fotgängare som ska ta sig mellan fotbollsplanen och busshållplatser. Övergångsstället bör även hastighetssäkras till 30 km/h för att ha en hög trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.

Dagvatten

Den brunn som redovisas i DVUn överensstämmer inte med den som visas i situationsplanen. Val av filterbrunn med granulatfälla bör göras med utgångspunkt att så hög reningseffekt av plastpartiklar som möjligt uppnås, exempelvis fabrikat Seka eller likvärdigt.

Makadammagasinet rekommenderas att ersättas med ett gräsbeklätt dike utmed den västra stödmuren, då makadammagasin av erfarenhet tenderar att sättas igen på kort tid. Ett gräsdike uppfyller även kravet på reningseffekt för dagvatten från parkeringsytan. Enligt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nacka kommuns riktlinjer <https://www.nacka.se/boende-miljo/dagvatten/dokument/> ska dagvatten renas med naturbaserade lösningar, vilket ett makadammagasin inte uppfyller.

Redovisa var projektets dagvattenutlopp ansluts.

Miljötillsynsenheten framför följande

Den valda platsen omfattas av utvidgat strandskydd och av flera riksintressen. Åtgärden kräver strandskyddsdispens. Ett samråd med länsstyrelsen har skett i ärendet men där riksintresset för friluftslivet inte har utretts. Inga synpunkter lämnas på belysningen särskilt men anläggningen som helhet, inklusive belysning, bedöms negativt påverka särskilt riksintresset för friluftsliv på platsen vilket har betydelse i kommande bedömning för strandskyddsdispens.

Ärendet gällande strandskyddsdispens är anmält till nämnden den 3 december 2025. Miljötillsynsenheten föreslår att bevilja strandskyddsdispens.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Nämnden gör den sammanvägda bedömningen att den planerade 11-spelarplanen med tillhörande parkering, belysning och markåtgärder, med stöd av de föreslagna skyddsåtgärderna för djurliv, landskapsbild och kulturmiljö, bedöms innebära en godtagbar påverkan på närmiljön.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Om du vill överklaga beslutet

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

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

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

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 november 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Utredningar
5. Beslut Länsstyrelsen
6. Yttranden

Yrkanden

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Anders Tiger (KD), Birgitta Berggren Hedin (L), Henrik Unosson (S) och Johan Krogh (C), bifall till utsänt förslag.

Lina Olsson (NL) yrkar avslag med följande motivering:

Strandskyddsdispensen avslås på grund av platsen ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård, med herrgårdsmiljö i öppen, odlad dalgång. Prästgården och dess omgivning, där fotbollsplanen planeras, är utpekad i kulturmiljöprogrammet från 2011. Anläggningen med en parkeringsplats samt en fullstor konstgräsplan ovanpå en 3 meter hög schaktad vall med 15m höga belysningsstolpar och ett 8 m högt stängsel uppfyller inte kriteriet öppen och odlad dalgång och strider därmed emot riksintresset. Därtill har platsen högre naturvärden än vad naturvärdesbedömningen anger, eftersom endast flora och inte fauna inventerats. Text har enligt uppgift den rödlistade smalvingade blomlocken hittats på platsen. Anläggning medför även negativ påverkan på naturen bl a genom ljusföroreningar nära ett boplatsoområde för fladdermöss. Utöver de höga naturvärdena samt riksintresset för kulturmiljövård, så ligger anläggningen nära en fornlämning/gravfält. Sammantaget anser vi att strandskyddsdispens ej kan beviljas.

Rolf Wasteson (V) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett avslagsyrkande från Lina Olsson (NL) och Rolf Wasteson (V).

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

Reservationer

Lina Olsson reserverar sig mot beslutet för Nackalistan och inger följande:

Nackalistan avslår strandskyddsdispensen, se skälen till detta i vårt yrkande ovan.

Nackalistan förordar i stället att anlägga en fullstor fotbollsplan på Sicklavallen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Rolf Wasteson reserverar sig mot beslutet för Vänsterpartiet och inger följande:**

Vänsterpartiet har länge drivit krav på att det behövs en rejäl utbyggnad av fotbolls- och andra idrottsanläggningar på Sicklaön – Nacka hör till länets sämsta kommuner vad gäller mängden idrottsanläggningar per capita. Vi är ändå kritiska till den aktuella fotbollsplanen. Det finns ett antal skäl till att vi inte kan ställa oss positiva till bygglov. Utifrån nämndens myndighetsfunktion är det främst påverkan på miljö, flora, fauna och kulturmiljö som vi vill framföra som skäl för avslagsyrkande. Flera inkomna synpunkter på bygglovsansökan, bl.a. från Naturskyddsföreningen, har på ett grundligt sätt påvisat det. Dock är också andra aspekter avseende fotbollsplanens placering och utformning som gör att vi inte vill bevilja bygglov. Det gäller placering långt från bebyggelse vilket medför problem för många unga personer att ta sig till planen på egen hand. Placeringen invid en genomfartsväg med hastighetsbegränsning till 70 km/tim och avsaknad av övergångsställen är också en stor risk. Och slutligen, att planen ska byggas utan omklädningsrum och toaletter är orimligt. Fotbollsförbundet ställer krav på sådana funktioner för att planen ska kunna användas till matcher. Och utifrån ett jämställdhetsperspektiv är det också orimligt med avsaknaden av toaletter särskilt med tanke på att möjliggöra deltagande för flickor. Vi menar att det finns andra platser, i närhet till tätbebyggda delar av Sicklaön, t.ex. Sicklavallen/Sydvästra Plania och Stensö, där utbyggnad av fotbollsplaner och andra idrottsplaner med fördel kan göras.

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

Nacka ska vara den bästa platsen att växa upp på, och för många barn och unga är idrott en viktig del av sin uppväxt. Det är därför angeläget att få till fler ytor för idrott i kommunen, inte minst fotbollsplaner. Källtorp är en bra plats för en 11-spelarplan, inte minst då det är nära till bussen och på cykelavstånd från Sickla. I en drömvärld skulle det här bygglovets innefatta två fotbollsplaner, läktare och klubbhus med bland annat omklädningsrum, men en plan är bättre än noll, varför vi är glada att kunna bevilja det här bygglovets nu.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

Liberalerna i Nacka välkomnar att vi nu anlägger en 11-mannaplan vid Ältavägen i området Källtorp. Platsen är väl övervägd och det omarbetade förslaget innebär, enligt Länsstyrelsens egen bedömning, även ett tillräckligt skydd av kulturmiljön på platsen. Med föreslagna skyddsåtgärder säkerställer vi artrikedomen på platsen. Platsen präglas idag av trafik i hög hastighet på Ältavägen. Vi vill därför rekommendera att så snart det är möjligt förhållandena kring planen kompletteras och förbättras. Trafiksäkerheten kräver ett nytt övergångsställe och sannolikt lägre hastighet. För att öka användningen och den allmänna trivseln behövs fler faciliteter som fasta toaletter och ett regnskydd e.dyl. för föräldrar. Att alliansen fortsätter satsa på olika typer av idrottsanläggningar är bra, inte minst för våra unga i Nacka. Skapandet av planen innebär ett visst ianspråktagande av mark. Det måste dock vägas mot det faktum att 11-mannaplanen är av stort samhällsintresse. Genom den nya planens tillkomst stärker vi också områdets karaktär som ett sportcentrum. Vi håller

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

därför inte med om synpunkten att den nya fotbollsplanen verkar menligt för friluftslivet. Tvärtom ser vi att det torde bli lättare för medföljande familj, vänner m fl. att även nyttja det stora utbudet av stigar och andra sportaktiviteter i området.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

I en kommun som Nacka, med få fria, plana ytor och som dessutom är utsatt för ett stort byggnadstryck, är man tvungen att göra fler kompromisser när man väger olika intressen än i många andra kommuner. Ändå är de kompromisser vi är tvungna att göra i det här ärendet små i förhållande till fördelarna. En av fördelarna är att man kan slippa de problem med buller som kommer som ett brev på posten med de idrottsplatser som ligger bostadsnära. Här öppnas goda möjligheter för Nackas många aktiva idrottsföreningar. Sammantaget är detta ett utmärkt förslag för att stödja och möjliggöra hälsofrämjande idrott och motion för Nackaborna, speciellt för unga.

Alva Dahn låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi Socialdemokrater ser behovet av fler idrottsytor i Nacka. Dessa behöver vara lättillgängliga, användbara och planerade för aktivt användande. I handlingarna för strandskyddsdispensen som berörde detta ärende kunde vi läsa bland annat följande; "Länsstyrelsen har i samrådet bedömt att anläggandet av fotbollsplanen som en del av det kommunala utbudet av allmänna idrottsanläggningar utgör ett väsentligt samhällsintresse." och "Enligt ansökan behöver Nacka kommun en ny 11-mannaplan för att tillgodose Sicklaöns behov för fotbollsspel. Fotbollsplanen kommer att tillgodose 8 (10) behovet för barn och ungdomar och den är även delvis öppen för allmänheten." Vi ser dock fortsatt ett behov av en 11-spelarplan på Sicklaön. Det räcker inte enbart med den nu aktuella planen vid Källtorp. För att denna fotbollsplan ska bli så användbar som vi önskar så krävs flera tillägg. Vi saknar en säker trafiklösning, både gällande hastighet och övergångsställe. Vi saknar toaletter, vilka enligt ärendet ska finnas innan fotbollsplanen är färdig att tas i bruk. Men detta är något som sökanden påtagit sig, inte något som krävs från nämnden. Eftersom det efter dagens beslut inte finns något bygglov för att bygga toaletter måste vi anta att det rör sig om bajamajor eller liknande temporära lösningar. Det är svårt att föreställa sig att tonårsflickor får sina sanitära behov mötta med den typen av lösning. Det kommer gå ut över deras möjlighet att delta i idrott på platsen. Det saknas även omklädningsrum, både för omklädning och för värme innan och efter spel/träning. Inte heller för detta omfattar bygglovet några permanenta lösningar. I dagsläget finns det inte ens en temporär lösning för omklädningsrum eller annan inomhusbyggnad för förvaring eller väntan inför/efter träning. Vi ser brister i planen, samtidigt som vi ser att den delvis möter ett viktigt behov. Därför har vi valt att gå med på att bevilja bygglovet. Vi hoppas att tidigare nämnda problem kommer lösas längre fram. Det är dock olyckligt att detta är vad Nackas idrottsliv kan komma att erbjudas, och vi socialdemokrater kommer fortsätta arbeta för att våra idrottsytor ska vara lättillgängliga, användbara och planerade för aktivt användande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Fotboll är en av våra stora folkidrotter. I Nacka är det och kommer även i framtiden vara brist på fotbollsytor. Det är brist på lämpliga platser att anlägga nya ytor på, och vi vill därför gärna tillstyrka nya anläggningsprojekt där det går. Vi i Miljöpartiet vill också skicka med två kommentarer till projektet på saker att hålla ögonen på:

Vi anser att trafiken på Ältavägen idag tillåter en för hög hastighet. Sträckan med 50 km/h behöver förlängas ca 500 m för att även omfatta den nya utfarten från fotbollsplanen och MTB- gården mitt emot. Resterande 1,5 km med idag 70 km/h bör begränsas till 60 km/h av en rad orsaker (intensitet, friluftsliv, viltstråk m.m.) Platsen behöver också förses med ett övergångsställe. I handlingarna omnämns att toaletter skall finnas. Vi vill här understryka vikten av att göra rätt från början. Brist på toaletter leder till att både spelare och åskådare får uträtta sina behov i naturen, eller att matcher inte kan spelas om reglerna kräver toaletter. Det räcker inte med vanliga bajamajor, då dessa inte uppfyller lagkraven på tillgänglighet. Brist på toaletter påverkar dessutom flick- och damfotbollen oproportionerligt, vilket både är en jämställdhetsfråga och sätter hela damfotbollens framtid på spel.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00219

B 2025-000740

§ 281

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

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att tillbyggnaden placeras på korsmark, som endast får bebyggas med sommarveranda, skärmtak, sjöbod och dylikt.

Som kontrollansvarig godtas Lars Byhlund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer: SC0075-13 och behörighetsnivå K.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 40 610 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tillbyggnaden är 17 570 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är 23 040 kronor

Sammanfattning av ärendet

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

Planförutsättningar

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

Avvikelser från detaljplan

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kulturmiljövården

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

Antikvariskt utlåtande

Sökande har redovisat ett antikvariskt utlåtande där antikvarien har yttrat att gestaltningen av den inbyggda lastkajen har utgått från principen att byggnadsdelen ska passa in i sitt sammanhang men inte konkurrera med byggnadsdelar som står högre upp i hotellets övergripande hierarki. Detta innebär att formspråk inte skulle lånas från det ursprungliga hotellet utan i stället lånas från byggnadsdelar i dess omedelbara närhet. Den föreslagna utbyggnaden placeras i skarven mellan 1984 års tillbyggnad och 1930 års utbyggnad, varav den senare omgestaltats markant efter branden 1983 och ombyggnationen 1989–91. I valet mellan inspirationskälla valdes 1984 års tillbyggnad bort då den har en så pass stark arkitektonisk integritet och att om den inbyggda lastkajen upplevs som en del av den innebär det en risk att dess arkitektoniska integritet komprometteras. En bättre inspirationskälla blir då i stället den kraftigt ombyggda 1930-talsdelen, vars fönster, takform och befintlig takbeläggning tillkommit på 1980-talet. Den nya lastkajsinbyggnaden lånar fönsterformer från denna del, dock utförda som blindfönster för att underordna sig hierarkiskt. På den östra delen av inbyggnaden höjs taklutningen så att ett bandtäckt tak är möjligt att lägga. Den västra delen behöver ha en lägre taklutning för att inte krocka med 1984 års fönster, här läggs i stället ett papptak med ribbor vilket därmed i viss mån efterliknar plåttaket. Takfoten görs i samma utförande som 1930-talsdelen, vars takfot tillkom på 1980-talet. Dörren utförs med speglar, en sorts postmodern tolkning vilken ger den något mer karaktär än om den varit slät. Räcket till trappan utförs med ribbor för att lätta upp uttrycket jämfört med ett standardutförande i likhet med liknande trappor på byggnaden.

Remissvar

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

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

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

Yttrande från sökande

Sökande har inkommit med ett yttrande där det framgår att man motsätter sig förslaget till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Skäl till beslut

Nämnden kan inledningsvis konstatera att ungefär 80 % av tillbyggnaden kommer att placeras på korsmark – mark som endast får bebyggas med sommarveranda, skärmtak, sjöbod och dylikt. Någon motivering till regleringen framgår inte i detaljplanen eller i planbeskrivningen.

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

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

De skäl som sökande anför bedöms inte vara tillräckliga för att åtgärden ska ses som nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ett exempel på en sådan nödvändig åtgärd är att det måste anläggas en mindre transformatorstation på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Bestämmelsen ska inte användas för att öka exploateringsgraden i ett område. I vilken omfattning som ett område ska bebyggas ska prövas i samband med att detaljplanen tas fram. Vidare så framgår det på ritningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

redovisade i ärendet B 2023–0029 gällande anmälan för ändring av planlösning att en stor del av befintligt lastintag har tagits bort i samband med att hotellets spaavdelning byggts ut.

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

Om du vill överklaga beslutet

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

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

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

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

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Antikvariskt utlåtande
4. Remissvar
5. Yttrande från sökande

Yrkanden

Thomas Josefsson (S) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Disa Pahlman Nilsson (M), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD), Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V) och Magnus Sjöqvist (M), bifall till ett eget förslag till beslut om att bevilja bygglovet.

Lina Olsson (NL) yrkar bifall till det utsända förslaget om att avslå bygglovet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till utsända förslaget och Thomas Josefsson (S) med fleras egna förslag till beslut om att bevilja bygglov.

Ordföranden ställer det utsända förslaget mot Thomas Josefsson med fleras förslag mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Thomas Josefsson med fleras egna förslag till beslut.

Votering begärs och genomförs.

Följande voteringsordning godkänns:

Nej för det utsända förslaget att avslå bygglov.

Ja för Thomas Josefsson med fleras egna förslag om att bevilja bygglov.

Omröstningsresultat

Med 12 ja-röster mot 1 nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat i enlighet med Thomas Josefsson med fleras eget förslag till beslut om att bevilja bygglov.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-03

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00017

§ 282

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande