

## **Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

**Plats och tid:** Nacka stadshus, onsdag den 22 april 2026 kl. 15.03-18.44  
Sammanträdet ajourneras mellan kl. 16.18-16.30.

**Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.**

**Utses att justera:** Henrik Unosson (S)

**Justeringsdatum: 28 april 2026**

**Paragrafer:** §§ 69-99

### **Underskrifter**

Sekreterare .....  
Elin Harnesk

Ordförande .....  
Johan Krogh

Justerare .....  
Henrik Unosson

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Beslutande**

Johan Krogh (C), Ordförande  
Disa Pählman Nilsson (M), 1:e vice ordförande  
Henrik Unosson (S), 2:e vice ordförande  
Magnus Sjöqvist (M)  
Birgitta Berggren Hedin (L)  
Anders Tiger (KD)  
Helena Westerling (S)  
Laila Edholm (S) §§ 69-85  
Christina Ståldal (NL) § 96 jävig  
Sidney Holm (MP)

**Tjänstgörande ersättare**

Johan Hiller (M) ersätter Tim Sundberg (M)  
Linda Sterner Varnestig (L) ersätter Henning Envall (M)  
Erika Elisson (V) ersätter Rolf Wasteson (V)  
William Gustafsson Lindkvist (S) §§ 86-99  
Kerstin Braxell (NL) § 96

**Ersättare**

Caroline Westerståhl (C) § 80 jävig  
William Gustafsson Lindkvist (S) §§ 69-85  
Bertil Damberg (S)  
Kerstin Braxell (NL) §§ 69-95, 97-99  
Anna-Kajsa Ström (NL)  
Arne Sköldén (MP)

**Övriga närvarande**

Heléne Hill, Maria Melcher, Dennis Höjer, Emma Rosengren, Per Sundin, Marina Hagman, Tore Liljeqvist, Fredrik Knutzén, Agata Wehlin §§ 69-70, Henrik Palmblad Wennergren §§ 69-71, Brita Molavi Rösblad §§ 69-71, Sylvia Ryel, Angela Jonasson, Tove Mark, Susanne Werlinder, Nina Åman, Emilie Warsell, Emma Castberg, Anna Ellare, Viktor Wallström, Ylva Hedin, Yann Buhot §§ 69-73, Miriam Helleday, Kristina Edoff, Egil Morast, Adrian Lillgård, Filip Wikman, Ali Nabi, Ann-Christine Rudström och Adam Lund.

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

## Bevis om anslagsdag

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

Sammanträdesdatum: 22 april 2026

Anslaget sätts upp: 29 april 2026

Anslaget tas ned: 21 maj 2026

Förvaringsplats för protokollet: Nacka stadshus

Underskrift

.....  
Nämndsekreterare

---

Utdragsbestyrkande

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

**Innehållsförteckning**

	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden .....	1
	Fastställande av föredragningslista.....	7
§ 70	<b>MSN-2026-00050</b> .....	<b>8</b>
	Informationsärende tillämpning av Stockholmsregn .....	8
§ 71	<b>10</b>	
	Muntlig information kommunövergripande nyttohemtagning .....	10
§ 72	<b>11</b>	
	Muntlig information om särskilt uppdrag från KF.....	11
§ 73	<b>MSN-2026-00055</b> .....	<b>12</b>
	Geodatastrategi för Nacka kommun 2027-2028.....	12
§ 74	<b>MSN-2026-00039</b> .....	<b>15</b>
	Kurser, konferenser och möten.....	15
§ 75	<b>MSN-2026-00042</b> .....	<b>16</b>
	Anmälningssärenden .....	16
§ 76	<b>MSN-2026-00043</b> .....	<b>19</b>
	Extra ärenden .....	19
§ 77	<b>MSN-2026-00047</b> .....	<b>21</b>
	Politikerinitiativ rörande att återuppta processen med att namnge vägen tillhörande projektet Orminge trafikplats.....	21
§ 78	<b>MSN-2026-00041</b> .....	<b>22</b>
	Pågående politikerinitiativ MSN april 2026 .....	22
§ 79	<b>MSN-2025-00074</b> .....	<b>23</b>
	Upphävande av stadsplan S 306, del av fastigheten Igelboda 2:19 m.fl., i Fisksätra .	23
§ 80	<b>MSN-2025-00195</b> .....	<b>27</b>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

	Detaljplanprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka .....	27
§ 81	<b>MSN-2025-00120</b> .....	<b>39</b>
	Detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, .....	39
	fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på .....	39
	Västra Sicklaön .....	39
§ 82	<b>MSN-2025-00121</b> .....	<b>44</b>
	Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP .....	44
	279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på .....	44
	Västra Sicklaön .....	44
§ 83	<b>MSN-2025-00046</b> .....	<b>49</b>
	Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna.....	49
	Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön .....	49
§ 84	<b>MSN-2025-00066</b> .....	<b>61</b>
	Detaljplan för ny fördelningsstation i Skvaltån, del av .....	61
	Sicklaön 359:1 m.fl. på Västra Sicklaön .....	61
§ 85	<b>MSN-2025-00067</b> .....	<b>68</b>
	Ändring av del av stadsplan för S296, fastigheterna.....	68
	Sicklaön 359:1 och 151:26 på Västra Sicklaön.....	68
§ 86	<b>MSN-2026-00020</b> .....	<b>71</b>
	Detaljplan för Björknäs-Lövdalsvägen, fastigheterna Björknäs 1:240 m.fl. i Boo.....	71
§ 87	<b>MSN-2026-00021</b> .....	<b>82</b>
	Detaljplan för Björknäs-Skjutbanevägen, fastigheterna Björknäs 1:849 m.fl. i Boo.	82
§ 88	<b>MSN-2026-00022</b> .....	<b>94</b>
	Detaljplan för Björknäs-Sommarvägen, fastigheterna Tollare 1:65 m.fl. i Boo .....	94
§ 89	<b>MSN-2026-00062</b> .....	<b>106</b>
	Åtgärda omoderna planer 2026 - ändrade förutsättningar .....	106

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 90	<b>MSN-2026-00038</b> .....	<b>114</b>
	Pågående planarbeten 2026 .....	114
§ 91	<b>MSN-2026-00036</b> .....	<b>115</b>
	Pågående planbesked 2026 .....	115
§ 92	<b>MSN-2026-00037</b> .....	<b>116</b>
	Positiva planbesked 2026 .....	116
§ 93	<b>MSN-2026-00015</b> .....	<b>117</b>
	Namnsättning av gata i dp Volten .....	117
§ 94	<b>MSN-2026-00016</b> .....	<b>118</b>
	Namnsättning av park i dp Nobelberget .....	118
§ 95	<b>MSN-2026-00056</b> .....	<b>119</b>
	Beslut med villkor för att installera värmepump .....	119
	Ormingeringen 54, Orminge 42:2.....	119
§ 96	<b>MSN-2026-00059</b> .....	<b>122</b>
	Ansökan om tillstånd för grundvattentäkt i Sydöstra.....	122
	Boo 122	
	Backeböl 1:888, Söderled 10A-B.....	122
§ 97	<b>MSN-2026-00044</b> .....	<b>123</b>
	Pågående miljöärenden.....	123
§ 98	<b>MSN-2026-00063 B 2026-000272</b> .....	<b>125</b>
	Byggsanktionsavgift för att ha utfört en tillbyggnad av ett enbostadshus utan startbesked.....	125
§ 99	<b>MSN-2026-00040</b> .....	<b>126</b>
	Pågående bygglovsärenden.....	126

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

§ 69

## Fastställande av föredragningslista

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00050

§ 70

## Informationsärende tillämpning av Stockholmsregn

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Klimatförändringarna medför att skyfall blir allt vanligare och mer intensiva. Detta kan leda till skador på byggnader och infrastruktur, generera ökade kostnader för såväl förebyggande klimatanpassningsåtgärder som efterföljande skadekostnader samt påverkan på trygghet och samhällsviktig verksamhet.

Stockholms stad har under 2022–2024 genomfört projektet Stockholmsregn i samarbete med branschexperter. Projektet har tagit fram lokalt anpassade regnkurvor baserade på omfattande mätdata från Stockholmsregionen. Resultaten visar att intensiteten för de mest extrema regnen (med en minsta återkomsttid på 50 år) är lägre än vad den nationella standardstatistiken anger. Många kommuner utgår idag från den nationella statistiken i sina skyfallskarteringar.

Eftersom Nacka har ett liknande klimat som Stockholms stad bedöms de framtagna regn kurvorna vara direkt tillämpbara i kommunens planering. Detta ger mer tillförlitliga karteringar av översvämningsrisker och förbättrar beslutsunderlaget för framtida åtgärder och investeringar jämfört med vad som hade erhållits av den nationella statistiken. För att framtidssäkra dimensioneringen vid skyfall rekommenderas att en klimatfaktor används i enlighet med vägledande myndigheters rekommendationer. Nuvarande rekommendation från Myndigheten för civilt försvars vägledning från 2023 är att en klimatfaktor på 1,40 används vid beräkning av skyfall. Detta innebär att beräknade regnvolymer räknas upp med 40 procent för att ta höjd för framtida klimatförändringar.

Sammanfattningsvis innebär en implementering av lokal skyfallsstatistik i kombination med en utökad klimatfaktor på 1,40 att skyfallsberäkningarna blir cirka 20 procent mindre jämfört med idag.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 april 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
----------------------	----------------------	--------------------

## Protokollsanteckningar

### Magnus Sjöqvist låter anteckna följande för Moderaterna:

Användningen av den data som nu i stigande omfattning kommer fram rörande troliga nederbördsolymer generellt och risken för översvämningar specifikt är helt central i det detaljplanearbete som nämnden ansvarar för. Det är emellertid ett faktum att det finns existerande detaljplaner, byggrätter och uppförda byggnader som tillkommit tidigare då denna kunskap inte finns. Kommunen bör öka ansträngningar att sprida denna information i synnerhet till de fastighetsägare som har en risk att drabbas av översvämningar.

-----

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

§ 71

## Muntlig information kommunövergripande nyttohemtagning

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Henrik Palmblad Wennergren, digitaliseringsdirektör och Brita Molavi Rösblad, digitaliseringschef, presenterar hur Nacka kommun behöver använda digitalisering, AI och datadrivna arbetsätt för att möta förändrad demografi, ökade förväntningar och pressade resurser, med målet att höja effektiviteten, ge bättre service till kommuninvånare och näringsliv samt framtidssäkra välfärden. Och hur rätt förutsättningar, med bland annat ett systematiskt fokus på effekthemtagning och innovationskultur i hela organisationen blir viktigt för att åstadkomma detta.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

§ 72

## Muntlig information om särskilt uppdrag från KF

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Jonas Brodd, enhetschef på geodataenheten, presenterar en mellanrapportering inom det särskilda uppdraget om hur avgifter kan sänkas i takt med ökad robotisering och användning av AI. Den utgör också en reflektion över vilka drivkrafter, frågeställningar och förutsättningar som behöver belysas för att kommunen ska kunna göra korrekta bedömningar av när och hur taxor kan förändras.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00055

§ 73

## Geodatastrategi för Nacka kommun 2027-2028

### Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att skicka bilaga 1. Förslag till geodatastrategi för Nacka kommun 2027-2028 daterad den 2 april 2026 på remiss till övriga nämnder och kommunala bolag i enlighet med tjänsteskrivelsen daterad den 8 april 2026.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att strategin ska gälla åren 2027-2029.

### Sammanfattning av ärendet

Vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 18 juni 2025 § 130 inkom ett politikerinitiativ från Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna och Kristdemokraterna med förslag om att ge klimat- och miljödirektören i uppdrag att, i samverkan med berörda enheter, ta fram en geodatastrategi som är väl förankrad i kommunens digitaliseringsstrategi. Strategin ska tydliggöra målbild, ansvarsfördelning och riktning för nämndens arbete med geodata i relation till övriga kommunen.

Geodataenheten har, i samverkan med Anläggningsenheten, Enheten för strategisk stadsutveckling, Exploateringsenheten, Kundserviceenheten, Bygglov, ESKOM, Digitaliseringsenheten, Geodataenheten och Planenheten arbetat fram ett förslag till geodatastrategi. Strategin syftar till att skapa en långsiktig inriktning för hur kommunen ska styra, prioritera och utveckla arbetet med geodata som en del av kommunens digitala infrastruktur.

Strategin behandlar bland annat målbild, ansvarsfördelning, prioriterade datamängder, ekonomiska förutsättningar samt kopplingen till kommunens arbete med digitalisering, dataanalys och AI.

Som ett nästa steg i beredningen föreslås att förslag till geodatastrategi skickas på remiss till berörda nämnder och kommunala bolag för att möjliggöra en bred förankring i hela kommunen i enlighet med uppdraget att ta fram en heltäckande geodatastrategi för Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 april 2026

Bilaga 1. Förslag till geodatastrategi

Bilaga 2. Bilaga till geodatastrategi

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

## Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar på en ändring om att strategin ska gälla åren 2027-2029.

## Beslutsgång

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

## Protokollsanteckningar

### Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Vi ser positivt på att Nacka kommun tar fram en kommunövergripande geodatastrategi för 2027–2028. Geodata är en viktig del av den digitala infrastrukturen och har stor betydelse för bättre beslutsunderlag, effektivare processer och högre service till Nackabor och företag. Samtidigt vill vi understryka att strategin, för att få verklig effekt, inte får stanna vid övergripande ambitioner. Genomförandet behöver bygga på etablerade metoder och modeller för affärsarkitektur, styrning, implementation, projekt- och portföljstyrning, samt följa relevanta standarder för informationshantering, geodata, informationssäkerhet och interoperabilitet. Geodata måste hanteras som en integrerad del av verksamhetsutveckling, informationsförsörjning och digitalisering, inte som ett separat tekniskt spår. Inför kommande investeringar och genomförandebeslut bör det därför finnas tydliga business case och analyser av total cost of ownership. Dessa behöver omfatta inte bara initial investering utan även kostnader för integration, datakvalitet, licenser, drift, förvaltning, informationssäkerhet, kompetens, förändringsledning och framtida beroenden. Vi accepterar att strategin går ut på remiss, men med tydligt förbehåll att den innan investeringar eller implementation kompletteras med klarare underlag för ansvar, prioritering, ekonomiska konsekvenser och uppföljning.

### Linda Sterner Varnestig låter anteckna följande för Liberalerna:

Vi står i början av en fjärde industriell revolution, där den fysiska och digitala världen kopplas ihop med hjälp av artificiell intelligens (AI), robotisering och dataanalys. Nacka kommun ligger sedan tidigare långt fram i digitaliseringen och har en hög ambitionsnivå. Liberalerna vill se ett Nacka som fortsatt ligger i framkant, även vad gäller användning av AI. Eftersom data utgör grunden för omställningen är det välkommet att Nacka nu tar ett strategiskt grepp kring geodata, samt att detta synkroniseras med kommunens digitaliseringsstrategi. Framgent kommer det att krävas politiskt förankrade ställningstaganden kring användningen av AI, hantering av nödvändiga grundinvesteringar, långsiktigt förändrade förutsättningar för verksamhetens finansiering, men också ställningstaganden i frågor som hur frigjorda resurser ska användas eller styras om, hur kommunen kan skapa en hävstång genom samarbete med andra aktörer, samt hur vi använder AI och våra datatillgångar på ett etiskt och långsiktigt hållbart sätt. Siktet bör vara på implementering av säkra, rättssäkra, smarta och robusta tjänster byggda på

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

högkvalitativa data. Det krävs tydlighet i bakomliggande kalkyler och förväntade effekter. Det får aldrig råda några tvivel om det slutliga målet med alla sådana satsningar: att skapa värde för Nackas medborgare och företag. Inför det fortsatta arbetet med geodatastrategin lämnar Liberalerna följande medskick. Vid fastställande och prioritering av strategiska datamängder (fokusområde 2) behöver ovan nämnda politiskt förankrade strategiska prioriteringar ligga till grund. En plan för stegvis uppbyggnad av geodata bör på sikt även kunna omfatta s.k. dynamiska geodata. Exempelvis kan information om trafikflöden bli en värdefull tillgång för fortsatt stadsplanering och trafikplanering i kommunen. Kopplat till styrning och samordning av geodata (fokusområde 1) samt kompetens och ledarskap (fokusområde 3) bör även aspekter såsom kontinuerligt lärande, uppföljning, utvärdering samt möjligheter till externa samarbeten tas i beaktande. Ekonomisk hållbarhet (fokusområde 3) bör även kompletteras med ekologiska samt sociala (inklusive etiska) aspekter på hållbarhet.

**Anna-Kajsa Ström låter anteckna följande för Nackalistan:**

Nackalistan säger Ja till att sända förslag till Geodatastrategi på remiss. Vi ser positivt på förslaget till Geodatastrategi för Nacka. Geodata är viktigt och nödvändigt att använda i planeringsunderlag och beslut. Att underhålla geodata är ett kontinuerligt och kostsamt arbete. Med tanke på det så poängterar vi nödvändigheten av att skydda våra data. Det finns också nämnt i förslaget till datastrategi. Citat - ”*Ökade hot och skärpta regelverk gör digital information mer samhällskritisk. För Nacka innebär det att säkerhet och robusthet behöver väga lika tungt som tillgänglighet i arbetet med geodata.*” Vi anser att Datasäkerhet är så viktigt att det kan vara ett eget fokusområde eller att man beskriver lite mer konkret, hur skyddet ska fungera. Skydd mot intrång. Intrång för att stjäla data eller manipulera Nackas data. (Bra skalskydd och skydd av datat genom att användare har olika behörighetsnivåer) Skydd mot interna misstag och förlust av data, genom bra rutiner för att återställa datamängder, inklusive övning på återställande av datamängder. Underhåll av data är viktigt. Det är lätt hänt att samma objekt plötsligt har olika värden. För att ha ordning och reda och säkerställa att det är samma värde som alla använder, så ska varje objekt bara kunna uppdateras på ett ställe. Vi vet inte något om hur det ser ut för Nackas datalager, det kan fungera lysande. Nackalistan anser att det är bra om det kommer in i Geodatastrategin.

-----

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

## Kurser, konferenser och möten

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Maria Melcher informerar om att den kommande vårkonferensen den 20-21 maj 2026 kommer genomföras på Saltsjökvärn hotell. I programmet är bland annat ett studiebesök i Hagastaden inplanerat.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00042

§ 75

## Anmälningssärenden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

#### Delegationsbeslut

##### 1. Bygglov

##### 2. Miljö

DB 270-445, 2026-03-09 – 2026-04-14

##### 3. Gemensamt

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts protokoll från sammanträdet 18 mars 2026

##### 4. Lantmäteri

##### 5. Plan

MSN 2026-00049, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Backeböl 1:721 i Sydöstra boo, 2026-03-11

MSN 2026-000061, Godkännande av förrättning, Fastighetsreglering berörande Älta 69:1 m.fl. samt avstyckning från Älta 69:1, 2026-03-26

MSN 2026-00054, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Lännersta 1:20 i Boo, 2026-03-30

#### Skrivelser

##### 08. Övriga skrivelser

Tillstånd för vattenverksamhet, Sandasjöns nödvattentäkt, beslut från MMD den 7 april 2026, Mål M5330-25

##### 09. Exploatering – Projektavslut

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

## 10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

*De kursiverade besluten har gått nämnden emot*

	<b>Bygglöv</b>
	BACKEBÖL 1:252, Beslut från LST, avslår yrkandet om inhibition. 2026-03-31, 12172-2026
	RÖSUNDA 2:2, Beslut från LST, beslutet står sig, 23909-2025
	RÖSUNDA 36:42, Beslut från LST, 2026-03-09, 7396-2026
	SICKLAÖN 26:31, Beslut från LST, beslutet står sig, 2026-03-18, 38-2026
	Sicklaön 307:16, Beslut från LST, Beslutet står sig, 2026-04-01, 66-2026
	<b>Miljö</b>
	<i>Erstavik 6:9. Föreläggande med vite, bastuflotte, flotte, beslut från MMD, upphäver nämndens beslut pga ägarbyte, 2026-03-13, M 7770-25</i>
	Sicklaön 69:1, Skuru IP, avslut av tillsyn, beslut från MMD, Beslutet står sig, 2026-04-14, M 1673-26
	Sicklaön 38:18, Alexanderskolan, tillsynsavgift, beslut från Lst, Beslutet står sig, 2026-03-18, dnr 63791-2025
	<i>Sicklaön 360:7, Klagomål lägenhet (avslut), Beslut från Lst, Återförvisas, 2026-03-19, dnr 63449-2025</i>
	<b>Strandskydd överprövningar</b>
	<i>Sicklaön 73:5. Strandskyddsdispens för två uteplatser med tak. Beslut från MMD, upphäver delvis nämndens beslut, 2026-03-17, M 7234-25</i>
	Solsidan 2:1, Strandskyddsdispens för ersättningsbrygga, Beslut från Lst, dispens kvarstår (villkor skrivs till), 2026-04-13, dnr 14866-2026,

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

## Handlingar i ärendet

Anmälningensärenden för april 2026

## Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00043

§ 76

## Extra ärenden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att skicka politikerinitiativ från Birgitta Berggren Hedin (L) om Idétävling för arkitektstudenter till stadsutvecklingsdirektören och klimat- och miljödirektören för beredning.

### Sammanfattning av ärendet

Politikerinitiativ från Liberalerna - Idétävling för arkitektstudenter

Tusentals trafikanter färdas varje dag på Värmdövägen, som är Nackas pulsåder på Sicklaön. Utmed Värmdövägen ligger viktiga verksamheter och vacker villabebyggelse. Nu behövs en ny centralt belägen fördelningsstation för att tillgodose långsiktig elförsörjning för tillkommande bebyggelse.

Efter diskussioner har en plats vid Värmdövägen/Skvaltan beslutats vara lämplig och ett förslag till detaljplan skickas i dagarna ut på samråd. Platsen ligger i en miljö med näraliggande bostadshus och kommer att dagligen passeras av trafikanter på Värmdövägen och av trafik som kommer från Per Hallströms väg och avfarten från Saltsjöbadsleden.

Gestaltningen av en sådan byggnad kan göras så att förbipasserande bara uppfattar en tydlig teknikbyggnad. Ett annat alternativ är att den genom en originell gestaltning upplevs positivt trots sin känsliga placering.

Vårt förslag är att Nacka utlyser en idétävling om gestaltningen av fördelningsstationen. Tävligen skulle vända sig till arkitektstudenter utan förbindelse att vinnarens förslag kommer att användas. Ett lämpligt mindre penningpris kan i så fall ges.

Liknande tävlingar förefaller pågå under ett halvår och då detaljplanen endast nått samrådsstadiet lär byggandet av stationen knappast försenas av en tävling.

Detaljer hur en sådan arkitektävling läggs upp finns på <https://www.arkitekt.se/tavlingar/om-tavlingar/tavlingsregler/>.

### Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) anmäler ett politikerinitiativ från Liberalerna - Idétävling för arkitektstudenter.

Johan Krogh (C) yrkar att nämnden ska skicka politikerinitiativet till stadsutvecklingsdirektören och klimat- och miljödirektören för beredning.

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

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, Johan Kroghs (C) förslag om att skicka politikerinitiativet för beredning till stadsutvecklingsdirektören, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00047

§ 77

## Politikerinitiativ rörande att återuppta processen med att namnge vägen tillhörande projektet Orminge trafikplats

*Inkom från Johan Krogh (C) den 18 februari 2026*

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att namnsättningen av gatan i detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, DP 704, ska återupptas.

### Sammanfattning av ärendet

Det gatunamn som miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om den 18 januari 2026 har inte remitterats till berörd fastighetsägare på ett korrekt sätt. Mot bakgrund av detta föreslås att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att återuppta namnsättningsärendet för gatan.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 mars 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
----------------------	----------------------	--------------------

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-0004 I

§ 78

## Pågående politikerinitiativ MSN april 2026

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Till miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde i mars 2026 är följande pågående politikerinitiativ under hantering:

Politikerinitiativ om att begränsa tiden för hänvisning till erlagda gatukostnader (L) som väcktes vid sammanträdet den 18 mars 2026 § 53.

Diarienummer är MSN-2026-00057.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 april 2026

Bilaga 1. Politikerinitiativ om att begränsa tiden för hänvisning till erlagda gatukostnader (L)

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00074

§ 79

## Upphävande av stadsplan S 306, del av fastigheten Igelboda 2:19 m.fl., i Fisksätra

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### Sammanfattning av ärendet

Syftet med upphävande av stadsplan S 306 är att säkerställa att ett kommande beslut om formellt skydd av naturmiljön inom planområdet inte strider mot gällande stadsplan. Planområdet omfattar kommunägd naturmark samt utbyggda allmänna anläggningar. Naturmiljön inom planområdet planeras att skyddas som biotopskyddsområde. Gällande stadsplan från 1980 medger byggrätter för småindustriändamål och reglerar omkringliggande allmän platsmark. Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken.

Planförslaget var utsänt på samråd under november–december 2025. Under samrådet har Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun inkommit med synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Övriga remissinstanser har ingen erinran/är positiva till upphävandet.

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

Planarbetet bekostas av natur- och trafiknämnden genom kommunens anslag för skydd av natur.

### Ärendet

Syftet med upphävande av stadsplan S 306 är att säkerställa att ett kommande beslut om formellt skydd av naturmiljön inom planområdet inte strider mot gällande stadsplan. Planområdet är beläget inom ett grönområde mellan Fisksätra och Igelboda och omfattar kommunägd naturmark samt utbyggda allmänna anläggningar i form gång- och cykelväg samt del av Fisksätravägen. Planområdet utgör totalt cirka 6,4 hektar.

Naturmiljön planeras att skyddas som biotopskyddsområde utifrån biotopen *Äldre naturskogsartade skogar*. Syftet med skyddet är att långsiktigt bevara ett område med gammal tallskog och alsumpskogar, som tillsammans utgör en grön korridor mellan Skogsö naturreservat och Erstaviks skogar. Syftet är också att skydda de rödlistade arter och signalarter som förekommer i området. Inom ett biotopskyddsområde är det enligt 7 kap.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-04-22

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

11 § miljöbalken inte tillåtet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl är det möjligt att ansöka om dispens. Processen med bildande av biotopskyddsområde pågår parallellt och hanteras av natur- och stadsbyggnadsnämnden inom ramen för uppdraget att skydda minst 30% av Nackas land- och sötvattensmiljöer. Förslag till biotopskyddsområde har varit på samråd under perioden december 2025 till februari 2026, och planeras beslutas i kommunfullmäktige i september 2026.

Gällande stadsplan från 1980 medger byggrätter för småindustriändamål och reglerar omkringliggande allmän platsmark. Då ett planerat beslut om formellt skydd inte är förenligt med byggrätter för småindustriändamål behöver planen upphävas. Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken. Förslaget biotopskydd innebär ett starkare skydd ur natursynpunkt än befintlig reglering av parkmark inom delar av gällande stadsplan.

Kommunen kommer fortsatt ansvara för drift och underhåll av befintlig naturmark och allmänna anläggningar efter upphävandet.

Planförslaget var utsänt på samråd under november–december 2025. Under samrådet har synpunkter inkommit från fyra remissinstanser och en förening. Länsstyrelsen i Stockholm har inga synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden samt Saltsjöbadens socialdemokratiska förening är positiva till att planen upphävs. Region Stockholm Trafikförvaltningen framhåller att det inte finns några planer på att etablera en tågdepå för Saltsjöbanan inom planområdet. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen. Efter samrådet har mindre tydliggöranden gjorts i planbeskrivning.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett upphävande av gällande stadsplan i syfte att bevara och skydda naturmiljön inom planområdet säkerställer att naturmark som inhyser värden för biologisk mångfald, och som bidrar till ekosystemtjänster, bevaras för framtida generationer. Upphävandet är förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan och strider inte mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken och bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett trygghetsperspektiv.

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

### Planarbetets bedrivande

Detaljplanen har hanterats med förenklat standardförfarande. Det innebär att detaljplanen inte omfattas av kraven på underrättelse eller granskning utan går direkt från samråd till antagande.

### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av natur- och trafiknämnden genom kommunens anslag för skydd av natur. Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 310 000 kronor.

### Konsekvenser för barn

Upphävande av gällande stadsplan i syfte att bevara och skydda naturmiljön inom planområdet innebär positiva konsekvenser för barn då området fortsatt kan nyttjas för rekreation och lek.

### Konsekvenser för klimat och miljö

Upphävande av gällande stadsplan i syfte att bevara och skydda naturmiljön inom planområdet säkerställer att naturmark som inhyser värden för biologisk mångfald, och som bidrar till ekosystemtjänster, bevaras för framtida generationer. Vidare säkerställs tillgången till bostadsnära natur, och att det gröna sambandet mellan Skogsö naturreservat och Erstavik bevaras.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Samrådsredogörelse

Bilaga 4. Undersökning om betydande miljöpåverkan

### Yrkanden

Henrik Unosson (S) yrkar, med instämmande av Sidney Holm (MP), Anders Tiger (KD), Mikael Sjöqvist (M) och Christina Ståldal (NL), bifall till utsänt förslag.

### Beslutsgång

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

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

## Protokollsanteckningar

### Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Oppositionen med Nackalistan i spetsen drev frågan att byggnation av en depå på de så kallade "Igelbodatomterna" mellan Igelboda och Fisksätra skulle stoppas. Resultatet idag är att ingen depå eller annan byggnation längre planeras och att området i stället förblir natur. Det är därför logiskt att den stadsplan som skulle kunna möjliggöra byggnation upphävs. Nackalistan är glada att ha medverkat till att denna lösning blivit verklighet.

### Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Att skydda 30% av Nackas natur är en av punkterna i det gröna samverkansavtalet mellan Miljöpartiet och den styrande Alliansen. Syftet med att skydda Igelbodatomterna och låta dem ingå i samverkansavtalets 30 % skyddad natur, är att långsiktigt bevara ett område med gammal Tallskog och Al-sumpskog, som tillsammans utgör en grön korridor mellan Skogsö naturreservat och Erstaviks skogar.

- - - - -

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00195

§ 80

## Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

### Jäv

Caroline Westerståhl (C) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

### Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplaneprogram för Birkaområdet har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området.

Det huvudsakliga syftet med detaljplaneprogrammet är att redovisa ett förslag till utveckling av Birkaområdet utifrån följande centrala frågor: Anpassning till områdets höga natur- och kulturvärden, behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhögt läge.

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

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

Detaljplaneprogrammet var på samråd under oktober till december 2025. Under samrådet inkom 131 synpunkter varav 102 synpunkter från privatpersoner, 4 synpunkter från bostadsrättsföreningar, 19 synpunkter från myndigheter och intresseorganisationer och 6 synpunkter från kommunala nämnder. Synpunkter berörde främst natur- och kulturmiljövärden, exploateringsgrad, miljö och klimat, trafik, process och planeringsunderlag. Programförslaget har efter samrådet ändrats främst genom förtydliganden bland annat avseende kulturmiljö, platsens förutsättningar och planeringsunderlag. Markanvändningskarta har justerats så att samtliga markområden som bedöms möjliga för bebyggelse har samma markanvändning.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Framtagandet av detaljplaneprogrammet bekostas av byggaktör. I genomförandet av detaljplan kommer byggaktör att betala exploateringsersättning samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas.

## Ärendet

### Syfte

Det huvudsakliga syftet med detaljplaneprogrammet är att redovisa ett förslag till utveckling av Birkaområdet utifrån följande centrala frågor: Anpassning till områdets höga natur- och kulturvärden, behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge.

### Bakgrund och tidigare beslut

Arbetet med Birkaområdet initierades år 2016 efter beslut om positivt planbesked för att utveckla ett mindre antal privata bostadsfastigheter. Efter detta visade ytterligare fastighetsägare intresse för att utveckla sina fastigheter, med förslag att omvandla villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus. Av beslutet om planbesked, miljö- och stadsbyggnadsnämnden 22 mars 2017 § 56, framgår att förslaget innebär att delar av den befintliga villabebyggelsen rivs och ersätts av en högre och tätare bebyggelse.

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

### Programförslag

Ett förslag till detaljplaneprogram för Birkaområdet har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området.

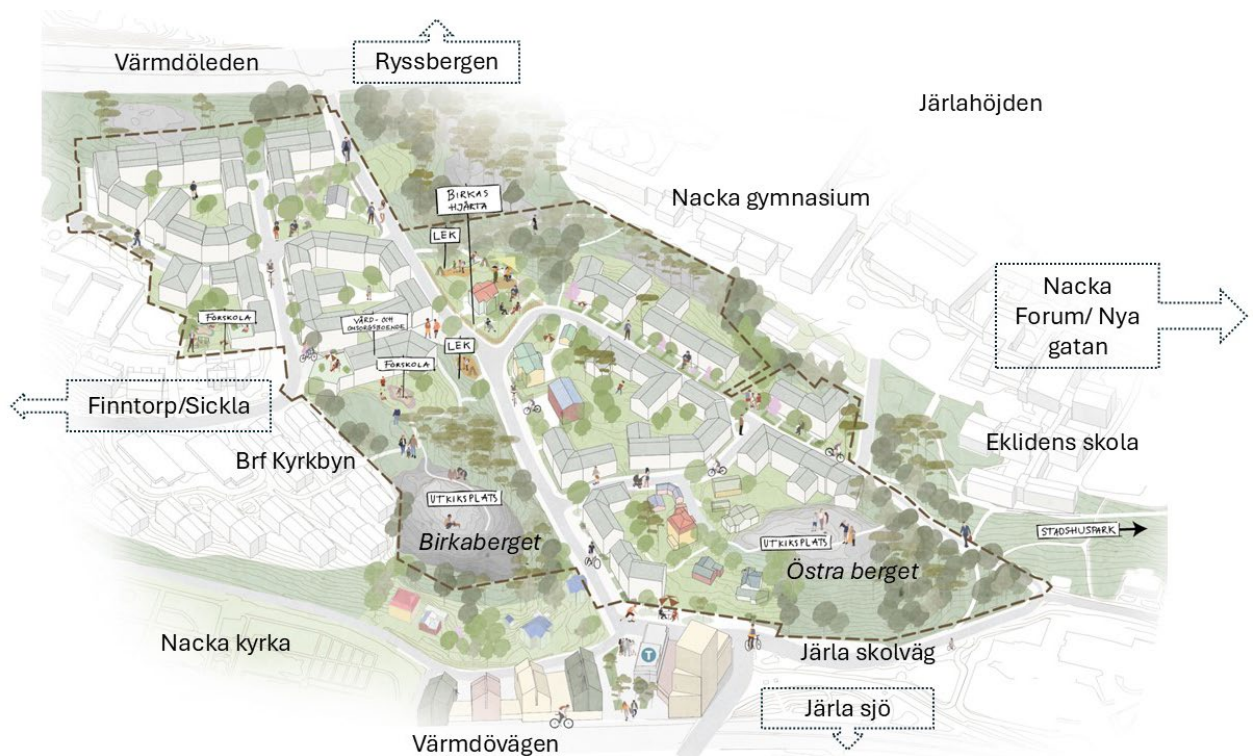
Programområdet är beläget i Centrala Nacka, mellan Värmdöleden och Ryssbergen i norr och den kommande tunnelbanestationen i Järta i söder. I väster angränsar det till Finntorp och i öster till Järlahöjden med idrottsanläggningar och skolor.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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



*Illustration över framtida Birka med naturban trädgårdscharakter. Närliggande områden är markerade som visar områdets strategiska läge med närhet till kollektivtrafik, natur, kultur, skolor och idrott.*

Med sitt strategiska läge, vid den kommande tunnelbanestationen i Järka, kan Birkaområdet utgöra en central pusselbit i utvecklingen av en sammanhängande och livfull stadsmiljö på Västra Sicklaön. Området har en identitetsskapande roll och potential att utvecklas till en tydligt urskiljbar stadsdel. Birkavägen utgör en av få nord-sydliga kopplingar på Sicklaön och leder direkt till den nya tunnelbanestationen i Järka, samtidigt som området rymmer möjligheter till nya öst-västliga förbindelser. En utveckling av Birkavägen är viktig för ökad framkomlighet på Sicklaön. Birkaområdet är även betydelsefullt för ekologiska samband mellan Tyrestakilen och Djurgården och fungerar som ett viktigt rörelsestråk för både människor och djurliv. Genom att integrera äldre strukturer kan området också synliggöra Nackas historiska årsringar i framtida bebyggelse.

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

### Samråd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att skicka programförslaget på samråd den 15 oktober 2025, § 215. Samråd pågick under tiden 28 oktober – 9 december 2025, sammanlagt sex veckor. Under samrådstiden fanns förslag till planprogram tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteken i Nacka Forum samt på kommunens webbplats. En kungörelse publicerades i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och på kommunens digitala anslagstavla.

Ett öppet hus genomfördes den 20 november 2025 i Nacka stadshus. Till det öppna huset kom cirka 60 personer. På det öppna huset fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade samt byggaktören för att berätta om programmet, svara på frågor samt ta del av besökarnas synpunkter. En fysisk modell hjälpte till att visa programförslaget vid mötet.

Under samrådet inkom totalt 131 synpunkter. Av dessa var 19 synpunkter från myndigheter och intresseorganisationer, 6 synpunkter från kommunala nämnder, 4 synpunkter från bostadsrättsföreningar i och angränsande till planprogramsområdet samt 102 synpunkter från privatpersoner.

Av de 102 synpunkterna från privatpersoner var det 36 synpunkter från boende inom programområdet och 66 boende utanför planprogramsområdet. Av de 36 synpunkter från boende inom programområdet var 32 är positiva till förslag till detaljplaneprogram och den utveckling av området som programmet föreslår. Av de 66 synpunkter från boende utanför planprogramsområdet var 49 negativa och 17 positiva.

Samrådssynpunkter från myndigheter och intresseorganisationer, kommunala nämnder, boende och bostadsrättsföreningar inom och utanför planprogramsområdet rörde främst:

#### Påverkan på kulturmiljövärden

- Ett flertal synpunktslämnare är negativa till att en stor andel av befintliga villor rivs. Andra anser att det är positivt att gammal och ny bebyggelse blandas och att de särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna behålls.

#### Påverkan på naturvärden

- Ett flertal synpunktslämnare anser att ytterligare naturmark, naturvärdesträd och trädgårdsmark bör bevaras. Ett flertal synpunktslämnare har även lämnat synpunkter om att det är positivt att mycket av den befintliga naturen behålls och att ny bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark.

#### Exploateringsgrad

- Ett flertal synpunktslämnare anser att exploateringsgraden är för hög medan andra menar att den är för låg, vissa anser att området inte ska utvecklas överhuvudtaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

### Miljö/klimat/hållbarhet

- Ett flertal synpunktslämnare anser att det är positivt att kommunen fokuserat på klimat, återbruk och hållbarhet i programmet. Ett flertal synpunktslämnare tycker att det är positivt att kommunen planerar bostäder vid en kollektivtrafiknod för att minska bilresande. Flera påtalar att det är negativt att riva fungerande byggnader och att uppförande av nya byggnader medför en stor klimatpåverkan. Flera lyfter också att när området bebyggs medför det hårdgörande av mark och ökad risk för skyfallsproblematik.

### Trafik

- Ett flertal synpunktslämnare är oroliga för genomfartstrafik om Birkaområdet kopplas samman med Ryssbergen. Några påtalar också parkeringstal och antalet garage som det medför. Ett flertal synpunktslämnare anser att det är positivt att gena gång- och cykelvägar föreslås tillskapas och rustas upp för bättre kommunikationer

### Processen

- Ett flertal synpunktslämnare har inkommit med synpunkter kopplat till processen som föranlett programförslaget. Synpunktslämnare anser att det varit en lång process som inneburit mycket oro och en oviss situation.

### Planeringsunderlag

- Ett flertal synpunktslämnare framhåller att fler utredningar behöver tas fram inför kommande detaljplanering exempelvis angående hälsa och säkerhet, artskydd, trafik, skyfall och dagvatten.

Flera av de samrådssynpunkter som inkommit bedöms lämpliga att hantera i kommande detaljplanering, snarare än i programarbetet. I planprogrammet har förtydliganden och kompletterande beskrivningar införts avseende bland annat kulturmiljövården, eventuell genomfartstrafik mot Ryssbergen, gestaltning, genomförandefrågor och förutsättningar såsom buller, dagvatten, risk kopplat till farligt gods och markföroreningar. Avsnittet *Förutsättningar och medskick till kommande planering* har kompletterats med information angående frågor som behöver studeras vidare/fördjupas. Detaljplaneprogrammets karaktärsområden har ändrats så att karaktärsområdet "Birkavägen" omfattar det området som i översiktsplan är utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården.

Detaljplaneprogrammets markanvändningskarta har ändrats så att all mark som bedöms lämplig för ny bostadsbebyggelse har markerats *Nya bostäder*, oavsett om avtal har skrivits med byggaktör eller inte.

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

## Planenhetens utredning och bedömning

### Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Programförslaget utgår från strategin i gällande översiktsplan (2026) om att en livfull stadsmiljö ska tillskapas på Västra Sicklaön. Nackas målbild för 2050 är ”Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn”. I gällande översiktsplan är Birkaområdet utpekade som ett område för utvecklad mångfunktionell bebyggelse, Mb4 Centrala Nacka. Inriktningen för den fortsatta planeringen av Centrala Nacka är att området ska utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Utvecklingen är en central del i kommunens strategi för att möjliggöra tunnelbaneutbyggnaden och uppfylla bostadsåtagandet i tunnelbanaavtalet. Utvecklingen av Birkaområdet bidrar till målbilden genom att skapa en sammanhängande stadsmiljö genom nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck, möjliggörande av nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge samt bibehålla grön infrastruktur (rekreativa stråk och ekologiska samband) inom Västra Sicklaön. Programförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan.

### Naturban

Centrala Nacka ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. Nacka kommun kallar detta förhållningssätt för Naturban. Naturbana Centrala Nacka tar avstamp i tankar om närhet, växtkraft och livskvalitet. Området utvecklas med ambitionen att skapa en stadsdel med gångavstånd till allt. Närhet till arbete, skolor och shopping. Närhet till kultur och natur. Närhet till nya möten och varandra. Närhet till kommunikationer. En plats som bidrar till utveckling och en hållbar livsstil. I Naturbana Centrala Nacka utgår man från platsens karaktär och förutsättningar vilket gör att konceptet Naturban tar sig olika uttryck på olika platser i Centrala Nacka. Programförslaget bedöms vara väl förenligt med den Naturbana visionen.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget till detaljplaneprogram kan medföra negativa konsekvenser vad gäller trygghet då områdets karaktär förändras, vilket påverkar igenkänning och orienterbarhet, men även känslan av hemhörighet, för dem som bor i och intill området. Samtidigt får förslaget positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då gator får en ökad orienterbarhet med sammanlänkade stråk, återvändsgator försvinner och att attraktiva mötesplatser skapas.

De nya entréerna till Ryssbergens naturreservat och bostadsområdet som skapas intill reservatet, på den norra sidan om Värmdöleden, kommer dessutom att leda till att fler människor och fordon rör sig längs Birkavägen. De nya bostäderna och

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

verksamhetslokalerna längs gatorna kommer att bidra till fler ögon på gatan vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Tidplan**

Inriktningsbeslut kommunstyrelsen oktober 2024

Samråd 28 oktober - 9 december 2025

Tillstyrkan miljö- och stadsbyggnadsnämnden april 2026

Antagande kommunstyrelsen juni 2026

### **Ekonomiska konsekvenser**

Framtagandet av detaljplaneprogrammet bekostas av byggaktör. I samband med genomförandet av efterföljande detaljplaner kommer byggaktör-/er för privatägd mark att betala exploateringsersättning för utbyggnad övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Både byggaktör-/er och kommun delfinansierar utbyggnaden av områdets allmänna anläggningar fördelat på andelen av total bostadsbyggrätt. Projektet kommer ge ökade driftskostnader för kommunen på allmän plats. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt netto för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas. Resultatet kommer att presenteras i samband med stadsbyggnadsprojektets politiska beslut; inriktningsbeslut vid start av detaljplan och genomförandebeslut vid beslut om utbyggnad av projektet.

### **Konsekvenser för barn**

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

Förslaget innebär att en del naturmark försvinner. En stor del ligger dock invid Värmdöleden och är mycket utsatt för trafikbuller varför användningen för rekreation är begränsad. Framför allt är det Birkaberget och det östra berget med omgivningar som används av barn och unga. Dessa områden kommer till större delen att sparas och föreslås utgöra naturmark som avses rustas upp med enkla medel.

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

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

## Konsekvenser för klimat och miljö

En klimatkalkyl och en ESTER-analys har genomförts för att utvärdera förslaget påverkan på klimatet och på ekosystemtjänsterna. Arbete med miljö- och klimatambitioner, kompensationsåtgärder och grönytefaktor (GYF) kommer att utföras i samband med kommande detaljplanering då de kräver information på en mer detaljerad nivå. Beräknad klimatkalkyl utgår från programmets bebyggelsestruktur och ska därmed betraktas som en första uppskattning som kommer förfinas under kommande detaljplaneprocess.

Framtagen klimatkalkyl visar att förslaget klimatpåverkan är cirka 57 000 ton CO<sub>2</sub>e netto. Per kvadratmeter BTA är utsläppen 290 kilogram CO<sub>2</sub>e och per person i området cirka 20 ton CO<sub>2</sub>e. Beräkningen inkluderar utsläpp fram till år 2050. Som jämförelse medför ett genomförande av detaljplan för Sydvästra Plania (granskningskede) 25 kilogram CO<sub>2</sub>e/person och 508 kilogram CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Programförslaget för Birkaområdet möjliggör cirka 90 000 m<sup>2</sup> BTA för nya bostäder, ca 400 m<sup>2</sup> för torg och cirka 3000 m<sup>2</sup> för nya gator samt breddning av befintliga gator. Detaljplanen för Sydvästra Plania möjliggör knappt 24 000 m<sup>2</sup> BTA inklusive en garagevåning, två nya 7-spelarplaner, en ny lokalgata och ett nytt torg.

Planprogrammet föreslår att material från utemiljöer och befintliga byggnader, liksom massor och sprängsten återbrukas vilket bland annat bidrar till lägre utsläpp av växthusgaser och mindre avfall.

ESTER-analysen visar att programförslaget får en negativ påverkan på alla kategorier av ekosystemtjänster. Samtidigt innebär förslaget att ekosystemtjänster så som erosionsskyddet stärks och att kulturmiljön öppnas upp och levandegörs. Att en ny grönstruktur, inklusive skyfallspark, föreslås kan också bidra till att stärka ekosystemtjänsterna/mildra påverkan på ekosystemtjänsterna.

Bedömningen i aktuellt skede är att förslaget påverkan på möjligheterna till rening av dagvatten och hantering av skyfall är godtagbara. I detaljplaneskedet kommer höjdsättningen och ytor för fördröjning att studeras djupare för att säkerställa att samtliga områden är lämpliga för bostadsändamål och att flöden ut från området inte ökar.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2026

Bilaga 1. Detaljplaneprogram

Bilaga 2. Samrådsredogörelse

## Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sidney Holm (MP) yrkar bifall till utsänt förslag men med följande ändringar:

- Genomfartstrafik i Birkaområdet ska vara möjligt endast för gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Parkeringstalet i Birkaområdets inte får sättas högre än det faktiska bilinnehavet i det intilliggande bostadsområdet Nya Gatan.
- Parkeringstalet för Birkaområdet ska vara öppet för olika innovativa mobilitetsåtgärder och inte låsas till ett lägsta parkeringstal.

Anders Tiger (KD) yrkar, med instämmande av Christina Ståldal (NL), avslag till utsänt förslag.

Magnus Sjöqvist (M), Birgitta Berggren Hedin (L) och Johan Hiller (M) instämmer i Johan Kroghs bifallsyrkande.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, ett bifallsyrkande från Johan Krogh (C) med flera till utsänt förslag, ett ändringsyrkande från Sidney Holm (MP) och ett avslagsyrkande från Anders Tiger (KD) med flera.

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

Votering begärs och genomförs.

Följande voteringsordning godkändes.

Ja för att tillstyrka detaljplanen.

Nej för att avslå förslaget.

Med 11 ja-röster mot 2 nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat att tillstyrka detaljplanen.

Därefter ställer ordföranden Sidney Holms ändringsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ändringen.

## Jäv

Caroline Westerståhl (C) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

## Voteringsresultat

För Ja till att tillstyrka detaljplanen röstar Johan Krogh (C), Disa Pålman Nilsson (M), Henrik Unosson (S), Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Linda Sterner Varnestig (L), Birgitta Berggren Hedin (L), Helena Westerling (S), Laila Edholm (S), Erika Elisson (V) och Sidney Holm (MP).

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

För Nej till att avslå förslaget röstar Anders Tiger (KD) och Christina Ståldal (NL).

## **Reservationer**

### **Anders Tiger reserverar sig mot beslutet för Kristdemokraterna och inger följande:**

Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet att exploatera det historiska lummiga villaområdet Birka. Vi inser att det myckna byggandet frestar på Nackabornas tålmod. Det står grävskopor överallt och man vet aldrig hur man ska kunna hitta fram på Värmdövägen för allt grävande. Vi accepterar miljöprojektet tunnelbanans krav på bostadsbyggande, men vi ska inte gräva, bygga och ändra mer än nödvändigt. Birka är inte ett nödvändigt projekt. Vi är angelägna om att bevara Nackas själ och vill därför skydda de vackra villaområden som naturligt och långsamt har växt fram under flera hundra år. Därför säger vi nej till att exploatera villaområden, där det inte är absolut nödvändigt.

### **Christina Ståldal reserverar sig mot beslutet för Nackalistan och inger följande:**

Nackalistan reserverade sig mot förslag till beslut till senaste versionen av exploateringsförslag för Birkaområdet. Förbättringar har noterats under tidens gång och av de tre olika exploateringsförslag som har förekommit i området. Trots det så är Nackalistan principiellt emot att en så speciell och karaktärsfull del av äldre villabebyggelse i Nacka till stor del försvinner. För att få en levande och spännande stad med karaktär behövs man också behålla gamla och ofta mycket omtyckta delar. Det sägs nu att detta är vad fastighetsägarna i Birkaområdet vill, men det är snarare en funktion av processen från början där dessa erbjöds en stor summa pengar för möjligheten att enligt exploateringsavtalet kunna sälja sina fastigheter med god förtjänst. Detta stöddes då av kommunen trots att det gav upphov till missämja mellan grannar, mellan de som ville sälja och som tidigt inte ville det. Nuläget har då blivit att få orkar härda ut i denna process och endast få gamla hus kommer att vara kvar. Man kan jämföra med hur man en gång tog bort hela gamla karaktärsfulla Hagaområdet i Solna och mejade ner allt och istället byggde stora kalla flerbostadshus i stället. Genom att bevara Birkaområdet tar man bäst hand om natur, kultur, arkitektur och Nackas tidigare historia. Nackalistan beklagar ointresset för historia och kultur i Nacka och bevarande av Birkas karaktär trots att Moderaterna gick till val på detta i förra valet.

**Sidney Holm reserverar sig mot beslutet att avslå ändringsyrkandet för Miljöpartiet.**

## **Protokollsanteckningar**

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

Planprogrammet för Birkaområdet är inte ett självklart beslut men sett till kringliggande planering, tunnelbana precis intill och att detta drivs av fastighetsägarna själva ställer vi oss positiva till förslaget. Dock vill vi understryka att det här gäller en helt unik situation som inte under några omständigheter är aktuellt för något annat villaområde i Nacka. Ett helhetsgrepp som säkerställer en god gestaltning och genomtänkt planering ser vi som den

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

mest gångbara vägen. Risken är annars en framtida exploatering utan helhetsansvar för området, där viktiga natur- och kulturvärden helt går förlorade. En annan viktig faktor är att vi fortsatt vill ha mycket idrott på Järlahöjden vilket kräver bostadsbebyggelse på annan plats. Planförslaget är mycket väl genomtänkt, med mycket naturmark som bevaras och en bebyggelse som tar avstamp i kulturmiljön, med bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vi håller fast vid våra medskick om gestaltning sedan tidigare och vill se mer klassiska element utifrån äldre villabebyggelse och Swedish Grace. Södra entrén kan med fördel hämta inspiration från Norr Mälarstrands och Vulcanusgatans högre bebyggelse med spännande fasader direkt i gatumiljön. Områdena Birkavägen och Trädgårdskvarteren behöver anspela till de existerande kulturhistoriska värdena på platsen. Därför ser vi positivt på att bebyggelsen till stor del blir i träfasad med varma kulörer samt med inslag av varma putsfasader. Vi vill här betona vikten av detaljrikedom i fasader och variation i både fasader och takstruktur med element så som burspråk, takkupor, vackra staket och accentuerade fönster. I området Gröna Stads kvarteren vill vi öppna upp för helt klassisk bebyggelse i varm puts i klassisk stockholmsstil. Inspiration kan med fördel tas från Tysta Gatan och Röda bergen som exempel. Vi ser också gärna att de gröna elementen bidrar till en känsla av trädgårdsstad som avspeglar sig i lummiga, gröna innergårdar, vertikal grönska invid entrédörrarna och planterad förgårdsmark.

**Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:**

Det är bra att det nu finns ett program med brett politiskt stöd för Birka. 6 av 8 partier i nämnden ställde sig bakom programmet. Birka är ett unikt område på en unik plats. Det är ingen lätt sak att omvandla ett gammalt villaområde till något annat men den absoluta närheten till tunnelbanan motiverar det hela. I kombination med fastighetsägarnas egen vilja. Initiativet till detta kommer underifrån och kommunen har under många år lyssnat och nu tagit fram ett förslag till utveckling. För Centerpartiet är det avgörande att området utvecklas klimatsmart och på trevligt sätt som sätter människorna i fokus. Nu ser vi fram emot den fortsatta processen.

**Helena Westerling låter anteckna följande för Socialdemokraterna:**

Inför omvandlingen av Birka från villabebyggelse till en betydligt större omfattning av bebyggelse med bland annat flerbostadshus och förskolor kan planprogrammet var en bra grund och vägledning för utbyggnaden. Med tanken på närheten till en av de nya T-banestationerna är det i sig en fördel med utbyggnaden här. Med tanke på att initiativet till omvandlingen tagits av fastighetsägarna själva är det också bättre att fullfölja arbete nu för hela området än att det blir en succesiv förändring över tid som blir svårare att styra och överblicka. Det finns delar som behöver övervägas när respektive detaljplan ska hanteras vad gäller såväl trafikfrågor, byggvolymen samt hänsyn till kultur- och miljöfrågor vilket vi kommer att bevaka för så bra utbyggnad som möjligt.

**Erika Elisson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:**

Kopplingen mellan Birkavägen-Ryssbergen bör bara medge gång- och cykeltrafik samt

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

buss, och inte biltrafik. Området söder om nya gågatan och Birkaberget bör utgå vad gäller exploatering. Det påverkar då placeringen av det planerade vård- och omsorgsboendet, men det kan istället byggas i området norr om gågatan.

På de platser där det planeras för kvarter som är mer eller mindre slutna bör den södra huslängan vara lägre än nu föreslaget för att ge en ljus gård. Sammantaget innebär detta att exploateringsgraden minskas vilket är positivt för naturvärdena i området.

Vänsterpartiet anser vidare att en betydande andel av de planerade bostäderna i området ska utgöras av hyresbostäder.

**Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:**

Det tunnelbanenära läget motiverar en förtätning i detta område. Från Miljöpartiets sida anser vi också att det tunnelbanenära läget ger stora möjligheter att minimera bilinnehavet och därmed också biltrafiken. Vi vill se ett övergripande mål om att med olika mobilitetsåtgärder minimera antalet bilparkeringsplatser inom hela planområdet, med minimerade sprängningar och ingrepp i mark. Vidare har vi genomgående i processen sagt att Birkavägen inte får planeras som en genomfartsgata, utan som en lokal blandtrafikgata där gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Vi vill ha ett område med fokus på människor och möten där lågt klimatavtryck, cirkularitet och återbruk i gestaltningen, grönska och lekfull stadsplanering är i fokus.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00120

§ 81

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

### Beslut

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

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Detaljplanens övergripande syfte 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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen hade en förening synpunkter på tillgänglighetsfrågor. Efter granskningen har plankartan justerats genom en komplettering av ett g<sub>1</sub>-reservatsområde för en ledning och planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

## Ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn den 5 november 2013, § 215. I start-PM anges följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Genomföra en teknisk utredning som innefattar en tillståndsbedömning.
- Klargöra vilka anpassningar av anläggningarna och vilka övriga åtgärder som måste genomföras innan kommunen kan överta förvaltningen samt att förhandla med nuvarande huvudmän.
- Klargöra den kommande gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- Skapa en detaljplan där de anläggningar som ska övertas planläggs som allmän plats.
- Överföra huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar från enskilt huvudmannaskap till kommunalt.

Detaljplanens övergripande syfte 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.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen inkom totalt 9 yttranden, varav en förening hade synpunkter på tillgänglighetsfrågor. Efter

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

granskningen har plankartan justerats genom en komplettering av ett g<sub>1</sub>-reservatsområde för en ledning och planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet hade natur- och trafiknämnden synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet ändrades några planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen justerades och kompletterades avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

## Planenhetens utredning och bedömning

### Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### Avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplanen innebär att enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att enskilda fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggning) slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vissa allmäntillgängliga ytor, konstruktioner och anläggningar, som vägts mot att de förlorar råddigheten över dessa när de övergår till ett kommunalt ansvar.

### Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast\* juli 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av det avtal som tecknades 2021 mellan kommunen och Saltsjöqvarns samfällighet (Sicklaön ga:100) framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplaner och fastighetsrättsliga åtgärder.

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 vara 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.

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.

En ökad arbetsinsats har gjorts på att ta fram rättssäkra detaljplaner med en nära samverkan med företrädare för fastighetsägarna. Ett omfattande arbete har även lagts på att säkerställa att alla överenskommelser finns på plats och är korrekta, som krävts för detaljplanedelen av projektet. Detta gör att projektet ligger -1,6 miljoner kronor jämfört med beslutad budget. Även delen för allmänna anläggningar ligger lägre än beslutad budget, -1,5 miljoner kronor. Detta beror på högre kostnader än planerat för omkoppling av elledningar, så att kommunen kan ta över de anläggningar som det har överenskommit om. En begäran om utökad budget med 3,1 miljoner kronor kommer att tas upp i samband med antagandet av detaljplanerna. Om dessa medel beviljas kommer projektet att ha kostat totalt 12,6 miljoner kronor.

Natur- och trafiknämnden 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 trafiknämndens kapitalkostnader. Den årliga driftskostnaden beräknas vara 0,9 miljoner kronor.

## Konsekvenser för barn

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

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

kvartersmark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

## Konsekvenser för klimat och miljö

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

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

- Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande.

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

## 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
----------------------	----------------------	--------------------

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00121

§ 82

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

### Beslut

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

### Sammanfattning av ärendet

Ändringen av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Ändringen ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Ändringens övergripande syfte 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 detaljplaners bestämmelser vid markytan. 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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen hade natur- och trafiknämnden synpunkter på framtida förvaltningskostnader och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter granskningen har plankartan justerats avseende några planbestämmelser. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

## Ärendet

Ändringen av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Ändringen ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn den 5 november 2013, § 215. I start-PM anges följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Genomföra en teknisk utredning som innefattar en tillståndsbedömning.
- Klargöra vilka anpassningar av anläggningarna och vilka övriga åtgärder som måste genomföras innan kommunen kan överta förvaltningen samt att förhandla med nuvarande huvudmän.
- Klargöra den kommande gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- Skapa en detaljplan där de anläggningar som ska övertas planläggs som allmän plats.
- Överföra huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar från enskilt huvudmannaskap till kommunalt.

Ändringens övergripande syfte 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 detaljplaners bestämmelser vid markytan, det vill säga att markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplaner. 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.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen inkom totalt 11 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafikinämnden hade synpunkter på framtida förvaltningskostnader och lantmäterimyndigheten hade synpunkter avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter granskningen har plankartan justerats avseende några planbestämmelser. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet hade natur- och trafikinämnden synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet förtydligades några planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvens-beskrivningen kompletterades och förtydligades avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

## Planenhetens utredning och bedömning

### Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ändringen innebär att en stor del av tunneln inklusive dess skyddszon som idag utgörs av kvartersmark, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannskap. 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.

### Avvägningar mellan motstående intressen

Ändringen innebär att enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att enskilda fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggningar) slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vissa allmäntillgängliga ytor, konstruktioner och anläggningar som vägts mot att de förlorar rådigheten över dessa när de övergår till ett kommunalt ansvar.

### Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast\* juli 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

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

## Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 3,2 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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.

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 vars 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 belysnings-anläggningen i tunneln. Denna ersättning ska betalas ut när detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

En ökad arbetsinsats har gjorts på att ta fram rättssäkra detaljplaner med en nära samverkan med företrädare för fastighetsägarna. Ett omfattande arbete har även lagts på att säkerställa att alla överenskommelser finns på plats och är korrekta, som krävts för detaljplannedelen av projektet. Detta gör att projektet ligger -1,6 miljoner kronor jämfört med beslutad budget. Även kostnaderna för allmänna anläggningar har blivit högre än beslutad budget, -1,5 miljoner kronor. Detta beror på högre kostnader än planerat för omkoppling av elledningar, så att kommunen kan ta över de anläggningar som det har överenskommit om. En begäran om utökad budget med 3,1 miljoner kronor kommer att tas upp i samband med antagandet av detaljplanerna. Om dessa medel beviljas kommer projektet att ha kostat totalt 12,6 miljoner kronor.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Natur- och trafiknämnden 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 trafiknämndens kapitalkostnader. Den årliga driftskostnaden beräknas vara 0,9 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för barn**

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 kvartermark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

### **Konsekvenser för klimat och miljö**

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

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

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

- Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande.

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

### **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
----------------------	----------------------	--------------------

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00046

§ 83

## Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön

### Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplanen med ändringen att bestämmelsen f2 på plankartan lyder enligt följande:
  - Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.
  - Fasadernas material och kulörer ska varieras inom kvarteret.
  - Fasadernas kulörer ska vara varma
  - Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
  - Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
  - Loftgångar får inte anordnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i entrévåningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet i området.

Norra Nobelberget ligger i Sickla och omgärdas av Uddvägen i väster och Sickla industriväg i öster. Norr om området går Tvärbanan och i söder bostadsområdet Nobelberget. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller flera av de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder i 7 till 14 våningar, en förskola med cirka 80 platser samt inslag av centrumverksamhet. Planen bekräftar även befintliga hotell- och kontorshus samt underliggande tunnlar med Södra länken och tunnelbana. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Bebyggelsens gestaltning regleras med bestämmelser om indragen översta bostadsvåning, att fasader huvudsakligen ska utföras i trä, puts eller tegel med möjlighet till avvikande material på översta bostadsvåningen. Fasaderna ska varieras inom kvarteret. I planbeskrivningen redovisas en materialpalett med exempel på lämpliga material och kulörer. Vidare regleras bland annat markerade socklar, indragna hörn, dolda skarvar mellan fasadelement och att det inte får anordnas loftgångar.

I planområdets västra del ligger även en befintlig villa, Villa Fannyudde. Villan föreslås få skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Eventuella komplementbyggnader ska utformas så att de samspelar med huvudbyggnaden.

Planförslaget sändes ut på granskning under mars-april 2025. Under granskningstiden inkom 13 synpunkter från remissinstanser och 2 från privatpersoner. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik, skyfall, buller, placering av transformatorstationer och förskolegårdens storlek. Efter granskning har detaljplanen justerats. Bland annat har utförandebestämmelser tillkommit för att tydligare reglera att inga laster får påföras inom delar av planområdet. Bestämmelser har tillkommit för högdelen i detaljplanens västra del i syfte att säkerställa att byggnaden klarar riktvärden för buller. Två områden för transformatorstationer ("E1") har flyttats. Efter granskningen har även en justering av parkeringstalet gjorts, vilket utgör ett avsteg från kommunens parkeringsriktlinjer.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-maj 2022. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik, buller samt våningsantal. Efter samrådet förändrades våningsantalet, bland annat sänktes våningsantalet för ett tidigare föreslaget 16-våningshus. I områdets västra del tillkom cirka 30 bostäder, bland annat i en ny högdelen på 14 våningar. Även gestaltningen omarbetades.

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 11 miljoner kronor, vilket täcks av intäkter från exploatörerna.

## Ärendet

Detaljplaneförslaget för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget. Planförslaget innehåller mindre ytor av kommunal mark längs Tvärbanan och mot Sickla industriväg.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget den 5 december 2017, § 262. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för cirka 250 bostäder, uppföra en förskola med cirka 80 platser, inrymma ett LSS-boende, möjliggöra publika entrévåningar, möjliggöra en park och en gång- och cykelkoppling

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

mellan Uddvägen och Sickla industriväg, pröva om ytterligare arbetsplatser är möjliga samt skydda Villa Fannyudde med bestämmelser i detaljplan.

Projektet avviker mot målen dels genom att antalet bostäder blivit högre, då projektet omfattar cirka 290 bostäder. Målet att inrymma ett LSS-boende med 12 lägenheter har inte uppfyllts på grund av att behovet av LSS-bostäder i nuläget inte bedöms finnas i närområdet. Detaljplanen möjliggör dock för framtida LSS-bostäder inom markanvändningen *bostäder*. Målet om att möjliggöra en park mellan Uddvägen och Sickla industriväg har inte heller uppfyllts, på grund av att markägaren Trafikverket inte önskat planlägga aktuell mark. Detaljplanen omfattar därför ett något mindre område mot sydväst än det som angavs i start-PM.

Norra Nobelberget ligger i Sickla och omgärdas av Uddvägen i väster och Sickla industriväg i öster. Norr om området går Tvärbanan och i söder bostadsområdet Nobelberget. Planens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i entréväningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet i området.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder i 7 till 14 våningar och inkluderar befintliga kontors- och hotellbyggnader, samt underliggande tunnlar med Södra länken och tunnelbana. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området med en tydlig stadsfront mot omgivande gator och Tvärbanan. Byggnaderna närmast Sickla industriväg rymmer lokaler för centrumändamål i byggnadernas entréväning samt en förskola i två våningar. Lokaler möjliggörs även i byggnaderna närmast Uddvägen. Lokaler och förskolan kommer att möjliggöra för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Bebyggelsen varierar i både form och höjd för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Bostadshusen varierar i huvudsak mellan 7 och 9 våningar med undantag för ett högre hus på 14 våningar i områdets västra del.

Bebyggelsens gestaltning regleras på följande sätt:

- För majoriteten av bebyggelsen regleras att översta bostadsvåningen mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara indragen från fasad minst 1,5 meter.
- Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.
- Fasaderna ska varieras inom respektive kvarter.

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Loftgångar får inte anordnas

I planbeskrivningen redovisas även en materialpalett med exempel på lämpliga material och kulörer. I planområdets västra del regleras att byggnadernas hörn ska utföras med indrag i syfte att göra upplevelsen av byggnaderna slankare.



Figur 1. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på fastigheten Sicklaön 83:46 i områdets västra del. Vy från Värmdövägen och norr. Bilden illustrerar exempel på indrag på översta våningar och hörn, kulörvariation mellan huskroppar, markerade sockelvåningar samt material och kulör utifrån planbeskrivningens palett. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. (Krook & Tjäder, 2025)

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



*Figur 2. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 i områdets östra del. Vy från Sickla bro. Till höger skimras befintligt hotell, till vänster skimras Sickla central. Bilden illustrerar exempel på indrag på översta våningar, kulörvariation mellan huskroppar, markerade sockelvåningar samt material och kulör utifrån planbeskrivningens palett. Slutlig utformning avgörs vid bygglovskedet (DinellJohansson, 2025)*

I planområdets sydvästra del ligger även en befintlig villa med höga kulturmiljövärden, Villa Fannyudde. Villan föreslås få skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. I plankartan regleras även att eventuella komplementbyggnader ska utformas så att de samspelar med huvudbyggnaden. Ett par större träd i villans närhet föreslås skyddas med trädfallningsförbud.

Planförslaget sändes ut på granskning under mars-april 2025. Under granskningstiden inkom 13 synpunkter från remissinstanser och 2 från privatpersoner. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik, skyfall, reglering av bebyggelsens utformning för att klara riktvärden för buller, justeringar av markanvändning och placering av områden för transformatorstationer, förskolegårdens storlek, samt synpunkter på klimatpåverkan och klimatanpassning. Efter granskning har bland annat utförandebestämmelser tillkommit för att tydligare reglera att inga laster får påföras inom delar av planområdet, i syfte att inte påverka Södra länken och Tvärbanan som ligger under och intill planområdet. Bestämmelser har tillkommit för högdelen i detaljplanens västra del i syfte att säkerställa att byggnaden klarar riktvärden för buller. Tidigare område för **”NATUR”** har justerats till **”PARK”** i syfte att möjliggöra för utveckling av ytan i framtiden, detta enligt önskemål i natur- och trafiknämndens granskningsyttrande. Planens två områden för transformatorstationer (**”E<sub>1</sub>”**) har flyttats. Efter granskningen har även en justering av parkeringstalet gjorts inom planområdets västra del, vilket utgör ett avsteg från

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kommunens parkeringsriktlinjer. Avsteget innebär att ytterligare mobilitetsåtgärder ska regleras i exploateringsavtalet. Avsteget av parkeringstalet har remitterats till natur- och trafiknämnden som instämde i förslaget. En lista över justeringar som skett finns i detaljplanens granskningsutlåtande.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-maj 2022. Synpunkterna omfattade bland annat geoteknik kopplat till påverkan på Södra länken, buller, samt våningsantal och skuggning på intilliggande fastigheter. Efter samrådet skedde en omarbetning av detaljplanen. Gatan inom kvartersmark i områdets västra del omarbetades i syfte att inte påverka Södra länken och Tvärbanan. Våningsantalen för ny bebyggelse förändrades, bland annat sänktes våningsantalet för ett tidigare föreslaget 16-våningshus i öster. I områdets västra del tillkom cirka 30 bostäder, bland annat i en ny högdel på 14 våningar. I samband med omarbetningen av våningsantal omarbetades även gestaltningen av bebyggelsen.

## **Planenhetens utredning och bedömning**

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

I gällande översiktsplan (2026) ligger planområdet inom område Mb3 Sickla som beskrivs som ett område för utvecklad användning med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 290 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. Bostäderna möjliggörs på privata fastigheter med fri upplåtelseform och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Cirka 25 arbetsplatser inom förskola, handel och centrumändamål bedöms tillkomma inom planområdet. Inom detaljplanen bekräftas även befintlig användning för hotell och kontor.

### **Välfärdsfastigheter**

Detaljplanen uppfyller projektets mål om en förskola med cirka 4 avdelningar (80 platser). Förskolan ska uppföras i två våningar med entréer mot Sickla industriväg samt mot en upphöjd gård placerad på ett parkeringsgarage. Gården säkerställs få gröna värden genom en bestämmelse i plankartan vilken reglerar att halva ytan för gården ska ha ett bjälklag som ska utföras planterbart. Gården har en yta av cirka 1350 kvadratmeter eller 16,9 kvadratmeter förskolegård per barn. Förskolan regleras med bestämmelsen ”S”, *Skola*. Syftet med att inte precisera användningen till *Förskola* är att möjliggöra för flexibilitet till framtida scenarier där det finns behov av andra funktioner som ryms inom användningen skola.

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

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen möjliggör att en idag till stor del obebyggd yta, som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg, kan bebyggas med bostäder. Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö kan ge stora positiva konsekvenser för både tillkommande boende i och befintliga boende i närheten av detaljplanen, samt övriga besökare som rör sig i eller genom området.

Närheten till Sickla central (tidigare kallat Sickla stationshus) samt planering av lokaler för centrumändamål i bebyggelsens entré våningar invid Sickla industriväg innebär att stor del av planområdet får liv och rörelse under dygnets alla timmar. Möjliggörande av bostäder med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. Även hotell-, konferens- och kontorsverksamheten inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 innebär en viss rörelse som bidrar till trygghet i området. Planen innehåller också ett nytt gång- och cykelstråk som passerar genom området från Uddvägen till Sickla industriväg. Detta stråk ligger dock helt inom privat kvartersmark. Det betyder att det inte är garanterat att passage genom området är möjlig för allmänheten, vilket skulle kunna få konsekvenser på orienterbarheten och den upplevda tryggheten i området.

### **Avvägningar mellan motstående intressen**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området får en tätare bebyggelse vilket påverkar stadsbilden. Bland annat innebär ett genomförande av detaljplanen att befintliga bostäder norr om planområdet får en viss påverkan genom ökad skuggning och får en förändrad utsikt. En marginell påverkan sker även gällande buller mot befintliga bostäder. Det allmänna intresset att utveckla tät stadsmiljö för bostadsförsörjning har vägts mot enskilda intressen som skuggning, buller och oförändrad utsikt, där det allmänna intresset bedöms väga tyngre.

Ett genomförande av planen innebär att bostadsgårdarna blir små i förhållande till antalet planerade bostäder, särskilt i detaljplanens östra del. Planen innehåller även en förskolegård, vilken planeras ta i anspråk en stor del av ytan som hade kunnat utgöras av bostadsgård. Intresset av att skapa en så stor förskolegård som möjligt har därmed vägt tyngre än att skapa större bostadsgårdar. Samtidigt innebär planen att förskolebarnen inte kommer att ha närhet till en park av tillräcklig storlek som kan kompensera för en relativt liten förskolegård. Utflyktsmål för förskolan föreslås utvecklas inom planområdet, detta regleras dock inte i plankartan. Sammantaget har behovet av bostäder och förskola i ett läge med direkt närhet till en kollektivtrafiknod, service och arbetsplatser i det här fallet bedömts skapa godtagbara förhållanden för framtida boende och förskolebarn inom planområdet.

### **Tidplan**

Tidplanen så som den angavs i start-PM är förskjuten med cirka 6 års tid. Detta beror på större utredningsbehov än först bedömt för frågor avseende geotekniska förutsättningar,

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

buller, skyfall och dagvatten, påverkan på omkringliggande anläggningar, samt förändrade förutsättningar gällande byggrätter, gestaltning och parkering. Flertalet av frågorna som projektet har behövt hantera har inte överlappat varandra tidsmässigt, vilket inneburit att förskjutningarna av tidplanen skett stegvis och ytterligare fördröjt den totala tidplanen.

Tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden april 2026

Antagande i kommunfullmäktige september 2026

Laga kraft tidigast\* oktober 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med framtagande av detaljplan fram till tillstyrkan av detaljplanen har kostat cirka 11 miljoner kronor. Arbetet bekostas av fastighetsägarna i planområdet via detaljplaneavtal. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Fastighetsägarna ska bidra med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka. Detaljplanen förväntas bidra med intäkter till kommunen för finansiering av allmän plats i Sickla och tunnelbana.

Detaljplanens genomförande innebär ökade driftkostnader som bedöms uppgå till cirka 2 900 kronor per år. Driftkostnaderna består av skötsel och underhåll av gatumark och en mindre grönyta längs med Tvärbanan i områdets västra del. För dessa anläggningar tillkommer även investeringskostnader om cirka 350 000 kronor och avskrivningskostnader om cirka 13 000 kronor per år. En mindre del längs planområdets nordöstra gräns omfattar även en andel av Sickla industriväg. Investerings- och driftkostnaderna utgör en mindre andel av de totala kostnaderna för Sickla industriväg som helhet.

Delar av detaljplanen regleras som kvartersmark för annat än enskilt byggande (transformatorstation och förskola) vilket innebär att kommunen kan vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Områdena har avgränsats av planbestämmelser i plankartan i syfte att inte omfatta större ytor än nödvändigt. Inlösenskyldigheten kommer även definieras i exploateringsavtal med byggaktören. Risken bedöms samtidigt vara godtagbar mot bakgrund av att förskolan utgör en samhällsviktig funktion som bedöms behövas i området i framtiden.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör för en förskola i två våningar med förskolegård på ett överbyggt garage. Gården har en yta av cirka 1350 kvadratmeter eller 16,9 kvadratmeter förskolegård per barn. Detta är mindre än Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn och minsta totalstorlek på 3000 kvadratmeter. Sett till förskolans läge i en tät stadsmiljö är gården trots detta relativt stor och uppfyller möjligheter till utomhusvistelse och lek. Förskolegården ligger även upphöjt i ett läge med goda förutsättningar för solljus.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förskolan kommer ha begränsat med utflyktsmål i sin närhet. Därför innehåller detaljplanen en ny utsiktsplats på berget söder om befintligt hotell, som kan nås av förskolan via en ny gångkoppling söder om kontorsbyggnaden. Tillgången till denna yta kommer att regleras i ett nyttjanderättsavtal. Nyttjanderättsavtalet ska upprättas mellan ägaren av marken och förskoleverksamheten. Alternativt skrivs avtalet med den bostadsrättsföreningen som inhyser förskolan, flera olika lösningar är möjliga.

Kombinationen av detaljplanens täta bebyggelse, och att en av bostadsgårdarna samsas med en förskolegård innebär dock att bostadsgårdarna och de friytor som kan nyttjas av de boende blir små, vilket också innebär negativa konsekvenser för de barn som bor i området. En gemensam terrass på taket i områdets östra del avlastar detta behov till viss del, men möjligheterna till lek och rörelse är starkt begränsade på en sådan yta. I områdets västra del blir bostadsgården också liten till ytan, men har ett gynnsamt läge med en stor och i dagsläget bebyggelsefri yta mot söder.

Detaljplanen innebär sammantaget positiva konsekvenser för barn jämfört med nuläget genom att tillgänglighet, trygghet och säkerhet i området kommer att öka.

### **Konsekvenser för klimat och miljö**

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är cirka 18 800 ton CO<sub>2</sub>e netto. Fördelat på antalet förväntat boende och verksamma i området är siffran 25 ton CO<sub>2</sub>e per person. Projektets stora utsläppsposter är uppförande, grundläggning och drift av byggnader. Beräkningarna har gjorts med antagandet att byggnaderna uppförs med en standard betongstomme. Byggaktören inom detaljplanens västra del har en ambition att uppföra bebyggelsen med trästomme. Möjligheterna att uppföra bebyggelsen i trä kan dock försvåras på grund av vibrationer från Tvärbanan och högt våningsantal.

Planområdet består idag av stora delar hårdgjorda ytor utan vegetation. Vegetation som buskar och träd på bostads- och förskolegården kan därför bidra något till tillgången till grönska i området. Detaljplanen medför även att ett antal befintliga träd får utökat skydd genom planbestämmelse om trädfällningsförbud inom områdets västra del runt Villa Fannyudde.

Området får en god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar finns i närområdet. Tunnelbana kommer finnas i framtiden. Cykelvägar finns längs Sickla industriväg och Värmdövägen. En väl utbyggd kollektivtrafik är en av grundförutsättningarna för minskad biltrafik, vilket bland annat ger minskade utsläpp av växthusgaser.

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

Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har målområden för hållbart byggande; *skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser, hållbart resande och dagvatten som renas och infiltreras.*

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den fredag den 27 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Sekretessbelagt yttrande i samrådet från Luftfartsverket (skickas separat)

Bilaga 5. Sekretessbelagt yttrande i granskningen från Luftfartsverket (skickas separat)

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

## Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), bifall till utsänt förslag med en ändring enligt följande;

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplanen med ändringen att bestämmelsen f2 på plankartan lyder enligt följande:

- Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.
- Fasadernas material och kulörer ska varieras inom kvarteret.
- Fasadernas kulörer ska vara varma
- Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Loftgångar får inte anordnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, Johan Krogh (C) med fleras bifallsyrkande till det utsända förslaget med en ändring, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

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

## Protokollsanteckningar

### Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Det här är en stor och viktig detaljplan med bostäder, centrumverksamhet, förskola och skyddsbestämmelser för villa Fanny udde. Eftersom området på många sätt bildar porten till Nacka med ett mycket centralt läge, är vi särskilt angelägna om gestaltningen och ser fram emot att få se vad den proaktiva bygglovsdialogen leder till för att verkligen göra detta till vacker och tilltalande bebyggelse. Vi hoppas också på framgång i dialogen med Trafikverket om att få till en större sammanhängande park vid Villa Fanny Udde för att öka de rekreativa miljöerna i området.

### Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:

Vi ser positivt på att utveckla Norra Nobelberget. Det är ett attraktivt och kollektivtrafiknära område där exploateringen är tänkt att ske på mark som i huvudsak redan är ianspråktagen. För att göra området än mer attraktivt och trevligt för de boende bör Trafikverkets grönytor söder om planområdet utvecklas till en grön stadspark. Tyvärr har intresset från Trafikverket hittills varit svalt men vi ser ett fortsatt behov av att driva frågan gentemot Trafikverket. Det är inte rimligt att Trafikverket sitter och håller på attraktiv parkmark i ett så pass centralt och viktigt bostadsområde. Skulle Trafikverket i senare skede behöva ytan vid en utbyggnad av t ex Östlig förbindelse, så är en parkanläggning en reversibel åtgärd. Det är fullt rimligt att ytan kan komma Nackabor och andra till glädje i väntan på detta.

### Kerstin Braxell låter anteckna följande för Nackalistan:

Platsen är avsedd för urban byggnation i direkt anslutning till olika kollektivtrafikslag och ett stort lokalt centrum. Nackalistan har varit positiv till denna byggnation trots dess storlek och placering invid vägen. Vi konstaterar det glädjande i att man har tagits fasta på kommentarer från MSN 2025 och att ytterligare förbättringar har gjorts. Exempelvis har byggnadshöjder minskat, byggnader har nu positionerats om så att helheten upplevs mer harmonisk. Höjder som ändras stegvis mot den enda riktigt höga byggnaden, färgsättning, inskjutande övervåningar, markerade bottenvåningar. Vi önskar fortfarande att de boende och den förskola som ligger i fastigheten får tillgång till mer park/natur/lekyta. Förskolan för 80 barn hade initialt endast 10 kvm per barn men har genom omarbetning av planen nu fått 16,9 kvm per barn vilket är en klar förbättring även om rekommendationen är 40 kvm per barn. Att minska förskolan till 40 barn vore ett alternativ som skulle ge en förbättring. Bostadgårdarna är generellt små och de delar i vissa fall yta med förskolan. Den gröna yta som är belägen söder om detaljplanen skulle kunna göras om till en temporär park trots att där finns ett reservat och Trafikverket är huvudman. Enligt källor pågår diskussioner om att finna en lösning, något vi ser fram emot. Områden består av ett stort antal tätt belägna flerfamiljsfastigheter och med den nya byggnationen ökar antalet lägenhet med 290. Med begränsade natur- och rekreationsytor blir behovet av idrottsytor för unga särskilt påtagligt.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Den planerade 11-manna fotbollsplan i Sickla som av alliansen ersätts av 7-mannaplaner skulle ge området bättre möjligheter för ungas idrott.

**Erika Elisson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:**

Förskolan för 80 barn som planeras har en yta för utevistelse på 1350 kvm vilket innebär 16,9 kvm per barn. Boverkets rekommendation är 40 kvm per barn samt en minsta uteyta på 3000 kvm. Att uteytan enligt detaljplaneprogrammet är relativt stor sett till läget anser vi inte vara ett giltigt skäl till att inte ha en större uteyta eller färre barn. Inte minst med tanke på att förskolan kommer att ha begränsat med utflyktsmål i sin närhet. Det blir motsägelsefullt. Vänsterpartiet anser att Nacka kommun ska ställa krav om att antalet barn ska halveras i denna planerade förskola. Det skulle i så fall motsvara en uteyta per barn på 33 kvm.

**Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:**

Miljöpartiet tycker att Nobelberget är en ypperlig plats att förtäta och bygga stad på. Det ligger väldigt centralt i Nackas absolut bästa kollektivtrafikläge. En förtätning här med omsorgsfullt gestaltade byggnader med verksamhetslokaler i bottenvåningarna kommer på ett positivt sätt bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö i Sickla. Planområdet med sin redan hårdgjorda mark och mycket låga naturvärden kommer också med de åtgärder som regleras i detaljplanen att få både förbättrad rening och bättre fördröjning av dagvatten än idag. Med både Tunnelbana, Tvärbana, Saltsjöbana, busstrafik och promenadavstånd till det mesta, ser vi i Miljöpartiet inte något större behov av privat bilägande i området. Därför vill vi att kommunen ska sluta tvinga byggherrar att bygga fler parkeringsplatser än de själva vill och därmed subventionera ett ökat bilinnehav, och skapa ökad trängsel på Nacka vägar. Vi vill helt slopa tvingande P-tal och låta byggherrarna själva avgöra hur många parkeringsplatser för bilar som behöver anordnas. För att nå upp till kommunens klimat & miljömål måste vi få fler välja bort den egna bilen. Trafikverket håller i sitt remissvar med oss i Miljöpartiet och påpekar att det i andra kommuner finns exempel på nya bebyggelseområden med liknande förutsättningar där p-talen är betydligt lägre eller till och med noll. Trafikverket vill därför uppmana kommunen att höja ambitionsnivån ytterligare som ett led i att planera för framtiden. En uppmaning vi i Miljöpartiet instämmer i till 100 %. Det kan konstateras att planerna på en eventuell Östlig förbindelse påverkar hela Sicklaområdet väldigt negativt på många olika sätt, så även Nobelberget. Tyvärr är det bara Miljöpartiet och Vänsterpartiet här i Nacka som har sagt nej till Östlig förbindelse. Om projektet trots allt blir av riskerar de boende på Nobelberget bland annat bli granne med ett högt avluftningstorn med stora utsläpp av kväveoxid och skadliga partiklar.

- - - - -

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00066

§ 84

## Detaljplan för ny fördelningsstation i Skvaltán, del av Sicklaön 359:I m.fl. på Västra Sicklaön

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fördelningsstation som kan tillgodose en långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Vidare är syftet att möjliggöra för en väl gestaltad ny fördelningsstation på platsen och hantera skyfall.

Nacka Energi AB (NEAB) planerar att uppföra den nya fördelningsstation som möjliggör spänningsomvandling och styrning av eldistributionen. Stationen är avgörande för att möta ökat behov från bostäder, verksamheter och elektrifiering. Placeringen vid Skvaltán har valts efter tidigare utredningar som visade att andra alternativ var tekniskt och ekonomiskt olämpliga.

Planområdet omfattar cirka 1 300 kvadratmeter och ligger i anslutning till trafikplats Värmdövägen–Saltsjöbadsleden. Marken består idag av parkeringsytor och slänter för befintlig kontors- och industriverksamhet på platsen. Området är hårdgjort och saknar rekreativa värden, vilket gör det lämpligt för teknisk infrastruktur.

Fördelningsstationen utformas med tegelfasad och väl bearbetade detaljer för att skapa en väl gestaltad byggnad som passar in bland omgivande bebyggelse. Planen är förenlig med kommunens miljö- och klimatstrategi. Den tar i anspråk redan exploaterad mark, bidrar till effektiv resursanvändning och möjliggör hållbar stadsutveckling.

Kostnaderna för planarbetet bekostas av NEAB och genomförandet av detaljplanen påverkar inte den kommunala ekonomin eftersom NEAB finansierar all utbyggnad av kvartersmark. Samråd kan genomföras under april - maj 2026.

### Ärendet

#### Syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fördelningsstation som kan tillgodose en långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Vidare är syftet att möjliggöra för en väl gestaltad ny fördelningsstation på platsen och hantera skyfall.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nacka Energi AB (NEAB) planerar att uppföra fördelningsstationen som blir en knutpunkt i elnätet. Stationen möjliggör spänningsomvandling och styrning av eldistributionen och är avgörande för att möta ökade behov från bostäder, verksamheter och elektrifiering. Placeringen vid Skvaltan har valts efter tidigare utredningar som visade att andra alternativ var tekniskt och ekonomiskt olämpliga.

Kommunstyrelsen uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att starta arbetet med att ta fram en ny detaljplan den 28 oktober 2024, § 276. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 9 april 2025, § 78 planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. En ändring av en del av stadsplan S296 (MSN 2025-00067) genomförs parallellt med denna detaljplan och möjliggör att tomtindelningen för berörda fastigheter upphävs. Detta är en grundförutsättning för att kunna tillskapa en ny fastighet för den planerade fördelningsstationen.

Planområdet omfattar cirka 1 300 kvadratmeter och ligger norr om Värmdövägen, i anslutning till trafikplats Värmdövägen–Saltsjöbadsleden. Marken består idag av parkeringsytor och slänter för befintlig kontors- och industriverksamhet på platsen. Området är hårdgjort och saknar rekreativa värden, vilket gör det lämpligt för teknisk infrastruktur. En trädinventering visar att inga träd med höga naturvärden behöver tas bort men den gröna remsa av träd och buskar som idag står längs Värmdövägen försvinner och ersätts av ett gräsbevuxet dike. Markundersökning har påvisat föroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning, vilket kräver åtgärder innan byggnation.



Figur 1: Avgränsning av planområdet i rött där NEAB:s fastighet Sicklaön 359:1, samt de kommunalt ägda fastigheterna Sicklaön 151:27 och 40:14, ingår. (Nacka kommun 2025, ortofoto 2024)

### Förslaget

Planområdet ligger på Västra Sicklaön (Mb4), centrala Nacka. Ett område som i översiktsplanen (2026) pekats ut för stadsmiljöer med nära koppling till grönska som ska

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

utvecklas för en tät och funktionsblandad bebyggelse. Översiktsplanen anger också att elnätet ska moderniseras för att möta framtida behov och säkerställa en trygg elförsörjning.

Den föreslagna byggnaden består av två sammansatta volymer med tegelfasad i en ljus och varm ton. Fasaderna får bearbetade detaljer för att skapa en välgestaltad byggnad som harmonierar med omgivningen. Stationens placering i utkanten av centrala Nacka motiverar en hög gestaltningsnivå, då området på sikt kan utvecklas mot en tätare bebyggelsemiljö. Detta ligger i linje både med planprogrammet för centrala Nacka och kommunens nya översiktsplan.

Byggnaden placeras med transformatorportarna vända mot Värmdövägen för att underlätta transport och inlastning av de stora transformatorerna. Cirka halva planområdet utformas som grön och genomsläpplig yta, med inslag av klätterväxter och växtbäddar som bidrar till fördröjning av dagvatten. Höjdsättningen av färdigt golv i den nya stationen säkerställer att byggnaden kan hantera skyfall, vilket är en utmaning längs denna del av Värmdövägen som har problem med skyfallsvatten vid stora regn. En riskutredning har genomförts med avseende på transport av farligt gods på Saltsjöbadsleden. Utredningen visar att en utrymningsväg bort från leden krävs, vilket regleras i plankartan.



Figur 2: Fasadritning som redovisar byggnadens föreslagna material, som är tegel, vilket ska varieras genom olika murningstekniker. (Urban Design 2026). Bilden visar en möjlig utformning som slutligen avgörs vid bygglov.

Bebyggelseförslaget utformas enligt bestämmelser i plankartan på följande vis:

- Bebyggelsens höjd regleras genom högsta tillåtna nockhöjd om 43 meter över angivet nollplan samt en minsta takvinkel om 15 grader. Syftet är att anpassa

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

byggnaden till kringliggande industribebyggelse samt villaområdet Storängen samt att ge byggnaden goda proportioner.

- Byggnaden ska utformas med två huvudvolymmer med en förskjutning som är tydligt läsbar i både höjd- och sidled. Syftet med bestämmelsen är att bryta upp den tunga volymen för att skapa ett lättare intryck och en mer spännande gestaltning.
- Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel i en ljus, varm kulör. Byggnadens detaljer ska vara väl bearbetade med en variation i förband som ger dekorativa kvaliteter. Portarna mot Värmdövägen ska utformas så de bidrar till en sammanhållen och väl gestaltad fasad. Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaden till kringliggande hus samt att byggnaden i sig ska bidra till platsen genom en väl gestaltad fasad.

Dessa gestaltningskrav motiveras av att byggnaden utgör en entré mot centrala Nacka i öster och att området på sikt kan utvecklas till en tätare bebyggelsestruktur i enlighet med översiktsplanen. En teknikbyggnad av denna storlek bedöms dessutom behöva kräva högre kvalitetskrav än mindre teknikbyggnader, eftersom de större proportionerna innebär en mer påtaglig påverkan på omgivningen.

Planområdet angörs av personal från Telefonstigen och för transformatorer, direkt från Värmdövägen. Byte av transformatorer sker endast vart 20-40:e år. Parkeringsbehovet för den nya fördelningsstationen kan tillgodoses inom detaljplaneområdet. Planförslaget omfattar bara kvartersmark och innehåller ingen yta för allmän bil-, cykel- eller gångtrafik.



Figur 3: Visualisering av hur teknikbyggnaden kan utformas och upplevas från Värmdövägen. Grönskan, vid byggnadens kanter kan sparas och ytan framför stationen kan återplanteras med låg vegetation eller ängsmark (Urban Design 2026). Bilden visar en möjlig utformning som slutligen avgörs vid bygglov.

I dagsläget finns totalt 60 parkeringsplatser inom fastigheten Sicklaön 359:1, fördelade på flera ytor med olika beläggingsgrad. Enligt den trafikutredning som tagits fram bedöms det behövas 27 bilparkeringsplatser för verksamheterna på platsen. Detta parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, på återstående del av fastigheten Sicklaön 359:1, vilket trafikutredningen (*Tyréns 2025*) visar är möjligt.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset Storängen eftersom Värmdövägen utgör en tydlig avgränsning mellan planområdet och Storängen. Den gröna fonden längs Värmdövägen bryts delvis, men påverkan bedöms som liten. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanerna för samråd under maj-juni 2026.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Föreslagen byggnad ska utformas med en väl gestaltad tegelfasad med variation i murningsförband. En fint utformad tegelfasad kan bidra till att byggnaden inte utsätts för klotter i samma utsträckning som en mindre tilltalande fasad vilket är positivt för trygghetskänslan i området. Byggnaden bör utformas med en ljussättning som tillför ljus till omgivningen. Detta kan bidra till att skapa en trygghet på platsen och betonar hur byggnaden är placerad, i samma riktning som trafiken längs gatan. Klätterväxter som bidrar med grönska på fasaden mot norr kan göra att platsen upplevs som tryggare.

### Tidplan

Samråd                      maj-juni 2026  
Granskning                kvartal 4 2026  
Antagande i kommunfullmäktige    kvartal 3 2027  
Laga kraft tidigast\*        kvartal 3 2027  
*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och dess genomförande bekostas av Nacka Energi AB, vilket innebär att kommunen inte belastas med kostnader.

### Konsekvenser för barn

En väl gestaltad byggnad och mer belysning kan bidra till ökad trygghet i området vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Projektet ger stor samhällsnytta genom att möjliggöra fortsatt stadsutveckling, vilket kan generera positiva mervärden för barn i form av fler förskolor, skolor och service.

### Konsekvenser för klimat och miljö

Planförslaget är förenligt med kommunens miljö- och klimatstrategi. Även om en ny byggnad alltid medför ökade utsläpp bedöms dessa kunna motiveras av detaljplanens syfte. Detaljplanen ingår i ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att bidra till en hållbar utveckling av centrala Nacka. Genom att stationen förläggs på redan hårdgjord mark innebär projektet ett resurseffektivt utnyttjande av mark samtidigt som befintliga park- och naturområden skonas. Detta möjliggör att mer värdefulla grönytor kan bevaras och utvecklas. Stationen bidrar även indirekt till ett mer hållbart resande genom att stärka den långsiktiga elförsörjningen i området. Detaljplanens klimatpåverkan är 831 ton CO<sub>2e</sub>.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Per kvadratmeter är utsläppen *504 kg CO<sub>2e</sub>* till och med år 2050. Utsläppen kommer från uppförande och drift av den nya byggnaden. En marginell andel av utsläppen kommer från den hårdgjorda ytan framför fördelningsstationen och från förändrad markanvändning. För att minska detaljplanens klimatpåverkan kan byggnadens konstruktion materialoptimeras och materialval ses över. Byggnaden kan också konstrueras för att bli så energisnål som möjligt.

Inom kvartersmark ska grönska integreras i dagvattenlösningarna och projektet ska dimensioneras för att hantera framtida klimatförändringar, inklusive skyfall. Genom åtgärder inom planområdet säkerställs att skyfallsproblematiken längs Värmdövägen inte försämras. Byggaktören har ambitionen att använda material med lågt klimatavtryck, något som kommer att utredas vidare under det fortsatta planarbetet samt under genomförandeskedet. Eftersom marken idag innehåller föroreningar bidrar detaljplanens krav på sanering till en förbättrad miljö och i förlängningen även till ökad hälsa för människor i området.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad torsdag den 26 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

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.

## Protokollsanteckningar

### Disa Pahlman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Vi välkomnar Liberalernas initiativ om en arkitekttävling eller liknande för byggnaden. Det är ett roligt koncept för en typ av byggnad som sällan får mycket kärlek vad det gäller gestaltning. Vi ser fram emot det fortsatta arbetet i ärendet.

### Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

Anknytande till dagens beslut att skicka ut förslag till detaljplan för ny fördelningsstation på samråd vill Liberalerna uppmärksamma att vi idag lagt ett politiskt initiativ om en tävling bland arkitektstudenter beträffande byggnadens gestaltning. Syftet med tävlingen är att få förslag på en mer originell gestaltning med hänsyn till byggnadens centrala läge.

### Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan säger Ja till att sända planförslaget på remiss. Vi uppmärksammar speciellt de

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

trevliga förslagen på utformning av husfasaden. Nedan är direkt citerat ur planförslaget;  
Citat: - *Fördelningsstationen utformas med tegelfasad och väl bearbetade detaljer för att skapa en väl gestaltad byggnad som passar in bland omgivande bebyggelse. Fasadmateriäl ska i huvudsak utgöras av tegel i en ljus, varm ton. Relief- och mönstermurverk kan användas för att skapa en mer uttrycksfull gestaltning.*- slut citat. Vi har uppmärksammat att stationen ligger 20 m från trafikled mot rekommenderat 40 m. Stationen tar P-platser i anspråk, och då undrar vi om de inte behövs?

**Sidney Holm låter anteckna följande Miljöpartiet:**

Att återvinna restvärme från elnätets olika anläggningar är ett effektivt sätt att ta tillvara på energi som annars går förlorad. Det är en del av den cirkulära ekonomin där värmeenergi från elinfrastruktur kan användas för att värma upp byggnader via fjärrvärmenätet. Vi i Miljöpartiet vill att kommunen tar tillvara på den restvärme som genereras i kommunens olika elanläggningar istället för att ”elda för kråkorna”. För att nå upp till klimatmålet krävs att vi satsar betydligt mer än idag, och att skicka ut restvärme från kommunens elanläggningar i fjärrvärmenätet är ett steg på vägen mot att nå klimatmålet.

-----

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

## Ändring av del av stadsplan för S296, fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151:26 på Västra Sicklaön

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

### Sammanfattning av ärendet

Planändringen syftar till att upphäva tomtindelningen Cylindern (0182K-12220) inom fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151:26 för att möjliggöra en framtida avstyckning för en ny fördelningsstation. Ändringen innebär inga nya byggrätter eller förändringar av gällande markanvändning. Av plantekniska skäl behöver upphävandet hanteras som en separat detaljplaneändring då den föreslagna detaljplanen för fördelningsstationen inte omfattar hela den yta som berörs av tomtindelningen.

Ändringen är en förutsättning för att stadsbyggnadsprojektet för en ny fördelningsstation i Skvaltån (KFKS 2021-00841) kan genomföras. Ändringen av stadsplan S296 genomförs med ett förenklat förfarande som gör att ändringen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Antagandet är planerat till kvartal 4 2026 och arbetet bekostas av Nacka Energi AB.

### Ärendet

Avsikten med ändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Sicklaön 359:1 och Sicklaön 151:26 för att möjliggöra för en avstyckning av Sicklaön 359:1. Avstyckningen är nödvändig för att möjliggöra för en ny planerad fördelningsstation.

Planområdet ligger vid Värmdövägen/Saltsjöbadsleden och omfattar cirka 5 000 kvadratmeter. Berörda fastigheter ägs av Nacka Energi AB (via helägt bolag) och Telia Sverige Net Fastigheter AB. Kommunen äger kringliggande gatumark. Området är idag bebyggt med verksamhetsbyggnader, parkeringsytor och mindre grönytor.

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



Figur 1: Planområdet för ändring av del av stadsplan S296.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 28 oktober 2024, § 276 att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation i Skvaltán med ärendenummer KFKS 2021-00841. Projektet omfattar del av fastigheten Sicklaön 359:1 m.fl. och syftar till att möjliggöra en fördelningsstation som kan tillgodose en långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. För att en ny fastighet för fördelningsstationen ska kunna styckas av från Sicklaön 359:1 i enlighet med intentionerna i stadsbyggnadsprojektet behöver gällande tomtindelning upphävas. Av plantekniska skäl behöver upphävandet hanteras som en separat detaljplaneändring då den föreslagna detaljplanen för fördelningsstationen inte omfattar hela den yta som berörs av tomtindelningen.

Ändringen påverkar inte gällande stadsplan i övrigt utan medför enbart att tomtindelningen upphävs. Planområdet omfattas av stadsplan S296 (småindustri) och tomtindelningen Cylindern (0182K-12220). Ändringen är förenlig med översiktsplanen (2026) som anger att kommunen ska verka för utbyggnad och modernisering av elnätet, för att möta ökad efterfrågan och säkerställa elförsörjning. Planområdet ligger inom ett område (Bm4) som i översiktsplanen är utpekad för mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025, § 79. Planförslaget handläggs med förenklat standardförfarande. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för brott och trygghet.

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

## Tidplan

Detaljplanen genomförs med förenklat standardförfarande. Det innebär att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet och att kommunen därefter kan gå direkt till beslut om antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Ärendet föreslås i samrådet hanteras parallellt med detaljplan för ny fördelningsstation med ärendenummer KFKS 2021-00841 men bedöms kunna antas tidigare än detaljplanen för fördelningsstationen.

Samråd maj-juni 2026

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 4 2026

Laga kraft tidigast\* kvartal 4 2026

*\*Under förutsättning att detaljplaneändringen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för att ta fram detaljplanenändringen har reglerats i ett planavtal med Nacka Energi som finansierar planarbetet. Den innebär inte någon investering för kommunen och heller inte några drift- eller underhållskostnader för allmänna anläggningar.

## Konsekvenser för barn

Detaljplaneändringen bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Konsekvenser för klimat och miljö

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad torsdag den 26 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

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
----------------------	----------------------	--------------------

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00020

§ 86

## Detaljplan för Björknäs-Lövdalsvägen, fastigheterna Björknäs I:240 m.fl. i Boo

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan med följande ändringar:

- Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Trasket” till ”Ängen” s.5 & s.6
- Ändra ”Sommarvägen” till ”Lövdalsvägen” under Planeringsförutsättningar s.6

### Sammanfattning av ärendet

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

Aktuellt planområde är beläget kring Lövdalsvägen i Björknäs, norr om Värmdövägen. Området innehåller cirka 80 privatägda villatomter samt mindre andel kommunal naturmark utöver befintliga gator. Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur eventuellt även park.

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

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

### Ärendet

Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden, säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur, eventuellt även park.

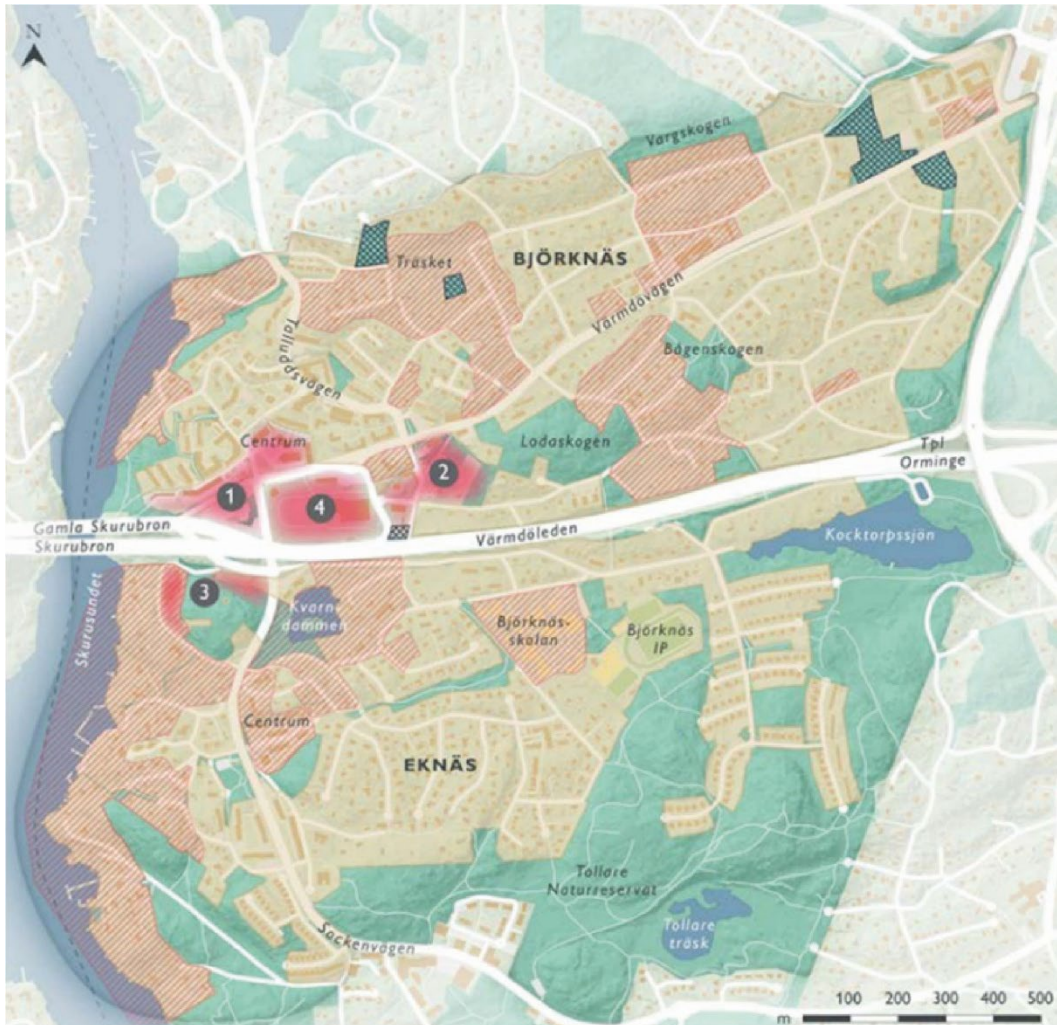
### Bakgrund och tidigare beslut

Aktuellt planområde är beläget kring Lövdalsvägen i Björknäs, norr om Värmdövägen. Området innehåller cirka 80 privatägda villatomter samt mindre andel kommunal mark utöver befintliga gator. Syftet med detaljplanen är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden samt värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Avsikten är att detaljplanen ska bekräfta dagens användning av marken, genom kvartersmark för enskilda fastigheter och allmän plats för gator och natur ev även park.

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

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

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



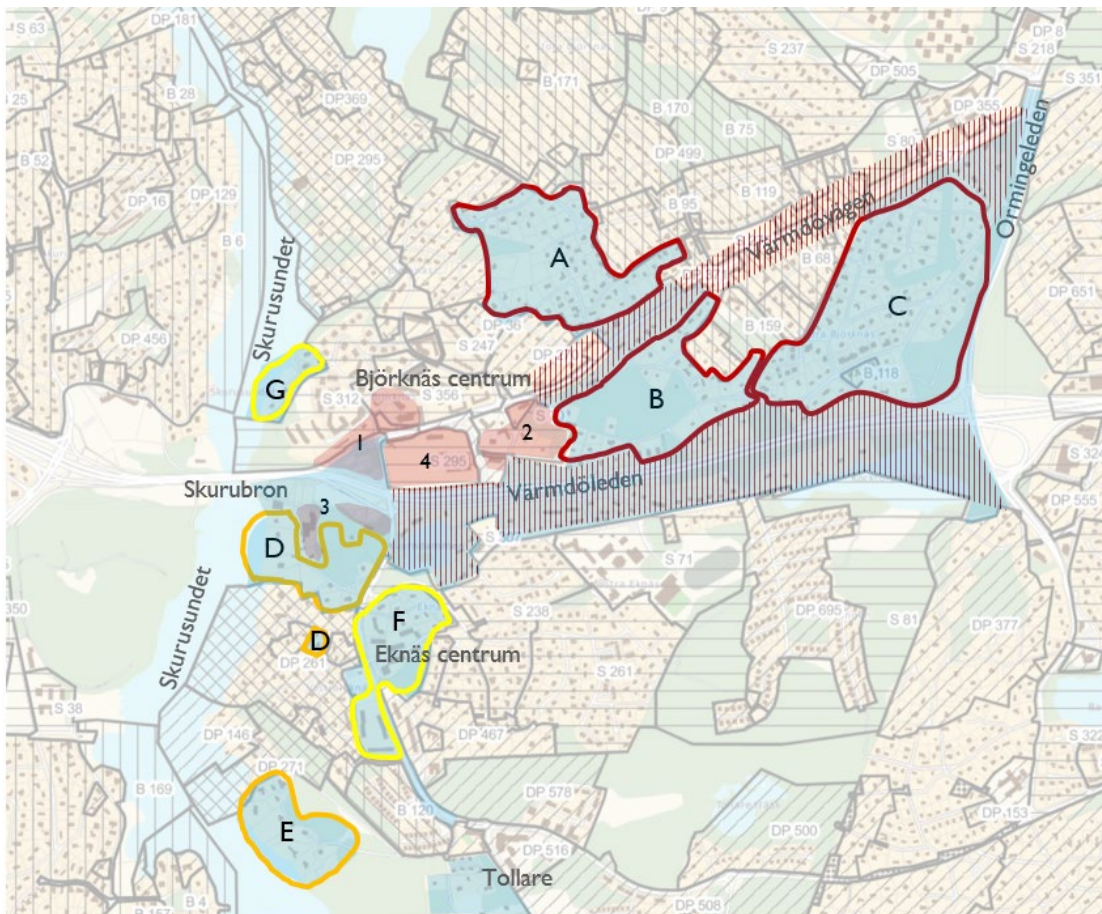
Figur 1. Vägledning för bevarande och utveckling av Björknäs och Eknäs, (Nacka kommun, 2024).

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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



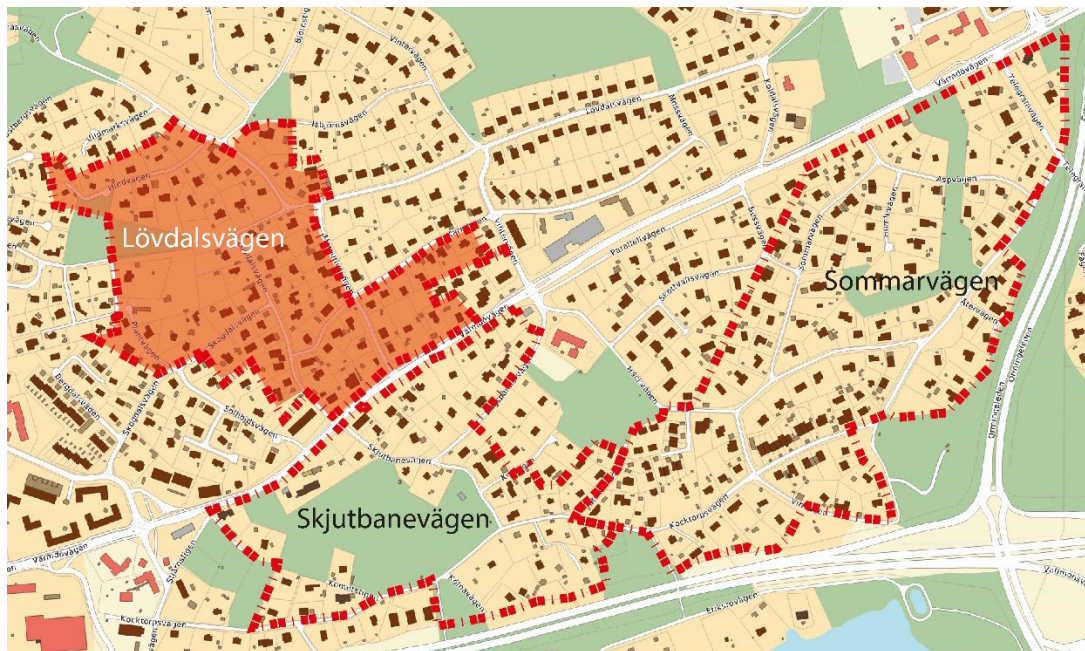
Figur 2. Föreslagna detaljplaner för planlösa område, prioritetsordning A-G. Rödskräfferade områden är utredningsområden för planläggning på längre sikt. I bakgrunden syns gällande planer med grå skraffering, blå markerade områden är idag planlösa. Tollare naturreservat skyddar stora delar av grönområdena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

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

**Planlösa områden – de tre första detaljplanerna**

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

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



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

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

### Planeringsförutsättningar

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

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

### Nytt regelverk för bygglov och planstridigt utgångsläge

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

### Planavgränsning

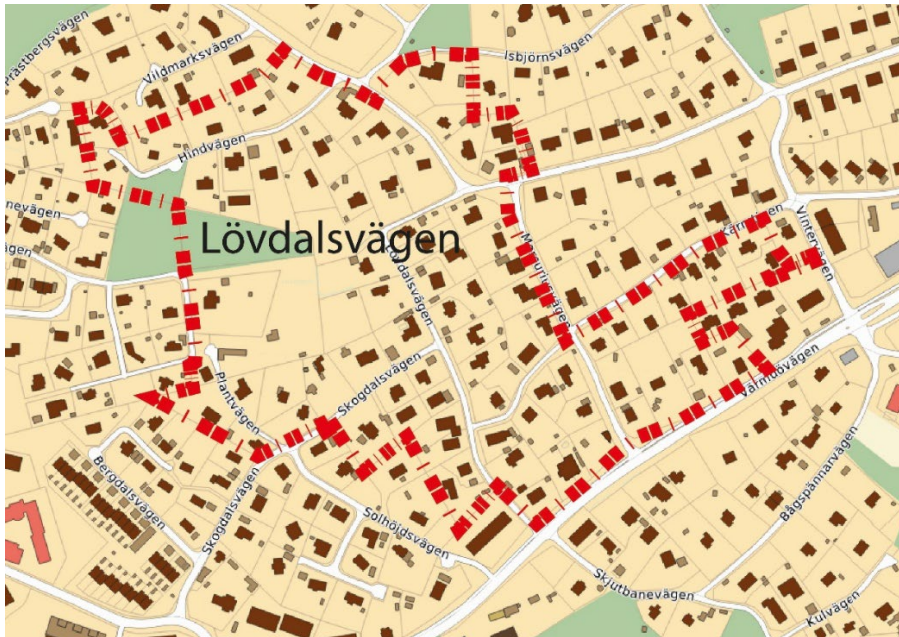
Planområdet är beläget i Björknäs, norr om Värmdövägen kring Lövdalsvägen. Området är cirka 13 hektar och omfattar 80 fastigheter. Befintlig bebyggelse i planområdet är varierat efter succesiv förtätning, men framför allt vid Skogdalsvägen, Plantvägen och Lövdalsvägen finns ett samlat område med mindre villor av egnahemskaraktär från 1910-30-talen med höga kulturmiljövärden. Gatorna är till största del kommunägd mark men vissa gator/infarter privata med servitut. Lokalgatorna inom planområdet har oftast en buffertzona med naturmark mot gata. Vägområdet för Värmdövägen ingår inte i planområdet, utan den preliminära plangränsen går i fastighetsgräns. Det finns ett grönområde inom planområdet, ”Träsket” som är ett markområde med både kommunal och enskild mark som naturligt har mycket vatten och som i översiktlig skyfallskartering översvämmas. Planavgränsningen är preliminär och kan komma att justeras efter utredningar, dock inför samrådsskede.

Inom planområdet kan finnas fastigheter som är utsatta för olika risker kopplade till hälsa och säkerhet såsom höga trafikbullernivåer, närhet till transporter med farligt gods, och översvämning vid skyfall. Plan- och bygglagen ställer idag högre krav på skydd än vid bostädernas tillkomst vilket innebär att lämpligheten av bostadsanvändning behöver utredas i planarbetet för att kunna bekräfta dagens användning av marken i detaljplan. Det

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

kan leda till behov av åtgärder, alternativt att bostadsfastigheter som inte uppfyller dagens krav behöver utelämnas från detaljplanen. Om en fastighet tidigare medgetts för bostadsanvändning i ett bygglov är bedömningen att det fortsatt kommer att vara möjligt att användas som bostad.

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



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

### Planarbetets bedrivande

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

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

Detaljplanen förväntas kunna startas och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### Behov av utredningar för detaljplaner

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

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

Det kan behövas en trafikbullerutredning för utsatta fastigheter. Det kan även behövas utredning om riskavstånd mot Värmdövägen på grund av transporter för farligt gods.

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

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

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

### **Tidplan**

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

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

Preliminär planbudget 2026-2029:

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

### Konsekvenser för barn

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

### Konsekvenser för klimat och miljö

Avsikten med detaljplanen är att bekräfta dagens användning av marken. I och med att detaljplanen inte syftar till någon förtätning, bedöms detaljplaneläggningen främst innebära positiva konsekvenser för klimat och miljö. En begränsning av tillkommande bebyggelse skulle kunna innebära att växthusgasutsläpp och resursförbrukning vid byggnationer begränsas, och att mer grönska mellan bebyggelsen sparas. Med bevarande grönytor är förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten och anordningar för att kunna hantera skyfall större. Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats *Natur* och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt. Bevarad grönska är positivt för biologisk mångfald, lokalklimat och människors hälsa.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 27 mars 2026

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

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

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

## Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar bifall till utsänt förslag med följande ändringar;

- Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Träsket” till ”Ängen” s.5 & s.6
- Ändra ”Sommarvägen” till ”Lövdalsvägen” under Planeringsförutsättningar s.6

Henrik Unosson (S) och Christina Ståldal (NL) instämmer i Disa Pålman Nilssons bifallsyrkande.

## Beslutsgång

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

Ordföranden börjar med att ställa det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden i enighet beslutar i enlighet med detta förslag.

Därefter ställer ordföranden Disa Pålman Nilssons ändringsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla ändringarna.

## Protokollsanteckningar

### Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Det är mycket glädjande att kunna starta planarbetet för att bekräfta befintlig bebyggelse i området. Vi kommer att hålla löftet om att bevara Björknäs och Eknäs unika karaktär och det här är en viktig del av det. Det här är första etappen av flera, där Alliansen lagt extra pengar i årets budget för att redan vid start kunna arbeta med fler områden. Det är glädjande att alla andra partier också är eniga om att detta arbete ska göras, även om oppositionen inte ville avsätta lika mycket resurser som vi i sina budgetar för i år. Plangränserna är preliminära, men vi valde att instämma i Socialdemokraternas förslag att även inkludera naturområdet från början likt det var utmålet i uppdraget från kommunstyrelsen. Vår utgångspunkt är att allt som inte är detaljplanerat ska detaljplaneras i området, och ser därför ingen anledning att inte inkludera områdena direkt.

### Henrik Unosson låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är bra och nödvändigt att detaljpanelägga de områden i Björknäs/Eknäs som saknar detaljplaner. Annars kan lättnaderna i nya PBL möjliggöra okontrollerad byggnation i områdena. Vilket är emot de program som fastställts. Samtidigt vill vi försäkra oss om att det inte finns några framtida planer för dessa tre detaljplaner, liksom för de till kommande fyra. I ärendena - under ekonomi - framgår att kommunen kan förvänta sig kommande intäkter från de nya detaljplanerna i form av bygglovsavgifter. Vilket skulle kunna indikera

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

förväntad förtätning längre fram. Vi vill klargöra att vi motsätter oss förtätning i dessa detaljplaner.

**Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:**

I enlighet med beslut i KS ska sju nya detaljplaner tas fram till nuvarande planlösa områden, varav ovanstående tre områden startas först. Syftet med planarbetet är positivt och ska innebära att bevara befintliga bebyggelseområden, säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer. Tidigare förslag till exploatering av Björknäsområdet, bl a längs Värmdövägen, Värmdöleden samt även i närheten av Björknässkolan, väckte mycket och befogad kritik. Nackalistan kommer att följa denna process så att kommande detaljplaner stämmer med de beslut som gavs i uppdrag till MSN av Ks vad gäller bl a detaljpaneläggning av samtliga fastigheter. Många fler faktorer behöver beaktas och tas hänsyn till i kommande process vilket berörda fastighetsägare och fastighetsföreningar har fört fram. Dagens trafik i området har ökat kraftigt de senaste fem åren och behöver hanteras för barnens trafiksäkerhet, bullerstörningar och otrivsel. Många fler viktiga frågor finns att följa och kanske rättas till och Nackalistan förutsätter att verksamheten (? Planprojekten) samarbetar i nära och öppen dialog med de boende och deras fastighetsföreningar för att minska frustration och oro över kommande utveckling. I nuläget säger Nackalistan Ja till att starta detta arbete men beroende på hur arbetet fortskrider och hur hanteringen av kritiserade delar utvecklas kan vi komma att ändra vårt ställningstagande. I nuläget yrkar NL samma som Socialdemokraterna på detaljpaneläggning i ärende 20 och 21. De tre små grönområden längs Värmdöleden och Ormingeleden bör ingå i planområde (B) och C. Liksom fastigheterna mellan Kocktorpsvägen och Värmdöleden, som utelämnats, också bör ingå. Något som Nackalistan yrkade på tillsammans med Socialdemokraterna men tyvärr inte fick igenom.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00021

§ 87

## Detaljplan för Björknäs-Skjutbanevägen, fastigheterna Björknäs I:849 m.fl. i Boo

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan med följande ändring:

- Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Trasket” till ”Ängen” s.4

### Sammanfattning av ärendet

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

Aktuellt planområdet är beläget i Björknäs, söder om Värmdövägen och norr om Värmdöleden. Området är cirka 15 hektar och omfattar cirka 60 fastigheter. Planområdet utgörs av villakvarter kring Lodaskogen, söder om Värmdövägen. Delar av området är varierat efter succesiv förtätning, men framför allt vid Skjutbanevägen, Bågspännarvägen, Kulvägen, Österdalsvägen och Kocktorpsvägen finns ett samlat område med mindre villor av egna hemskaraktär från 1910–30-talen med höga kulturmiljövärden. Gatorna är till största del kommunägd mark men vissa gator/infarter privata med servitut. Lokalgatorna inom planområdet har oftast en buffertzona med naturmark mot gata. Vägområdet för Värmdövägen ingår inte i planområdet, utan den preliminära plangränsen går i fastighetsgräns. I Lodaskogen planeras en aktivitets- och rörelsepark i kommunal regi, den planeras stå klar 2027-2028.

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

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

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

## Ärendet

### Syftet

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

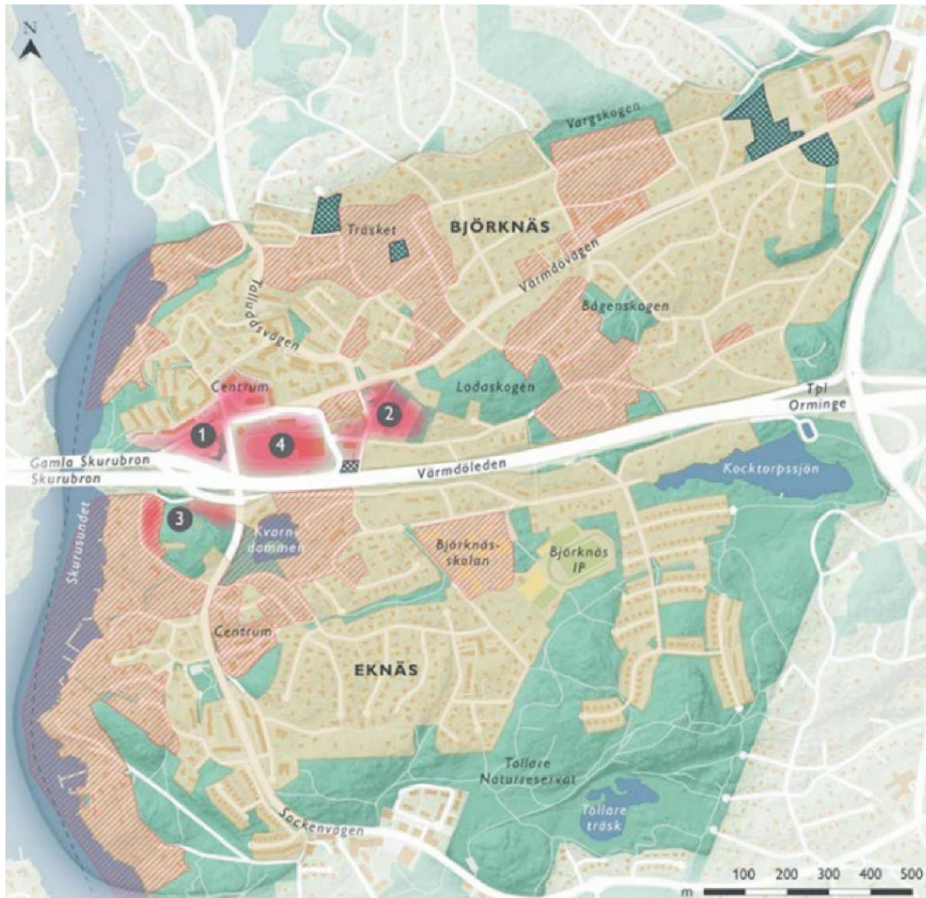
### Bakgrund och tidigare beslut

Aktuellt planområdet är beläget kring Skjutbanevägen i Björknäs, söder om Värmdövägen och norr om Värmdöleden. Området är cirka 15 hektar och omfattar cirka 60 fastigheter. Planområdet utgörs av villakvarter kring Lodaskogen, söder om Värmdövägen. Delar av området är varierat efter succesiv förtätning, men framför allt vid Skjutbanevägen, Bågspännarvägen, Kulvägen, Österdalsvägen och Kocktorpsvägen finns ett samlat område med mindre villor av egnahemskaraktär från 1910–30-talen med höga kulturmiljövärden. Gatorna är till största del kommunägd mark men vissa gator/infarter privata med servitut. Lokalgatorna inom planområdet har oftast en buffertzon med naturmark mot gata. Vägområdet för Värmdövägen ingår inte i planområdet, utan den preliminära plangränsen går i fastighetsgräns. I Lodaskogen planeras en aktivitets- och rörelsepark i kommunal regi, den planeras stå klar 2027-2028.

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

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

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



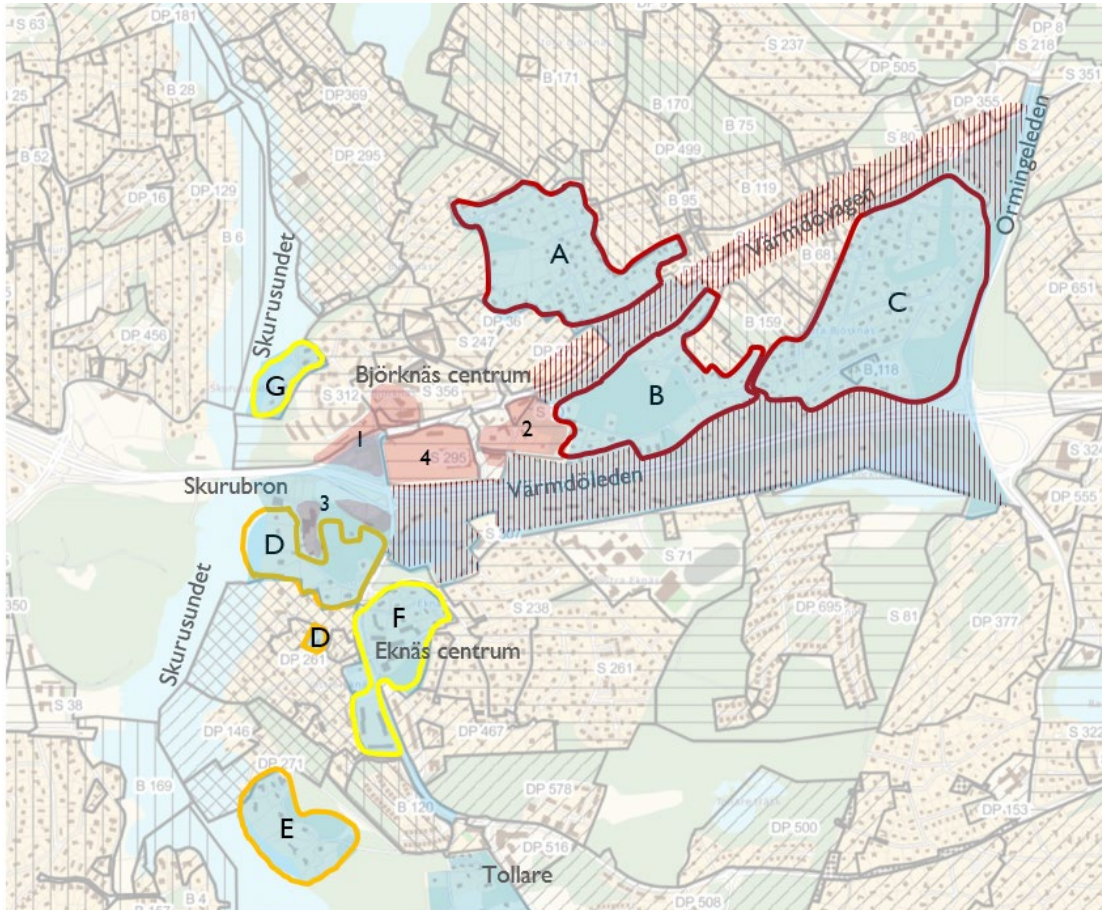
Figur 5. Vägledning för bevarande och utveckling av Björknäs och Eknäs, (Nacka kommun, 2024).

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

En sådan utredning togs fram med syfte att kartlägga behovet av detaljplaneläggning för planlösa områden i Björknäs och Eknäs. Utredningen presenterade förslag till nya

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

detaljplaneområden med prioriteringsordning. Denna gick ut på att påbörja planläggningen i de stora villaområdena i Björknäs (A-C), sedan de synliga kustområdena med kulturmiljövärden vid Skurusundet (D-E) och därefter Eknäs centrum och ett mindre villaområde norr om Skurubron (F-G):



Figur 6. Föreslagna detaljplaner för planlösa område, prioriteringsordning A-G, (Nacka kommun, 2024).

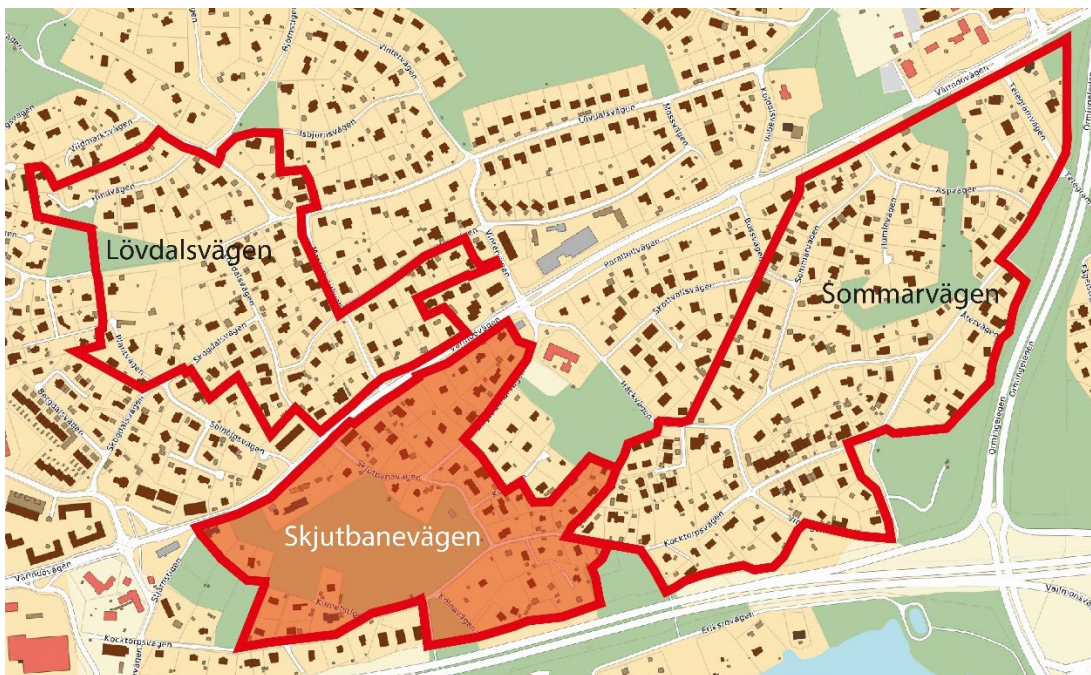
### Planlösa områden – de tre första detaljplanerna

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

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

Björknäs centrum, ”Kvarnberget” vid Kvarnvägen och våtmarksområdet vid Lövdalsvägen-Gundersbergsvägen (”Träsket”).

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



Figur 7. Preliminär karta över de tre detaljplanerna som ska tas fram parallellt, den aktuella detaljplanen för Skjutbanevägen markerad med en röd yta, (Nacka kommun, 2026).

### Planeringsförutsättningar

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

Översiktsplanen pekar ut planområdet för Skjutbanevägen som ”sammanhängande bostadsbebyggelse” som markanvändning. Översiktsplanen anger att struktur, skala och variation i områdets bebyggelse ska bevaras i största möjliga utsträckning i enlighet med Områdesplan för Björknäs och Eknäs. Generellt gäller varsamhet vid eventuella förändringar i befintlig fastighets- och bebyggelsestruktur. Mindre förändringar i

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

bebyggelsestrukturen är dock möjliga förutsatt att områdets lummiga och småskaliga struktur inte påverkas negativt.

### Nytt regelverk för bygglov och planstridigt utgångsläge

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

### Planavgränsning

Planområdet är beläget i Björknäs, söder om Värmdövägen och norr om Värmdöleden. Området är cirka 15 hektar och omfattar cirka 60 fastigheter. Planområdet utgörs av villakvarter kring Lodaskogen, söder om Värmdövägen. Delar av området är varierat efter succesiv förtätning, men framför allt vid Skjutbanevägen, Bågspännarvägen, Kulvägen, Österdalsvägen och Kocktorpsvägen finns ett samlat område med mindre villor av egnahemskaraktär från 1910–30-talen med höga kulturmiljövärden. Gatorna är till största del kommunägd mark men vissa gator/infarter privata med servitut. Lokalgatorna inom planområdet har oftast en buffertzona med naturmark mot gata. Vägområdet för Värmdövägen ingår inte i planområdet, utan den preliminära plangränsen går i fastighetsgräns. Planavgränsningen är preliminär och kan komma att behöva justeras efter utredningar, dock inför samrådsskedet. Det finns ett fåtal fastigheter som delvis ligger inom befintliga detaljplaner, dessa fastigheter har vi valt att ta med i den nya detaljplanen, för att hela fastigheterna ska få samma bestämmelser i en detaljplan. I Lodaskogen planeras en aktivitets- och rörelsepark i kommunal regi, den planeras stå klar 2027-2028.

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

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

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



Figur 8. Preliminär utbredning av detaljplanen, (Nacka kommun, 2026).

### Planarbetets bedrivande

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

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

Detaljplanen förväntas kunna startas och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### Behov av utredningar för detaljplaner

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

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

Det kan behövas en trafikbullerutredning för utsatta fastigheter. Det kan även behövas utredning om riskavstånd mot Värmdövägen på grund av transporter för farligt gods.

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

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

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

### **Tidplan**

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

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

Preliminär planbudget 2026-2029:

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

### Konsekvenser för barn

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

### Konsekvenser för klimat och miljö

Avsikten med detaljplanen är att bekräfta dagens användning av marken. I och med att detaljplanen inte syftar till någon förtätning, bedöms detaljplaneläggningen främst innebära positiva konsekvenser för klimat och miljö. En begränsning av tillkommande bebyggelse skulle kunna innebära att växthusgasutsläpp och resursförbrukning vid byggnationer begränsas, och att mer grönska mellan bebyggelsen sparas. Med bevarande grönytor är förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten och anordningar för att kunna hantera skyfall större. Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats *Natur* och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt. Bevarad grönska är positivt för biologisk mångfald, lokalklimat och människors hälsa.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 27 mars 2026

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

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

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

## Yrkanden

Henrik Unosson (S) yrkar bifall till det utsända förslaget och på en ändring enligt följande;

Att fastigheterna i västra delen på Kocktorpsvägen invid Värmdöleden (222:an) ingår i DP B.

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar bifall till det utsända förslaget och på en ändring enligt följande;

Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Träsket” till ”Ängen” s.4

Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP) instämmer i Henrik Unossons yrkanden.

Johan Krogh (C) yrkar avslag på Henrik Unossons ändringsyrkande.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, Henrik Unosson (S) med fleras bifallsyrkande till det utsända förslaget med ett tillägg, Disa Pählman Nilssons (M) bifallsyrkande till det utsända förslaget med en ändring och Johan Kroghs (C) avslagsyrkande på Henrik Unossons tillägg.

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

Därefter ställer ordföranden Disa Pählman Nilssons ändringsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla ändringen.

Slutligen ställer ordföranden Henrik Unosson med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå tillägget.

Votering begärs och genomförs.

## Votering

Följande voteringsordning godkändes.

Ja till att avslå Henrik Unosson med fleras tillägg.

Nej till att bifalla Henrik Unosson med fleras tillägg.

Med 8 ja-röster mot 5 nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat att avslå Henrik Unosson med fleras tillägg.

## Voteringsresultat

För Ja till att avslå Henrik Unosson med fleras tillägg röstar Johan Krogh (C), Disa Pählman Nilsson (M), Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Linda Sterner Varnevig (L), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD) och Sidney Holm (MP).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

För Nej till att bifalla Henrik Unosson med fleras tillägg röstar Henrik Unosson (S), Helena Westerling (S), William Gustafsson Lindkvist (S), Erika Elisson (V) och Christina Ståldal (NL).

## Protokollsanteckningar

### Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Det är mycket glädjande att kunna starta planarbetet för att bekräfta befintlig bebyggelse i området. Vi kommer att hålla löftet om att bevara Björknäs och Eknäs unika karaktär och det här är en viktig del av det. Det här är första etappen av flera, där Alliansen lagt extra pengar i årets budget för att redan vid start kunna arbeta med fler områden. Det är glädjande att alla andra partier också är eniga om att detta arbete ska göras, även om oppositionen inte ville avsätta lika mycket resurser som vi i sina budgetar för i år. Plangränserna är preliminära, men vi valde att instämma i Socialdemokraternas förslag att även inkludera naturområdet från början likt det var utmålet i uppdraget från kommunstyrelsen. Vår utgångspunkt är att allt som inte är detaljplanerat ska detaljplaneras i området, och ser därför ingen anledning att inte inkludera områdena direkt.

### Henrik Unosson låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är bra och nödvändigt att detaljpanelägga de områden i Björknäs/Eknäs som saknar detaljplaner. Annars kan lättnaderna i nya PBL möjliggöra okontrollerad byggnation i områdena. Vilket är emot de program som fastställts. Samtidigt vill vi försäkra oss om att det inte finns några framtida planer för dessa tre detaljplaner, liksom för de till kommande fyra. I ärendena - under ekonomi - framgår att kommunen kan förvänta sig kommande intäkter från de nya detaljplanerna i form av bygglovsavgifter. Vilket skulle kunna indikera förväntad förtätning längre fram. Vi vill klargöra att vi motsätter oss förtätning i dessa detaljplaner. Vi anser också att villorna utmed Kocktorpsvägen bör ingå i denna detaljplan. Positivt planbesked gavs tyvärr nyligen till en exploatör för enstaka fastigheter där. Ett par villor ligger utanför både exploatörens fastigheter och föreslagen detaljplan. De borde ingå, även exploatörens fastigheter. Vi yrkade därför att fastigheterna i västra delen på Kocktorpsvägen invid Värmdöleden (222:an) ingår i denna detaljplan. Vårt yrkande framgår av blå markering på bifogad bild (se protokollsbilaga 1).

### Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

I enlighet med beslut i KS ska sju nya detaljplaner tas fram till nuvarande planlösa områden, varav ovanstående tre områden startas först. Syftet med planarbetet är positivt och ska innebära att bevara befintliga bebyggelseområden, säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer. Tidigare förslag till exploateringar av Björknäsområdet, bl a längs Värmdövägen, Värmdöleden samt även i närheten av Björknässkolan, väckte mycket och befogad kritik. Nackalistan kommer att följa denna process så att kommande detaljplaner stämmer med de beslut som gavs i uppdrag till MSN av Ks vad gäller bl a detaljpaneläggning av samtliga fastigheter. Många fler faktorer behöver beaktas och tas hänsyn till i kommande process vilket berörda fastighetsägare och fastighetsföreningar har

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

fört fram. Dagens trafik i området har ökat kraftigt de senaste fem åren och behöver hanteras för barnens trafiksäkerhet, bullerstörningar och otrivsel. Många fler viktiga frågor finns att följa och kanske rättas till och Nackalistan förutsätter att verksamheten (? Planprojekten) samarbetar i nära och öppen dialog med de boende och deras fastighetsföreningar för att minska frustration och oro över kommande utveckling. I nuläget säger Nackalistan Ja till att starta detta arbete men beroende på hur arbetet fortskrider och hur hanteringen av kritiserade delar utvecklas kan vi komma att ändra vårt ställningstagande. I nuläget yrkar NL samma som Socialdemokraterna på detaljplaneläggning i ärende 20 och 21. De tre små grönområden längs Värmdöleden och Ormingeleden bör ingå i planområde (B) och C. Liksom fastigheterna mellan Kocktorpsvägen och Värmdöleden, som utelämnats, också bör ingå. Något som Nackalistan yrkade på tillsammans med Socialdemokraterna men tyvärr inte fick igenom.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00022

§ 88

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

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan med följande ändringar och tillägg;

- Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Träsket” till ”Ängen” s.5
- Ändra ”Värmdövägen” till ”Värmdöleden” under Bakgrund och tidigare beslut s. 2
- Att grönområdet öster om DP C ingår, norr om Värmdöleden (222:an) och väster om Ormingeleden.

### Sammanfattning av ärendet

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

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

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

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

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

## Ärendet

### Syftet

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

### Bakgrund och tidigare beslut

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

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

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

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



**TECKENFÖRKLARING**

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

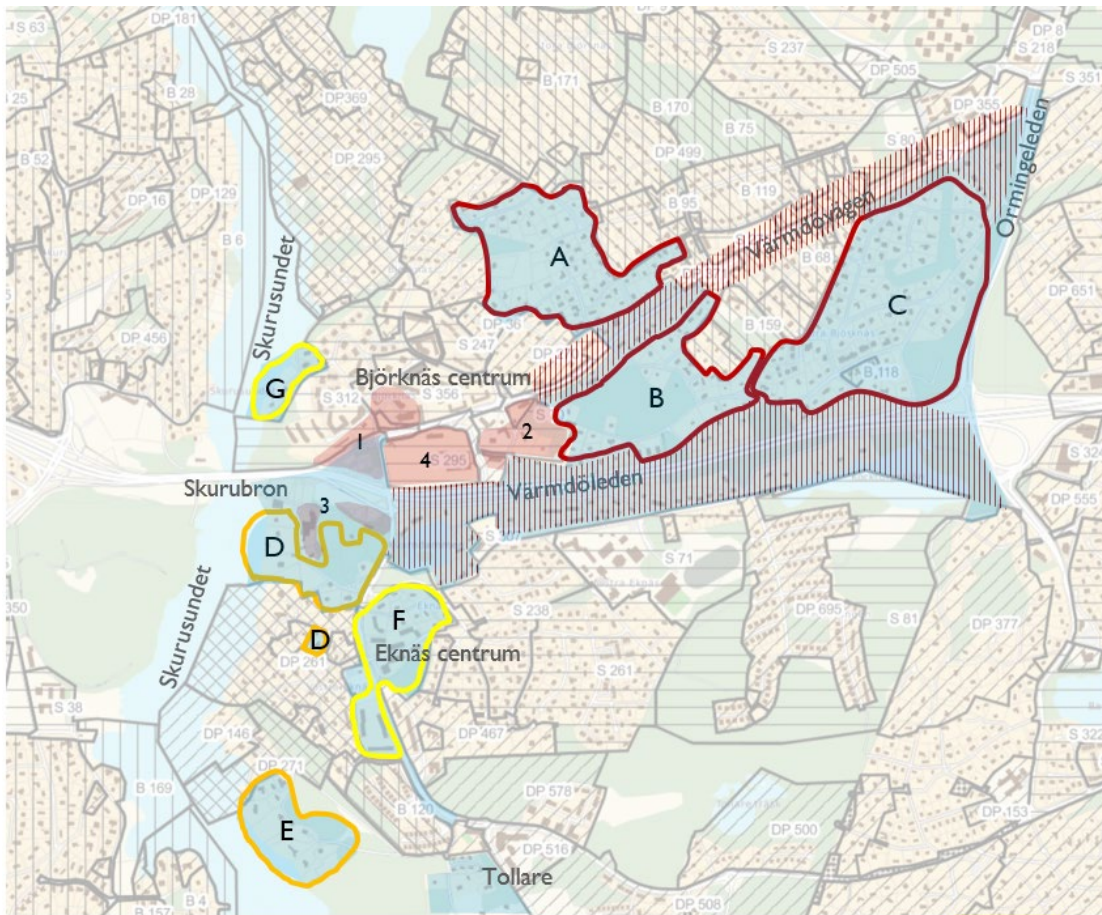
Figur 9. Vägledning för bevarande och utveckling av Björknäs och Eknäs, (Nacka kommun, 2024).

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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



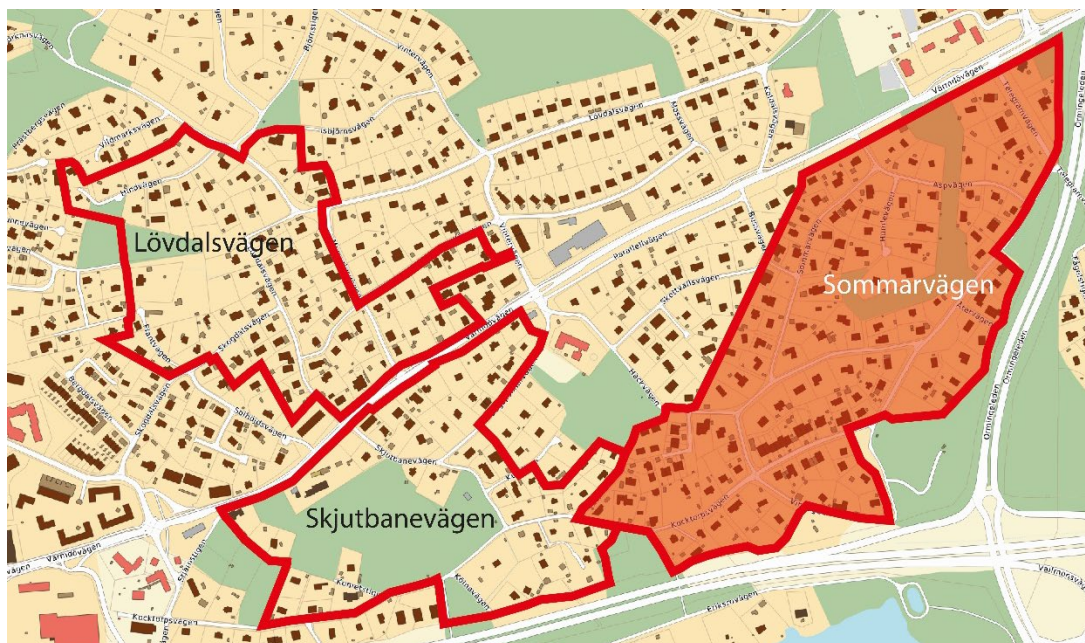
Figur 10. Föreslagna detaljplaner för planlösa område, prioriteringsordning A-G. Rödskrafferade områden är utredningsområden för planläggning på längre sikt. I bakgrunden syns gällande planer med grå skraffering, blå markerade områden är idag planlösa. Tollare naturreservat skyddar stora delar av grönområdena mellan Eknäs och Tollare. Rosa områden nummerade 1-4 är kommande stadsbyggnadsprojekt enligt områdesplanen, där en utveckling bedöms möjlig. (Nacka kommun, 2025).

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

### Planlösa områden – de tre första detaljplanerna

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

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



Figur 11. Preliminär karta över de tre detaljplanerna som ska tas fram parallellt, den aktuella detaljplanen för Sommarvägen markerad med en röd yta, (Nacka kommun, 2026).

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

### Planeringsförutsättningar

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

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

### Nytt regelverk för bygglov

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

### Planavgränsning

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

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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



Figur 12. Preliminär utbredning av detaljplanen, (Nacka kommun, 2026).

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Planarbetets bedrivande

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

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

Detaljplanen förväntas kunna startas och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### Behov av utredningar för detaljplaner

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

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

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

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

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

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

### Tidplan

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

### Ekonomiska konsekvenser

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

Preliminär planbudget 2026-2029:

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

### Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn. I detaljplanen kan bevarande av viktiga grönområden och naturvärden säkerställas. Att grönområden finns kvar utan att bebyggas bedöms som positivt särskilt eftersom det finns relativt få parker och lekplatser i Björknäs och Eknäs. Bevarade grönområden är även positivt för mikroklimat och för att motverka värmeöar, vilket bedöms gynna möjligheter till utevistelse för barn. Vidare kan

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

den nya detaljplanen innebära en begränsning av förtätning generellt, vilket bedöms vara positivt sett till att ytor för lek och utevistelse inte byggs bort.

### Konsekvenser för klimat och miljö

Avsikten med detaljplanen är att bekräfta dagens användning av marken. I och med att detaljplanen inte syftar till någon förtätning, bedöms detaljplaneläggningen främst innebära positiva konsekvenser för klimat och miljö. En begränsning av tillkommande bebyggelse skulle kunna innebära att växthusgasutsläpp och resursförbrukning vid byggnationer begränsas, och att mer grönska mellan bebyggelsen sparas. Med bevarande grönytor är förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten och anordningar för att kunna hantera skyfall större. Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats *Natur* och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt. Bevarad grönska är positivt för biologisk mångfald, lokalklimat och människors hälsa.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 27 mars 2026

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

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

### Yrkanden

Henrik Unosson (S) yrkar, med instämmande av Disa Pählman Nilsson (M), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), på ett tillägg enligt följande;

- Att grönområdet öster om DP C ingår, norr om Värmdöleden (222:an) och väster om Ormingeleden.

Disa Pählman Nilsson yrkar bifall till utsänt förslag med följande ändring;

- Ändra benämning av naturområdet Lövdalsvägen-Gundersbergsvägens från ”Träsket” till ”Ängen” s.5
- Ändra ”Värmdövägen” till ”Värmdöleden” under Bakgrund och tidigare beslut s. 2

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, Henrik Unosson (S) med fleras bifall till det utsända förslaget med ett tillägg och Disa Pählman Nilssons (M) bifall till det utsända förslaget med två ändringar.

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

2026-04-22

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ordföranden ställer först Disa Pählman Nilssons bifall till det utsända förslaget med två ändringar mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Därefter ställer ordföranden Henrik Unosson med fleras bifall till det utsända förslaget med ett tillägg mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget.

## Protokollsanteckningar

### Disa Pählman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Det är mycket glädjande att kunna starta planarbetet för att bekräfta befintlig bebyggelse i området. Vi kommer att hålla löftet om att bevara Björknäs och Eknäs unika karaktär och det här är en viktig del av det. Det här är första etappen av flera, där Alliansen lagt extra pengar i årets budget för att redan vid start kunna arbeta med fler områden. Det är glädjande att alla andra partier också är eniga om att detta arbete ska göras, även om oppositionen inte ville avsätta lika mycket resurser som vi i sina budgetar för i år. Plangränserna är preliminära, men vi valde att instämma i Socialdemokraternas förslag att även inkludera naturområdet från början likt det var utmålats i uppdraget från kommunstyrelsen. Vår utgångspunkt är att allt som inte är detaljplanerat ska detaljplaneras i området, och ser därför ingen anledning att inte inkludera områdena direkt.

### Henrik Unosson låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är bra och nödvändigt att detaljplanelägga de områden i Björknäs/Eknäs som saknar detaljplaner. Annars kan lättnaderna i nya PBL möjliggöra okontrollerad byggnation i områdena. Vilket är emot de program som fastställts. Samtidigt vill vi försäkra oss om att det inte finns några framtida planer för dessa tre detaljplaner, liksom för de till kommande fyra. I ärendena - under ekonomi - framgår att kommunen kan förvänta sig kommande intäkter från de nya detaljplanerna i form av bygglovsavgifter. Vilket skulle kunna indikera förväntad förtätning längre fram. Vi vill klargöra att vi motsätter oss förtätning i dessa detaljplaner. Vi yrkade även på att de gröna ytorna i sydost bör ingå. Det är viktigt att skydda hela denna gröna buffertzonen och berg i detaljplanen. Vårt yrkande framgår av blå markering på bifogad bild (se protokollsbilaga 1).

### Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

I enlighet med beslut i KS ska sju nya detaljplaner tas fram till nuvarande planlösa områden, varav ovanstående tre områden startas först. Syftet med planarbetet är positivt och ska innebära att bevara befintliga bebyggelseområden, säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer. Tidigare förslag till exploatering av Björknäsområdet, bl a längs Värmdövägen, Värmdöleden samt även i närheten av Björknässkolan, väckte mycket och befogad kritik. Nackalistan kommer att följa denna process så att kommande detaljplaner stämmer med de beslut som gavs i uppdrag till MSN av Ks vad gäller bl a detaljplaneläggning av samtliga fastigheter. Många fler faktorer behöver beaktas och tas

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

hänsyn till i kommande process vilket berörda fastighetsägare och fastighetsföreningar har fört fram. Dagens trafik i området har ökat kraftigt de senaste fem åren och behöver hanteras för barnens trafiksäkerhet, bullerstörningar och otrivsel. Många fler viktiga frågor finns att följa och kanske rättas till och Nackalistan förutsätter att verksamheten (? Planprojekten) samarbetar i nära och öppen dialog med de boende och deras fastighetsföreningar för att minska frustration och oro över kommande utveckling. I nuläget säger Nackalistan Ja till att starta detta arbete men beroende på hur arbetet fortskrider och hur hanteringen av kritiserade delar utvecklas kan vi komma att ändra vårt ställningstagande. I nuläget yrkar NL samma som Socialdemokraterna på detaljplaneläggning i ärende 20 och 21. De tre små grönområden längs Värmdöleden och Ormingeleden bör ingå i planområde (B) och C. Liksom fastigheterna mellan Kocktorpsvägen och Värmdöleden, som utelämnats, också bör ingå. Något som Nackalistan yrkade på tillsammans med Socialdemokraterna men tyvärr inte fick igenom.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00062

§ 89

## Åtgärda omoderna planer 2026 - ändrade förutsättningar

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Arbetet med omoderna planer påbörjades år 2012, då man konstaterade ett skyddsbehov av kulturmiljöer av riksintresse och för områden som enligt kulturmiljöprogrammet saknar eller har dåligt skydd. Efter ett kartläggande arbete under år 2016 identifierades ett antal kriterier som innebär att planer bedöms som omoderna inom översiktsplanens ”gles blandad bebyggelse”, det vill säga inom främst villaområden. En lägesrapport redovisades 2023 vilket resulterade i ett förslag på lista med ett tiotal geografiska områden, där nämnden beslutade om vilka områden de ville prioritera. Medel har sedan 2012 avsatts årligen för nämndens arbete med att utreda och åtgärda omoderna planer.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna i PBL innebär att det finns anledning att se över innebörden, konsekvenser och möjligheter inom ramen för gällande detaljplaner i områden där arbete med omoderna planer pågår. En avvägning bör ske gällande hur medel för omoderna planer ska användas.

Ändringarna i PBL påverkar omoderna planer genom följande nya bestämmelser:

Bygglov ska ges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan. (9 kap. 56 § PBL). Åtgärden man söker bygglov för behöver fortfarande vara planerlig men det så kallade planstridiga utgångsläget utgör inte längre ett hinder för bygglov. Det innebär att det nu är möjligt att bevilja bygglov när det finns byggrätt kvar att nyttja på fastigheter vars utgångsläge tidigare var planstridigt.

Under våren 2025 har arbete med att ta fram samrådshandlingar i fyra omoderna planer pågått; detaljplanen för Baggensudden samt de tre delområdena för Södra Skuru (Ektorpsvägen, Skurusundsvägen och Kristinedalsvägen). Under hösten 2025 och början av 2026 har planenheten avvaktat med planarbete till dess slutsatser kunnat dras av de nya förutsättningarna med anledning av ny lagstiftning. Syftet med dessa planer är att ersätta omoderna planer och åtgärda planstridigheter, bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger samt skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark.

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Med anledning av genomförda ändringar i PBL försvinner till stor del frågan om planstridigt utgångsläge. I de fyra pågående planarbetena har en kulturmiljöinventering med kompletterande information om värdefull vegetation tagits fram som redan används som stöd vid bygglovsprövning. Skydd av mycket värdefull kulturmiljö och mycket värdefulla träd har stöd i lagstiftning även om det inte finns stöd i en beslutad detaljplan.

Vid framtagande av en ny detaljplan behöver gällande lagstiftning uppfyllas. Det innebär att en rad utredningar och förutsättningar ska redovisas oavsett om förändringar sker i förhållande till gällande detaljplan. Resultatet kan vara att man behöver göra kostsamma utredningar och åtgärder vilket kan drabba både enskild fastighetsägare och kommunen.

Med anledning av detta och med hänvisning till att de nya ändringarna i PBL tillgodoses huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Baggensudden och Södra Skuru, genom särskilt beslut i nämnden. De fyra detaljplanerna kommer att lyftas för individuell prövning om avbrytande i nämnden i maj-juni 2026.

Medel för att åtgärda omoderna planer 2026 skulle kunna användas för andra ändamål, för att planlägga planlösa områden, för planer där något fel har uppstått vid planläggning, eller där det finns andra behov av att reglera en oönskad utveckling. Av beviljade medel 2026 skulle cirka 1,1 miljoner kronor återstå efter att planerna avbrutits.

## Ärendet

### Bakgrund

Arbetet med omoderna planer påbörjades år 2012 då det konstaterades ett skyddsbehov av kulturmiljöer av riksintresse och för områden som enligt kulturmiljöprogrammet saknar eller har dåligt skydd. År 2016 gjordes en genomgång av planenheten, bygglovenheten inklusive stadsbyggnadsservice för att identifiera vilka kriterier som upplevs som problematiska på grund av omoderna detaljplaner. Kriterierna som kartlades var planernas ålder, antal tillägg, planstridigheter, behov av skydd av kulturmiljö och behov av begränsning av antal lägenheter, dessutom bestämmelser om vindsinredning som varit svåra att hantera. Bestämmelser och regleringar kartlades inom det område som kallades ”gles blandad bebyggelse” i översiktsplanen för 2018. Gles blandad bebyggelse syftade främst till kommunens äldre villaområden och områden med en mer småskalig bebyggelse. Kartläggningen mynnade ut i en lista med ett tiotal geografiska områden som uppfyller flera kriterier för en omodern detaljplan. En omodern plan har mist sin aktualitet till exempel på grund av förändrad lagstiftning eller nya förutsättningar, att den kulturhistoriska miljön inte är inte skyddad, att den innehåller planstridigheter eller inte har några begränsningar gällande antal lägenheter som får genomföras på villafastigheter.

Listan låg till grund för de områden som nämnden fortsatt ville prioritera vilket följdes upp i en lägesrapport 2023. Förutom Baggensudden i Saltsjöbaden som redan startats,

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

prioriterade miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2023 (§ 123) start av södra Skuru, med följande tillägg:

- Nya detaljplaner för Södra Skuru prioriteras och inför beslut om planuppdrag ska dialog föras med villaägarföreningen om inriktning och omfattning.
- Detaljplanearbetet för Södra Skuru ska bedrivas parallellt för de olika etapperna i syfte att få likalydande bestämmelser.
- Området Storängen och Fannydal bedöms kunna starta därefter. Dialog ska föras med egnahemsföreningen innan ett sådant beslut tas.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar därutöver inte om någon prioritetsordning av områdena utan när det blir aktuellt för nya planuppdrag ska nämnden göra en förnyad bedömning.

Syftet med arbetet för Södra Skuru är att ersätta omoderna planer och säkerställa att bebyggelsen blir planenlig. Detta ska göras genom att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planerna medger. Utöver detta ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark skyddas genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Något planarbete har inte startat för Storängen och Fannydal.

### Detaljplaner idag

I Nacka finns cirka 1000 planer och av dessa har cirka 650 tillkommit under plan- och bygglagen (PBL) som infördes 1987. Ungefär 350 stycken planer är äldre byggnadsplaner, stadsplaner eller områdesbestämmelser. Mellan 100 och 150 planer har gjorts före 1965. Sedan plan- och bygglagen infördes år 1987 gäller både stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner enligt övergångsbestämmelserna. Trots att många planer är äldre fungerar de vid prövningar av bygglov eftersom rättspraxis utvecklats och frågor som inte reglerats i plan ändå kan prövas mot bakgrund av de generella bestämmelserna i plan- och bygglagen.

### Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras. De kan också sakna reglering gällande max antal lägenheter inom villafastigheter, något som kan leda till en oönskad förtätning. En förtätning leder till ökad belastning av till exempel vatten och avloppsledningsnätet och kostnader kopplade till utbyggnad av denna.

Exempel på planstridigheter och andra brister eller fel i omoderna planer är:

- En tillbyggnad som har uppförts helt eller delvis på prickad mark. Enligt tidigare lagstiftning bedömdes detta som planstridigt utgångsläge, varför bygglov kunde nekas trots att man fortfarande hade bygg rätt kvar.
- Vissa planbestämmelser har visat sig sakna verkan alternativt fått annan verkan än vad som avsågs med ny lagstiftning eller efter prejudikat.

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Kommunen kan ha haft ett bristfälligt underlag eller gjort felskrivning i text eller på plankarta av misstag. Detta kan i sin tur ha lett till att befintlig bebyggelse har blivit planstridig.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde. I gräns mot skyddad natur kan det också finnas behov av tydliggörande.
- Kommunens Lantmäterimyndighet har uppmärksammat att det för vissa fastigheter finns oklarheter i vem som äger vattenområden.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begräsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas, detta har kunnat utredas och begränsas i arbetet med omoderna planer.
- Värdefull natur- och kulturmiljö som inte är skyddad genom planbestämmelser. Området kan förvanskas och tappa sin karaktär.
- Byggnader som beviljats avvikelser i bygglov men som vid en totalförstörelse vid brand inte kan återuppbyggas då den enligt detaljplanen har en mindre byggrätt oavsett om det finns beviljat bygglov för avvikelser.
- Felaktiga markanvändning. Plankartan stämmer inte med dagens användning.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden har sedan 2012 årligen avsatt medel för arbetet med att utreda och åtgärda omoderna planer. Det har varit en stor variation av planer som åtgärdats, allt från frimärksplaner där något fel har begåtts till ett större område av villor med planstridigheter, med stora värden eller karaktär att skydda och bevara.

### Planprocessen

Vid framtagandet av en ny detaljplan behöver gällande lagstiftning uppfyllas. Det innebär att en rad utredningar och förutsättningar ska redovisas oavsett om förändringar sker i förhållande till gällande detaljplan. Lämplighet ska redovisas utifrån krav på buller, dagvatten, skyfall med mera vilket kan skapa svårigheter i befintliga miljöer med rådande riktvärden. Tidigare kan kraven ha varit lägre, mindre omfattande eller inte funnits alls. Resultatet kan vara att kommunen under planprocessen behöver ta fram kostsamma utredningar och genomföra åtgärder vilket kan belasta både enskilda fastighetsägare och kommunen ekonomiskt.

Alternativet att göra en ändring av detaljplan i stället för att ta fram en helt ny, innebär bland annat att man kan förändra, ta bort och införa nya bestämmelser om ändringen ryms inom syftet med gällande plan. Detta betyder att kommunen inte behöver genomföra samma omfattande lämplighetsbedömning som vid en ny detaljplan, utan enbart för det ändringen avser. Utifrån gällande lagstiftning för digitala detaljplaner är dock ändringar av

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

2026-04-22

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

planerna mycket svåra att genomföra rent praktiskt. Dessutom utgör eventuella tidigare ändringar och tilläggsplaner en svårighet att uppfylla tydlighetskravet i PBL om ytterligare ändringar läggs till. Av den anledningen har kommunen inte arbetat med ändringsplaner under senare år.

Vid framtagande av en ny detaljplan måste en grundkarta tas fram av lantmäterienhetens kartgrupp. Lantmäterimyndigheten, som ytterst godkänner grundkartan, har i detta arbete uppmärksammat att vissa områden har oklara gränspunkter. Detta gäller oftast för fastigheter som delats genom avsöndring. Om fastigheterna är avsöndrade har de ofta oklara gränspunkter, en förrättningsmetod som använts tidigare. Med dagens lagkrav krävs en fastighetsbestämning, för att definiera fastighetens gränspunkter både geografiskt och juridiskt. Fastighetsbestämning är kostnadskrävande och kan vara svår att lägga på enskilda fastighetsägare när detaljplanerna enbart bekräftar befintliga förhållanden och inte ger fördelar till enskilda individer. Om kommunen hanterar kostnaden kan det utifrån likställighetsprincipen ifrågasättas som att kommunen gynnar vissa medborgare över andra.

### **Pågående omoderna planer 2023-2026**

Syftet med det pågående arbetet med de omoderna planerna i Södra Skuru samt Baggensudden är att säkerställa att bebyggelsen blir planenlig. Områdets karaktär ska bevaras utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad de gällande planerna medger. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark ska skyddas genom att införa bestämmelser om skydd av antikvariska värden och värdefulla träd. En viktig anledning till att göra bebyggelsen och fastigheterna planenlig i detaljplan har varit att det planstridiga utgångsläget utgjort hinder för att bevilja bygglov för exempelvis ombyggnation eller tillbyggnad, trots att det funnits bygg rätt kvar att nyttja. Även möjligheten att återuppföra en planstridig byggnad efter brand har diskuterats som en ytterligare anledning till att det är viktigt att i detaljplan bekräfta befintlig bebyggelse.

### **Södra Skuru**

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2024 (§ 136). Området omfattar tre delområden med cirka 600 fastigheter totalt i södra Skuru på östra Sicklaön. Södra Skuru är indelade i tre delområden: Ektorpsvägen, Skurusundsvägen och Kristinedalsvägen I planerna för Södra Skuru har man i en kulturmiljöinventering kartlagt totalt 600 fastigheter och identifierat att 19 %, det vill säga 91 fastigheter, klassas som kulturhistoriskt värdefulla eller särskilt värdefulla. Planarbetet för att ta fram samrådshandlingar pågick fram till våren 2025. Då det stod klart att en ändring av PBL var aktuell har planenheten avvaktat med planarbete under hösten 2025 och i början av 2026, innan det varit möjligt att dra slutsatser av förändringen. Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig bygg rätt kan nyttjas. Utöver detta hänvisas till tidsåtgång för detaljplanernas framtagande, behov av utredning av avsöndrande

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

fastighetsgränser samt generellt kostnadsdrivande planarbete vilket bekostas av kommunen. De tre detaljplanerna kommer att lyftas för individuell prövning om avbrytande i nämnden i maj-juni 2026.

Den framtagna kulturmiljöinventeringen med kompletterande information om värdefull vegetation kan ändock ligga till grund för att vid bygglov/rivningslov kunna skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen eller miljön. Inventeringen kan användas utan att beslut om detaljplan finns, eftersom skydd av mycket värdefull kulturmiljö eller mycket värdefulla träd har stöd i lagstiftning.

### Baggensudden

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2022 (§ 106). Området omfattar totalt 144 villafastigheter på Baggensudden i Saltsjöbaden. I planen för Baggensudden har man i en kulturmiljöinventering identifierat att 42% av de totalt 144 fastigheterna, det vill säga 61 fastigheter, är klassade som kulturhistoriskt värdefulla eller skyddsvärda, med kompletterande tillägg om värdefulla träd.

Arbetet med samrådshandlingar har på samma sätt som planhandlingarna för Södra Skuru pågått fram till våren 2025. Därefter har planenheten avvaktat med planarbete i avvaktan på att det varit möjligt att dra slutsatser av den förändrade lagstiftningen.

Kulturmiljöinventeringen på Baggensudden har legat till grund för bedömningar i samband med bygglov.

### Ändringar i PBL

Ändringarna i PBL påverkar omoderna planer genom följande nya bestämmelser:

Bygglov ska ges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan. (9 kap. 56 § PBL). Åtgärden man söker bygglov för behöver fortfarande vara planenlig, men det så kallade planstridiga utgångsläget är inte längre ett hinder för bygglov.

Ändringarna i plan- och bygglagen innebär även förändringar kring lovfria åtgärder. Möjligheten att genomföra större lovfria åtgärder på enskilda villatomter innebär att utvecklingen i dessa områden inte styrs på samma sätt som tidigare. Sedan december 2025 krävs inte längre någon anmälan till kommunen för de lovfria åtgärderna. Detta gäller för alla typer av lovfria åtgärder, det vill säga komplementbyggnader, komplementbostadshus samt tillbyggnader. Inom detaljplan får man totalt bygga lovfri komplementbyggnad eller komplementbostadshus om upp till 45 m<sup>2</sup> varav den största byggnaden får vara högst 30 m<sup>2</sup>. En tillbyggnad får uppföras lovfritt upp till 30 m<sup>2</sup>, och avser bruttoarea och/ eller öppenarea. Utanför detaljplan får man totalt uppföra lovfri komplementbyggnad eller komplementbostadshus upp till 65 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara max 50 m<sup>2</sup>. Lovfri tillbyggnad får uppföras upp till 30 m<sup>2</sup>, och avser bruttoarea och/ eller öppenarea. Den lovfria potten får fördelas fritt.

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Vad gäller för kulturmiljö och värdefull natur?

Med ändringarna i PBL har lovplikten för fasadändring på en- och tvåbostadshus tagits bort, inom kulturhistoriskt särskild värdefull miljö är det dock fortsatt lovpliktigt att göra fasadändring. Den lovfria potten är undantagen i kulturhistoriskt särskild värdefull miljö och friggebod går inte längre att genomföra då friggebod nu ingår i lovfria potten.

Om en planstridig byggnad brinner ned eller förstörs delvis görs en bedömning av bygglovenheten om man kan hantera återuppbyggnaden som ett renoveringsärende, och där med i princip kunna återuppföra tidigare byggnadsvolym. Vid en totalförstörelse av planstridig byggnad kan den inte återuppbyggas på samma sätt, utan det är den beslutade byggrätten i gällande plan som styr byggnadsvolymer. Det krävs i så fall att en ny detaljplan tas fram som bekräftar den tidigare planstridigheten. Risken för totalförstörelse är dock låg i kommunen eftersom god utryckningsförmåga finns hos räddningstjänsten.

Där nya detaljplaner inte genomförs finns en möjlighet att stärka skyddet av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och komplettera översiktsplanen med platsspecifika natur- och kulturmiljöutredningar. Utredningarna kan då tillgängliggöras till bygglovenheten och utgöra underlag vid hantering av bygglov.

### Slutsatser av lagändringen

Planarbetet i Baggensudden och Södra Skuru föreslås avbrytas med hänvisning till att de nya ändringarna i PBL tillgodoser huvudsyftet med planerna, att åtgärda planstridigheter.

För områden med höga natur- och kulturvärden finns en möjlighet att genomföra natur- och kulturmiljöutredningar vilka sedan kan användas som stöd i bygglovsprövning. Utredningarna blir underlag för bedömning vid behov att skydda intressanta kultur- och naturmiljöer från förvanskning eller förändrad karaktär genom de nya reglerna i PBL.

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infråas vid avbrytande av planarbetet:

- Natur- och kulturmiljö får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelse oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.

Medel för att åtgärda omoderna planer skulle kunna användas för andra ändamål, för att planlägga planlösa områden, för planer där något fel har uppstått vid planläggning, eller där det finns andra behov av att reglera en oönskad utveckling.

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

2026-04-22

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ett antal detaljplaner har tagits fram inom ramen för att åtgärda omoderna planer i syfte att begränsa antal lägenheter inom villa, då bestämmelse för detta saknats inom vissa tillkomna detaljplaner. Det har inneburit att fler lägenheter i villa har kunnat inredas så att dessa fått karaktären av små flerbostadshus, vilket inte var avsikten vid planernas tillkomst. För några områden i Norra Boo påbörjades ett planändringsarbete för att begränsa antalet lägenheter. Arbetet har dock fått pausats i avvaktan på att genomförandetiden har gått ut, och på grund av att det enklare ändringsförfarandet av en detaljplan inte kunnat användas. Vid en ny detaljplan inträder krav på nya utredningar och en planprocess till en hög kostnad, vilket är tveksamt om det är motiverat.

Inom planlösa områden kan fastighetsägare utan bygglov bygga lovfri komplementbyggnad eller komplementbostadshus om upp till totalt 65 kvadratmeter varav den största byggnaden får vara max 50 kvadratmeter. Risken att ny bebyggelse kan förändra områdets karaktär är därför troligen störst i planlösa områden.

### Ekonomiska konsekvenser

De anslagna medlen för att åtgärda omoderna detaljplaner 2026, utgör 1,5 miljoner kronor. Kostnaden för att färdigställa denna utredning med anledning av de ändrade förutsättningarna, kommer uppgå till cirka 200 tusenkronor. Cirka 200 tusenkronor ytterligare behövs för att de fyra pågående planerna i Södra Skuru och Baggensudden ska kunna kommuniceras och avslutas, om nämnden senare beslutar att avbryta dessa. Därmed skulle cirka 1,1 miljoner kronor återstå av beviljade medel för 2026.

### Konsekvenser för barn

Ett avbrytande av detaljplanerna innebär inga förändringar för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

### Konsekvenser för klimat och miljö

Ett avbrytande av detaljplanerna innebär inga förändringar för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den fredag den 27 mars 2026

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00038

§ 90

## Pågående planarbeten 2026

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Nina Åman, stadsarkitekt, presenterade information om politikerinitiativet ”En strategi för gestaltning och arkitektur i Nacka” där hon informerade övergripande om tidplan och förslag till upplägg av arbetet med dokumentet ”Riktlinjer för gestaltning” samt att process för politisk involvering i gestaltungsfrågor ska tas fram under året.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00036

§ 91

## Pågående planbesked 2026

Ingen information vid detta sammanträde.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00037

## Positiva planbesked 2026

Ingen information vid detta sammanträde.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00015

§ 93

## Namnsättning av gata i dp Volten

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att vägen i detaljplan Volten, Dp 707, ska namnges till Vindövägen.

### Sammanfattning av ärendet

I detaljplan Volten, DP 707 som vann laga kraft den 17 juni 2025 kommer en ny väg anläggas som behöver namnges.

Vägar i området är namngivna efter skärgårdsöar. Namnberedningsgruppen föreslår därför att den nya vägen ges namnet Vindövägen.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 mars 2026

Bilaga 1. Kartbilder

### Beslutsgång

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

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00016

§ 94

## Namnsättning av park i dp Nobelberget

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

### Sammanfattning av ärendet

I detaljplan Nobelberget DP 707 som vann laga kraft den 25 maj 2025 har en ny park byggts som behöver namnges.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 16 mars 2026

Bilaga 1. Kartbilder

### Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar att ärendet ska återremitteras för vidare utredning.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, att återremittera ärendet för vidare utredning, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00056

§ 95

## Beslut med villkor för att installera värmepump Ormingeringen 54, Orminge 42:2

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna anmäld värmepumpsanläggning på fastigheten Orminge 42:2, i huvudsaklig enlighet med anmälan samt bifogad situationsplan (se bilaga 1-2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2026-03-24), med följande villkor:

1. Anlitad brunnborrare ska vara certifierad enligt RISE Certifiering och kraven som beskrivs i Normbrunn-16 ska uppfyllas.
2. Utsläpp av borrsvatten får inte ske om det finns risk för olägenhet för miljön eller människors hälsa.
3. Slamblandat vatten från borrhålen får släppas ut för infiltration inom Orminge 42:2 utan att ha genomgått sedimentering, under förutsättning att allt vatten kan infiltrera inom fastigheten.
4. Borrhållsvatten som inte kan infiltrera i marken inom fastigheten Orminge 42:2 får inte släppas ut förrän det avslammats genom sedimentation. Sedimentationen ska ske i container (minst 10 m<sup>3</sup>) med lameller. Container som blivit full ska tömmas genom att det sedimenterade slammet fraktas bort eller tas omhand inom den egna fastigheten innan fortsatt sedimentering får ske i densamma.

Det är endast den avslammade vattenfasen som får släppas ut utanför den egna fastigheten.

Observera att avslammat vatten endast får släppas till Nacka vatten och avfalls dagvattenledningsnät, NVOA, om medgivande från NVOA finns.

5. Kontroll av avvikande lukt- och synintryck ska utföras kontinuerligt i samband med borring.
6. Om föroreningar uppmärksammas i borrsvatten, borkax eller i mark vid borring ska borringen avbrytas och miljötillsynsenheten omgående kontaktas.
7. Eventuellt förorenat borkax och kaxblandat vatten ska tas om hand och skickas till godkända mottagningsanläggningar.

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

8. Innan borringen ska Ledningskollen kontaktas för anvisning av kabelläge. Eventuella anvisningar från Ledningskollen ska följas.
9. Borrhålen ska placeras minst 5 meter från allmänna va-ledningar och minst 10 meter från allmänna va-tunnlar och kulvertar. Skyddsavstånd ska hållas till eventuella fjärrvärme- och fjärrkyleledningar. Avståndsregeln till allmänna va-ledningar gäller både inom och utanför fastigheten.
10. Läckage av köldbärarvätska eller köldmedium ska omedelbart åtgärdas och rapporteras till miljötillsynsenheten.
11. Ljudnivåerna i bostadsrum ska inte överstiga Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus. Riktvärdena är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dBA i maximal ljudnivå. För lågfrekvent buller gäller dessutom riktvärden i tersbanden 31,5-200 dB. Toner får inte förekomma.
12. Bullrande arbeten ska göras helgfria vardagar kl. 07:00 – 19:00, efter att de som kan störas fått information.
13. Bestämmelserna enligt bilaga 3, ”Regler för kontroll och rapportering av aggregat för värmepumpar som innehåller köldmedium”, ska följas.
14. Grannar ska informeras i god tid innan borringen om när och hur länge bullerstörningen kommer att pågå.
15. Arbetet för sökt värmepumpsanläggning ska ha utförts senast ett år efter beslutet har vunnit laga kraft. Därefter avskrivs ärendet och en ny, avgiftsbelagd anmälan krävs. Om beslutet överklagas gäller ett år från det datum beslutet vunnit laga kraft.
16. Efter borringen ska borrharen skicka brunnsprotokollet till brunnssarkivet, SGU och en kopia till miljötillsynsenheten.

## Sammanfattning av ärendet

HSB Brf Turkosen har inkommit med anmälan om installation av värmepump.

Anläggningen omfattar borring av två vertikala energibrunnar med ett planerat djup på vardera 1 500 meter.

Sökanden har redogjort för borrhänsmetoden som kallas djupborring samt hur anläggningen kommer att fungera. Enligt uppgift ska borringen genomföras med en teknik som arbetar med undertryck och vakuumsystem inom ett stängt system vilket innebär att borrhänsmaterialet tas omhand under processen och att kontakt med grundvatten minimeras.

Enligt uppgifter i anmälan möjliggör djupet att köldbärarvätskan i borrhålen enbart kan

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

2026-04-22

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bestå av vatten. Detta då den beräknade temperaturen in till värmepumpen är mellan 25 och 30 °C och därför bedöms frostskyddsmedel inte vara nödvändigt.

Borrhålen avses att tätas med bentonitbetong ned till cirka 200 meters djup för att förhindra kontakt mellan grundvatten och eventuellt saltvatten på större djup. Till borrhålet ska 3 värmepumpar anslutas med en total avgiven effekt av 591kW.

Begärda kompletteringar har inkommit, varav den sista den 19 mars 2026.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 mars 2026

Bilaga 1. Anmälan

Bilaga 2. Situationsplan

## Beslutsgång

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

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00059

§ 96

## Ansökan om tillstånd för grundvattentäkt i Sydöstra Boo Backeböl 1:888, Söderled 10A-B

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om grundvattentäkt på fastigheten Backeböl 1:888.

### Jäv

Christina Ståldal (NL) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

### Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att få borra en brunn för grundvattentäkt på fastigheten Backeböl 1:888 har inkommit till miljötillsynsenheten. Fastigheten är belägen i ett område med dokumenterad grundvattenbrist. Boende i området har meddelat att de redan idag har problem med kapaciteten och kvaliteten på vattnet i brunnarna, särskilt sommartid. Den kommunala VA-utbyggnaden i den här delen av området beräknas vara klar om cirka 2 år. Den sökande har tänkt leda vattnet till ett Attefallshus som hyrs ut och där en jacuzzi finns som används flitigt när Attefallshuset1 hyrs ut, enligt granne.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 mars 2026

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Situationsplan

### Yrkanden

Magnus Sjöqvist (M) yrkar bifall till utsänt förslag.

### Beslutsgång

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

### Jäv

Christina Ståldal (NL) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00044

§ 97

## Pågående miljöärenden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef på miljötillsynsenheten informerar om följande;

- Utbyggnad av tunnelbanan. Miljötillsynsenheten har stämt av med FUT om det hävda avtalet med CRTG, och de konstaterade arbetsmiljöproblemen, påverkar miljötillsynen. Det verkar inte som att det kommer att göra det, eftersom de kommit så långt i projektet och egenkontrollen av vatten och buller inte ligger på CRTG. Tillsynen har inte varit inblandad i arbetsmiljöfrågorna eller fått information om arbetsmiljöproblemen som ledde till att avtalet sades upp.
- Övningen Havsörn - regional strålskyddsövning utfördes för nästan en månad sedan, för kommuner i Forsmarks närområde. Nacka deltog som beredskapskommun. Övningen innebar att vi gjorde mätningar på samma sätt som vi skulle göra vid ett misstänkt nedfall, med skyddsutrustning och med regional samordning.
- Nackanäsbron (bastuflotte). Nya ägare har gjort att vitesföreläggandet, som gått till domstol, är ställt till fel mottagare. Domstolen återförvisar därför till oss för handläggning. De nya ägarna har fått information från säljarna om att bastuflotten låg lagligt och att det inte fanns några förelägganden förknippade med fastigheten. Vi har nu informerat dem om föreläggandet om att bastuflotten ska bort. Domen finns anmäld till MSN.
- Skuru IP. Mark- och miljödomstolen har fattat beslut i överklagandet och menar att det rätt att avsluta tillsynen. Klagomålen innefattar ordningsstörningar som domstolen menar inte ska hanteras under miljöbalken. Men domen tar inte hänsyn till att idrottsplatsen öppnades upp mer under sommaren 2025, efter att beslutet fattades. Domen är anmäld till MSN.
- Tollare, ansökan om dispens för schakning, mur, avverkning och borring i reservat för att möjliggöra bygge på Tollare 1:384. Bonava har problem med att Länsstyrelsens handläggning tar för lång tid, vilket gör att överklagandet riskerar att leda till stopp. De har nu tagit fram ett alternativ där de drar ner med ett par parkeringsplatser och disponerar om arbetsområdet något, och med det alternativet behövs bara bergsförstärkning komma in i reservatet. Allt annat hanteras inom

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

deras egen fastighet och utanför reservat. Formellt sett behövs dispens för även dessa installationer. Ny ansökan har kommit in och miljötillsynsenheten har förberett dispensbeslut till maj-nämnden.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00063

B 2026-000272

§ 98

## Byggsanktionsavgift för att ha utfört en tillbyggnad av ett enbostadshus utan startbesked

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

-----

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

2026-04-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00040

§ 99

## Pågående bygglovsärenden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Per Sundin, gruppchef på bygglovsenheten, informerar om hantering av grannhörande och underrättelse av beslut till grannar för bygglovet gällande vårdboende på Gammeludden, och om att Trafikverket som sakägare inte blivit underrättade om beslutet av fotbollsplanen i Källtorp. Nu har dom kommit om återställande av försutten tid och beslutet kan överklagas.

### Beslutsgång

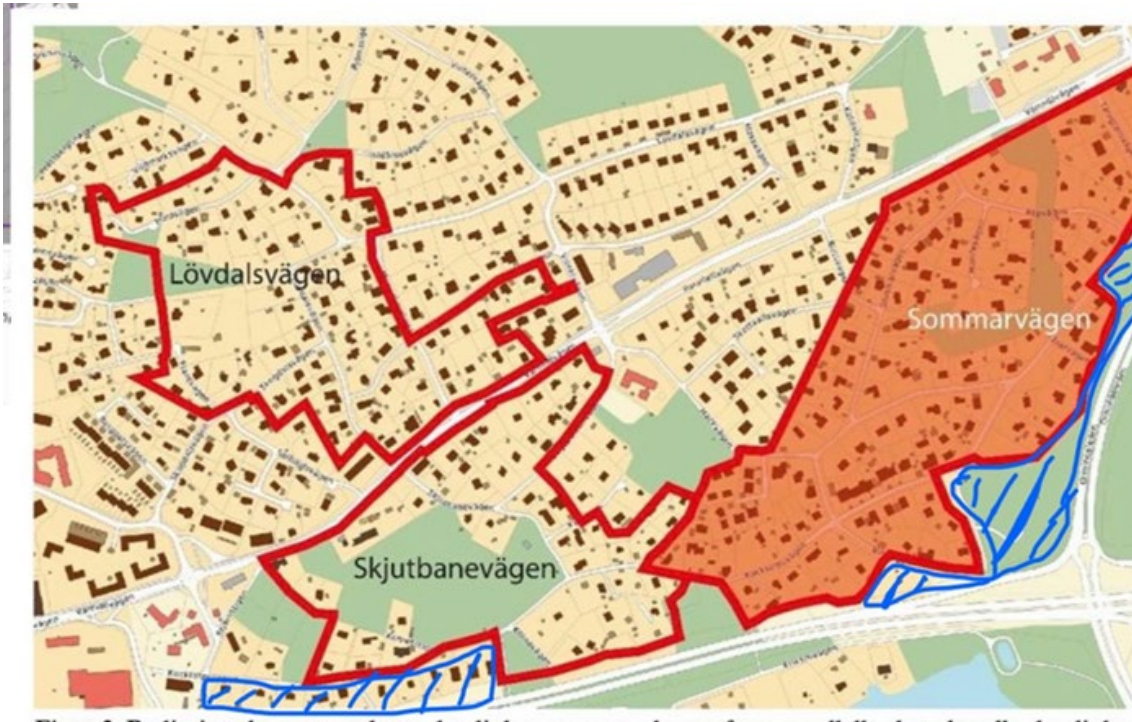
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

-----

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

## Protokollsbilaga I §§ 87-88

Bild inskickad från Socialdemokraterna som hör till respektive protokollsanteckning i §§ 87-88.



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