

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott

Plats och tid: Nacka stadshus, onsdag den 28 januari 2026 kl. 17:22-18:00

Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.

Utses att justera:

Henrik Unosson (S)

Justeringsdatum: 3 februari 2026

Paragrafer: §§ 1-10

Underskrifter

Sekreterare

Elin Harnesk

Ordförande

Johan Krogh

Justerare

Henrik Unosson

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutande

Johan Krogh (C), Ordförande
Disa Pahlman Nilsson (M), 1:e vice ordförande
Henrik Unosson (S), 2:e vice ordförande
Johan Hiller (M)
Birgitta Berggren Hedin (L)
Christina Ståldal (NL)

Tjänstgörande ersättare

Ersättare

Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S)
Sidney Holm (MP)

Övriga närvarande

Marina Bergman, Tore Liljeqvist, Emma Rosengren, Maria Melcher, Nina Åman, Per Sundin, Fanny Lypert, Angela Jonasson, Charlotte Persson, Dennis Höjer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	28 januari 2026
Anslaget sätts upp	4 februari 2026
Anslaget tas ned	25 februari 2026
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 1 6	
Pågående miljöärenden.....	6
§ 2 B 2025-000717	7
Tattby 2:5 Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av parkeringsplatser.....	7
§ 3 B 2025-001693	12
Bo 1:1089 (Kaptensvägen 11C) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	12
§ 4 B 2025-001444	16
Lännersta 10:1, Tollare 1:3 (vid Orminge trafikplats) Ansökan om bygglov för nybyggnad av bilhall, miljöbyggnad, stödmur, skyltar och parkeringsplatser	16
§ 5 B 2025-001736	22
Lännersta 1:143 (Högalidsvägen 5) Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	22
§ 6 B 2025-001047	26
Rösunda 8:13 (Ringvägen 40) Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, rivning av befintlig skola.....	26
§ 7 B 2025-000982	33
Bo 1:11 (Baggensvägen 32) Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och stödmurar samt marklov.....	33
§ 8 36	
Redovisning av delegationsbeslut.....	36
§ 9 37	
Extra ärenden	37
§ 10	38

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Övriga frågor **38**

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 1

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga pågående miljöärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 2

Tattby 2:5

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av parkeringsplatser

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § och 31 c § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att delar av parkeringen placeras på mark avsedd för naturmark, plantering.

Det krävs ingen kontrollansvarig i det här ärendet.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 10 924 kronor. I detta ingår:

- Avgift för bygglovet, 4 320 kronor
- Avgift för kungörelse i dagstidning, 3 724 kronor
- Avgift för startbesked och slutbesked, 2880 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov i efterhand för infartsparkering nära Tattby Station. Delar av parkeringen är placerade på naturmark och avviker därmed från gällande stadsplan. Bygglov föreslås beviljas med motiveringen att parkeringen uppfyller ett angeläget gemensamt behov och allmänt intresse.

Ärendet gäller ansökan om bygglov i efterhand för infartsparkering nära Tattby Station. Delar av parkeringen är placerade på naturmark och avviker därmed från gällande stadsplan. Bygglov föreslås beviljas med motiveringen att parkeringen uppfyller ett angeläget gemensamt behov och allmänt intresse.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för anläggandet av en infartsparkering nära Tattby station. Åtgärden omfattar 20 platser för bilparkering samt en cykelparkering för 32 cyklar under tak. Taket till cykelparkeringen utförs i svart metall med tak av transparent plast och får måtten 8,0 x 4,0 m. Parkeringsytorna är asfalterade.

Åtgärderna är redan utförda då parkeringen byggdes mellan november 2024 och mars 2025.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Bakgrund**

Parkeringen anlades av fastighetsenheten efter en tidig rådgivning med bygglovenheten där det framgick att parkeringen inte skulle kräva bygglov då anläggningen placerades på mark avsedd för gata. Efter att byggnationen påbörjats skickade grannar in en tillsynsanhållan om olovligt byggande. I samband med handläggning av tillsynsanhållan konstaterade bygglovenheten att del av parkeringen är placerad på mark avsedd för naturmark, plantering. Bygglov krävs för parkeringen och åtgärden behöver prövas i en ansökan om bygglov.

Information om byggsanktionsavgift

Med hänvisning till att åtgärden redan är utförd innan lovbeslut och startbesked meddelats kommer en byggsanktionsavgift tas ut. Beräkningen av avgiften kommer att ta hänsyn till att ni har haft rådgivning med bygglovenheten innan åtgärden utfördes.

Beslut om byggsanktionsavgiften tas av nämnden. Innan nämnden sammanträder kommer vi att skicka en tjänsteskrivelse, det vill säga förslag till beslut, till er. Ni kommer därefter få möjlighet att lämna synpunkter på tjänsteskrivelsen innan beslut tas.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S 135 som bland annat anger att det aktuella området är avsedd för gata samt naturmark, plantering.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från stadsplanen genom att större del av parkeringen placeras på mark avsedd för naturmark, plantering.

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att den ansökte åtgärden avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Ansökan kungjordes även i Dagens Nyheter samt på stadens digitala anslagstavla den 28 oktober 2025.

Fastighetsägarna till Tattby 22:13 och Tattby 27:15 har skickat in yttranden med erinran och framför i huvudsak följande. Kommunen inte har följt korrekt förfarande i byggärendet, bland annat genom utebliven ansökan om bygglov och avvikelser från tidigare lämnad information. Detta uppges ha lett till bristande transparens och rättssäkerhet. Vidare framförs kritik mot den anlagda parkeringens placering och utförande. Parkeringen uppges vara trafikfarlig, uppfyller inte avsedda behov, är slarvigt byggd och redan sönderkörd samt påverkar natur- och djurliv på ett negativt sätt. Vidare uppges parkeringen vara överflödig av det ena yttrandet men av det andra yttrandet framgår att parkeringen redan är full till och från trots att tågen inte gått. Det ifrågasätts även om kommunen tillämpar samma krav på egna projekt som på privata fastighetsägare.

Yttrandena finns med i sin helhet i bilaga 4.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Sökande har bemött grannyttrandena med följande information: Jag besökte parkeringen för någon månad sedan och kunde inte se några tecken på att vägen skulle vara sönderkörd eller bristfälligt utförd då. Jag ska åka ut igen och titta, skulle något vara bristfälligt utfört och behöva åtgärdas tas det upp med entreprenören som byggt parkeringen. Jag har begränsad kunskap om djur, men utgår från att de kan ta sig förbi parkeringen utan svårigheter. Eftersom inget plank eller liknande är uppfört som blockerar passagen bör de kunna röra sig vid sidan av p-ytan utan problem. Inför utbyggnaden av parkeringsplatserna har kommunen genomfört beläggningsstudier av parkeringsplatser i området, vilka visade att det fanns behov av fler platser. Exakt hur parkeringen kommer att nyttjas tror jag dock är svårt att fastställa innan tågtrafiken är fullt igång igen, men att den används flitigt redan idag tyder på att behovet finns.

Remissvar

Ansökan har remitterats till trafikenheten gällande trafiksäkerhet samt Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) gällande dagvattenhantering.

Trafikenheten har svarat att de inte har någon erinran.

NVOA har haft synpunkter på redovisningen av dagvattenhanteringen. Sökande arbetar på att få fram kompletteringar som kommer att hanteras och återremitteras till NVOA inför ett separat beslut om startbesked i ärendet.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i Boverkets byggregler, BBR.

Nämnden bedömer att placeringen av parkeringen är lämplig. Trafikenheten har inte haft några synpunkter gällande trafiksäkerheten. Parkeringen ligger i detta läge nära stationen och gång- och cykeltunneln som leder till den närliggande Samskolan, tennishallen, ishallen, sporthallen och förskolan.

Förslaget avviker från stadsplan S 135 då delar av parkeringen placeras inom område som enligt gällande stadsplan är avsedd för naturmark, plantering. Nämnden bedömer att avvikelsen är godtagbar med stöd av 9 kap. 31 c § PBL, då parkeringen uppfyller ett angeläget gemensamt behov och allmänt intresse av att tillgodose parkeringar för pendlare med kollektivtrafiken och besökare till närliggande verksamheter. Åtgärden är förenlig med planens syfte att bebygga Saltsjöbaden. Vid framtagandet av stadsplanen har de inte förutsett det kommande parkeringsbehovet. Sökandes motivering till avvikelsen finns med i sin helhet i bilaga 5.

Den föreslagna placeringen av parkeringen innebär en omDispositionering av de allmänna ytorna i området. Parkeringen placeras nu på en del som enligt gällande stadsplan är avsedd för naturmark och den anslutande marken direkt norr om parkeringen, som i planen är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

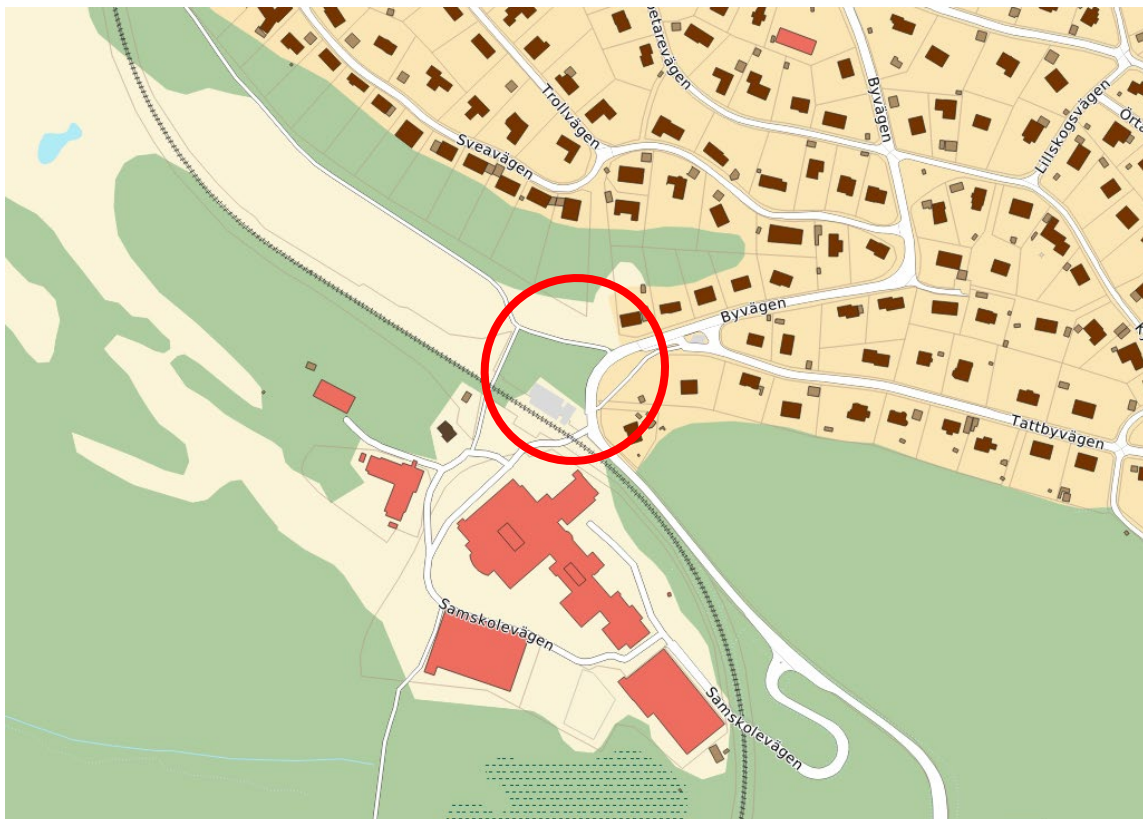
avsedd för gata, lämnas som orörd naturmark. Skulle parkeringen ha placerats på denna yta hade den i stället hamnat närmare grannarna och längre ifrån stationen och verksamheterna. Ett annat alternativ som studerats är en yta söderut som i angränsande detaljplan är avsedd för parkering. Det är Trafikförvaltningen som äger och nyttjar marken vilket innebär att den i nuläget inte är tillgänglig som alternativ då kommunen inte har rådighet över marken. Nämnden bedömer därmed att det inte finns någon annan alternativ lämplig, planenlig placering i närheten.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 januari 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ritningar
3. Yttranden
4. Motivering till avvikelse

ÖVERSIKTSKARTA



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutsgång

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

- - - - -

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott
B 2025-001693

§ 3

Bo I:1089 (Kaptensvägen IIC)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 56 § och 60 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3 och B6.

Avgifter

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Detta innebär att du kommer få en separat faktura.

Avgiften för avslagsbeslutet är 9 900 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med källare. Byggnaden upptar 126 m² byggnadsarea och dess byggnadshöjd är 6,5 meter. Fasader utförs med stående träpanel i matt svart kulör. Tak beläggs med svart plåt. Takets lutning är 10 grader.

Bottenvåningen på byggnaden upptar 120 m² byggnadsarea. På den andra våningen kragar en del av bjälklaget i ”allrum” ut 1,5 x 3,85 meter. Det utkragande delen är placerad 3,0 meter över mark. Byggnadsdelen bedöms innebära sex kvadratmeter tillkommande byggnadsarea.

I ansökan ingår fällning av åtta tallar och fem granar samt markåtgärder i samband med nybyggnation.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 553. Bestämmelserna innebär bland annat att friliggande huvudbyggnad som uppförs i två våningar med en byggnadshöjd på högst 6,5 meter och en taklutning på högst 10 grader får ges en byggnadsarea om högst 120 m². Inom med n1 markerat område ska särskild hänsyn tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken. Inom med n2 markerat område krävs marklov för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken

Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och material ska anknyta till den äldre

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng. Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen.

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse i planbeskrivningen:

Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska så långt som möjligt undvikas.

- Höjdskillnader ska där så är möjligt tas upp i en sockel, källare- eller souterrängvåning.
- Färgsättningen ska anknyta till traditionen och landskapsbilden. Skarpa kulörer är inte lämpliga i området.
- Takmaterial bör vara av traditionell typ.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att tillåten byggnadsarea överskrids med sex kvadratmeter.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av Nackas kulturmiljöprogram.

Yttrande

Sökanden har inkommit med ett yttrande. I yttrandet pekar man på andra en- och tvåbostadshus som har beviljats lov med utkragande byggnadsdelar. Specifikt ett ärende på fastigheten Bo 1:1077 som beviljades bygglov i juni 2020 och som har i princip samma utformning och planlösning som byggnaden i nu aktuell ansökan. I yttrandet anholder man om en lika-behandling som i det tidigare ärendet. Samt möjligheten att få en avvikelse för den avvikelse som ansökan innehåller.

Skäl till beslut

Enligt svensk standard (SS 21054:2020) är byggnadsarea den yta som byggnaden upptar på marken, samt projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark.

Vid beräkning av byggnadsarea inräknas inte en utkragande avgränsad byggnadsdel som burspråk eller balkong som är placerade minst tre meter över mark och kragar ut högst 1,5 meter från fasad.

I dom med mål nr P 6059-16 från mark- och miljödomstolen upphävdes ett bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus. Utkragande delar av bjälklaget på den andra våningen bedömdes inte vara jämförbara med sådana byggnadsdelar, typ balkong eller burspråk, som undantas från byggnadsarean enligt svensk standard. I det fallet kragade bjälklaget ut 0,7-1,2 meter längs med delar av de fyra fasaderna. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som inte gav prövningstillstånd. Se domen i sin helhet i bilaga 6.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

I dom med mål nr P 5588-14 från Mark- och miljööverdomstolen upphävdes ett bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus där ett utkragande hörn fanns på den andra våningen, på bottenvåningen var hörnet avskuret. Det utkragande hörnet var placerat 3,0 meter över mark och upptog ca 1 m². Domstolen bedömde att hörnet inte var att jämföras med de byggnadsdelar som enligt svensk standard undantas från att uppta byggnadsarea. Se domen i sin helhet i bilaga 7.

Nämnden bedömer att den utkragande delen på andra våningen upptar byggnadsarea. Detta då den inte är att jämföras med de byggnadsdelar som enligt svensk standard ska undantas från att uppta byggnadsarea. Den byggnadsdel som ligger närmast att jämföras med är ett burspråk. Ett burspråk är en tydligt utskjutande byggnadsdel med tre frilagda sidor. En sådan byggnadsdel får kraga ut från den fjärde (icke frilagda sidan) med högst 1,5 meter. Då den berörda byggnadsdelen innebär en förlängning av bjälklaget åt ena hållet med 3,85 meter, endast har två frilagda sidor, och inte visuellt uppfattas som ett friliggande utskjutande fasadparti bedöms den inte vara ett burspråk som inte upptar byggnadsarea.

Åtgärden som avses med ansökan överensstämmer inte med detaljplanen då tillåten byggnadsarea överskrids med sex kvadratmeter. Nämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kap. 56 § PBL.

Avvikelsen bedöms inte kunna godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 60 § PBL då man vid nybyggnation har möjlighet att anpassa byggnaden utifrån den byggrätt som gäller i detaljplanen.

På grund av avvikelsen gällande byggnadsarea är enhetens bedömning att bygglov inte kan medges. Ansökan följer i övrigt detaljplanen.

Det yttrande som sökanden har skickat in föranleder ingen annan bedömning av ansökan. Det lov som beviljades för samma utformning år 2020 på fastigheten Bo 1:1077 skulle med dagens bedömning inte ha fått bygglov. Vid en överklagan är nämndens bedömning att beslutet inte skulle ha stått sig då den utkragande byggnadsdelen i beslutet inte bedömdes uppta byggnadsarea och inte bedömdes innebära en avvikelse. När beslutet togs fanns de domar som det hänvisas till i tjänsteskrivelsen, men tyvärr uppmärksammades dessa inte i det enskilda ärendet. Övriga exempel på bygglov i yttrandet som beviljats för nybyggnation av en- och tvåbostadshus innehåller byggnader med andra förutsättningar och annan utformning. Det kan vara så att något eller några av dessa bygglov inte heller skulle passera dagens bedömning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 21 januari 2026

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

3. Ritningar
4. Markplaneringsritning träd
5. Dom P 6059-16 från MMD med tillhörande ritningar
6. Dom P 5588-14 från MÖD
7. Yttrande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

- - - - -

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 4

Lännersta 10:1, Tollare 1:3 (vid Orminge trafikplats)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av bilhall, miljöbyggnad, stödmur, skyltar och parkeringsplatser

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Adam Andersson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1298-13, och behörighetsnivå K.

Villkor

Med stöd av 9 kap. 37 a § PBL villkoras att kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Dagvatten ska huvudsakligen avledas mot norr.

Med stöd av 9 kap. 37 a § PBL villkoras att verksamheten utformas så att verksamhetsbuller vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats inte överstiger ekvivalent (frifältsvärden) 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 samt klockan 06.00-18.00 lördag, söndag och helgdag, och 40 dBA klockan 22.00-06.00. Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) får inte förekomma nattetid klockan 22.00-06.00.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

Avgifter

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

- Avgiften är totalt 316 080 kronor. I detta ingår:
- Avgift för lovet för bilhallen, 164 160 kronor
- Avgift för lovet för miljöbyggnad, 8 640 kronor
- Avgift för lovet för sex fasadskyltar, 7 920 kronor
- Avgift för lovet för stödmur, 0 kronor

Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 135 360 kronor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för hus 2 i verksamhetsområdet vid Orminge Trafikplats.

Byggnadens huvudsyfte är försäljning och service av bilar, både nya och begagnade.

Anläggningen inrymmer verkstadsplatser, parkering, mötesrum, matsal, vilrum,

omklädningsrum och nödvändiga tekniska rum för den dagliga driften. Ansökan gäller även nybyggnad av ett miljöhus, parkeringsplatser utomhus, en stödmur samt sex fasadskyltar på huvudbyggnaden. Bygglov förslås beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av bilhall, miljöbyggnad samt anordnande av parkeringsplatser.

Bilhallen upptar 3 575 m² byggnadsarea och 14 767 m² sammanlagd bruttoarea och öppenarea, varav 6 550 m² utgör kallgarage.

Byggnadens totalhöjd uppgår till +60,5 respektive +57,0 meter över nollplanet. Byggnaden är uppdelad i olika byggnadskroppar och delvis öppna partier för att bryta ned byggnadens stora volym och anpassa den till platsen. Fasaderna består av svart och grå plåtsandwichväggar, grå ribbpanel samt uppglasade ytor. Exakt beskrivning av material och kulör framgår på fasadritning.

Byggnaden förbereds för en hyresgäst, Veho Bil (återförsäljare av Mercedes-Benz) som kommer bedriva bilrelaterad verksamhet så som försäljning och service av både nya och begagnade bilar. Anläggningen kommer att inrymma försäljningsytor, verkstadsplatser, lager, tvättplats, parkering, mötesrum, matsal, vilrum, omklädningsrum och nödvändiga tekniska rum för den dagliga driften. Därutöver finns utrymme för ytterligare hyresgäster med planenlig verksamhet men dessa lokaler är i dagsläget ännu vakanta.

Ansökan avser även ett miljöhus om 23 m² byggnadsarea. Nockhöjden är ca 2,6 meter. Miljöhuset utförs med fasader i svartgrå kompositmaterial och svartgrått plåttak.

I ansökan ingår 162 parkeringsplatser, varav 5 platser utomhus samt 36 cykelparkeringar.

Sex fasadskyltar, Mercedes-Benz och Veho Bil, ingår i ansökan.

En stödmur uppförs längs med en ramp på västra sidan av byggnaden.

Sammanlagd byggnadsarea inom kvartermarken är efter denna ansökan 5 797 m² (hus 1 2 152 m², miljöbyggnad 47 m², hus 2 3 575 m² samt miljöhus 23 m²).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 704 som vann laga kraft den 12 maj 2025.

Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändning ska vara för handel med skrymmande varor såsom bilhandel, samt småindustri och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. En ny väganslutning ordnas från Ormingeleden via en cirkulationsplats och en ny lokalgata som ansluter till verksamhetsområdet.

Största sammanlagda byggnadsarea är 6000 m². Detaljplanen reglerar två olika nockhöjder där bilhallen avses byggas. Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan är +61,0 samt +57,0. Punktprickad mark får med undantag av skärmtak över cykelparkering inte föras med byggnad.

Verksamheten ska utformas så att verksamhetsbuller vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats inte överstiger ekvivalent (frifältsvärden) 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 samt klockan 06.00-18.00 lördag, söndag och helgdag, och 40 dBA klockan 22.00-06.00. Maximala ljudnivåer (LF_{max} >55 dBA) får inte förekomma nattetid klockan 22.00-06.00.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Dagvatten ska huvudsakligen avledas mot norr.

Markens höjd över angivet nollplan får vara högst 47,5 meter.

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän bullerplank inom allmän plats GATA har uppförts.

Remissvar

Remiss har skickats till fastighetsenheten, trafikenheten, planenheten samt Nacka vatten och avfall (NVOA).

Fastighetsenheten och Trafikenheten har svarat att de inte har några anmärkningar.

Planenheten har svarat följande. För att detaljplanen ska vara flexibel och passa olika verksamhetsutövare över tid reglerar detaljplanen inte bebyggelsens gestaltning.

Planenheten är positiv till hur byggnaden har utformats med tydligt avskiljbara byggnadsvolymer med variation i fasad för att bryta ned skalan. När det gäller anpassning till omgivningen så kan detaljer och/eller byggnadsdelar med fördel färgsättas i en naturnära kulör. Att tillföra kvalitativ växtlighet inom fastigheten kan även bidra till ekosystemtjänster och en attraktiv miljö. Planenheten vill även lämna följande medskick avseenden belysning:

- Fasadarmaturer inom verksamhetsområdet görs avbländade och med asymmetrisk

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

ljuskälla, riktas i huvudsak nedåt samt släcks utanför arbetstid, med jämn belysningsnivå för minskande störande effekt. Starkt lysande reklamskyltar ska ej riktas mot öst.

NVOA har angående avfall i huvudsak svarat följande. Remissvaret klargör att rest- och matavfall inom kommunalt ansvar ska dimensioneras för hämtning högst en gång per vecka vid nybyggnation, och att antal kärl ska anpassas därefter. Vidare påpekas att trä och wellpapp utgör verksamhetsavfall och därför inte ingår i det kommunala insamlingsansvaret. Det framhålls även att verksamheter enligt lag är skyldiga att sortera ut förpackningsavfall från övrigt avfall och att detta inte får lämnas i kommunens kärl. Förpackningsavfall ska i stället hanteras genom valfri avfallsentreprenör eller lämnas på mottagningsplats som tar emot verksamheters förpackningsavfall.

NVOA har angående VA och dagvatten svarat att de inte har någon anmärkning.

Remissvaren finns med i sin helhet i bilaga 5.

Utredningar från sökande

Sökande har bifogat ett tillgänglighetsutlåtande som uppger att förslaget uppfyller de krav på tillgänglighet och användbarhet som gäller.

Sökande har även bifogat en bullerutredning i ärendet. Bullerutredningen behöver utökas med en punkt gällande verksamhetsbuller. Sökande har önskat skjuta upp denna redovisning till inför startbesked i ärendet.

Se utredningarna från sökande i bilaga 6.

Tidigare beslut

Marklov för ändring av marknivå samt bygglov för nybyggnad av murar och bullerskärm beviljades i beslut MSU § 59/2024 i ärende B 2024-00 402. Startbesked för åtgärderna beviljades i beslut § 2025-001371 i samma ärende. Åtgärderna syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse.

Bygglov för nybyggnad av bilhall (Porsche), skyltar och miljöbyggnad samt anordnande av parkeringsplatser beviljades i beslut MSU §138/2024 i ärende B 2024-00879.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Åtgärden som avses med ansökan överensstämmer med detaljplanen och behöver inte avvakta att detaljplanens genomförandetid börjar löpa.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Ansökan om bygglov har föregåtts av en proaktiv bygglovsprocess där bland annat förslaget gestaltning har gått igenom och bearbetats tillsammans med stadsarkitekten och planarkitekten.

För att säkerställa en godtagbar dagvattenlösning samt för att säkerställa en godtagbar ljudmiljö för kringliggande bostadsbebyggelse villkoras beslutet om att åtgärderna anordnas i enlighet med detaljplanen. Dessa frågor följs upp inför startbesked i ärendet.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § PBL när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 januari 2026

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan inkom 15 oktober 2025
3. Ritningar
4. Remissvar
5. Utredningar från sökande

ÖVERSIKTSKARTA

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutsgång

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

- - - - -

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 5

Lännersta 1:143 (Högalidsvägen 5)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas.

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

Avgifter

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

Avgiften för förhandsbeskedet är 24 840 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i samband med styckning av befintlig fastighet i två delar. Befintlig fastighet upptar 2 240 m², om fastigheten delas i lika delar så blir fastighetsarea efter styckning ca 1 120 m². På befintlig fastighet finns ett enbostadshus som upptar ca 111 m² byggnadsarea som sparas.

Tillkommande enbostadshus får en byggnadsarea på 115 m² och en nockhöjd på 8,3 meter. Nockhöjden är beräknad från byggnaden golvnivå. Höjden kommer räknas från medelmarknivå i samband vid ansökan om bygglov, höjden 8,3 meter kommer därför vara lägre vid en ansökan om bygglov. Avstånd till fastighetsgräns blir minst 4,5 m. Angöring till Hus C sker genom att en skaftväg anordnas i fastighetsgräns mot grannfastigheten Lännersta 1:1248.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som gles blandad bebyggelse. Området, den nordvästra delen av södra Boo är bebyggd med friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

Yttranden från grannar

Aktuell fastighet ligger utanför detaljplanerat området och nämnden har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov med sista svarsdatum den 9 januari 2026. Inga synpunkter har inkommit.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tidigare beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut MSU § 130/2023 i ärende B 2023-0811. Förhandsbeskedet har nu gått ut. Skillnaden mot den tidigare ansökan är att befintligt enbostadshus på fastigheten sparas.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Enligt 9 kapitlet 41 § plan- och bygglagen gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§ inte krävs för åtgärden då ansökan endast gäller nybyggnad av ett enbostadshus.

Lännersta och området norr om Sockenvägen var tidigare ett fritidshusområde som under senare år i huvudsak bebyggt med enbostadshus för permanentboende. Aktuell fastighet är mycket kuperad, höjdskillnaden på fastigheten är ungefär 15 m. I norr gränsar fastigheten till ett naturområde som ingår i detaljplan 377. Inom denna detaljplan är byggrätten för samtliga byggnader på fastigheterna reglerad till max 12 % av fastighetsarean.

Aktuell fastighet är en del av några större, kuperade fastigheter som gränsar till detaljplan 377. Gränsade fastigheter varierar i storlek mellan ca 700 kvm till 2500 kvm.

Grannfastigheten Lännersta 1:142 och Lännersta 1:1248 avstyckades 2016. Dessa två fastigheter är 1 260 respektive 905 m² stora.

Ungefärlig exploatering för omgivande kvarter, observera att för Lännersta 1:143 är förslag till tillkommande bebyggelse inräknad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Fastighet	Areal	Ca areal huvudbyggnad	Exploatering
Lännersta 1:143, tomt B	1070	115	11%
Lännersta 1:143, tomt C	1177	115	10%
Lännersta 1:431	885	40	5%
Lännersta 1:1249	751	120	16%
Lännersta 1:1248	905	100	11%
Lännersta 1:193	2491	130	5%
Lännersta 1:142	1260	80	6%
Lännersta 1:253	678	90	13%
Lännersta 1:144	2097	150	7%

Den aktuella fastigheten Lännersta 1:143 har en fastighetsarea som är 2240 m². Enligt redovisad utbredning för avstyckning skulle de nya tomterna uppgå till ca 1100 m². Enligt förslaget till avstyckning blir exploateringsgraden 10–11% när fastigheterna bebyggs med ett enbostadshus som upptar 115 kvadratmeter.

Nämnden bedömer att det finns utrymme för nybyggnad av enbostadshus med föreslagen storlek och placering på tomten ifall den styckas. Exploateringsgrad, tomtstorlek etc. bedöms vara i linje med bebyggelsen i närområdet. Bedömning av byggnadens utformning och kulör kommer att hanteras i bygglovskedet.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 57 § PBL när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan och att förhandsbesked därmed kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 41 § PBL.

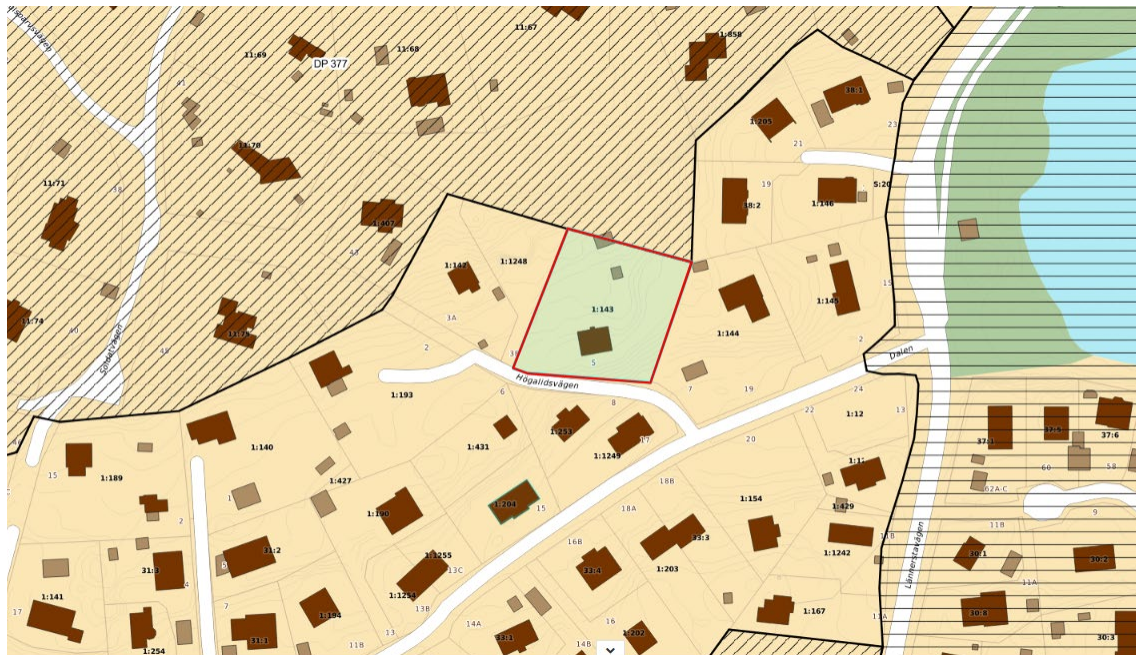
Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 december 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Situationsplan
4. Fasadritningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Streckad yta redovisar detaljplanlagt område

Beslutsgång

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

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 6

Rösunda 8:13 (Ringvägen 40)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola, rivning av befintlig skola

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att byggnadshöjden överstigs med 0,2 m.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § PBL, med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Åke Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0764-11, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3 och B10.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 83 230 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för nybyggnad av förskola är 24 190 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är 28 800 kronor
- Planavgift är 30 240 kronor

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förskola som uppförs i en våning och upptar 405 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Byggnaden uppförs med sadeltak med förskjutennock, taket beläggs med ärggrön plåt. Fasaden utförs i träpanel som målas med slamfärg i grön kulör (NCS S 4005-G80Y). Byggnaden får en nivå för färdigt golv på + 2,7 m över nollplanet.

Förskolan har en kapacitet som beräknas maximalt till 50 barn. Barnen kommer att fördelas över fyra grupper på två avdelningar. Parkering kommer att ske på befintliga platser i anslutning till förskolans lokaler samt längs med Wallenbergsparken.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 209 som vann laga kraft 1999-10-21.

Bestämmelserna innebär bland annat följande: Fastigheten är avsedd för skoländamål.

Byggrätten regleras genom en ruta som är möjlig att bebygga, övrig mark på fastigheten är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

belagd med punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Högsta tillåtna takvinkel är 27 grader, högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter och tillåtet antal våningar är 1.

I planbeskrivningen framgår det att planförslaget innebär att byggrätten begränsas till befintliga byggnader och att ny, om och tillbyggnad av den paviljong som står på aktuell fastighet skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att tillåten byggnadshöjd överstigs med 0,2 m.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet i Nacka kommun, området Saltsjöbaden samt är en del av riksintresse för kulturmiljön, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Aktuell fastighet är markerad med q2 vilket innebär område som omfattas av 3 kap 12 § ÄPBL (1987:10). Ny om och tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde.

Yttranden från grannar

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

Fastighetsägare till Rösunda 8:8 har anfört i huvudsak följande. Byggnaden måste anpassas så att den blir planenligt och på ett bättre sätt tar hänsyn till områdets egenart och kulturvärde, enligt skyddsbeteckningen q2. Den sammanlagda friytan ute på 1 427 kvm är för liten för att tillgodose barnens behov. Gällande detaljplan är gammal och möjliggör inte uppförande av en ny förskola enligt dagen krav. Lovet saknar utredning om utomhusbuller som påverkar omkringliggande byggnader. Av ansökan måste framgå att bullernivåerna kan hållas under gällande gränsvärden. Plank är ej förenligt med detaljplanen. Utredning om belysning av friytor utomhus och hur det påverkar omkringliggande fastigheter saknas.

Fastighetsägaren till Rösunda 10:1 har anfört i huvudsak följande. De åtta parkeringsplatser som idag finns utanför Rösunda 8:13 har begränsad parkeringstid om 30 minuter mellan kl. 7-9 och kl.15-17 då barnen lämnas och hämtas. Det är idag inte tillräckligt antal platser för ändamålet. Det blir rörigt i området vid lämning och hämtning och en osäker trafiksituation för barnen samt för fotgängare och trafikanter vid dessa tidpunkter. Av bygglovshandlingen NR A-01. 1-001 framgår att antalet parkeringsplatser kommer att vara oförändrat efter nybyggnationen. Det ser dock ut som att parkeringstiderna blir 30 minuter för tre platser och 120 minuter för fem platser. Det finns idag för få parkeringsplatser i området och det finns möjlighet för kommunen att utöka antalet parkeringsplatser. Det är därför av vikt att detta görs vid planeringen av området.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttranden från grannar och har då inkommit med följande. Frågan gällande anpassning till kulturmiljön är utredd och diskuterad med kommunantikvarien. Byggnaden tar hänsyn till omgivande kulturmiljö och reflekterar den gamla "Pärulan" som har ett värde då den är ritad av samma arkitekt som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

ritade Saltsjöbadens församlingshem (Evald Claesson). Bebyggelsen i området är av skiftande ålder och karaktär och passar väl in i det befintliga kvarteret. Avvikelse från detaljplanen är grundande på nya krav på våningshöjd och ventilation. Fritan är utredd i samråd med skolan och utbildningsenheten som anser att barnens behov tillgodoses väl. Dessutom finns hela Wallenbergsparken i direkt närhet som kan användas för utomhusaktiviteter. Gällande buller så medger detaljplanen användningen på platsen, och verksamheten har funnits där sedan 60-talet, utan några klagomål från grannar. Befintlig belysning kommer kompletteras på gården som vetter mot parken, den kommer inte påverka grannfastigheten mer än vad den gör idag.

Remissvar

Nämnden har bedömt att den ansökta åtgärden kan påverka trafiksäkerhet, dagvattenhantering, avfallshantering samt avser en skollokal och har därför gett trafikenheten, NVOA samt utbildningsenheten möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Trafikenheten har framfört följande. Man är positiva till nybyggnationen av förskolan. Den föreslagna placeringen av serviceyta med sopkärl och lastintag berör dock en allé av uppväxta lindar på kommunal mark, vilken omfattas av Länsstyrelsens biotopskydd. För att säkerställa att skyddet efterlevs måste bygglovet villkoras med restriktioner för markarbeten och tydliga skyddsåtgärder under byggskedet. Samtliga parkeringsplatser på Ringvägen som ingår i PM-parkering är skyltade som 30 minuter idag. De redovisade platserna som visar 2 timmar i handlingarna är inte aktuella. Sökande behöver redovisa antalet cykelparkeringar inom fastigheten. Hur varuleveranser kommer ske behöver förtydligas och redovisas på situationsplanen.

Sökande har reviderat sin ansökan efter trafikenhetens yttrande genom att redovisa cykelplatser inom fastigheten. Gällande skydd för den befintliga lindallén så bedöms det kunna följas upp inför beslut om startbesked genom att ett yttrande av arborist gällande skyddsåtgärder tas fram samt lämpliga kontrollpunkter för markarbeten och skyddsåtgärder.

NVOA har gällande avfallshantering framfört att avfallsutredningen visar på att de motsvarar de fraktioner som verksamheten förväntas generera. Rest- och matavfall som omfattas av kommunalt ansvar samlas in i kärl som placeras i kärlskåp. Angöringsplatsen är inom 10 m från kärlskåpen. NVOA noterar från planritningen att det är parkering för bilar i nära anslutning. Viktigt att de parkerade bilarna inte utgör ett hinder för att kunna dra kärl mellan angöringsplats och kärlskåp.

Utbildningsenheten har framfört att i många kommuner finns styrande dokument med beslutade riktlinjer eller krav som anger vilken lokalyta som bör finnas tillgänglig vid planering av nya förskolor. Ett vanligt mått är att omkring 7,5- 11,0 kvm LOA planeras per

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

barn. Om BTA används som mått så är detta mått högre dvs. större yta per barn jämfört med LOA. I Nacka kommun finns inget styrande dokument som är beslutat politiskt. I Nacka tillämpas i stället vägledande dokument när förskolor planeras och byggs av kommunen. Att ta fram nyckeltal och riktlinjer för area per elev i inomhusmiljö ligger inte inom utbildningsnämndens område. Däremot är det viktigt att utbildningsenheten får lämna yttrande på bygglovsansökningar för uppförande av nya förskolelokaler. Det är för att säkerställa att det finns genomtänkta, funktionella och ändamålsenliga förskolelokaler och friytor för att en god pedagogisk verksamhet ska kunna verka där. Enligt bygglovsenheten är ytan om 400 kvm för förskolans nya lokaler enligt BTA. Då lokalen endast är 400 kvm och enligt ansökan ska rymma 60 barn innebär det en yta på endast 6,67 kvm per barn. Enligt utbildningsenhetens bedömning är det en mycket begränsad yta. Utbildningsenheten ser gärna att varje barn har tillgång till cirka 10 kvm BTA per barn, vilket innebär att en lokal på 400 kvm är mer lämplig för omkring 40 barn beroende på vilken pedagogik som bedrivs på förskolan. Beroende på hur verksamheten organiseras och i vilken omfattning verksamheten förläggs utomhus, så bedömer utbildningsenheten att förskolan möjligen kan inrymma maximalt 50 barn.

Sökande har efter utbildningsenhetens yttrande reviderat verksamhetsbeskrivningen så att ansökan gäller lokaler för maximalt 50 barn, vilket utbildningsenheten har godtagit.

Utredningar

Sökande har redovisat ett yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet där det framgår att byggnaden bedöms uppfylla relevanta utformningskrav i BBR gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Sökande har redovisat en utredning gällande dagvatten och skyfallshantering. Nybyggnation av förskolan innebär en väldigt liten skillnad i markanvändning jämfört med befintlig situation. Det innebär att varken dagvatten- eller skyfallssituationen förändras nämnvärt. Utredningen har dock tagit fram åtgärdsförslag för rening av dagvatten (10 mm) enligt Nacka kommuns riktlinjer "Checklista dagvatten och skyfall inför bygglov för flerbostadshus och verksamheter" samt undersökt påverkan vid skyfall och havsnivåhöjning. Dagvatten föreslås hanteras på fyra platser inom fastigheten. Åtgärdsförslagen innebär att rening sker inom fastigheten i enlighet med kommunens riktlinjer (10 mm). Utifrån skyfallsperspektiv ligger del av fastigheten i en lågpunkt där vatten ansamlas vid skyfall. Det innebär att vatten ansamlas inne på fastigheten och står mot huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden planeras att höjas 0,5 m så att färdigt golv får en nivå +2,7 m. Det anses därför finnas marginal mellan maximal vattennivå och färdigt golv vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Det föreslås dock att materialet som byggs upp mellan mark- och golvnivå ska vara vattentätt för att klara av att vatten står mot fasaden. Framkomligheten till fastigheten i såväl befintligt som planerad situation riskeras att påverkas negativt vid ett skyfall då vattendjup över 20 cm kan uppstå på Ringvägen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Nivåerna för högvattenhändelser och den framtida medelvattenytan indikerar att det finns marginal på cirka 30 cm innan vattnet når förskolans golv på +2,7 m.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av förskola avslogs i beslut MSU § 118/2020 i ärende B 2020-1382. Ansökan avslogs bland annat därför att bygggrätten överstegs på fastigheten med cirka 25% samt att utformningen inte bedömdes vara anpassad till områdets egenart och kulturvärden.

Skäl till beslut

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

Nämnden bedömer inledningsvis att byggnaden är utformad med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde. Ansökan gäller en ersättning av den befintliga förskolebyggnaden på platsen som ritades av den dåvarande stadsarkitekten i Saltsjöbaden, Evald Claesson. Byggnaden har fått en snarlik volym som den befintliga förskolan och har bland annat utformats med sadeltak med brutennock. Av gällande detaljplan framgår inte att förskolans befintliga utformning skulle vara olämplig avseende områdets kulturvärden. Anpassning har vidare skett i samråd med kommunantikvarien gällande förskolan färgsättning för att anpassa utformningen till områdets egenart och kulturvärde, bland annat har man valt en mörkgrön kulör på fasader, tak och fönster för att färgsättningen ska vara anpassad till den omgivande parkmiljön.

Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Beräkningsgrundande fasad bedöms vara fasad mot sydväst och avvikelsen krävs för att uppfylla dagens krav på rumshöjd i hela utrymmet samt krav på ventilation.

Gällande synpunkterna från grannar så föranleder dessa ingen annan bedömning. Frågor gällande friyta och buller bedöms vara hanterade i planläggningen av fastigheten. Ansökan gäller ingen tillkommande belysning inom fastigheten. Eventuellt buller från förskoleverksamheten bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för närboende. Parkeringsfrågan är avstämd med kommunens trafikenhet som ansvarar för att parkeringssituationen fungerar tillfredställande inom området. Utlåtande från certifierad arborist gällande hur den närliggande allén kommer skyddas under byggtiden kommer tas fram inför beslut om startbesked.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § PBL när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Byggnaden som ska rivas omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen och nämnden bedömer att byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Nämnden ger därför rivningslov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 december 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Utredningar
5. Yttranden
6. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA**Beslutsgång**

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

Protokollsanteckningar

Henrik Unosson låter anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Ett problem som ofta uppstår vid förskolor och skolor är att det inte finns tillräckligt med utrymme för parkering vid hämtning och lämning. Verksamhetsutövaren godtar att 3 platser för korttidsparkering är tillräckligt, så även Natur- och trafikinämnden. Vi är däremot något tveksamma till detta. Det är inte alltid som beräkning av det tänkta behovet stämmer överens med verkligheten. Här är det viktigt att verksamhetsutövaren bevakar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

parkeringssituationen vid hämtning och lämning så att det inte sker onödiga säkerhetsrisker eller framkomlighetsproblem för trafiken.

- - - - -

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 7

Bo 1:11 (Baggensvägen 32)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och stödmurar samt marklov

Beslut

Ärendet återremitteras med motiveringen att komplettera med nödvändiga handlingar i syfte att kunna bevilja bygglov.

Sammanfattning

Fastigheten ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö som enligt plankarta och planbeskrivning för den aktuella fastigheten ställer krav som innebär att en dämpad färgskala ska användas. Lov krävs vidare för åtgärder som framgår av 9 kap. 4 a-c § PBL.

Fastigheten är inte upptagen i byggnadsbeskrivningen eller byggnadsspecifika karaktärsdrag för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som framgår av plankarta, blad 2.

Yttrande

Sökande har i huvudsak yttrat följande. Den föreslagna komplementbyggnaden med garage i källare har utformats i nära samarbete med arkitekt för att minimera markförändringar och anpassas till stads- och landskapsbilden samt huvudbyggnadens historiska karaktär. Byggnadens placering och gestaltning, inklusive stödmurar, bedöms av sökande vara väl anpassade och integrerade i helheten. Sökande framhåller att garagefunktionen bidrar till att minska synlig bilparkering i området. Yttrandet finns med i sin helhet som en bilaga.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL ska bygg- och marklov ges för en åtgärd

bland annat om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL ska en tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara. I det ligger att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 517). Vidare bör omfattande markåtgärder, som går utöver vad som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

behövs för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett lämpligt sätt, undvikas. Se även mark och miljööverdomstolens dom i mål nr p 7898-23.

Enligt gällande planbestämmelse ska nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

Den föreslagna komplementbyggnaden avses uppföras med källarplan och en garagednedfart placerad i detta plan. Den aktuella platsen utgörs i huvudsak av plan mark med en mindre slänt mot gatan, där infarten till garaget är tänkt att anläggas. För att möjliggöra infarten krävs omfattande schaktning genom slänten samt uppförande av höga stödmurar på båda sidorna om nedfarten.

Under handläggningen har bygglovenheten informerat sökande om att den föreslagna byggnaden, i kombination med de markåtgärder och stödmurar som krävs, inte bedöms vara tillräckligt anpassad till terrängen eller till stads- och landskapsbilden. Sökande har uppmanats att överväga alternativa lösningar, exempelvis en utformning utan garageinfart i källarplan eller en annan placering eller utformning av byggnaden som skulle kunna genomföras utan stora markåtgärder.

Sökande har bland annat framfört synpunkter om att markuppfyllnader har beviljats på grannfastigheten. Nämnden konstaterar att den markuppfyllnaden har motiverats av att den innebär ett återställande av tidigare urschaktning. Varje ärende ska bedömas utifrån de förutsättningar som gäller på den aktuella platsen och kraven på anpassning till platsens topografi utgår från generella krav i lagstiftningen. Sökandes yttranden ändrar inte nämndens bedömning i ärendet.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att den utformning som ansökan avser inte i tillräcklig grad tar hänsyn till tomtens förutsättningar och att åtgärden skulle medföra onödigt stora ingrepp i terrängen. Utredningen i ärendet ger inte stöd för annat än att byggnaden kan anpassas bättre till platsens förhållanden. Den ansökta åtgärden strider alltså mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL samt mot kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas enligt 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL.

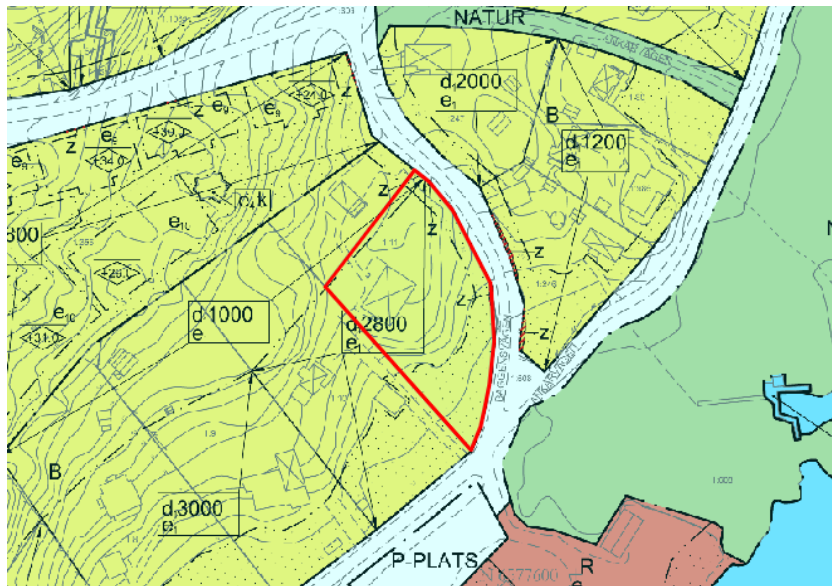
Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 januari 2026

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ritningar
3. Yttrande från sökande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Yrkande

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M) på återremiss av ärendet med motiveringen att komplettera med nödvändiga handlingar i syfte att kunna bevilja bygglov.

Henrik Unosson (S) yrkar, med instämmande av Christina Ståldal (NL) i första hand till avslag av återremissen och i andra hand bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Johan Kroghs med fleras återremissyrkande, Henrik Unossons i första hand avslag av återremissen och i andra hand bifall till det utsända förslaget.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutar att återremittera ärendet.

Därmed faller övriga yrkanden.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 8

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Maria Melcher, enhetschef på bygglovsenheten, redovisar delegationsbeslut från december 2025.

Emma Rosengren, enhetschef på miljötillsynsenheten, redovisar delegationsbeslut från januari 2026.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 9

Extra ärenden

Inga extra ärenden vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 januari 2026

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 10

Övriga frågor

Inga övriga frågor till detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande