

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid: Nacka stadshus, onsdag den 28 januari 2026 kl. 15:00-16:47
Sammanträdet ajournerades mellan kl. 16:09-16:20

Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.

Utses att justera:

Henrik Unosson (S) §§ 1-11, 13-25

Helena Westerling (S) § 12

Justeringsdatum:

2026-02-03

Paragrafer: §§ 1-25

Underskrifter

Sekreterare
Elin Harnesk

Ordförande
Johan Krogh §§ 1-13, 15-25

Ordförande
Disa Pahlman Nilsson § 14

Justerare
Henrik Unosson (S) §§ 1-11, 13-25

Justerare
Helena Westerling (S) § 12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutande

Johan Krogh (C), Ordförande §§ 1-13, 15-25, jäv § 14
Disa Pahlman Nilsson (M), 1:e vice ordförande
Henrik Unosson (S), 2:e vice ordförande, jäv § 12
Magnus Sjöqvist (M) § 1 jäv
Tim Sundberg (M)
Henning Envall (M)
Birgitta Berggren Hedin (L) jäv § 14
Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S) jäv § 15
Laila Edholm (S)
Christina Ståldal (NL) jäv § 8
Rolf Wasteson (V)
Sidney Holm (MP)

Tjänstgörande ersättare

Anna Carlsson (M) § 1
Kerstin Braxell (NL) § 8
Erika Elisson (V) § 12
Caroline Westerståhl (C) § 14
Linda Sterner Varnevig (L) § 14
Bertil Damberg (S) § 15

Ersättare

Anna Carlsson (M) §§ 2--25
Johan Hiller (M)
Oskar Rosell (M)
Caroline Westerståhl (C) §§ 1-13, 15-25
Linda Sterner Varnevig (L) §§ 1-13, 15-25
Stefan Sarmes (KD)
William Gustafsson Lindkvist (S) §§ 20-25
Bertil Damberg (S) ersättare §§ 2-11, 13-23, 25 jäv §§ 1, 12, 24
Kerstin Braxell (NL) §§ 1-7, 9-25
Anna-Kajsa Ström (NL)
Erika Elisson (V) §§ 1-11, 13-25
Arne Sköldén (MP)

Övriga närvarande

Carl Arvidsson, Jonas Brodd, Karin Kensby, Marina Bergman, Tore Liljeqvist, Emma Rosengren, Maria Melcher, Nina Åman, Per Sundin, Fanny Lypert, Susanne Werlinder, Angela Jonasson, Emma Östlund, Therese Karlqvist, Simon Sundell, Rein Martinsson, Jonas Ericsson, Kristina Källqvist, Dennis Höjer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1
§ 1 MSN-2025-00256	7
Val av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott 2026.....	7
§ 2 MSN-2026-00003	9
Yttrande till Mark- och miljödomstolen, komplettering av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för bortledande av grundvatten vid Sandasjön.....	9
§ 3 MSN-2025-00248	11
Synpunkter på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet: Betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)	11
§ 4 MSN-2025-00246	13
Synpunkter under samråd bildande av Svartkärrsbergets biotopskyddsområde	13
§ 5 MSN-2025-00013	15
Kurser, konferenser och möten.....	15
§ 6 MSN-2025-00012	16
Anmälningssärenden	16
§ 7 MSN-2025-00014	19
Extra ärenden	19
§ 8 MSN-2025-00191	20
Politikerinitiativ från Moderaterna Dagvattenhantering Sydöstra Boo.....	20
§ 9 MSN-2025-00015	23
Pågående politikerinitiativ	23
§ 10 MSN-2025-00162	24
Planbesked för fastigheten Sicklaön 13:135, Augustendalsvägen på västra Sicklaön	24

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 11	MSN-2025-00192	34
	Planbesked för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11-13 på Sicklaön	34
§ 12	MSN-2025-00225	46
	Planbesked för fastigheten Kummelnäs 11:86, Västergårdsvägen 1, i Boo	46
§ 13	MSN-2024-00148	52
	Detaljplan för infart till Marenparkeringen, del av fastigheten Älgö 4:7 i Saltsjöbaden	52
§ 14	MSN-2024-00134	56
	Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo	56
§ 15	MSN-2025-00082	69
	Detaljplan för Finnbergets bergrum, del av fastigheten Sicklaön 37:60 m.fl. på västra Sicklaön	69
§ 16	MSN-2025-00249	75
	Detaljplan för Kocktorpsvägen, fastigheterna Björknäs 1:447 m.fl., i Boo.....	75
§ 17	MSN-2025-00001	83
	Pågående planarbeten	83
§ 18	MSN-2025-00003	84
	Pågående planbesked.....	84
§ 19	MSN-2025-00047	85
	Positiva planbesked.....	85
§ 20	MSN-2025-00202	86
	Namngivning av gata i detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, DP 704	86
§ 21	MSN-2026-00004	87
	Ansökan om tillstånd och dispens att återställa våtmark enligt reservatsföreskrifterna för Älta mosse-Strålsjöns naturreservat.	87

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 22	MSN-2025-00016	90
	Pågående miljöärenden.....	90
§ 23	MSN-2025-00254	91
	Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat rivning utan lov och startbesked.....	91
§ 24	MSN-2025-00251	92
	KUMMELNÄS I:389 (SOLVIKSVÄGEN 36) Vägrat slutbesked för nybyggnad av enbostadshus	92
§ 25	MSN-2025-00017	96
	Pågående bygglovsärenden.....	96

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Val av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott 2026

Beslut

1. Till miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott 2026 väljs följande ledamöter och ersättare.

LEDAMOT	PARTI
Disa Pålman Nilsson	M
Johan Hiller	M
Johan Krogh	C
Birgitta Berggren Hedin	L
Henrik Unosson	S
Christina Ståldal	NL
ERSÄTTARE	PARTI
Anders Tiger	KD
Helena Westerling	S
Sidney Holm	MP

2. Till presidium väljs följande.

PRESIDIUM	PARTI
Johan Krogh, Ordförande	C
Disa Pålman Nilsson, 1:e vice ordf.	M
Henrik Unosson, 2:e vice ordf.	S

3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sammanfattning av ärendet

Enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens reglemente ska det finnas ett myndighetsutskott som i enlighet med nämndens delegationsordning beslutar i ärenden som utgör myndighetsutövning mot enskild. Myndighetsutskottet består av sex ledamöter och tre ersättare.

Ledamöterna och ersättarna i nämnden väljs för ett år i taget. Av den anledningen väljs också ledamöterna och ersättarna i nämndens myndighetsutskott för ett år i taget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 januari 2026

Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00003

§ 2

Yttrande till Mark- och miljödomstolen, komplettering av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för bortledning av grundvatten vid Sandasjön

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar den inkomna kompletteringen och beslutar att bifalla yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad 2026-01-08, angående komplettering i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet för bortledning av grundvatten vid Sandasjön.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Nacka vatten och avfall har ansökt om tillstånd för vattenverksamhet för att inrätta en nödvattenanläggning för att ta ut grundvatten inom Sandasjöns vattenskyddsområde. Syftet är att nödvattenanläggningen ska kunna tas i drift vid avbrott i vattenledningsnätet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i tidigare yttrande framfört att nämnden inte har något att erinra mot att tillstånd beviljas för den planerade vattenverksamheten, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder och kontrollprogram följs och kemikaliehanteringen är säker. Nämnden föreslog dock förtydliganden, tillägg om särskild beredskap för utsläpp, möjlighet för tillsynsmyndigheten att meddela stoppföreläggande samt önskemål om fossilfri arbetsplats.

Nacka vatten och avfall har under december 2025 bemött nämndens synpunkter. De tillstyrker förtydligande och ökad beredskap mot utsläpp samt anger att de kommer att utvärdera möjligheten till fossilfri byggarbetsplats. Nacka vatten och avfall motsätter sig dock att tillsynsmyndigheten ska kunna meddela stoppföreläggande om vattenuttaget leder till oacceptabel miljöpåverkan.

Nämnden noterar kompletteringen men har inget ytterligare att tillägga, utan vidhåller tidigare yttrande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 januari 2026

Bilaga 1. Förslag till yttrande, den 8 januari 2026

Bilaga 2. Föreläggande om yttrande, Mark- och miljödomstolen den 19 december 2025

Inklusive NVOA:s svar på yttranden.

Bilaga 3. Nämndens yttrande MSN-2025-00194, den 15 oktober 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

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

Jäv

Magnus Sjöqvist (M) deltog inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Bertil Damberg (S) deltog inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00248

§ 3

Synpunkter på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet: Betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter på remissen ”En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten” (SOU 2025:98) till Kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 28 januari 2026.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98) har skickats på remiss till Nacka kommun. Betänkandet innehåller förslag till förändringar i hur fastighetsbildningsverksamheten organiseras och styrs i Sverige. Förslagen påverkar särskilt de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM) samt samhällsbyggnadsprocessen i kommuner som har, eller vill inrätta, en KLM.

Utredningen föreslår bland annat ett förtydligande av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten. Samtidigt medför förslagna begränsningar av KLM:s verksamhet, skärpta villkor för att inrätta och behålla en KLM samt förändringar av tillsyn, avgifter och tekniska handläggningsstöd.

Ärendet avser beslut om att överlämna Miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter på betänkandet till Kommunstyrelsen. I synpunkterna tillstyrks utredningens förtydligande av statens övergripande ansvar att ge likvärdigt stöd till alla lantmäterimyndigheter, samtidigt som att kritik framförs mot merparten av utredningens förslag. Kritiken grundas på bedömningen att förslagen riskerar att försämra samordning i samhällsbyggnadsprocessen samt att de kan innebära negativa konsekvenser för kommuner med egen kommunal lantmäterimyndighet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 28 januari 2026

Bilaga 1. En bättre organisering av förrättningsverksamheten (SOU 2025:98)

Bilaga 2. Remissmissiv

Bilaga 3. Förslag till synpunkter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal låter anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

MSN har bra synpunkter på utredningen! Det vi har en egen synpunkt om, är ifall det är nödvändigt att en tredje part ska sköta tillsyn av Lantmäterimyndigheten och de kommunala Lantmäterimyndigheterna. Det kan då behövas kompetens på den Tillsynsmyndigheten också. Idag är LM utsedd av staten att ha hand om frågor angående Fastighetsbildningsprocessen m fl. och är också experter. Där skulle också ansvaret för tillsyn kunna ligga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00246

§ 4

Synpunkter under samråd bildande av Svartkärrsbergets biotopskyddsområde

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar yttrandet i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 8 december 2025.

Sammanfattning av ärendet

Inom ramen för uppdraget att skydda 30% av Nackas land- och sötvattensmiljöer har området mellan Skogsö naturreservat och Gröna dalen pekats ut som lämpligt för formellt skydd. Området är en grön kil som knyter samman Skogsö naturreservatet med Erstavik och här finns höga naturvärden och rekreativa värden.

Skyddsformen som föreslås är biotopskyddsområde och den biotoptyp som valts är Äldre naturskogsartade skogar. Det föreslagna biotopskyddsområdet omfattar cirka 17 hektar och marken ägs av kommunen.

Inom området finns stadsplan S306 som antogs 1979. Planen innehåller bland annat ytor för Område för småindustriändamål och Gata som inte är förenliga med ett områdesskydd. Därför pågår en parallell process med att upphäva stadsplanen. Bildande av biotopskyddsområdet väntas inte medföra extra kostnader för skötsel annat än initialt i form av gränsmarkering och skyltning vilket Natur- och trafiknämnden tillser.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har inbjudits att lämna synpunkter under samrådstiden som pågår från och med den 1 december 2025 till och med den 6 februari 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 december 2025

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Förslag till Svartkärrsbergets biotopskyddsområde, daterad den 27 oktober 2025

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Protokollsanteckningar

Sidney Holm låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Det här är det första förslaget på biotopskyddsområde i Nacka som miljö- och stadsbyggnadsnämnden får tillsynsansvar för. Bildandet är direkt kopplat till det gröna samverkansavtalet mellan Miljöpartiet och den styrande Alliansen om att skydda 30% av Nackas natur. Här handlar det om ett stort värdefullt naturområde mellan Skogsö och Gröna dalen. Områdets ca 17 hektar inbegriper bland annat de så kallade "Fisksätratombterna" där det tills nyligen funnits långskridna planer på industriell verksamhet och en väg.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00013

§ 5

Kurser, konferenser och möten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Planering av vårkonferens 20-21 maj 2026 pågår.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00012

§ 6

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Delegationsbeslut

1. Bygglov

Björknäs 1_6, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-18, dnr. 46951-2025

Kummelnäs 11_118, Beslut från MMD, Beslutet står sig inte den 2025-11-20, Målnummer P 5955-25

Mensättra 1_185, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-24, dnr. 48854-2025

Sicklaön 12_56, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-19, dnr. 53319-2025

Sicklaön 13_145, Sicklaön 13_146 och Sicklaön 13_147, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-17, dnr. 58629-2025

Sicklaön 83_50, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-18, dnr. 54977-2025

Sicklaön 196_6, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-17, dnr. 27035-2025

Velamsund 14_1, Beslut från LST, Beslutet upphävt den 2025-11-17, dnr. 41820-2025

2. Miljö

Delegationsbeslut 20251125_20260120

Ordförandebeslut 2025-12-17, Yttrande i Mål M 7770-25, Föreläggande med vite

Ordförandebeslut 2025-12-19, Beslut om godkännande av åtgärdsplan för återfyllt sulfidberg

3. Gemensamt

Protokoll från miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts sammanträde 3 december 2025

4. Lantmäteri

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

5. Planenheten

MSN 2025-00250, Godkännande av förrättning, Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, 2025-12-11

KFKS 2013-00640, Detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:28 och 37:58, Saltsjöqvarn på västra Sicklaön, 2026-01-08

KFKS 2025-00342, Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279,

fastigheten Sicklaön 37:4 m. fl. i Saltsjöqvarn på västra Sicklaön, 2026-01-08

MSN 2025-00247, Föreslagen fastighetsbildning gällande gemensamhetsanläggningen Älta ga:12, inom del av fastigheten Älta 53:74 i Älta, 2026-01-14

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

Delegationsbeslut att inte anmäla till IMY, MSN 2025-00245, 2025-11-28

Delegationsbeslut, avslagsbegäran om radering, MSN 2025-00245, 2026-01-09

09. Exploatering – Projektavslut

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

	Bygglov
	Björknäs 1:6, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-18, dnr. 46951-2025
	<i>Kummelnäs 11:118, Beslut från MMD, Beslutet står sig inte den 2025-11-20, Målnummer P 5955-25</i>
	Mensättra 1:185, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-24, dnr. 48854-2025
	Sicklaön 12:56, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-19, dnr. 53319-2025
	Sicklaön 13:145, Sicklaön 13:146 och Sicklaön 13:147, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-17, dnr. 58629-2025
	Sicklaön 83:50, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-11-18, dnr. 54977-2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	Sicklaön 196:6, Beslut från LST, Beslutet står sig den 2025-12-17, dnr. 27035-2025
	<i>Velamsund 14:1, Beslut från LST, Beslutet upphävt den 2025-11-17, dnr. 41820-2025</i>
	Miljö
	<i>Erstavik 26:433, Beslut från Lst, utredningskrav upphävs, 2025-12-11, dnr 25150-2025</i>
	Baggensudden 2:8, Beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-12-05, dnr 52331-2025
	Älta 14:100, Allianskyrkan i Älta, beslut om avgift, Beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-01-13, dnr 42917-2025
	Sicklaön 151:16, Villa Sandberg, beslut om avgift, Beslut från Lst, överklagande avslås, 2025-01-16, dnr 44745-2025
	Strandskydd överprövningar
	<i>Rösunda 7:9, Beslut från Lst, dispens i efterhand upphävs, 2025-12-01, dnr 44208-2025</i>

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00014

§ 7

Extra ärenden

Inga extra ärenden vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00191

§ 8

Politikerinitiativ från Moderaterna Dagvattenhantering Sydöstra Boo

Inkom den 17 september 2025 från Magnus Sjöqvist, (M)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslaget i politikerinitiativet. Detta sker genom utvecklingsarbeten mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB (NVOA) avseende ansvarsfördelning för dagvattenhantering och att utveckla arbetssättet i detaljplanerna.

Politikerinitiativet är med denna notering färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

Den 17 september 2025 väcktes ett politikerinitiativ om dagvattenhantering i Sydöstra Boo i miljö- och stadsbyggnadsnämnden där det framförs att det i samband med Nacka vatten och avfalls (NVOA) påbörjade utbyggnad av kommunalt VA i Sydöstra Boo har framkommit att detaljplanens omhändertagande av dagvatten fastighet inte kan genomföras på det sätt som detaljplanen anger. Vidare efterfrågas ett klargörande om hur bygglovshantering sker avseende dagvatten fastighet samt en redovisning av konsekvenserna av en nyligen framtagna rapport rörande skyfall och dagvatten. Av initiativet framgår tveksamheter med hur dagvattnet hanterats i detaljplanearbetet och att det påverkar kostnader för enskilda fastighetsägare och VA-kollektivet.

I utredningen har framkommit att detaljplanerna tagits fram enligt då gällande anvisningar och lagstiftning. Samråds- och granskningsförslag av planerna i Sydöstra Boo har remitterats till NVOA under åren 2017-2019 utan invändningar avseende dagvattenhanteringen. Det finns dock potential att förtydliga hantering av dagvatten i såväl detaljplanearbete som i projektering.

Dagvatten hanteras i bygglovet enligt de planbestämmelser som finns men bestämmelserna aktiveras endast vid nybyggnation. Infiltrationsmöjligheterna är begränsade på många platser inom utbyggnadsområdet. Detta gör att överskottsvatten även behöver tas om hand på allmän plats. Det har inte framkommit några problem rörande dagvattenlösningar i samband med bygglovshandläggningen för Sydöstra Boo.

Det pågår ett arbete med rapporten Rapport NVOA – ansvarsfördelning för dagvatten och skyfall 2025-06-23 som nämns i initiativet där ett nytt gemensamt ansvarsdokument mellan kommunen och Nacka vatten och avfall nu tas fram.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 januari 2026.

Bilaga 1. Politikerinitiativ om dagvattenhantering i Sydöstra Boo.

Bilaga 2. Rapport NVOA – ansvarsfördelning för dagvatten och skyfall 2025-06-23

Bilaga 3. Informationsärende till styrelsen angående dagvattenhantering enligt detaljplan Mjölkudden (Sydöstra Boo Öst), NVOA-2025-00329

Beslutsgång

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

Jäv

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

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist låter anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

Frågan om dagvatten och översvämning belyses på ett förtjänstfullt sätt i den nyligen framlagda rapporten ”VAS-ansvarsfördelning för dagvatten och skyfall mellan VA-kollektivet och skattekollektivet i Nacka” samt även i övrigt av tjänsteskrivelsen i ärendet. Det finns dock all anledning att fortsätta arbetet med att tydliggöra ansvaret för hela problemställningen eftersom det numera rimligen är så att klimatförändringarna är en realitet. Mycket stort fokus ligger i det svenska samhället på att begränsa klimatförändringarna. I Nacka gör vi en historisk satsning i detta avseende när T-banan igångsätts 2030 vilket har en stor och välkommen påverkan på transportsektorn. Vi ska också som kommun och enskilda medborgare fortsätta ansträngningarna att minska vårt klimatavtryck. Men vi ska vara klarsynta nog att inse att våra ansträngningar inte på något sätt kommer att ha någon reell betydelse i att minska den faktiska klimatpåverkan. Inte heller Sverige som nation eller för den delen EU som region har något avgörande inflytande på klimatpåverkan med avseende på våra egna utsläpp av växthusgaser. I relation till omvärlden är helt enkelt våra utsläpp för små redan i utgångsläget och en minskning betyder för lite i relation till den totala mängden utsläpp. Så problemet med nederbörds mängder generellt och skyfall specifikt kvarstår och kommer över tid troligen förvärras i omfattning och konsekvenser. Tidigare detaljplaner tog inte tillräcklig höjd för detta med resultat att vissa fastigheter nu har ett mycket utsatt läge. Nya detaljplaner måste däremot göras med hänsyn till nu rådande faktaunderlag. Nacka kommuns principer och vägledning kring dagvatten är utförligt beskrivna i olika dokument. En central aspekt är att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske innan avrinning äger rum till en allmän anläggning. Detta är en fråga som ska prövas i bygglovsprocessen och ju bättre detta lokala omhändertagande sker, desto lägre krav behöver ställa på den allmänna anläggningen samt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

omvänt. Härvidlag borde avgifterna differentieras så att ett eget individuellt ansvar av fastighetsägaren premieras. I dagsläget har en fastighet antingen tjänsten dagvatten fastighet fullt ut eller inte alls. Nu kommer av allt att döma en omfattande investering ske för att hantera dagvatten i södra Boo. Kostnaden för detta kommer såvitt känt att endast till en mindre del täckas av anslutningsavgifter. Resten belastas VA-kollektivet genom höjda taxor. Det är av största vikt att principen om lokalt omhändertagande upprätthålls. Att enskilda fastighetsägare har ett ansvar för sitt eget dagvatten är i ekonomiskt hänseende en rimlig ordning. Dessutom sker genom denna princip också en lokal infiltration vilket har tydliga miljömässiga fördelar.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00015

§ 9

Pågående politikerinitiativ

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00162

§ 10

Planbesked för fastigheten Sicklaön 13:135, Augustendalsvägen på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en separat planprocess. Nämnden bedömer dock att åtgärden är både lämplig och önskvärd och avser att pröva frågan inom det pågående planarbetet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen.



Röd markering visar berörd fastighet Sicklaön 13:135, blå ruta motsvarar planbeskedets ungefärliga omfattning. Liten karta visar planbeskedets läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planheteren mottog den 4 juli 2025 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 13:135, belägen vid kajområdet i Nacka strand på Sicklaön. Ansökan avser att möjliggöra befintlig uteservering som enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i tillsynsämne behöver rivas. Uteserveringen är placerad på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas med uteservering. För att möjliggöra uteserveringen krävs en ny detaljplan. Den berörda delen av fastigheten omfattar cirka 220 kvadratmeter och ligger på ett gång- och cykelstråk som knyter samman Vikdalen och Ellensvik.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en separat planprocess. Huvudskälet är att det pågår ett detaljplanearbete för Västra Nacka strand,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

detaljplan 5, Kajen, som omfattar den aktuella delen av fastigheten. Förslaget är i linje med gällande översiktsplan antagen 2025 och innebär ingen förändring i markanvändning. En ny mindre detaljplan för det begränsade området som sökande föreslår skulle däremot riskera att försvåra det pågående detaljplanearbetet och skapa planeringskonflikter genom att låsa markanvändningen och minska flexibiliteten att anpassa området till framtida behov som ännu inte är kända, exempelvis behov av allmän plats eller ledningsreservat. Vidare skulle framtida genomförandetid riskera att påverka tidplanen för den pågående detaljplanen. Den långsiktiga utvecklingen på fastigheten behöver ses över i ett samlat perspektiv för att säkerställa en långsiktigt hållbar planering, frågan om uteservering bör därför hanteras inom ramen för den pågående detaljplanen.

Ärendet

Bakgrund

Sökande skickade in en planbeskedsansökan 2021 avseende utveckling av kajområdet samt vattenområdet intill kajen med caféer, restauranger och andra typer av verksamheter. Förslaget omfattade utöver Sicklaön 13:135 även fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun, se figur 1. Med anledning av att förslaget bedömdes få påverkan på det pågående stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, kajen (KFKS 2015-00870) avbröts handläggningen av planbeskedet. Det bedömdes lämpligt att hantera projektiden inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet i stället.



Figur 1: Situationsplan som visar projektförslaget enligt planbeskedsansökan 2021. Fastigheten Sicklaön 13:135s ungefärliga gränser har markerats med streckad röd linje.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

En skrivelse från miljötillsynsenheten inkom till bygglovsenheten den 29 november 2023 avseende en pergola och frågan om bygglovsplikt. Efter tillsyn konstaterades att en mur, en markiskonstruktion och en altan hade uppförts på fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 april 2025, § 89, att dessa konstruktioner skulle tas bort inom två månader från att beslutet vunnit laga kraft. Föreläggandet förenades med vite. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till Länsstyrelsen som ännu inte fattat beslut i ärendet.

Förutsättningar

Berörd fastighet, Sicklaön 13:135, ligger i Nacka strand på Sicklaön i direkt anslutning till farleden och Stockholms inlopp. Fastigheten omfattar totalt cirka 45 000 kvadratmeter, varav cirka 12 000 kvadratmeter landareal och 33 000 kvadratmeter vattenareal. Den nu aktuella planbeskedsansökan omfattar endast ett område om cirka 220 kvadratmeter av fastigheten, se figur 2. På fastigheten finns ett flertal byggnader av olika karaktär som används för flera olika ändamål såsom restaurang, skola, hamnverksamhet, spa, kontor, gym och sportaktiviteter. Inom den del av fastigheten som berörs av planbeskedsansökan ligger en restaurang med tillhörande uteservering.



Figur 2: Den berörda fastigheten Sicklaön 13:135 inringad med heldragen röd linje. Den del av fastigheten som den aktuella planbeskedsansökan avser är inringad med streckad röd linje.

Uteserveringen består av en markiskonstruktion, höj- och sänkbara väggar, mur och altan. Den är belägen på ett gång- och cykelstråk som binder samman Vikdalen i väster med Ellensvik i öster, se figur 3.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 3: Befintlig uteservering längs gång- och cykelstråket. Uteserveringen är inringad med heldragen röd linje.

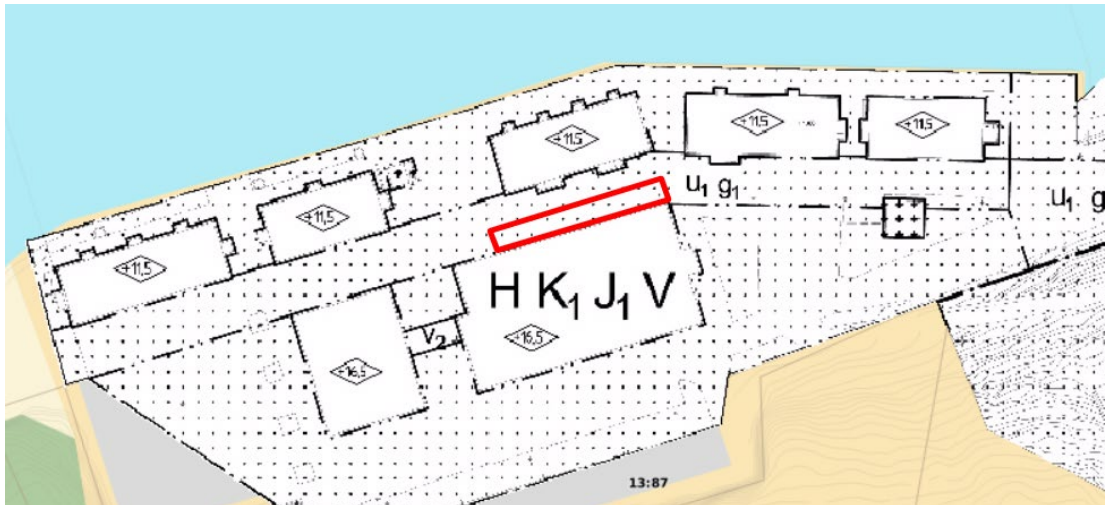
Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan *Översiktsplan för Nacka kommun 2050* som antogs i december 2025 är den övergripande målbilden *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn*. Aktuell fastighet ligger inom karaktärsområdet *Livfulla stadsmiljöer*. Målbilden för karaktärsområdet är en naturlig del av huvudstaden med en urban miljö med puls och ett dynamiskt nöjes- och näringsliv. För området mb5 Nacka strand och Jarlaberg, där den berörda fastigheten ingår, anges markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området utvecklas med en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

För fastigheten gäller detaljplan 4 som antogs 1988 samt en ändring genom detaljplan 439 från 2008. Markanvändningen för fastigheten som helhet är handel, kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet, småindustri, samt sjötrafik och hamn. Den berörda delen av fastigheten är reglerad som mark som inte får bebyggas (prickmark) samt med beteckningarna g_1 och u_1 , vilka innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning samt utgöra ledningsområde allmänna ledningar under mark. I planbeskrivningen till detaljplan 439 framgår att området ingår i ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafik som knyter samman Nacka Strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum. Utefter strandlinjen finns dessutom ett stråk som förbinder Ellensvik i öster med Vikdalen i väster, vilket i gällande plan är säkrat genom område för gemensamhetsanläggning (g_1).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Figur 4: Kartan visar gällande detaljplan 439. Det ungefärliga område som planbeskedet omfattar är inringad med heldragen röd linje.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövården som avser farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm, vilket innebär att förändringar inom området ska ske med hänsyn till kulturhistoriska värden. För fastigheten har strandskyddet upphävts i detaljplanen, men vid detaljplanläggning återinträder strandskyddet.

För Nacka strand finns ett detaljplaneprogram från år 2014 (KFKS 2012/495–214). Den berörda fastigheten ingår i programmet inom Delområde 5 – Bebyggelse på västra kajen. Tanken med utvecklingen på fastigheten är att utgå från befintlig bebyggelsestruktur och komplettera den nuvarande småskaliga strukturen, att dölja sprängkanten med ny bebyggelse samt skapa ett antal mindre platser för aktivitet på kajen. Delområde 5 bedöms enligt programmet kunna rymma cirka 85 nya lägenheter och cirka 500 kvadratmeter verksamheter.



Figur 5: Volymskiss över delområde 5 i Program för Nacka strand.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen (KFKS 2015–00870) omfattar fastigheten. Byggaktören i detaljplanen är även sökande i detta planbesked. Detaljplanen är del av ett större stadsbyggnadsprojekt som delats in i två detaljplaner, Kajen och Berget. Ett start-PM för stadsbyggnadsprojektet antogs den 16 december 2025, men planarbetet för den berörda fastigheten har aldrig kommit i gång på byggaktörens initiativ. För den andra detaljplanen, Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget (KFKS 2019–00313) pågår detaljplanearbete. Syftet med planen för Berget är att möjliggöra cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

Öster om fastigheten pågår detaljplanen Östra Nacka strand, detaljplan 6. Granskning är planerad till kvartal 2, 2026. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 100 bostäder samt förskola för cirka 120 barn.



Figur 6: I kartan visas intilliggande pågående detaljplaner.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 4 juli 2025 en begäran om planbesked för del av rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 4 september 2025. Sökande önskar att planarbete inleds för att möjliggöra befintlig uteservering som enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden behöver rivas.

Ansökan omfattade tidigare även den byggnad till vilken uteserveringen är tillbyggd. Syftet med ansökan var då även att bekräfta befintlig skol- och vårdverksamhet som bedrivs i byggnaden. Verksamheterna har givits bygglov genom avvikelse från detaljplanen. Ansökan kompletterades sedan till att endast omfatta uteserveringen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Sammantaget bedöms förslaget inte vara lämpligt att pröva i en separat planprocess. Huvudskälet är att det pågår ett detaljplanearbete för Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen, som omfattar den aktuella delen av fastigheten. Fastigheten har komplexa förutsättningar med flera befintliga verksamheter, ledningsområde, gång- och cykelstråk som knyter an till allmän strandpromenad samt ett strategiskt läge vid kajen. En ny detaljplan för ett begränsat område med syfte att möjliggöra befintlig uteservering skulle riskera att motverka intentionerna i det pågående planarbetet och skapa planeringsmässiga konflikter. En mindre detaljplan för den sökta åtgärden kan leda till följande konsekvenser för den pågående detaljplanen Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen:

- den pågående detaljplanen inte kan antas på grund av framtida genomförandetid för den mindre detaljplanen,
- mark som kan behöva planläggas som allmän plats inte kan användas för sitt syfte,
- befintliga markreservat för allmännyttiga ledningar tas bort, vilket kan riskera att försvåra ledningsförläggning,
- framtida behov kopplade till den pågående detaljplanen som idag inte är kända inte kan tillgodoses.

Sammanfattningsvis är förslaget inte lämpligt att pröva i en separat planprocess eftersom det skulle riskera att försvåra för pågående detaljplanearbete på fastigheten (Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen). Åtgärden i sig bedöms dock inte olämplig, då den bedöms kunna bidra till livfulla stadsmiljöer med ett dynamiskt nöjes- och näringsliv som eftersträvas i översiktsplanen. Frågan bör dock hanteras inom ramen för den pågående detaljplanen för att säkerställa en sammanhållen och långsiktigt hållbar planering.

Det är inte möjligt att uppföra en bygglovsbefriad tillbyggnad om max 30 kvadratmeter enligt 10 kapitlet 2a § plan- och bygglagen utan ny detaljplan eftersom undantaget från planenlighet vid tillämpning av bestämmelser om bygglovsbefriad tillbyggnad endast gäller för en- och tvåbostadshus, inte verksamhetsbyggnader.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandes förslag skulle kunna leda till ökad upplevelse av trygghet längs kajområdet och gång- och cykelstråket då en uteservering befolkar området på kvällstid, vilket leder till fler ögon på gatan. Den befintliga restaurangen har dock fönster mot gång- och cykelstråket även i dagsläget.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna antogs för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. För den berörda fastigheten pågår redan ett planarbete för att möjliggöra bostäder och verksamheter, och planenheten bedömer att den föreslagna åtgärden kan prövas inom ramen för pågående detaljplanearbete. Kommunens avsikt är vidare att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner snarare än kortsiktiga lösningar på uppkomna problem. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en separat planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Ett genomförande av sökandes förslag bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandes förslag kan vara positivt ur ett klimatperspektiv då befintlig uteservering inte behöver rivas, vilket innebär hushållning med resurser.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga 1. Ansökan den 4 juli 2025

Bilaga 2. Skrivelse den 4 juli 2025

Bilaga 3. Situationsplan den 4 juli 2025

Bilaga 4. Komplettering av ansökan den 4 september 2025

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M) och Birgitta Berggren Hedin (L), bifall till ett eget förslag till beslut enligt följande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en separat planprocess. Nämnden bedömer dock att åtgärden är både lämplig och önskvärd och avser att pröva frågan inom det pågående planarbetet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen.

Henrik Unosson (S) yrkar bifall till det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rolf Wasteson (V) yrkar på en ändring enligt följande:

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

Sidney Holm (MP) yrkar på en ändring enligt följande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en separat planprocess, åtgärden är däremot möjlig att pröva inom pågående planarbete Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns fyra förslag till beslut.

1. Johan Krogh (C) med fleras egna förslag till beslut
2. Henrik Unossons (S) bifallsyrkande till det utsända förslaget
3. Rolf Wastesons (V) ändringsyrkande
4. Sidney Holms (MP) ändringsyrkande

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och frågar nämnden per acklamation om respektive förslag ska bifallas eller avslås.

Ordföranden finner att Johan Krogh (C) med fleras egna förslag till beslut bifalles.

Jäv

Anna Carlsson (M) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande till protokollet för Liberalerna:

Uteserveringen i Nacka strand är ett omtyckt inslag i livet på kajområdet och bör få finnas kvar i någon form. Det är olyckligt att den saknar stöd i nuvarande detaljplan. Ett positivt svar på denna ansökan om en detaljplan för bara uteserveringen skulle dock på ett olämpligt sätt binda förutsättningarna för den större och viktiga detaljplan som ska komma för området, där uteserveringen ingår. Liberalerna vill därför se att arbetet med den detaljplanen påskyndas. Båda planerna berör samma fastighetsägare, men i den större planen måste också allmänna intressen på den aktuella platsen tillvaratas i form av ledningar och säkra gång- och cykelstråk.

Rolf Wasteson låter anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet har inget emot att den utbyggnad som skulle möjliggöras om en detaljplan togs fram enligt det planbesked som detta ärende hanterar. Vi instämmer dock i tjänsteskrivelsens slutsats att avslå denna begäran om planbesked då den krockar med det startbesked för en mer övergripande detaljplan för området som getts tidigare. Frågan kan också mycket väl behandlas inom ramen för den detaljplanen men vi motsätter oss

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

formuleringen i det aktuella beslutet om att ”Nämnden bedömer dock att åtgärden är både lämplig och önskvärd...”. Även om det aktuella beslutet inte är att betrakta som myndighetsutövning är det klart olämpligt att i ett beslut skriva att något är ”lämpligt” eller ”önskvärt”. I den mån nämnden önskar just detta bör det istället uttryckas genom att det tas ett formellt beslut om att riktlinjerna för den övergripande detaljplanen ändras till att också inkludera detta.

Sidney Holm låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Den befintliga uteserveringen är placerad på mark som idag är planerad för ett gång- och cykelstråk, det går därför inte att pröva åtgärden i en separat planprocess. Däremot är det möjligt att pröva åtgärden i en större mer övergripande planprocess inom pågående planarbete Västra Nacka strand detaljplan 5, Kajen. Det är då viktigt att gång- och cykelstråket får en bra placering om åtgärden ska kunna prövas.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

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

Beslut

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



Röd markering motsvarar planansökans omfattning, fastigheten Sicklaön 373:1, och den mindre kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

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

Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation. Fastigheten har ingått i planarbetet för att modernisera Södra Skurus äldre planer. På grund av uppmärksammas skyfallsproblematik med svårighet att bekräfta befintlig användning, föreslås fastighetens användning prövas separat, genom ett planbesked. Planenheten bedömer sammantaget att de negativa riskerna för framtida fastighetsägare med anledning av översvämning överväger nyttan av 3 nya småhus, varför förslaget bedöms olämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 373:1 ingår i planarbetet för att modernisera de äldre planerna för Södra Skuru. Syftet är främst att bevara befintlig bebyggelse och åtgärda planstridigheter. I planarbetet har denna del av planområdet uppmärksammas för sin skyfallsproblematik och de svårigheter som kan finnas med att bekräfta befintlig användning. Därmed kan finnas behov av att pröva denna del av planområdet separat. Mot bakgrund av att fastighetsägaren vill utveckla fastigheten inkom sökande med en planbeskedsansökan den 24 januari 2025 för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11 och 13. Ansökan gällde 14 radhus. I maj 2025 hölls ett möte mellan planenheten och fastighetsägaren där budskapet var att 14 radhus inte var möjligt inom fastigheten då översvämningsproblematiken är påtaglig på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

platsen. Sökande kom in med en ny begäran om planbesked den 19 september 2025, nu med en bostadsbebyggelse i form av 3 småhus på varsin tomt, där bebyggelsen placerats inom fastighetens mer högre belägna delar.

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

Förutsättningar

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

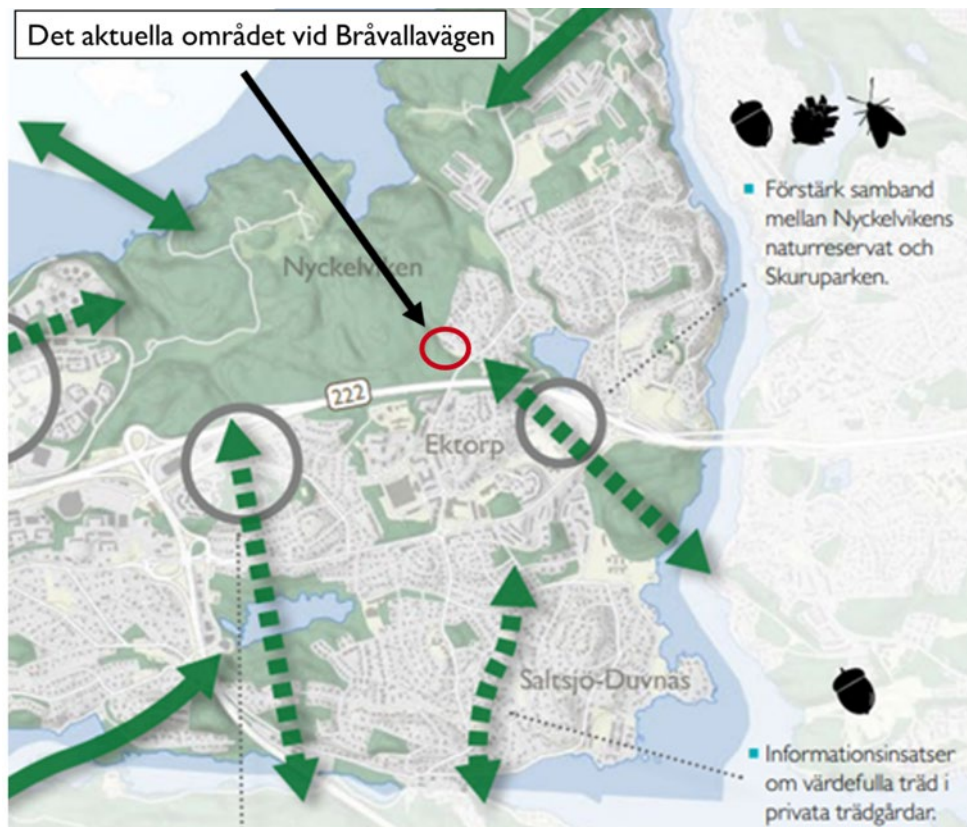


Bilden visar Bråvallavägen sett från öster. Blå streckad linje visar de befintliga byggnaderna på fastigheten Sicklaön 373:1.

Spridningssamband

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

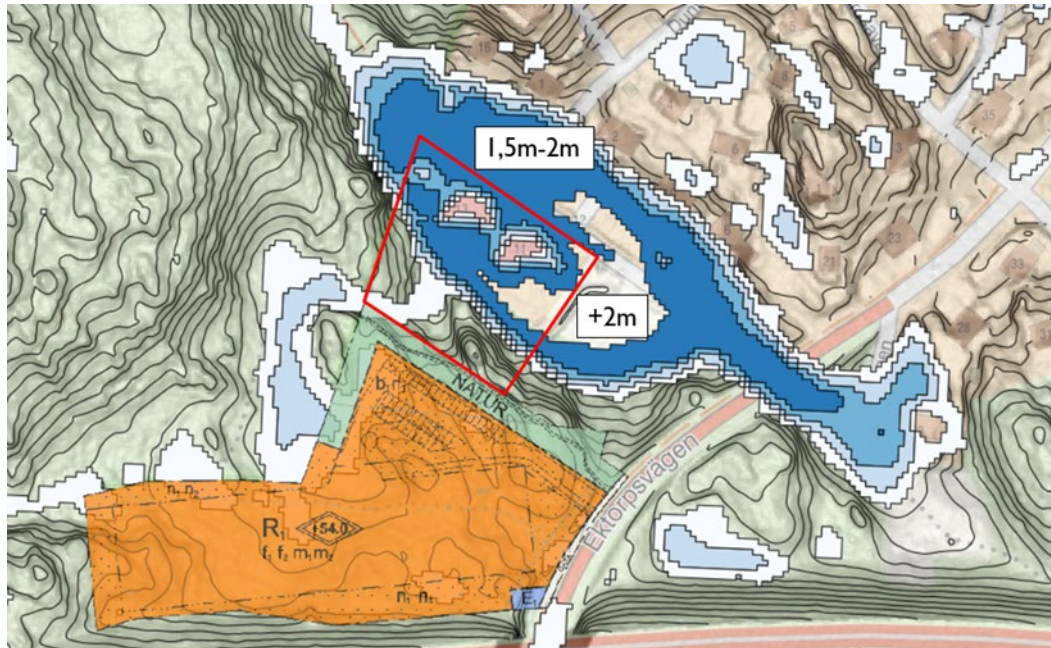


Utdrag ur naturvårdsplanen där spridningssamband och svaga spridningssamband framgår på Sicklaön. Det aktuella området vid Bråvallavägen är markerat med röd cirkel.

Skyfall och översvämningsproblematik

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



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

Gällande planer och övergripande intressen

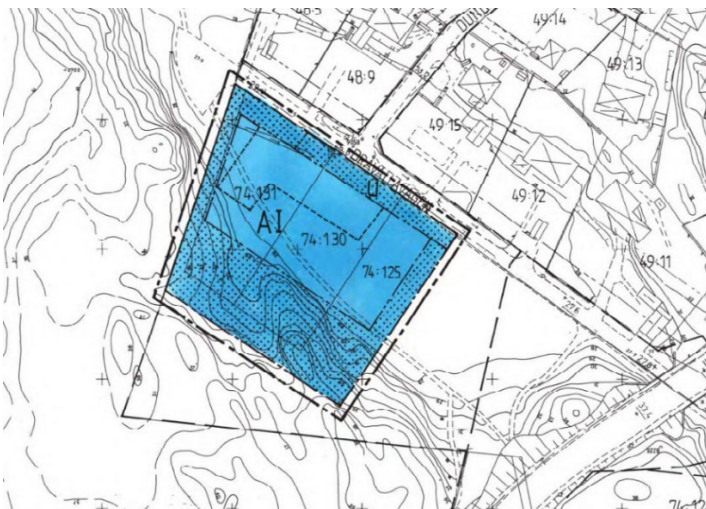
I förslag till ny översiktsplan som förväntas antas i december 2025 ingår fastigheten i delområde Sb6 Skuru, Duvnäs utskog. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. I översiktsplan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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

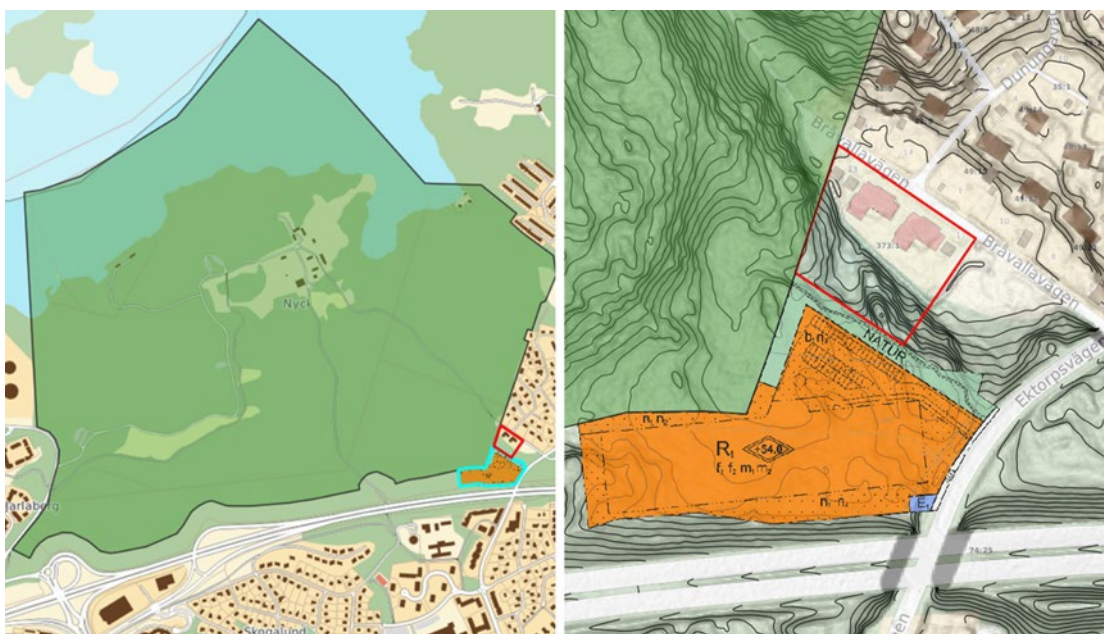
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



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

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



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

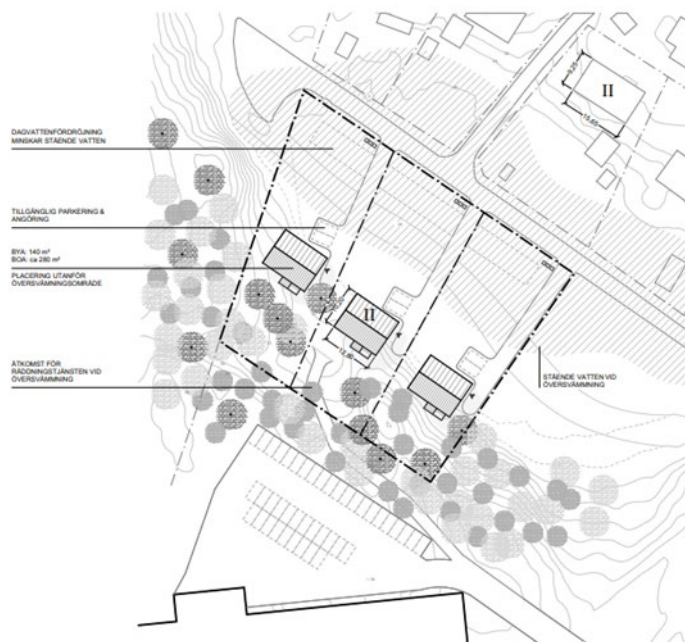
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Sökandes förslag

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

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

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



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

Planenhetens utredning och bedömning

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

Biologiskt svaga spridningssamband

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

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

Skyfall och översvämningsproblematik

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

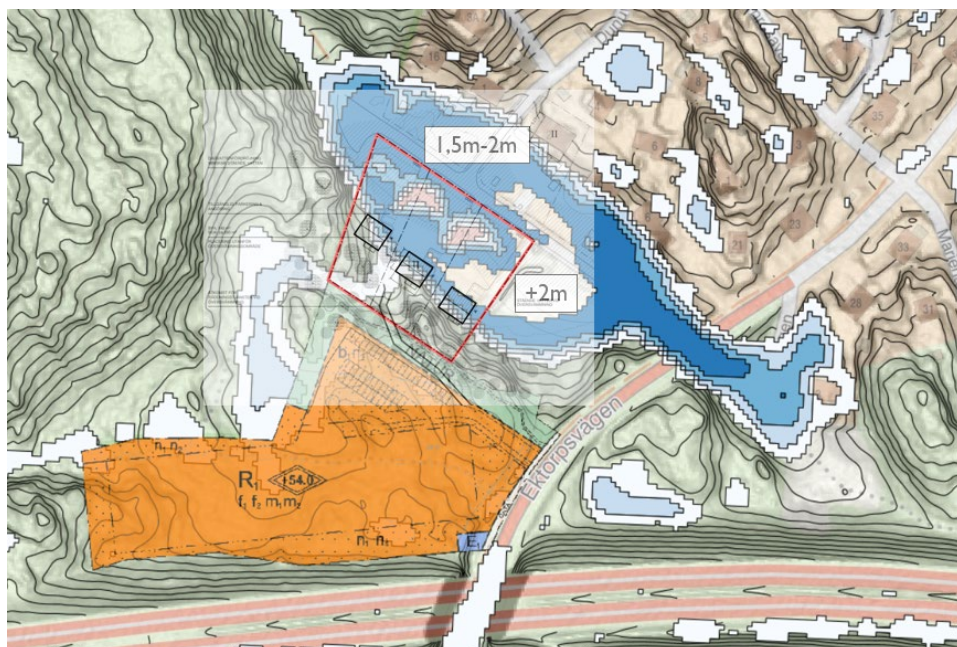
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

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

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



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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

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

Konsekvenser för klimat och miljö

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga: Ansökan den 19 september 2025

Bilaga: Presentation av förslag den 19 september 2025

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar, med instämmande av Birgitta Berggren Hedin (L) 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.

Protokollsanteckningar

Johan Krogh låter anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:

Klimatförändringar är en realitet och får direkta effekter på fysisk planering, till exempel i lågliggande områden där risk för översvämning och skyfall ökar över tid. Dessa ökade risker kan inte bortses ifrån i detaljplaneprocesser. Utmaningen med dagens lagstiftning är att den inte ger möjlighet i processen att kravställa lösningar som skulle kunna skapa genomförbarhet för ny säker bebyggelse i fall som detta. Förutsättningarna vi har att förhålla oss till är till viss del förlegade ur ett klimatiförändringsperspektiv. Vår bedömning är att det på lång sikt inte går att blunda för att det finns många geografiska områden som på grund av klimatiförändringarna kommer möta nya prövningar. Vi ser oss på ett generellt plan ha två alternativ att ta ställning till; antingen så blundar vi för framtidens utmaningar och lutar oss mot hoppet eller så väljer vi att proaktivt försöka göra något åt det. Vi vill kunna välja det senare. Att agera proaktivt finner vi i detta fall dock inte möjligt inom givna förutsättningar. Vi anser att det förr eller senare kommer att behöva göras en ny detaljplan för ett större område, istället för en frimärksplan för denna fastighet, där hänsyn till t.ex. skyfall tas med i beräkningarna.

I ovanstående protokollsanteckning från Centerpartiet instämmer Disa Pålman Nilsson för Moderaterna.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande till protokollet för Liberalerna:

Mer och mer kunskap sprids om konsekvenserna av klimatiförändringen. Bl.a. har kartor tagits fram rörande var i kommunen ett intensivt regn s.k. 100-årsregn får allvarliga

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

konsekvenser genom att stora mängder vatten skulle bli stillastående. Bråvallavägen är ett av de lågområden i Nacka som löper störst risk att få höga vattennivåer t o m upp till 2 meter. Vid behov av räddningsinsatser kan fastigheten inte nås via en alternativ väg. Med den nya kunskapen om skyfall har kommunen skyldighet att ta hänsyn till risken för översvämning, när en ny detaljplan ska utarbetas. Plan- och bygglagen säger att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig bl.a. med tanke på olycks- och översvämningensrisken. Även med en placering av nya byggnader högre upp på berget bedömer vi platsen som olämplig för en ny detaljplan. En placering högre upp är olämplig på grund av den bedömning av marken som gjordes redan i nuvarande detaljplan, som gjorde marken till prickmark, dvs mark som inte skulle bebyggas, bland annat på grund av att spridningskorridoren här är så smal. Sedan dess har detaljplanen för tennishall tillkommit vilket gör det olämpligt att ytterligare smalna av det grönstråk av biologiska samband som nu finns mellan tennishallen och Sicklaön 373:1. Sammantaget bedömer vi att föreslagen ny bebyggelse inte fyller kraven i PBL på lämplig markanvändning.

**I ovanstående protokollsanteckning instämmer Anders Tiger för
Kristdemokraterna.**

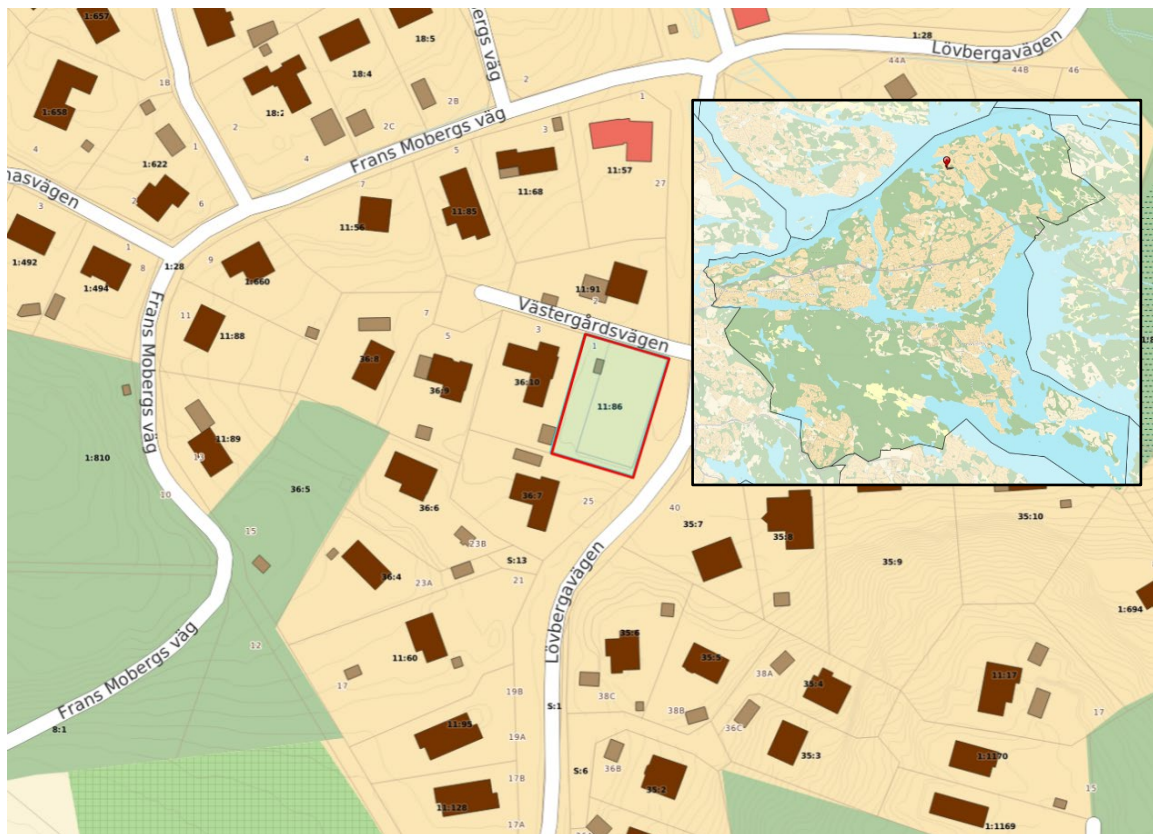
- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för fastigheten Kummelnäs 11:86, Västergårdsvägen 1, i Boo

Beslut

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



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att omvandla en fastighet för tennisändamål till bostadsändamål i form av ett enbostadshus har inkommit. Aktuell fastighet har haft en tennisbana sedan 1930-talet och ingår i en detaljplan, Byggnadsplan 113, som anger tennisändamål. Fastigheten är cirka 1000 kvadratmeter stor och omges av villabebyggelse.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Att behålla en yta för tennisändamål bedöms väga tyngre än att möjliggöra en byggrätt för bostadsändamål. Nuvarande markanvändning har pågått under mycket lång tid och kommunen ser att det finns ett fortsatt behov av att denna kvarstår. I översiktsplanen för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nacka kommun 2050 anges att utveckling ska ske i enlighet med lagakraftvunna detalplaner och att området inte förväntas utvecklas ytterligare i någon större omfattning. Under kapitlet ”Idrott, rekreation och friluftsliv” framgår att det bland annat ska erbjudas ett varierat utbud av ytor för idrott, lek, motion och samvaro och detta ska anpassas till lokala behov och befolkningstäthet. Det ger stöd för bedömningen att nuvarande markanvändning bör fortsätta. I underlaget till bedömningen har enheten för Mark- och fastighetsutveckling samt Kultur- och fritidsenheten deltagit.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten förvärvades av Aktiebolaget Kummelnäs-Lövberga 1929 som anlade en tennisbana på platsen. Den har arrenderats av Kummelnäs Tennisklubb sedan 1940-talet och fram till 2008. Fastigheten förblev i samma familjs ägo fram till 2006 och därefter bytte den ägare vid två tillfällen, och har sedan 2012 ägts av sökanden Kummelnäs Aktiv Fritid AB. Enligt vad som går att utläsa från hemsidan för tennisbanan så rustades banan upp och en verksamhet med möjlighet till medlemskap och tidsbokning etablerades. Detta användande har pågått även under 2025.

Kummelnäs Tennisklubb (som alltså tidigare arrenderat fastigheten) inkom i mars 2025 med förfrågan till enheten för Mark- och fastighetsutveckling om möjlighet att anlägga en ny tennisbana på kommunal mark vid Porsmossen i närheten, vilket inte har bedömts möjligt. Kultur- och fritidsenheten har bedömt att behov av verksamhet för bland annat tennis fortsatt finns i området.



Foto från Google Street view som visar aktuell fastighet.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen i Kummelnäs och är drygt 1000 kvadratmeter stor. Den är helt plan och anlagd med en tennisbana och en mindre förrådsbyggnad. Omkringliggande bebyggelse består av bostadshus (villabebyggelse) på fastigheter med likartad storlek.

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan Översiktsplan för Nacka kommun 2050 som antogs i december 2025 är den övergripande målbilden Nära Nacka – där stadens puls möter

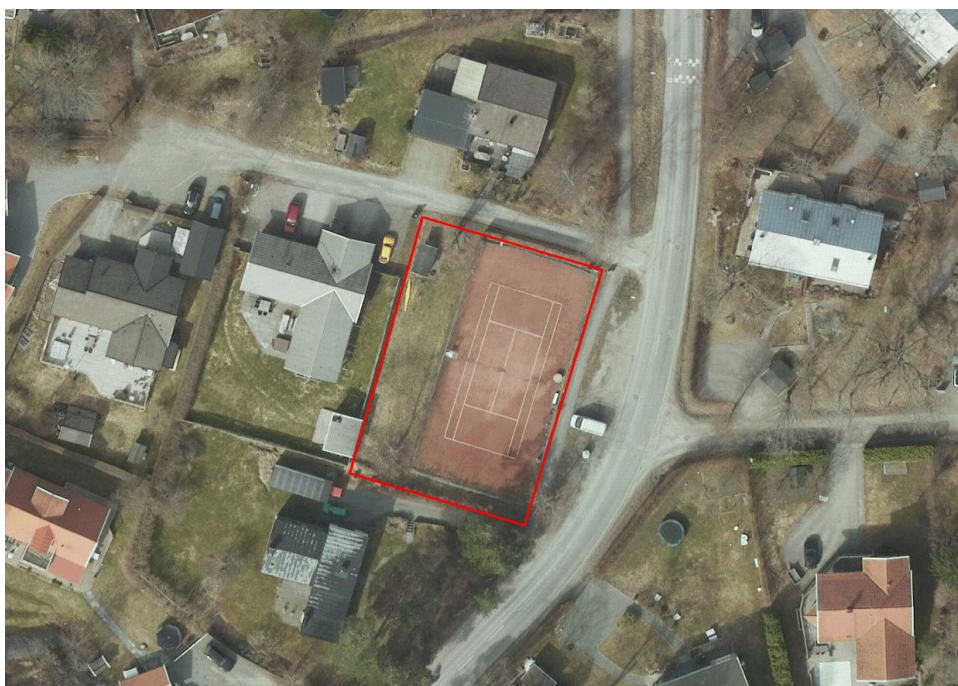
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

naturens lugn. Aktuell fastighet ligger inom karaktärsområdet ”Småskaliga grannskap”. För område Sb21 Kummelnäs/Vikingshill, sammanhängande bostadsbebyggelse, där aktuell fastighet ligger, så är inriktningen för den fortsatta planeringen att områdena ska utvecklas i enlighet med lagakraftvunna detaljplaner och att området inte förväntas utvecklas ytterligare i någon större omfattning. Under kapitlet ”Idrott, rekreation och friluftsliv” framgår att det bland annat ska erbjudas ett varierat utbud av ytor för idrott, lek, motion och samvaro och detta ska anpassas till lokala behov och befolkningstäthet.

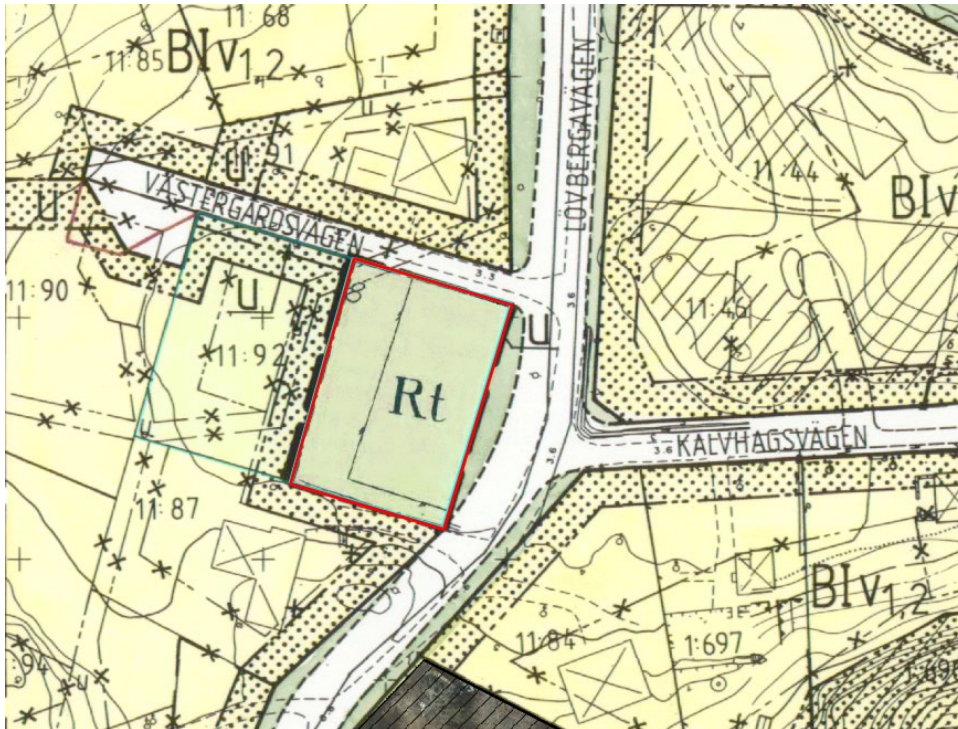
Fastigheten ingår som enda kvarvarande fastighet i Byggnadsplan 113 som vann laga kraft den 11 augusti 1961 och vars genomförandetid gått ut. Planbestämmelsen för fastigheten anger ”Rt – Område för tennisändamål”.

Omkringliggande bebyggelse omfattas av Detaljplan 19 som vann laga kraft den 28 april 1989. Fram till antagandeskedet ingick aktuell fastighet i detaljplanen med beteckningen ”Tennisbana”, men i kommunfullmäktiges antagandebeslut den 30 april 1988, § 138, så undantogs fastigheten med tennisbanan.



Ortofoto med aktuell fastighet markerad med röd linje.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Aktuell fastighet markerad med röd linje inom Byggnadsplan 113. Illustrationen visar även omkringliggande detaljplan (DP 19).

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 oktober 2025, en begäran om planbesked för rubricerad fastighet.

Sökanden, Kummelnäs Aktiv Fritid AB, framför att tennisbanan anlades för många år sedan som en del av en tidigare privat satsning, men intresset och kundunderlaget för att spela tennis har under de senaste åren varit mycket lågt. Vidare anges att anläggningen idag är i dåligt skick och saknar funktion för såväl fastighetsägaren som det omgivande området. Det sparsamma nyttjandet av banan anges som motivering till att ersätta tennisbanan med en byggrätt i enlighet med omkringliggande fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål i form av ett enbostadshus.

Planenhetens bedömning

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

Planenheten bedömer att bevarandet av tennisbanan överensstämmer mer intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan för Nacka kommun 2050).

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram (Byggnadsplan 113) för området gjordes

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

en bedömning av behovet av en yta för tennisbana, vilket också bekräftade pågående markanvändning. Samma behov gjordes också då omkringliggande detaljplan togs fram (DP 19), även om det berörda området undantogs från antagandet i kommunfullmäktige.

Lämplighetsbedömning

Det finns ett behov i området för lek och idrott. Att fastigheten även fortsättningsvis kan nyttjas för tennisändamål är en tillgång för området och bedöms som ett lämpligt nyttjande. Denna bedömning har gjorts tillsammans med kultur- och fritidsenheten.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandendes förslag genomförs bedöms det inte innebära några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Att bevara tennisbanan bedöms väga tyngre än att till skapa en fastighet för enbostadshus. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs bedöms det innebära konsekvenser för barn i den mån att möjlighet till fritidsaktiviteter minskar.

Konsekvenser för klimat och miljö

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga ansökan planbesked den 27 oktober 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga komplettering sökanden den 22 januari 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.

Jäv

Henrik Unosson (S) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Bertil Damberg (S) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00148

§ 13

Detaljplan för infart till Marenparkeringen, del av fastigheten Älgö 4:7 i Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud för att möjliggöra en gemensam parkeringsplats, samt att bekräfta befintlig markanvändning.

Planområdet är beläget i korsningen Marenvägen/Älgövägen på Älgö i Saltsjöbaden. Det föreslagna planområdet är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Området angränsar till villabebyggelse och Marenvägen i väster, till villabebyggelse i norr och söder samt till Älgövägen i öster. Planområdet omfattar del av de privata fastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1 samt del av kommunens fastighet Älgö 4:7.

På Marenparkeringen har Gåsö parkeringars samfällighetsförening och Gåsö Vägförening rättigheter genom gemensamhetsanläggning för parkering. Gåsö parkeringars samfällighetsförening har tidigare sökt bygg- och marklov för utbyggnad av parkeringar, vilket har överklagats och upphävts på grund av ett felaktigt inritat utfartsförbud i gällande detaljplan.

Förslaget var utsänt på granskning under september 2025. Under granskningen inkom totalt 25 yttranden, varav 17 hade synpunkter. Lantmäterimyndigheten hade några mindre synpunkter på planbeskrivningen. Flera boenden hade negativa synpunkter på planförslaget. Efter granskningen har några mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-april 2025. Lantmäterimyndigheten hade bland annat några mindre synpunkter på plankartan och planbeskrivningen. Efter samrådet gjordes några mindre redaktionella ändringar i plankartan och planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 470 000 kronor. För kommunen innebär planarbetet ett underskott då det finansieras med planenhetens driftsbudget.

Ärendet

Syfte och bakgrund

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud för att möjliggöra en gemensam parkeringsplats, samt att bekräfta befintlig markanvändning, som det var tänkt i gällande detaljplan för Älgö.

Planområdet är beläget i korsningen Marenvägen/Älgövägen på Älgö i Saltsjöbaden. Det föreslagna planområdet är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Området angränsar till villabebyggelse och Marenvägen i väster, till villabebyggelse i norr och söder samt till Älgövägen i öster. Planområdet omfattar del av de privata fastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1 samt del av kommunens fastighet Älgö 4:7.

På Marenparkeringen har Gåsö parkeringars samfällighetsförening och Gåsö Vägförening rättigheter genom gemensamhetsanläggning för parkering. Gåsö parkeringars samfällighetsförening har tidigare sökt bygg- och marklov för utbyggnad av parkeringar, vilket har överklagats och upphävts på grund av ett felaktigt inritat utfartsförbud i gällande detaljplan.

Borttagandet av utfartsförbudet är nödvändigt för att säkerställa den huvudsakliga tillfartsvägen även till befintliga bostadsfastigheter längre in i området.

Planprocessen

Planförslaget var utsänt på granskning under september 2025. Under granskningen inkom totalt 25 yttranden, varav 17 hade synpunkter. Lantmäterimyndigheten hade några mindre synpunkter på planbeskrivningen. Flera boenden hade negativa synpunkter på planförslaget. Efter granskningen har några mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Planförslaget var utsänt på samråd under mars-april 2025. Under samrådet inkom totalt 12 yttranden, varav 7 hade synpunkter. Lantmäterimyndigheten hade bland annat några mindre synpunkter på plankartan och planbeskrivningen. Efter samrådet gjordes några mindre redaktionella ändringar i plankartan och planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-01-20).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, eftersom detaljplanen innebär en mindre förändring. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Planchef beslutade, på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 3 oktober 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det är en relativt liten åtgärd att ta bort utfartsförbudet, men innebär att den planerade parkeringen kan utnyttjas så som det var tänkt i gällande plan. Genom att ställa i ordning parkeringsplatsen, kan överblick och belysning blir bättre och därmed upplevelsen av trygghet.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 470 000 kronor. Planärendet har initierats av Nacka kommun då utfartsförbudet i gällande detaljplan felaktigt ritades in på plankartan trots att intentionerna i det planarbetet var att in- och utfarten från Marenparkering skulle vara belägen där.

Kostnader för en ny anläggningsförrättning för den nya parkeringen kommer att tillkomma.

För kommunen innebär planarbetet ett underskott då det finansieras med planenhetens driftsbudget. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bidrar till en viss ökning av trafik i området samt i anspråkstagande av naturmark. Detta kan å ena sidan medföra negativa konsekvenser för barn gällande friytor, trafiksäkerhet, buller och luftkvalité. Å andra sidan kan detaljplanen bidra till en bättre trafiksäkerhet eftersom bilar kan parkera på avsedda platser i stället för längs gatan. Sammantaget kommer detaljplanen inte att förändra områdets karaktär avsevärt och konsekvenserna för barn bör därför vara relativt oförändrade jämfört med nuläget.

Konsekvenser för klimat och miljö

Borttagandet av utfartsförbudet innebär att det blir möjligt att bevilja bygglov för utbyggnad av parkeringen. En utbyggnad av parkeringen innebär att ett antal träd kommer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

behöva tas ner, vilket är negativt för klimatet. Träden är dock inte skyddade i gällande detaljplan och skulle därmed kunna tas ner redan idag. Denna detaljplan bedöms därmed endast innebära en liten förändring jämfört med nu gällande detaljplan. En del av parkeringen används redan som parkering, så det är bara en del som påverkas av nedtagna träd.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00134

§ 14

Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Syftet är även att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den värdefulla naturen inom planområdet.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex-sju våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Gestaltungsprinciper har tagits fram och förtydligar intentionen genom bestämmelser på plankartan. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Under samrådet, som pågick under tiden 25 februari - 8 april 2025, har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat Länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, Nacka vatten och avlopp AB, Lantmäterimyndigheten, PostNord, Trafikverket, intresseföreningar, från ledningsägare och från ett fåtal boende utanför planområdet.

Efter samrådet har justeringar gjorts av plankartans bestämmelser och gränser. Bland annat har mark som får underbyggas ersatts av en höjdbestämmelse, bestämmelsen n2, som innebär bevarande av naturmark tillkommit och u-områden för befintliga ledningar tillkommit. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats. Dagvattenutredningen har reviderats, en förstudie gällande VA har tagits fram, risken för skred har utretts och en ny skyfallsutredning har tagits fram.

Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet som delvis tas bort har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Spridningssambandet för tall är här idag svagt och påverkas då ett femton-tal tallar behöver

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

tas ner på grund av exploateringen. Nyplantering av tall kommer att genomföras vilket bedöms kunna gynna spridningssambandet på sikt.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under februari till mars 2026. Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen förväntas innebära en begränsad utbyggnad av allmänna anläggningar och förväntas ge ett positivt netto för kommunen genom markförsäljning.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till en tryggare och mer sammanhängande bebyggelsemiljö. Bebyggelsen ska utgöra en ny årsring men samtidigt vara en välintegrerad del i den befintliga bebyggelsestrukturen i Västra Orminge. Detaljplanen syftar är även till att skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet och den värdefulla naturens funktioner för gröna spridningssamband.

Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex-sju våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås utformningsbestämmelser där bland annat byggnadernas fasader och tak regleras. Gestaltungsprinciper har tagits fram och förtydligar intentionen genom bestämmelser på plankartan. Mot bakgrund av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde är föreslagna byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Under samrådskedet tog kommunen även fram en miljöredovisning, som ett underlag till planbeskrivningen. Kommunen har valt att inte revidera miljöredovisningen till granskningsskedet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts och redovisas i planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom området *Västra Orminge* som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns översiktsplan. Enligt förhållningssätten för ny bebyggelse inom området ska grundstrukturen med tre olika funktionszoner behållas och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

förstärkas, grönzonen med öppna grönytor, träd och skogsdungar bevaras och ytterligare inskränkningar av grönytor undvikas. Denna inre grönzon utgörs främst av den så kallade Centrala parken i Västra Orminges mitt. Vidare anges att den låga skalan och den terränganpassade placeringen av bostadshusen i tydliga grupperingar är en viktig kvalitet att bygga vidare på. Den befintliga bebyggelsen skyddas genom att de karaktäristiskt värdefulla byggnadselementen har bedömts avseende volym, platt takform utan takutsprång, fasad av betongelement med krattad yta och tydliga skarvar, fönstersättning, fönsterindelning och indragna entréer och dessa har fått skyddsbestämmelser.



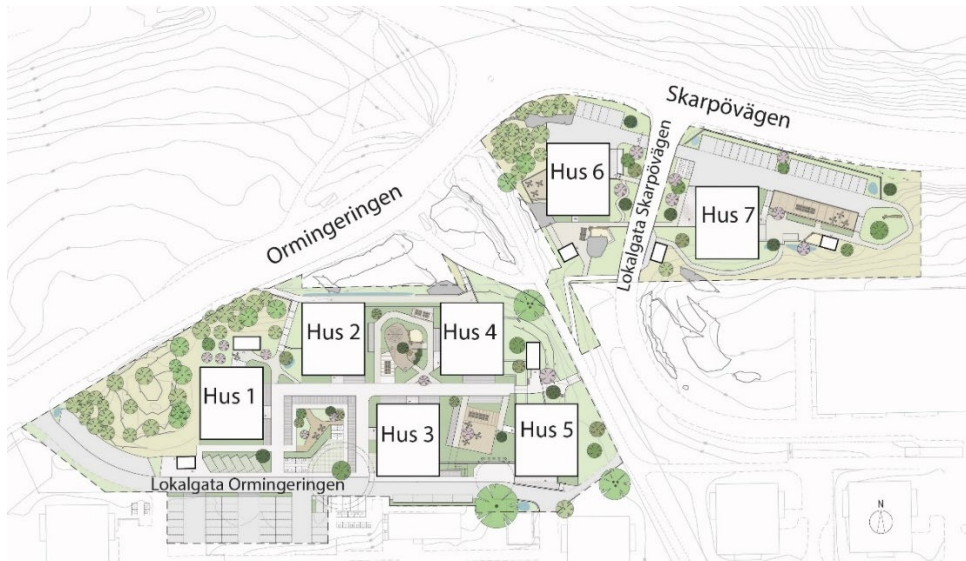
Figur 7 Flygfoto över planområdet med plangränser och fastighetsbeteckningar.

Planförslag

Bebyggelsen

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen avseende volym, skala och placering, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet. Genom att följa befintligt bebyggelsemönster, punkthus med gårdar mellan husen så får den nya bebyggelsen en tydlig koppling till den befintliga bebyggelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 8 Förslag till situationsplan med ny bebyggelse i grönt och befintlig bebyggelse. (Illustration: Vida och White, 2025)

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju punkthus i sex-sju våningar. Fem punkthus (hus 1-5) tillkommer på den övre nivån där det idag finns ett parkeringsdäck på privat mark tillhörande en bostadsrättsförening. Två punkthus (hus 6-7) tillkommer på den nedre nivån där det idag finns infartsparkeringar inom kommunal mark.

Alla hus är orienterade i samma riktning som de befintliga husen på Orminge 37:1 och 37:2. Bebyggelsen på den kommunala marken (hus 6-7) ligger cirka 7 höjdmeter lägre än övrig bebyggelse. Parkeringar för den tillkommande bebyggelsen kommer att lösas genom ett parkeringsgarage under hus 1-5, utbredningen beror på lägenhetsfördelningen. Kommunens parkeringstal kommer att följas och prövas i bygglovskedet. Parkering för de befintliga bostadsrätterna kan ersättas dels genom platser i garage, dels genom platser på en markparkering i områdets västra del där beläggningen är relativt låg. Infartsparkeringarna inom den kommunala marken ersätts med platser i parkeringsgarage i Orminge centrum.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som tidigare delvis används som infartsparkering och boendeparkering tas i anspråk till förmån för bostäder. Infartsparkeringen kommer att ersättas av ett parkeringshus i Orminge centrum.

Trafik och dagvatten

En beräkning på den ökning av trafiken som detaljplanen för Agaten är utförd och beräknas alstra efter genomförande, visar preliminärt att en trafikökning med cirka 10 % fler fordon på Skarpövägen och cirka 15 % fler fordon på Ormingeringen, i förhållande till trafikmätning gjord 2024. Om man ser till alla motsvarande trafikökningar efter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

genomförande av samtliga de nya detaljplanerna vid Ormingeringen och Skarpövägen, Telegrafberget, Agaten, Pylonen, Volten och Amperen så är ökningen cirka 40 % fler fordon på Ormingeringen och 40 % fler fordon på Skarpövägen i förhållande till trafikmätning gjord 2024. Räknas förskolan i Volten med, så blir trafikökningen cirka 65 % fler fordon på Ormingeringen och cirka 67 % fler fordon på Skarpövägen. Alla siffror är framräknade genom antalet lägenheter i respektive detaljplan, något som kan förändras fram till byggskedet. Lägenhetsfördelningen är en annan okänd variabel som kan ändra trafikallsträngen, då man av erfarenhet vet att små lägenheter genererar färre bilar än stora lägenheter. De båda infartsparkeringarna som bebyggs kommer att ersättas med parkeringshuset vid Orminge centrum.

Angöring till bostäderna föreslås lösas genom befintliga in- och utfarter på Ormingeringen och Skarpövägen. Den södra lokalgatan och gång- och cykelvägen fortsätter utgöras av allmän platsmark, medan den västra lokalgatan fortsätter att utgöras av kvartersmark. Då majoriteten av marken för den nya bebyggelsen består av berg, så är möjligheterna till infiltration av dagvatten i stort sett obefintliga. Dagvattenfördröjningen behöver därför hanteras med växtbäddar enligt den utförda dagvattenutredningen.

Natur

I planområdets norra och sydöstra del bibehålls naturmark i syfte att bevara befintliga naturvärden. I områdets västra del skyddas den skyddsvärda skogen med en **a₃**, **a₄**, **n₁** och **n₂**-bestämmelser, som innebär att marklov krävs för fällning av befintliga träd och att marken skyddas från att sprängas, schaktas, kompakteras eller hårdgöras.



Figur 9 Befintlig bebyggelse i bakgrunden. Perspektiv över en möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen i förgrunden i mörkbrunt från en flygvy, vy mot sydöst. (Illustration: Vida och White, 2025). Observera att bebyggelsen inom den nya detaljplanen för Pylonen, längs med Skarpövägen, inte finns redovisad i bilden.

Gestaltungsprinciper

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Gestaltningen styrs genom planbestämmelserna och avtal, och beskrivs mer utvecklat i planbeskrivningen. Kommande markgenomförandeavtal, vilket ingås med byggaktören, kommer hänvisa till att gestaltningen ska följas. I syfte att ytterligare säkerställa god gestaltning har följande bestämmelser förts in på plankartan:

- Fönstersättningen ska samspela med fönstersättningen hos befintlig bebyggelse i planområdets södra del och ha en rytmisk placering.
- Fasad ska i huvudsak utgöras av trä. Fasadens färgsättning ska i huvudsak utföras med dov kulör med inslag av ljusa träpartier. Portnummer ska utformas och färgsättas enligt Ormingepaletten.
- Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.
- Balkonger får kraga ut max 2,0 meter över gården och prickmarkerad kvartersmark.
- Taket ska utformas med ett obrutet takfall mot varje fasad.

Planprocessen

Under samråd, som pågick under tiden 25 februari - 8 april 2025, har synpunkter inkommit från ett flertal remissinstanser, bland annat Länsstyrelsen. Synpunkter har även inkommit från kommunala nämnder, intresseföreningar, från ledningsägare och från ett fåtal boende (ingen inom planområdet). Länsstyrelsen har synpunkter på grundvattensituationen, på buller vid husens fasader, vid uteplatserna, för industribullret från fläktar och gällande lågfrekvent buller inomhus, att skyfallshanteringen ska klargöras, att kommunen ska redogöra för skredrisken inom planområdet och efterfrågar en tydligare motivering varför strandskyddet ska upphävas inom planområdet. Lantmäterimyndigheten har synpunkter gällande plankartans skala, åtkomsten till e-område och vad som ska regleras i kommande mark- och exploateringsavtal. Nacka vatten och avlopp har synpunkter på att en förstudie gällande VA-försörjningen, nödvändiga utrymmen för VA-anläggningar, översvämningsrisken och avfallshanteringen. Trafikverket har synpunkter på trafikalstringen och vilken påverkan som uppstår för väg 222.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i ett antal avseenden. Bland annat har mark som får underbyggas ersatts av en höjdbestämmelse, bestämmelsen **n₂**, som innebär bevarande av naturmark tillkommit och u-områden för befintliga ledningar tillkommit. Ett antal underlag och utredningar har kompletterats. Dagvattenutredningen har reviderats, en förstudie gällande VA har tagits fram, risken för skred har utretts och en ny skyfallsutredning har tagits fram. Dagvattenutredningen visar att ingen risk för grundvattnet föreligger. Skredrisken har utretts och lösts och lösningar för buller redovisas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 10 Illustrationer som visar möjlig fasad- och tak-utformning. (Illustration: Vida och White, 2025)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i samrådsskedet i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömnings-förordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun. 2025-11-24). Ett nytt samråd med länsstyrelsen, har skett inför granskningsskedet (2025-12-15), i vilket länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Ingen negativ påverkan bedöms ske på rödlistade hotade eller artskyddade växt- eller djurarter. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Spridningssambandet för tall är här idag svagt och påverkas då ett femton-tal tallar behöver tas ner på grund av exploateringen. Nyplantering av tall kommer att genomföras vilket bedöms kunna gynna spridningssambandet på sikt. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på stads- och landskapsbilden. Effekten bedöms bli kumulativ då flera projekt pågår i området och delar av naturmarken och hållmarkerna mot Skarpövägen eller Ormingeringen ianspråktas.

Detaljplanen bedöms ha en viss negativ påverkan på Västra Orminges kulturmiljö främst då trafiken dras in i området till skillnad från tidigare strikt uppdelad trafikseparering. Gårdsmiljöerna riskerar att bli avvikande, med förhållandevis stor andel plan och hårdgjord

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

mark. Tillsammans med Pylonens planarbete i öster blir det också en kumulativ effekt. Positivt är att 17 befintliga punkthus inom Agaten förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även detaljplanens påverkan på rekreationsvärdena bedöms bli del av en kumulativ påverkan på Västra Orminge. Upplevelsevärden påverkas till viss del.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten kan följas. Bullerriktvärden för buller bedöms kunna följas, med de anpassningar som vidtas, men utemiljön i sig är delvis fortsatt bullerpåverkad. Skyddsåtgärder för farligt gods vidtas. Risk för störningar bedöms vara liten. Skredrisken bedöms vara låg. Med föreslagna åtgärder, som inkluderar höjdsättning och dikesjustering, bedöms detaljplanen inte medföra någon ökad översvämningsproblematik till följd av skyfall.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Under samrådskedet tog kommunen även fram en miljöredovisning (ett kommunalt dokument där miljöfrågor beskrivs separat), som ett underlag till planbeskrivningen. Kommunen har valt att inte revidera miljöredovisningen till granskningsskedet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks och redovisas istället i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Områdets karaktär kommer att vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från parkeringar till bebyggt område, genom detta så kommer området befolkas och entréväningarna kommer att innehålla bostäder. Detta kommer att skapa liv och trygghet till gatorna och mellanrummen mellan husen. Eftersom parkeringarna i dagsläget saknar överblickar från bostäder kan de i dagsläget upplevas otrygga, så bedömningen är att en förbättring kommer att uppnås.

Tidplan

Planarbete

Granskning kvartal 1 2026

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 3 2026

Laga kraft tidigast* kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Den mark som avses utvecklas ägs till största del av exploatören och denne står således för kostnaderna för detaljplanen samt samtliga kostnader förknippade med byggnationen på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kvartersmark. Då ingen ny allmän platsmark ska bebyggas, förväntas genomförandet av detaljplanen generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1.

Investerings- och driftkostnader för allmänna anläggningar kommer inte att öka, då inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas. Driftkostnader finns fortsatt för befintliga allmänna anläggningar.



Figur 11 Illustration aktiva gården (Illustration: Vida och White, 2025)

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintliga parkeringar och infartsparkeringar hyser inga rekreativa värden.

Planförslaget genererar ett behov av flera förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom detaljplanen, men behovet behöver täckas av befintliga förskolor eller den nya förskola som planeras inom området för detaljplanen för Volten, i närheten.

En positiv konsekvens för barn är att detaljplaneförslaget skapar gröna gårdar med möjlighet till lekytor. Detta innebär att barn kan få en trygg tillgång till lekplatser, vilket bedöms utgöra en förbättring från nuläget, särskilt för yngre barn. I planområdets närhet finns både befintliga och planerade förskolor, en grundskola och idrottsanläggningar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering tas i anspråk till förmån för bostäder.

Värmdökilens spridningssamband sträcker sig såväl norr som söder om Myrsjön. På lokal nivå passerar spridningssambandet planområdet och Myrsjöns södra strandlinje. Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas negativt av ett genomförande av planen. Genom att plantera tallplantor i slänten i östra delen av planområdet kommer med tiden detta ekologiska samband att stärkas. Påverkan på spridningssambandet bedöms därmed bli liten eftersom delar av naturmarken kan bevaras. Bedömningen är också att konnektiviteten (sambandet) i denna gröna kil och spridningssambandet behålls, och under tid förstärks. Påverkan på områdets naturvärden bedöms även bli liten eftersom majoriteten av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringsytor och infartsparkering.

I och med närheten till Myrsjön kommer strandskyddet återinträda då marken planläggs. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Detaljplanen innebär att den befintliga södra bebyggelsen inom planområdet (fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2) får delvis skymd sikt mot Skarpnäs naturreservat och Myrsjön. Intilliggande bebyggelse på östra sidan (Orminge 38:1) får skymd sikt mot Skarpnäs naturreservat, men genom placeringen av den nya bebyggelsen, så får de flesta bibehålla utblickar över Myrsjön. (se figur 2 och 3.)

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

Bilaga 3. Samrådsredogörelse.

Bilaga 4. Utredning om betydande miljöpåverkan.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkar avslag på utsänt förslag.

Disa Pählman Nilsson (M) yrkar bifall till utsänt förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, Disa Pålman Nilssons (M) bifallsyrkande till det utsända förslaget och Christina Ståldals (NL) avslagsyrkande.

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

Jäv

Johan Krogh (C) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Birgitta Berggren Hedin (L) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

Reservationer

Christina Ståldal reserverar sig mot beslutet för Nackalistan.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

Den här detaljplanen genomgick viktiga förändringar inför samråd på initiativ från Alliansen. Bland annat har antalet huskroppar gått från nio till sju, antalet våningar minskat, grönytor mellan husen ökat och gestaltningen arbetats om från betong till trä. Den nya bebyggelsen sker främst på hårdgjorda ytor, vilket är helt i linje med vår politiska hållning att bygga på redan ianspråktagen mark. Samtliga av de förändringarna var avgörande för att kunna gå vidare, och det förslag som nu går ut på granskning följer de tidigare besluten, varför vi ställer oss positiva till det här projektet. Det är samtidigt av yttersta vikt att de gestaltungsprinciper som presenteras i planbeskrivningen också genomförs, så att bebyggelsen blir en ny årsring som tillför nya värden till Orminge. Vi ser också positivt på att se över möjligheterna till bättre nyttjande av taken med exempelvis solceller. Det är även viktigt att behovet av infartsparkeringar i området tillgodoses både under och efter det att byggnationen slutförts. För att detta ska kunna ske, behöver det övergripande arbetet med Orminge vara noga med att de olika projekten synkroniseras väl i tid, så att Orminge inte står utan parkering under byggnation. Att Boo-bor kan parkera i Orminge och därefter resa kollektivt är viktigt för att fler ska resa hållbart, något som är avgörande för Nackas långsiktiga klimatmål. Att Orminge har en fungerande lösning med tillräcklig kapacitet, inte minst i centrum, är avgörande.

I ovanstående protokollsanteckning instämmer Caroline Westerståhl för Centerpartiet och Linda Sterner Varnevig för Liberalerna.

Bertil Damberg låter anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Av de områden längs det tidigare kraftlednings som planlagts eller är under planläggning kommer denna fastighet att läggas på till stor del redan är ianspråktagen och hårdgjorda ytor. Vi anser att det är bra att utnyttja dessa typer av platser för att bygga nytt. Det är allt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

oftare NSN beviljar dispenser från strandskydd, för intrång i naturreservat etc. Vi anser detta vara mycket oroande. I underlaget till beslutet hävdas att det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs inte bedöms påverkas negativt av ett genomförande av planen. Spridningssamband mellan dessa och till varandra gränsande naturområden anser vi vara av liten relevans för det betydligt mer komplexa samband som gäller Nacka-Värmdökilen som helhet. Det hävdas att ett färdigbyggt Parkeringshus i Orminge Centrum skulle svälja behovet av infartsparkeringar och även kompensera för det bortfall som blir verklighet vid genomförandet av den aktuella planen. Vi anser att det är rent önsketänkande, då det är uppenbart att det angivna Parkeringshuset inte kommer att kunna erbjuda sådan kapacitet. Vi befarar att förväntningarna i planen att Myrsjön skall kunna reglera översvämningar vid skyfall är överdrivna. Samma förhoppningar avseende Myrsjöns funktion i samband med skyfall finns i detaljplaneförslaget för utvidgning av Kummelbergets industriområde. Vi saknar en samlad analys avseende Myrsjöns kapacitet i detta avseende. Redan idag svämmar Myrsjön över vid ihållande regn.

Rolf Wasteson låter anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Det liggande förslaget till detaljplan har kommit att bli mycket bättre efter den återremiss som skedde inför samrådet och efter bearbetningen inför granskningen. Som vi tidigare påpekat i protokollsanteckningar finns det dock fortfarande problem med den aktuella planen avseende spridningssamband, dagvatten, buller och även infartsparkering. I omgivningen ligger flera områden som har eller undergår detaljplanläggning - förutom Agaten också Pylonen, Volten och Kummelbergets industriområde men avseende parkering påverkar även utvecklingen av hela Orminge. För vart och ett av områdena i omgivningen till det aktuella planområdet är spridningskorridoren mycket smal och riskerar att påverka kopplingen mellan grönområdena i Velamsund och Nyckelviken förutom det mest näraliggande grönområdet, Skarpnäs naturreservat. Det finns dagvattenproblem i omgivningen då recipienten avses vara Myrsjön, en grund anlagd sjö som också ska ta hand om dagvatten från omgivande områden- problemen med dagvatten i Kummelbergets industriområde är t.ex. välkända. Genom de aktuella detaljplanerna kommer trafiken på både Skarpövägen och Ormingeringen att öka kraftigt (65% har nämnts). Det medför också ökat buller för vart och ett av områdena. Och genom att befintliga infartsparkeringar tas bort så finns risken att de nya som ska tillkomma i Orminge centrum inte kommer att räcka till även om naturligtvis minskat bilåkande står på dagordningen. Det som skulle ha behövts, men som nu är för sent i processen, är att göra en för området övergripande översyn av planeringsförutsättningarna just vad gäller spridningssamband och andra miljöaspekter, dagvattenhantering och hur framtidens allt större regnmängder kan hanteras, buller och andra gemensamma aspekter. Det togs tidigare ett samlat beslut om byggnation i det tidigare kraftledningsstråket men just dessa aspekter behandlades inte där. Så som planeringen beslutas i Nacka är det kanske i första hand kommunstyrelsen som borde ha låtit ta fram en sådan översyn. I kommunstyrelsens samrådssynpunkter förs man fram att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Samordning med andra projekt i närområdet kring gröna värden vad gäller biologisk mångfald och spridningssamband bör därför ske” men tyvärr är det i hög utsträckning för sent nu. Vad gäller den aktuella detaljplanen för Agaten så har vi i övrigt inga större invändningar mot hur den tilltänkta byggnationen ska göras om vi enbart ser till själva planområdet.

Sidney Holm låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Att bygga nytt innebär möjlighet att bygga in olika former av stadsgröniska som kan omhänderta dagvatten, sänka avrinningshastigheten, öka avdunstningen, minska belastningen på ledningsnäten och därmed också risken för översvämningar. Ett ökat lokalt omhändertagande av dagvatten i ett mer naturligt kretslopp bidrar med många lokala ekosystemtjänster, inte minst hantering av föroreningar och sänkt marktemperatur sommartid. Miljöpartiet vill att det vid bygglov här och i andra stadsbyggnadsprojekt framöver föreskrivs ett gränsvärde för andel hårdgjord yta, så att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs. Eftersom hela Ormingeområdet består av många enskilda detaljplaner med olika förutsättningar att hantera dagvatten vill vi i Miljöpartiet att tillvaratagande av gröna värden samordnas bättre, så att kompensationsåtgärder för nytillkomna hårdgjorda ytor i Orminge alltid ska kunna ske genom ”mjukgörning” av andra hårdgjorda ytor i Orminge. Sett till ett helhetsperspektiv för Orminge har vi här möjlighet att mjukgöra hårdgjorda ytor och skapa en bättre balans.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Finnbergets bergrum, del av fastigheten Sicklaön 37:60 m.fl. på västra Sicklaön

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny planenlig och vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att utöver befintlig bergrumsanläggning även möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen. Detaljplanen är avgränsad i höjdded och gäller endast under mark.

Detaljplanen medger användningen teknisk anläggning. Vilken verksamhet som planeras i bergrummet har verksamhetsutövaren ännu inte bestämt. Den verksamhet som etableras i bergrummen kommer omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga byggrätter eller boendes möjlighet att använda sina bostadsgårdar.

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

Planarbetet bekostas av KUAB som är förvaltare av bergrumsanläggningen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2026.

Ärendet

Planföresättningar och bakgrund

I Finnberget, mellan Henriksdal och Kvarnholmen, finns en omfattande bergrumsanläggning som sprängdes ut i Finnberget under 1940-talet fram till 1970-talets början för oljelagringsverksamhet. Anläggningen består av ett system av oljebergrum och orter (tunnlar) som varit kopplade till oljehantering vid Svidersbergsviken. Oljeverksamheten utvecklades i början av 2000-talet och har därefter sanerats i omgångar mellan åren 2008-2016.

Planområdet omfattas till största del av fastigheten Sicklaön 37:60 som ägs av Bostadsrättsföreningen Saltsjöhöjden 1 samt del av fastigheten Sicklaön 37:24 som ägs av Bostadsrättsföreningen Finnberget. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 som ägs av KUAB samt en mindre del av Sicklaön 37:11 som är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

en kommunalägd fastighet. Bergrumsanläggningen förvaltas av KUAB med stöd av befintliga servitut för bergrumsanläggningen under mark inom fastigheterna Sicklaön 37:60, Sicklaön 37:24, Sicklaön 37:48, och Sicklaön 37:11.

Överenskommelser om fastighetsreglering tecknades år 2013 om att reglera över markutrymmen, bestående av bergrumsanläggningen, från bostadsrättsföreningarnas fastigheter till fastigheten Sicklaön 37:40 (som ägs av KUAB). Överenskommelserna och en ansökan om fastighetsbildning av Finnbergets bergrum skickades in till lantmäterimyndigheten år 2013. Del av Finnbergets bergrum omfattas av detaljplaner som inte reglerar bergrummen eller dess användning. Det finns därför inte planstöd för den sökta fastighetsbildningen. Lantmäteriärendet vilandeförklarades i väntan på att en ny detaljplan tas fram som undanröjer planstridigheterna.

En ansökan om planbesked för att möjliggöra fastighetsbildningen inkom till kommunen år 2020. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked november 2020. Nämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025.



Figur 12. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Svart linje anger planområdets gräns.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny planenlig och vertikalt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att utöver befintlig bergrumsanläggning även möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen.

Genom att skapa planstöd för bergrumsanläggningen undanröjs ett hinder för fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i enlighet med överenskommelser tecknade år 2013. Prövningen av fastighetsbildningen sker av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen reglerar markanvändning E-Teknisk anläggning. Planområdet är begränsad i höjdded, vilken varierar inom olika delar av planområdet (E₁-E₆ på plankartan). Planområdet är uteslutande under marknivå. Överkant på planområdet är som närmast 15 meter till markytan. Samtliga utrymmen regleras till samma lägsta nivå på -350 meter över nollplanet, i syfte att möjliggöra för bergvärmehål till detta djup.

Detaljplanen medger både användningen oljelagring och möjliggör även en ändrad användning som ryms inom användningen Teknisk anläggning. Exempel på verksamheter som ryms inom användningen är anläggningar för elektricitet, tele/fiber, värme/kyla, vatten, avlopp och avfall. Annan industriell produktion ingår inte i teknisk anläggning. Användningen möjliggör en flexibel användning av bergrummet och den exakta användningen av bergrummet har verksamhetsutövaren ännu inte bestämt.

Bergrummen har vissa naturliga begränsningar av vilka anläggningar som är möjliga på platsen. Anläggningar för exempelvis ställverk eller serverhallar ställer stora krav på torra utrymmen. Bergrummen ligger under den naturliga grundvattennivån och för att anlägga ett ställverk skulle extraordinära insatser krävas för att möjliggöra utrymmet för en sådan typ av anläggning. På grund av de föroreningar som, trots sanering, fortfarande finns i anläggningen är det inte lämpligt för stadigvarande vistelse i bergrummen. Det innebär att verksamheter som kräver kontinuerlig personal, så som en avfallsanläggning, inte är lämplig på platsen.

En verksamhet som etableras i bergrummen kommer omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken. Detaljplanens användning ger en ram för tillåtna ändamål, men inte automatiskt miljötillstånd. Verksamheten kommer prövas mot miljöbalkens regelverk gällande bland annat olägenhet, lämplighet, störningar och risker. Beroende på vilken verksamhet som etableras behöver olika aspekter beaktas i en miljöprövning. Detaljplanen bedöms innebära ingen till begränsad omgivningspåverkan. En ny verksamhet kan innebära fler trafikrörelser än idag. Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på befintliga byggrätter eller boendes möjlighet att använda sina bostadsgårdar.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2026.

Detaljplanen bedöms förenlig med gällande översiktsplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

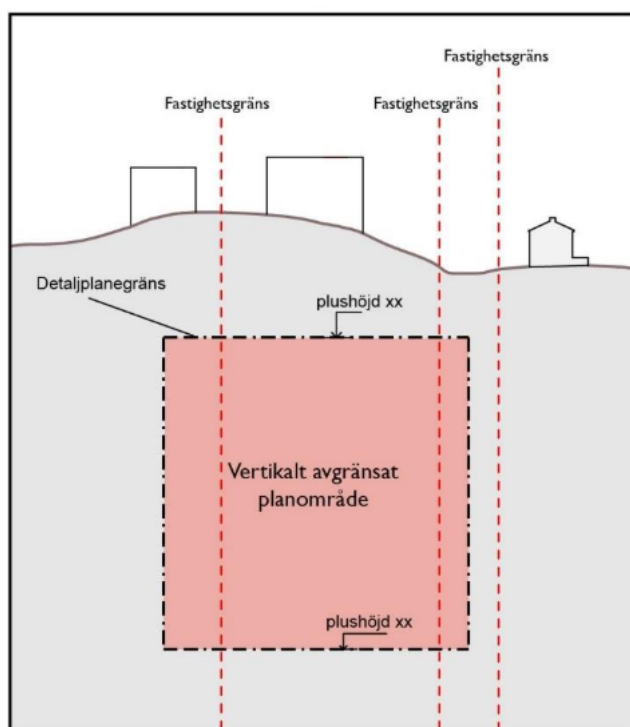
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Vertikalt avgränsad detaljplan

Sedan 2020 (BFS 2020:6) finns möjligheten att ta fram nya detaljplaner med vertikal indelning, det vill säga att planområdet är avgränsad i höjdlid. Då gällande detaljplaner inom planområdet är opåverkade av bergrumsanläggningen och inte behöver ändras ovan mark eller ned till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon bedöms detaljplanen med en vertikal avgränsning som lämplig.

Planområdet omfattar endast de delar av bergrummen som redan är planlagda, då det är de delarna som hindrar en fastighetsbildning i en lantmäteriförrättning. Planområdet omfattas idag av detaljplanerna DP 286 och DP 330 samt byggnadsplanen B 41. Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Den nya vertikalt indelade detaljplanen kommer då att ersätta de delar i gällande detaljplaner som idag omfattas av befintlig bergrumsanläggning med dess skyddszon. Gällande detaljplaner, med dess bestämmelser, kommer fortsatt att gälla ovan och under denna detaljplan.

Del av planområdet, som omfattar Finnbergsvägen och del av Kvarnholmsvägen, överlappar med de pågående detaljplanerna DP Utblicken och förmansbostaden samt DP Gäddviken. Efter samråd avses planområdet för dessa delar anpassas för att samspela med omkringliggande detaljplaneprojekt.



Figur 13. Exempel på hur en vertikal avgränsad detaljplan kan se ut i sektion. Den röda rutan illustrerar detaljplaneutrymmet under mark som planläggs. Området utanför rött område planläggs inte. Där gäller befintlig plan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd februari 2026
Granskning juni 2026
Antagande november 2026

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra investeringar i allmänna anläggningar, bedöms inte medföra utökade driftkostnader för kommunen och detaljplanen bedöms inte heller på annat sätt påverka kommunens övergripande ekonomi.

Konsekvenser för barn

Bergrummen är befintliga och idag bedrivs ingen verksamhet i dem. Beroende på vilken verksamhet som etableras bedöms det innebära ingen till begränsad omgivningspåverkan. En ny verksamhet kan innebära fler trafikrörelser än idag. Detaljplanen innebär i övrigt ingen påverkan på bostäderna eller dess bostadsgårdar ovan mark. Detaljplanens bedöms sammantaget innebära begränsade konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen innebär att befintliga förhållanden under mark bekräftas och att ett hinder för en fastighetsbildning tas bort, vilket i sig inte innebär några särskilda klimatutsläpp. Det innebär inte heller någon förändring eller påverkan på naturmiljö. Detaljplanen möjliggör olika typer av verksamhet som kan få olika påverkan på klimat och miljö, men att använda befintlig bergrumsanläggning är ett effektivt resursnyttjande och positivt för klimatet jämfört med att anlägga nytt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Jäv

Helena Westerling (S) deltar inte i överläggningen eller beslutet på grund av jäv.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Kocktorpsvägen, fastigheterna Björknäs I:447 m.fl., i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus, inom ett avgränsat område vid Kocktorpsvägen i Boo. Projektet omfattar fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. Exploatören har föreslagit cirka 29 bostäder på dessa fem fastigheter. Planen ska utformas så att områdets lummiga och småskaliga karaktär bevaras och förstärks.

Viktiga frågor att utreda och hantera i planprocessen är trafikbuller från Värmdöleden, dagvattenhantering, trafikbelastning på Kocktorpsvägen samt risker kopplade till farligt gods. Vidare behöver det utredas hur nära Värmdöleden bebyggelse kan placeras utan att påverka trafiksäkerheten på Värmdöleden. Dialog med Trafikverket krävs kring gräns mot vägplan och eventuell förstärkning av befintligt bullerplank. Typologi och placering av bebyggelsen ska anpassas efter topografin och naturvärden samt syfta till att skapa en god boendemiljö, med hänsyn även till omkringliggande fastigheter.

Detaljplanens framtagande och genomförande bekostas av exploatören. Utgångspunkten är att detaljplanen enbart ska omfatta kvartersmark och inte medföra åtgärder på allmän plats. Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanen och avses bedrivas med standardförfarande.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus, inom ett preliminärt avgränsat område. Planområdet omfattar fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. Områdets lummiga och småskaliga struktur ska inte påverkas negativt till följd av exploateringen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 14: Planområdets preliminära avgränsning visas med röd linje. Ortofoto är från 2024.

Exploatören har föreslagit cirka 29 radhus inom fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485. I planprocessen ska det utredas hur många bostäder som kan möjliggöras inom planområdet med hänsyn till ett flertal faktorer så som ytbehov för parkering och dagvattenlösningar samt trafikbelastning på lokalgatan Kocktorpsvägen. Lokalgatan har idag en begränsad kapacitet och är mycket smal. Utgångspunkten är att inga åtgärder ska behövas på allmän plats vid planens genomförande, och att detaljplanen endast ska omfatta kvartersmark.

Planområdet är mycket bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Projektet ska leda till en bättre boendemiljö med hänsyn till bullernivåer för fastigheterna som ingår i planområdet. Om möjligt ska projektet även medföra förbättrad boendemiljö för omkringliggande fastigheter avseende bullernivåer.

Planförutsättningar och bakgrund

I Nackas översiktsplan *Översiktsplan för Nacka kommun 2050* ligger området inom karaktärsområdet *Småskaliga grannskap*. Ny bebyggelse ska utgå från befintliga kvaliteter och förstärka dessa. Områdets småskalighet ska i största möjliga mån bevaras. För Björknäs/Eknäs anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse med generellt bevarande av områdets struktur, skala och variation i enlighet med *Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024)*. Områdesplanen anger att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ska bevaras, men att mindre förtätningar kan prövas varsamt givet att områdets småskalighet och lummighet inte påverkas negativt.

Projektområdet ligger utanför detaljplanelagt område. För fastigheterna finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning. Fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 ägs av Björknäs etapp 2 AB. Fastigheterna Björknäs 1:483–1:485 ägs av Dalhäll & Alkert AB. Tomterna präglas av uppvuxen vegetation och befintlig bebyggelse utgörs av villor. På de tre östra fastigheterna finns tre 40-talsvillor i ett plan med suterrängvåning, med fasader i puts eller stående träpanel. På de två västra fastigheterna finns två 1 ½-plansvillor byggda på 30-talet i enkel traditionell stil, med fasader av stående träpanel i vit eller svart kulör.

Området angränsar i norr till Kocktorpsvägen, som är en cirka 4 meter bred lokalgata med begränsad framkomlighet. I söder gränsar området mot Värmdöleden och avskiljs i dag med bullerplank. Med anledning av närheten till Värmdöleden är planområdet bullerutsatt med ekvivalent ljudnivå som uppgår till omkring 60–65 dBA. Värmdöleden är primär led för farligt gods, och Länsstyrelsen har beslutat om ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägbanan i enligt med 47 § väglagen. I detaljplanen ska placering och eventuella skyddsåtgärder prövas utifrån riskutredning och berörda myndigheters ställningstaganden. Trafikverket är väghållare, vägen regleras med vägplan och vägrätten berör delar av fastigheterna. Planområdets avgränsning mot vägplan ska klargöras i dialog med Trafikverket.

Detaljplanen behöver primärt hantera följande förutsättningar:

- Trafik och framkomlighet i och kring Kocktorpsvägen
- Påverkan av trafikbuller från Värmdöleden och behovet av eventuella bullerskyddsåtgärder
- Risker kopplade till transporter av farligt gods på Värmdöleden
- Vägrätt och gränsdragning mot vägplan i dialog med Trafikverket
- Dagvatten inklusive skyfallsfrågor. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten
- Hänsyn till topografi och naturvärden samt bevarande av värdefulla träd
- Gestaltningsmässiga avvägningar i linje med platsens småskaliga och lummiga karaktär samt anpassning till omgivande bebyggelse
- Påverkan på omkringliggande bostäder

Kommunstyrelsen fattade beslut om positivt planbesked för fastigheterna Björknäs 1:447–1:448 och 1:483–1:485 den 1 september 2025, § 221 avseende radhusbebyggelse om cirka 29 bostäder. Planenheten föreslog ett negativt besked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 15: Situationsplan över hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Visionsbilden skickades in av sökande i planbeskedet.

Planförslaget

Planprocessen ska pröva markens och platsens lämplighet för småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus. Viktiga frågor som behöver utredas är framför allt buller och trafik men även dagvattenhantering och risk kopplat till farligt gods. Underlagen ska visa att bebyggelsen uppfyller gällande riktvärden och funktionella krav och samtidigt bevarar områdets lummiga och småskaliga karaktär.

Planområdet är i dagsläget uppdelat i två delar med tre bostadsfastigheter emellan de respektive områdena. Under planprocessen kommer möjligheterna att inkludera de mellanliggande fastigheterna undersökas i dialog med fastighetsägarna.

Projektet behöver tidigt analysera möjligheterna för exploatering med bland annat en analys av kapaciteten på Kocktorpsvägen. Genomförandet av projektet kan innebära att nya rörelsemönster genereras och att trafikflöden ökar. Framkomligheten för motorfordon, fotgängare, cyklister, sopbilar och räddningstjänst behöver säkerställas och kan innebära att exploateringsgraden behöver minskas utifrån vad exploitören föreslagit.

Exploateringsgraden ska möjliggöra ytor för dagvattenhantering, parkering utifrån Nackas parkeringstal för bil och cykel samt funktionella uteplatser. Projektet ska förhålla sig till den inriktning som beskrivs i översiktsplanen samt *Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024)*. Gestaltningen i form av exempelvis höjd, volym, placering, material behöver anpassas i linje med småskalighet. Vidare behöver bebyggelsen placeras med hänsyn till topografen och befintlig vegetation för att bevara lummigheten i området.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 16: Visionsbild över hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Visionsbilden skickades in av sökande i planbeskedet.

De nya reglerna i plan- och bygglagen avseende bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus innebär att fastighetsägare har möjlighet att bygga mer än vad detaljplanen medger. En konsekvensanalys ska göras i planarbetet och kan medföra justerad bygggrätt utifrån möjligheterna att bygga mer än reglerad bygggrätt.

Planarbetets bedrivande

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

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

Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Befintlig utemiljö på villatomterna är idag svårutnyttjad på grund av det bullerutsatta läget invid Värmdöleden. Om förslaget genomförs tillförs fler bostäder i området, vilket till viss del kan vara positivt. Nya bostäder kan innebära att mer liv och rörelse tillförs området vilket i viss utsträckning bedöms kunna öka tryggheten i området.

Tidplan

Samråd Kvartal 2 2027

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Granskning Kvartal 1 2028
Antagande Kvartal 3 2028

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Konsekvenser för barn

Området ligger inom befintlig villamiljö med gångavstånd till centrum, skola och förskolor. Förslaget medför fler bostäder i området vilket innebär att befintlig service kan nyttjas av fler vilket är positivt för barn. Den nya bebyggelsen kan även bidra till att verka bulleravskärmande för övrig bebyggelse i området vilket även är en positiv aspekt för barn i området.

Kocktorps villaområde präglas i huvudsak av terränganpassad bebyggelse med bibehållen natur och grönska. Planens genomförande kan riskera att förändra karaktären till en tätare skala med mindre inslag av naturlig vegetation vilket upplevelsemässigt kan vara en negativ aspekt för barn. En tätare bebyggelsestruktur genererar även fler trafikrörelser i området vilket kan innebära att trafiksäkerheten minskar vilket är negativt för barn. Konsekvenser kopplat till naturvärden och trafiksäkerhet ska studeras vidare i planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Projektets genomförande medför påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial. Påverkan kan reduceras genom klimatsmarta byggmaterial och återbruk. Projektet bedöms inledningsvis inte medföra något större behov av sprängning vilket ur klimatperspektiv är positivt då det reducerar antalet transporter. Vidare innebär förslaget en viss påverkan på den biologiska mångfalden genom att villatomter med uppvuxen och naturlig vegetation omvandlas till tätare bebyggelse med mer hårdgjorda ytor. Bullersituationen kommer särskilt utredas för att de nya bostäderna ska uppnå bullerförordningens riktvärden. Ny bebyggelse kan verka avskärmande vilket kan bidra till en bättre ljudnivå för området som helhet vilket är hälsofrämjande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga 1. Protokollsutdrag från beslut om planbesked i kommunstyrelsen, den 1 september 2025 § 221

Yrkanden

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Henrik Unosson (S) yrkar, med instämmande av Sidney Holm (MP), Christina Ståldal (NL) och Rolf Wasteson (V), avslag till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget och avslag.

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

Votering begärs och genomförs.

Följande voteringsordning godkänns:

Ja för bifall till det utsända förslaget.

Nej för avslag till det utsända förslaget.

Med 7 Ja-röster och 6 Nej-röster konstaterar ordföranden att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller det utsända förslaget.

Voteringsresultat

För bifall till det utsända förslaget röstar: Disa Pålman Nilsson (M), Magnus Sjöqvist (M), Tim Sundberg (M), Henning Envall (M), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD) och Johan Krogh (C).

För avslag till det utsända förslaget röstar: Henrik Unosson (S), Helena Westerling (S), Laila Edholm (S), Christina Ståldal (NL), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP).

Reservationer

Henrik Unosson, Helena Westerling och Laila Edholm reserverar sig mot beslutet för Socialdemokraterna och inger följande:

Att gå vidare och fortsätta planarbetet för fastigheterna på Kocktorpsvägen är något som vi fortsatt är tveksamma till. Generellt tycker vi att planändringar och förändringar av områden ska ske i ett större sammanhang och inte för enskilda tomter eller mindre fastigheter. Då får man med vilka behov som en ändrad bebyggelse innebär för området, angränsande områden och konsekvenserna kan sättas i ett större perspektiv. Vi vill dessutom att denna del av Björknäs ska fortsätta vara småskalig bebyggelse med enfamiljshus. Att jobba med att bara planlägga dessa aktuella tomter innebär att man inte kan hantera ett ökat antal boende i området med dess påverkan på trafik, kollektivtrafik mm då detta inte kan rymmas inom fastigheterna. Fastigheternas läge precis invid motorvägen är utsatt, både för buller och föroreningar som kommer från trafiken. Det finns andra åtgärder och alternativ som skulle kunna motverka den negativa påverkan motorvägen har med buller och föroreningar på befintliga hus, bostäder, förskola och området utan att bygga nytt och förtäta. Fastigheterna ingår också som markreservat för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

framtida spårtrafik (tunnelbana) ut till Boo och vidare mot Värmdö. När planer längs dessa spårreservat tas fram måste utrymme säkras framtida kollektivtrafik.

Christina Ståldal reserverar sig mot beslutet för Nackalistan.

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

Vänsterpartiet anser att det aktuella området inte ska detaljplanläggas utifrån aktuella avsikter. Området är kraftigt bullerstört och därför klart olämpligt att bebygga med bostäder. Samtidigt är området reserverat för en framtida tunnelbaneutbyggnad varför det även ur det perspektivet är olämpligt att bygga här.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson (M), Johan Krogh (C) och Birgitta Berggren Hedin (L) låter gemensamt anteckna följande till protokollet:

Vi ser skäl att pröva radhusbebyggelse här. Utredningar om buller, trafik och annat får visa om det går. Det känns angeläget att området inte förslummas och att buller från Värmdöleden kan dämpas, varför ordentliga bullerskydd som förbättrar boendemiljön i hela området är en förutsättning för bebyggelsen. Just dagsaktuell bullersituation är också huvudsyftet till varför vi ställer oss positiva till att utreda om det går. Trafikbuller leder till negativa hälsoeffekter både på kort och lång sikt, och sett till att det både finns flera bostäder i området och en förskola som är utsatt, är det angeläget att förbättra situationen. Vi har också med i beräkningen att nuvarande byggregler gör att man kan bygga 3 bostäder på varje tomt och då är det bättre att få en ordnad och planerad bebyggelse.

Sidney Holm låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Vi i Miljöpartiet vill fokusera på den planlagda förtätningen av Nackas centrala delar och inte ägna oss åt frimärksplanering i andra områden. Den här detaljplanen är inte heller förenlig med områdesplanen för Björknäs eller Eknäs. Generellt är vi positiva till att förlägga bullerskyddande bebyggelse längs vägar, men den här väldigt bullerutsatta platsen är inte lämplig för bostadsbebyggelse. Det finns också en problematisk trafiksituation i hela Björknäsområdet som denna detaljplan riskerar att förvärra.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00001

§ 17

Pågående planarbeten

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00003

§ 18

Pågående planbesked

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00047

§ 19

Positiva planbesked

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Namngivning av gata i detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, DP 704

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att gatan i detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, DP 704, ska namnges till Batteribacken.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Verksamhetsområde Orminge trafikplats omfattar idag ett obebyggt område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt attraktivt verksamhetsområde. Detaljplanen vann laga kraft den 12 maj 2025. Inom planområdet ska en ny gata byggas som behöver namnges.

Namnberedningen och de förtroendevalda i Nacka kommuns namngrupp har utrett förslaget och anser att ett lämpligt namn på gatan är Batteribacken. Förslaget överensstämmer med kulturmiljölagen och tillämpningen av god ortnamnssed samt Nacka kommuns riktlinjer. Därmed föreslås att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslaget Batteribacken.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 januari 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

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00004

§ 21

Ansökan om tillstånd och dispens att återställa våtmark enligt reservatsföreskrifterna för Älta mosse-Strålsjöns naturreservat.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar följande anledning av ansökan om åtgärder inom Älta mosse – Strålsjöns naturreservat, på fastigheten Älta 10:1:

1. Dispens från föreskrift A1 beviljas för att förändra områdets topografi och ytförhållanden genom markutjämning.
2. Dispens från föreskrift A3 beviljas för uppsättning av informationsskylt intill arbetsområdet.
3. Tillstånd enligt föreskrift A6 beviljas för att förändra områdets ytförhållanden.
4. Tillstånd enligt föreskrift A8 beviljas för att anlägga tillfällig byggväg.
5. Tillstånd enligt föreskrift A10 beviljas för trädgård.
6. Dispens och tillstånd förenas med följande villkor:
 - a. Åtgärderna ska utföras i huvudsaklig enlighet med ansökan samt bifogad situationsplan, se bilaga 1.
 - b. Maskiner som används ska vara särskilt anpassade för arbete i känsliga naturområden.
 - c. Arbetet får inte ske under fåglars häckningsperiod (1 april-31 juli).
 - d. Trädgård ska ske med försiktighet för att minimera påverkan på omgivande vegetation.
 - e. Nedtagna träd ska lämnas kvar inom naturreservatet.

Sammanfattning av ärendet

Dispens och tillstånd enligt Älta mosse-Strålsjöns reservatsföreskrifter söks för återställning av våtmark på fastigheten Älta 10:1. Älta mosse bär tydliga spår av historisk torvbrytning från början av 1900-talet. Torvbrytningen på Älta mosse har skapat ett nätverk av diken som gjort vattennivåerna ojämna, vilket frigör koldioxid och minskar mossens förmåga att lagra kol. Genom att jämna ut marken och återställa vattennivåerna kan torvens nedbrytning bromsas, koldioxidutsläpp minskas, igenväxning motverkas och säkerställa att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

naturkaraktären och biologiska mångfalden bevaras. Åtgärden förväntas ge långsiktiga miljö- och klimatfördelar genom minskade koldioxidutsläpp och återställning av våtmarkens funktion som kolmagasin. Det stärker också den biologiska mångfalden och livsmiljöer för våtmarksberoende arter samt förbättrar frilufts- och rekreationsvärden för besökare.

Åtgärden är förenlig med Nacka kommuns mål om att säkerställa och utveckla blå och gröna miljöer och bidrar till de nationella miljömålen Begränsad klimatpåverkan, Myllrande våtmarker, Levande sjöar och vattendrag samt Ett rikt växt- och djurliv. Miljötillsynsenheten bedömer därför att dispens och tillstånd bör ges för åtgärderna.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 januari 2026

Bilaga 1. Situationsplan

Bilaga 2. Fastighetens läge

Bilaga 3. Bakgrund

Bilaga 4. Syfte

Bilaga 5. Projektbeskrivning

Bilaga 6. Grundvattenmätning

Bilaga 7. Sammanfattning

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 Pålman Nilsson låter anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

För oss moderater är det viktigt att klimat- och miljöpolitik omsätts i konkreta åtgärder som gör faktisk nytta – här och nu. Återställning av våtmark är en av de mest kostnadseffektiva och vetenskapligt välbelagda insatserna för att både binda koldioxid, minska översvämningsrisker och vårda värdefulla naturmiljöer för framtida generationer. I stället för att störa trafiken och försvåra människors vardag, väljer Nackamoderaterna att återställa och stärka Älta mosse. Det är ett långsiktigt och kunskapsbaserat arbete för att säkra våtmarkens naturliga funktioner, förbättra den biologiska mångfalden och stärka områdets motståndskraft mot klimatpåverkan. Vi vill ha en vacker mosse, inte den skog av sly som det blir utan åtgärder.

Henrik Unosson låter anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Vi Socialdemokrater anser att det är bra att det nu återskapas och återställs våtmarker. Det

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

är en viktig och bra åtgärd för att minska klimateffekterna och skapa möjligheter för ökad biologisk mångfald. Vi vill dock att det inte skapas nya problem när grundvattennivåerna höjs eller att risker för översvämningar i närliggande bebyggelse ökar med återställandet av våtmarken.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00016

§ 22

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef på miljötillsyn, informerar om PFAS vid Kovikdeponin, enskilt vatten och avlopp i sydöstra Boo, fotbollsplanen vid Källtorp som överklagades av Naturskyddsföreningen och Saltsjöbadens naturskyddsförening, dispenser och tillstånd för markåtgärder samt exploatering av Tollarevägen nära Tollare tunnel.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00254

B 2025-000565

§ 23

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat rivning utan lov och startbesked

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-0025 I

B 2024-001730

§ 24

KUMMELNÄS 1:389 (SOLVIKSVÄGEN 36)

Vägrat slutbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Ärendet återremitteras för att komplettera tjänsteskrivelsen med hur mycket byggnaden avviker i höjd jämfört med bygglovet.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om slutbesked kan inte ges eftersom markåtgärderna inte har utförts enligt beviljat lovbeslut. De uteblivna markuppfyllnaderna under altanen och den västra gaveln gör att byggnadens nockhöjd överskrider. Därmed överensstämmer den färdiga byggnationen inte med beviljat bygglov.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om slutbesked för nybyggnad av enbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder.

I beviljat bygglov har markåtgärder beviljats för att möjliggöra den föreslagna

byggnationen och samtidigt utföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser om tillåten nockhöjd. Enligt bygglovet ska nockhöjden vara 7,97 meter från medelmarknivå invid byggnadens fasad, vilket är 3 centimeter från den högsta tillåtna höjden enligt planen.

I bygglovet har en altan redovisats som i sig inte utgör någon byggnadsarea, då den bedöms vara av sådan begränsad volym som inte ska betraktas som en byggnadsdel. Under altanen ska enligt lovet markuppfyllnader utföras. Samma sak gäller invid byggnadens västra gavelsida. Om dessa inte utförs kommer bygglovet och detaljplanens reglering av tillåten nockhöjd inte följas.

Yttranden från sökanden

Sökanden anför sammanfattningsvis följande:

Sökanden begär att miljö- och stadsbyggnadsnämnden medger avsteg från gällande marklov avseende kravet på uppfyllnad längs byggnadens västra långsida och delar av den norra kortsidan. Syftet med avsteget är att säkerställa tillgänglighet till krypgrunden och möjliggöra nödvändigt underhåll, samt att undvika förhöjda risker för fuktinträngning, konstruktionsskador och geotekniska problem som annars skulle uppstå om marknivåerna höjs i enlighet med marklovet. Sökanden framhåller att avsteget inte innebär någon påverkan på grannar eller på hur byggnad, terrass och stödmurar uppfattas, eftersom

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

utformningen motsvarar det beviljade bygglovets intentioner och marknivåerna under terrassen inte är synliga.

Byggnaden är uppförd på berg med en krypgrund där det förekommer naturlig fuktinträngning, vilket kräver installation och regelbundet underhåll av en avfuktare samt eventuellt en pump. Den tillgängliga ytan för åtkomst till krypgrunden är begränsad av terrassens konstruktion och av bergets nivåer. Enligt sökanden skulle en uppfyllnad av jordmassor, i enlighet med marklovet, leda till att all åtkomst till krypgrunden försvinner, vilket strider mot krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och säkra driftutrymmen enligt AML, AFS och BBR.

Vidare framför sökanden att en utfyllnad skulle öka fuktbelastningen på grundmuren, öka horisontella jordtryck och riskera glidning av fyllnadsmassor på det släta berget, särskilt eftersom området utsätts för högt grundvattentryck och den överliggande jorden sannolikt består av silt. Detta innebär en förhöjd risk för skred vid kraftig nederbörd, med konsekvenser även för terrassens bärande konstruktion. En omfattande uppfyllnad skulle enligt sökanden kräva stora stödmurar, vilket inte är förenligt med platsens karaktär eller detaljplanens intentioner om att bevara naturvärden som berghällar och äldre ädelträd.

Sökanden beskriver att byggnadens placering valts med stor hänsyn till topografi, naturvärden och omgivande bebyggelse och att inga sprängningsarbeten eller trädfällningar genomförts för att värna dessa. De risker och begränsningar som nu föreligger identifierades först under byggprocessen och uppmärksammades inte i bygglovs- eller samrådsskedet.

Som lösning föreslår sökanden att ingen utfyllnad genomförs längs västra långsidan och endast begränsad utfyllnad längs östra delen av den norra gaveln, samt att tillträde till krypgrunden säkerställs via en öppning i den norra grundmuren. Terrassens och stödmurarnas befintliga utformning föreslås bibehållas.

Sökanden begär därför att nämnden godkänner avsteg från marklovets krav på uppfyllnad längs den västra långsidan och delar av den norra kortsidan. Sökanden motiverar yrkandet med att ett avsteg är nödvändigt för att säkerställa en trygg och reglerad arbetsmiljö vid drift och underhåll av krypgrunden, undvika ökad fukt- och konstruktionspåverkan på byggnaden samt minimera risken för geotekniska problem såsom ras och skred. Sökanden framhåller även att avsteget är förenligt med detaljplanens syfte, eftersom byggnadens upplevda höjd och gestaltning inte förändras och eftersom naturvärden och platsens karaktär bevaras.

Vidare menar sökanden att avsteget möjliggör att slutbesked kan ges utan att byggnadens funktion, säkerhet eller långsiktiga hållbarhet äventyras. Sökanden begär därför att nämnden medger fortsatt tillgång till krypgrunden genom att godkänna den föreslagna lösningen, samt att det interimistiska slutbeskedet omvandlas till ett permanent slutbesked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Skäl till beslut

Enligt gällande detaljplan får huvudbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter. Med lägre marknivåer invid byggnaden kommer tillåten nockhöjd att överskridas.

Utifrån de fotografier som har tagits vid slutsamråd och från inlämnat yttrande från sökanden kan nämnden konstatera att marknivån blir betydligt lägre än vad som redovisats på ritningarna. Det innebär att den utförda byggnationen avviker relativt mycket från beviljat bygglov.

Enligt rättspraxis kan avvikelser från ett beviljat bygglov som är marginella och bedöms vara av ringa omfattning rymmas inom lovet, trots avvikelse från gällande detaljplanebestämmelser. Nämnden bedömer att aktuell avvikelse inte är av sådan ringa omfattning.

Av protokollet till det tekniska samrådet, som hölls den 24 mars 2025, framgår det bland annat att byggherren vid ändringar från beviljat bygglov alltid ska lämna in relevanta

Handlingar som visar på dessa. Detta för att bedöma om ändringarna kan godtas inom befintligt bygglovbeslut, om ett nytt beslut om bygglov behöver fattas samt om handläggaren som fattade bygglovbeslutet behöver konsulteras. Vid ändringar eller svårigheter med att följa marklinjer behöver byggherren kontakta byggnadsinspektören i ärendet.

Frågan om fuktsäkerhetsprojektering har också tagits upp vid samrådet enligt protokollet. Det finns dock inga noteringar som bekräftar den problematik som byggherren beskriver, vilket innebär att det får antas att frågan inte togs upp.

Nämnden har således upplyst byggherren om byggherrens ansvar och även tagit upp frågan om hantering av fukt.

Vad sökanden anför angående nämndens ansvar att lyfta den problematik som uppstått vad gäller fukt och markåtgärder gör nämnden följande bedömning. Om en byggnad uppförts med till exempel fel höjd har byggherren ett offentligrättsligt ansvar enligt PBL att rätta till felet. Nämnden kan då kräva att byggherren vidtar åtgärder för att åtgärda avvikelsen, oavsett om byggherren själv orsakat felet eller om det beror på entreprenör eller konsult. Ansvaret mot samhället ligger alltid hos byggherren.

I detta fall borde byggherren ha kontaktat nämnden så snart det stod klart att vissa åtgärder, som bedömdes nödvändiga för att byggnaden skulle kunna uppföras på ett tekniskt korrekt och ändamålsenligt sätt, behövde utföras. Detta var särskilt viktigt då åtgärderna påverkat nockhöjden och då en källare tillskapats. Eftersom det inte gjordes har byggherren inte fullgjort sitt ansvar och möjligheten att rätta till felet i tid har gått förlorad.

Byggherren har inte vid något tillfälle under byggtiden innan slutsamrådet kommit in med uppgifter som visar på de ändringar som utförts eller planeras att utföras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Med hänsyn till att planavvikelsen inte är av ringa omfattning och att den inte är prövad och godtagen samt med hänsyn till det ansvar som vilar på byggherren enligt gällande bestämmelser bedömer nämnden att ett nekat slutbesked är proportionerligt. Byggherren har det övergripande ansvaret för att byggåtgärder utförs i enlighet med bygglov och regelverk, och i detta fall har avvikelsen varit sådan att den motiverar ett nekat slutbesked.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2025

Bilaga 1. Ritningar till lovbeslutet

Bilaga 2. Fotografier från platsbesök

Bilaga 3. Skrivelse med fotografier från sökanden

Bilaga 4. Protokoll slutsamråd

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), på återremiss av ärendet för att komplettera tjänsteskrivelsen med hur mycket byggnaden avviker i höjd jämfört med bygglovet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, Johan Krogh (C) med fleras återremissyrkande.

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

Därmed faller övriga yrkanden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-01-28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00017

§ 25

Pågående bygglovsärenden

Ingen information vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande