

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid: Nacka stadshus, onsdag den 17 juni 2026 kl. 15:01-17:37
Sammanträdet ajourneras mellan kl. 16:06-16:16, 17:11-17:23

Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.

Utses att justera: Henrik Unosson (S)

Justeringsdatum: 17 juni 2026, §§ 141-142. 23 juni 2026, §§ 118-140, 143-150

Paragrafer: §§ 118-150

Underskrifter

Sekreterare

Adam Lund

Ordförande

Johan Krogh §§ 118-126, 128-141, 143-150

Ordförande

Disa Pählman Nilsson §§ 127, 142

Justerare 1

Henrik Unosson

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutande

Johan Krogh (C), Ordförande, jävig §§ 127, 142
Disa Pählman Nilsson (M), 1:e vice ordförande
Henrik Unosson (S), 2:e vice ordförande
Magnus Sjöqvist (M)
Tim Sundberg (M)
Henning Envall (M), jävig §§ 126, 147
Birgitta Berggren Hedin (L), jävig § 127
Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S)
Laila Edholm (S)
Christina Ståldal (NL)
Rolf Wasteson (V)
Sidney Holm (MP)

Tjänstgörande ersättare

Caroline Westerståhl (C) §§ 127, 142
Anna Carlsson (M) §§ 126, 127, 147

Ersättare

Anna Carlsson (M) §§ 118-125, 128-146, 148-150
Johan Hiller (M)
Oskar Rosell (M)
Filip Lindahl (M)
Caroline Westerståhl (C) §§ 118-126, 128-141, 144-150
William Gustafsson Lindkvist (S)
Bertil Damberg (S)
Kerstin Braxell (NL)
Anna-Kajsa Ström (NL)
Erika Elisson (V)

Övriga närvarande

Heléne Hill, Maria Melcher, Tore Liljeqvist, Per Sundin, Dennis Höjer, Sandra Larson, Sylvia Ryel, Anna Guteland, Terese Karlqvist §§ 118-136, Anders Nordenskiöld § 129, Emilie Warsell, Angela Jonasson, Nina Åman, Emma Rosengren, Ana Valovirta, Marina Hagman.

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

Bevis om anslagsdag

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat avseende §§ 141, 142
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum: 17 juni 2026

Anslaget sätts upp: 18 juni 2026

Anslaget tas ned: 10 juli 2026

Förvaringsplats för protokollet: Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Bevis om anslagsdag

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat avseende §§ 118-140, 143-150
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum: 17 juni 2026

Anslaget sätts upp: 24 juni 2026

Anslaget tas ned: 16 juli 2026

Förvaringsplats för protokollet: Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1
§ 118.....	8
Fastställande av föredragningslista.....	8
§ 119 MSN-2026-00039	9
Kurser, konferenser och möten.....	9
§ 120 MSN-2026-00042	10
Anmälningssärenden	10
§ 121 MSN-2026-00043	13
Extra ärenden	13
§ 122 MSN-2026-00094	14
Politikerinitiativ om idétävling för arkitektstudenter inom stadsbyggnadsprojekt Ny fördelningsstation Skvaltán	14
§ 123 MSN-2026-00041	15
Pågående politikerinitiativ	15
§ 124 MSN-2026-00053	16
Planbesked för fastigheten Lännersta 1:130, Rödhakevägen 5, i Boo	16
§ 125 MSN-2026-00091	24
Planbesked för fastigheten Lännersta 1:272, Klostervägen 4, i Boo.....	24
§ 126 MSN-2026-00045	32
Planbesked för fastigheten Älta 101:4, Torvmossevägen 8A m.fl., i Älta	32
§ 127 MSN-2024-00134	42
Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo	42
§ 128 MSN-2025-00082	54

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

	Detaljplan för Finnbergets bergrum, del av fastigheten Sicklaön 37:60 m.fl. på västra Sicklaön	54
§ 129	MSN-2026-00108	61
	Detaljplan för Traversen, del av Sicklaön 83:56 m.fl. på Västra Sicklaön	61
§ 130	MSN-2024-00087	71
	Detaljplan för Södra Skuru, delområde 1, Ektorpsvägen med flera på Sicklaön.....	71
§ 131	MSN-2024-00088	78
	Detaljplan för Södra Skuru, delområde 2, Skurusundsvägen med flera på Sicklaön	78
§ 132	MSN-2024-00089	85
	Detaljplan för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen med flera på Sicklaön	85
§ 133	MSN-2022-00067	92
	Detaljplan för del av Baggensudden, fastigheten Baggensudden 2:1 m.fl. i Saltsjöbaden	92
§ 134	MSN-2026-00038	98
	Pågående planarbeten 2026	98
§ 135	MSN-2026-00036	99
	Pågående planbesked 2026	99
§ 136	MSN-2026-00037	100
	Positiva planbesked 2026	100
§ 137	MSN-2026-00101	101
	Namnsättning av gata i dp Pylonen	101
§ 138	MSN-2026-00086	102
	Namnsättning av gata i dp Verksamhetsområde Orminge trafikplats.....	102
§ 139	MSN-2026-00100	103

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

	Ansökan om dispens och tillstånd från reservatsföreskrifterna för Velamsund, Bölan 1:1	103
§ 140	MSN-2026-00111	105
	Strandskyddsdispens för ersättningsbyggnad, stuga 1, Skuruparken, Sicklaön 73:10	105
§ 141	MSN-2026-00109	106
	Yttrande angående remiss från Länsstyrelsen Vattenverksamhet, konstgjort rev av tunnelbanevagnar i Baggensfjärden, Rösunda 2:2.....	106
§ 142	MSN-2026-00116	109
	Yttrande om utredningssamråd, utökning av Kovik bergtäkt, Velamsund 1:1	109
§ 143	MSN-2026-00044	111
	Pågående miljöärenden.....	111
§ 144	MSN-2026-00103	113
	Föreläggande om att åtgärda dörrar med bristande tillgänglighet för ERSTAVIK 26:8-18 ERSTAVIK 26:28-30 ERSTAVIK 26:113-114 ERSTAVIK 26:118 ERSTAVIK 26:429 ERSTAVIK 26:432-433 ERSTAVIK 26:612 ERSTAVIK 26:614 ERSTAVIK 26:616 ERSTAVIK 26:618 ERSTAVIK 26:620 ERSTAVIK 26:622 ERSTAVIK 26:624 ERSTAVIK 26:626.....	113
§ 145	MSN-2026-00104	125
	KUMMELNÄS 1:202 (NÄCKROSVÄGEN 35) Föreläggande om borttagande av komplementbyggnader samt byggsanktionsavgift för rivning och uppförande av komplementbyggnader startbesked.....	125
§ 146	MSN-2026-00110	126
	Föreläggande om rättelse att ta bort plank samt uttag av byggsanktionsavgift.....	126
§ 147	MSN-2026-00107	127
	SICKLAÖN 333:8 (SKEPPARBACKEN 2B)	127
	Tillsynsanmälan om olovlig användning.....	127
§ 148	MSN-2026-00117	137

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BÖLAN I:I (LAGNÖVÄGEN 10)	137
Bygglov för nybyggnad av driving range	137
§ 149 MSN-2026-00118.....	140
SICKLAÖN 374:6.....	140
Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhus med 12 bostäder, ett bullenplank, tre komplementbyggnader, rivningslov för rivning av komplementbyggnad samt marklov för trädfällning	140
§ 150 MSN-2026-00040.....	147
Pågående bygglovsärenden.....	147
Protokollsbilaga I § 141	148
Yttrande över remiss från Länsstyrelsen, angående Anmälan om vattenverksamhet, konstgjort rev av tunnelbanevagn, Baggensfjärden, Rösunda 2:2	148

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

§ 118

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fastställer utsänd föredragningslista med ändring att ärenden §§ 140 och 145 utgår.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00039

§ 119

Kurser, konferenser och möten

Ingen information vid detta sammanträde.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00042

§ 120

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Delegationsbeslut

1. Bygglov

2. Miljö

DB 553-726, 2026-05-05 – 2026-06-09

3. Gemensamt

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts protokoll från sammanträdet 20 maj 2026

MSN-2026-00113, Delegationsbeslut - arvode vid deltagande i konferens den 20-21 maj 2026, 2026-05-21

4. Lantmäteri

5. Plan

MSN 2026-00106, Godkännande av förrättning, Fastighetsreglering berörande

Sicklaön 208:1 och 238:1 samt avstyckning från Sicklaön 238:1, 2026-05-18

MSN 2026-00082, Förslagen avstyckning gällande fastigheten Björknäs 1:596 i Kocktorp, 2026-05-28

MSN 2026-00119, Godkännande av förrättning, Avstyckning från Sicklaön 362:2, fastighetsreglering berörande Sicklaön 362:2 och 14:1 samt anläggningsåtgärd, 2026-05-29

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

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

09. Exploatering – Projektavslut

KFKS 2017-956

HP 99924800 (9248) Genomförande av stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen.

KFKS 2012-139

HP 9242938200 (9382) Semestervägen

KFKS 2019-152

HP 99943900 (9439) Kil, västra verksamhetsområdet

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

	Bygglov	
	Björknäs 1:6, Protokoll från MÖD, meddelar inte prövningstillstånd, 2026-05-15, P 5463-26	
	Bo 1:1089, Beslut från LST, Beslutet upphävt, 2026-05-07, 9940-2026	
	Lännersta 11:162, Beslut från LST, avslår överklagandet, 2026-05-22, dnr 24143-2026	
	Sicklaön 12:56 i Protokoll från MMD, avslår yrkan om syn, 2026-05-05, P 10704-25	
	Sicklaön 12:56, Beslut från MMD, Beslutet står sig, 2026-05-21, P 10704-25	
	Sicklaön 48:7, Beslut från MMD, Beslutet står sig, 2026-05-07, P3890-26 P3895-26	
	Sicklaön 286:2, Beslut från MMD, Beslutet står sig, 2026-05-19, P 1747-26	
	Miljö	
	Tollare 1:477, Beslut från LST, Överklagande avslås, 2026-04-21, dnr 2850-2026	
	<i>Bo 30:12, Beslut från LST, Beslut upphävs, 2026-04-30, dnr 20373-2025</i>	
	Strandskydd överprövningar	
	Ordförandes signatur	Justerandes signatur
		Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	Gåsö 3:140, Beslut från MMD, Nämndens beslut fastställs, 2026-05-25, M 1334-26
	<i>Rösunda 7:9, Beslut från MMD, Överklagandet avslås, 2026-04-23, M 10668-25</i>

Handlingar i ärendet

Anmälningensärenden för juni 2026

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00043

§ 121

Extra ärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar övrig fråga till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Henrik Unosson (S) väcker en fråga angående Länsstyrelsens föreläggande från april avseende markarbete under sommarmånaderna. Det noteras att frågan ska utredas och återrapporteras.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar övrig fråga till protokollet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00094

§ 122

Politikerinitiativ om idéävling för arkitektstudenter inom stadsbyggnadsprojekt Ny fördelningsstation Skvaltan

Inkom den 22 april 2026 från Brigitta Berggren Hedin, (L)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår politikerinitiativet då det inte ryms inom rådande tidplan och då uppgiften är för komplex för arkitektstudenter.

Sammanfattning av ärendet

I politikerinitiativet föreslås att Nacka kommun utlyser en idéävling kring gestaltningen av fördelningsstationen i Skvaltan inom befintlig tidplan för pågående detaljplanprocess. Tävligen ska vända sig till arkitektstudenter. Syftet är att skapa en byggnad med originell gestaltning som upplevs positiv trots sin känsliga placering.

Detaljplanen för fördelningsstationen har en ansträngd tidplan, stationen behöver vara i drift senast år 2029. Fördelningsstationen är en tekniskt avancerad anläggning, som kräver en speciell teknisk kompetens hos arkitekterna. En studenttävling kan inte ersätta behovet av denna tekniska expertis, och vinnande förslag skulle därför behöva bearbetas av arkitekter med teknisk kompetens. Ett tävlingsförfarande samt bearbetning av vinnande förslag skulle innebära en försening av projektets tidplan med minst nio månader, vilket medför risk för att stationens färdigställande blir förskjutet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 maj 2026

Bilaga 1. Politikerinitiativ om ”Idéävling för arkitektstudenter”

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-0004 I

§ 123

Pågående politikerinitiativ

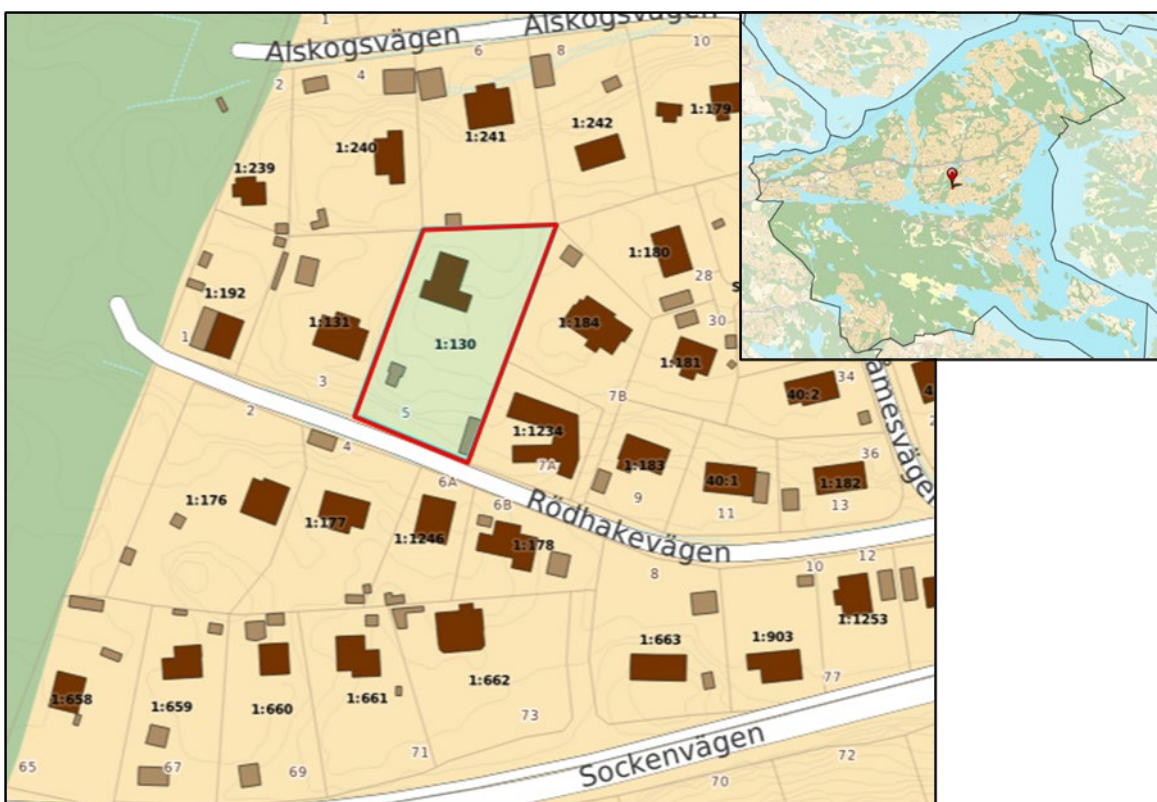
Inga pågående politikerinitiativ vid detta sammanträde.

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

Planbesked för fastigheten Lännersta I:130, Rödhavevägen 5, i Boo

Beslut

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



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan för att påbörja planarbete för att stycka av en villatomt på fastigheten Lännersta 1:130 har inkommit. Förslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar riva befintlig byggnad och uppföra två nya villor samt hänvisar till andra närliggande fastigheter vilka har varit möjliga att avstycka genom en lantmäteriförrättning. Dessa fastigheter omfattas dock inte av en detaljplan utan ligger inom planlöst område. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Enligt översiktsplanen ingår området i karaktärsområdet Småskaliga grannskap, vars målbild är att erbjuda småskaliga och lugna miljöer med varierande identiteter, grönskande

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

trädgårdar och närhet till naturen. Vidare beskrivs enligt översiktsplanen att områdets karaktär och skala ska bevaras, avseende markanvändningen för område Sb13 Lännersta, där fastigheten är belägen. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. Enligt översiktsplanen ingår området även i ett värdenätverk för ädellövträd.

I gällande detaljplan, som vann laga kraft 2003, har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Genom bestämmelsen om en minsta tillåtna fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter möjliggjordes inga avstyckningar genom detaljpaneläggningsplanen utan området består liksom innan av 11 fastigheter för bostadsändamål. Vidare står i detaljplanen att genom att inte tillåta mindre tomter så bevaras så mycket träd och vegetation som möjligt vilket är positivt avseende både yt- och grundvatten. Längre österut riskerar Rödhakevägen att översvämmas vid kraftigt skyfall vilket påverkar framkomligheten negativt till aktuell fastighet och ett antal andra fastigheter.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett antal fastigheter inom aktuell detaljplan med liknande förutsättningar skulle kunna avstyckas. Detta skulle innebära en förändring av detaljplanområdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang, vilket även framgår av kommunens riktlinjer för planbesked.

Ärendet

Förutsättningar

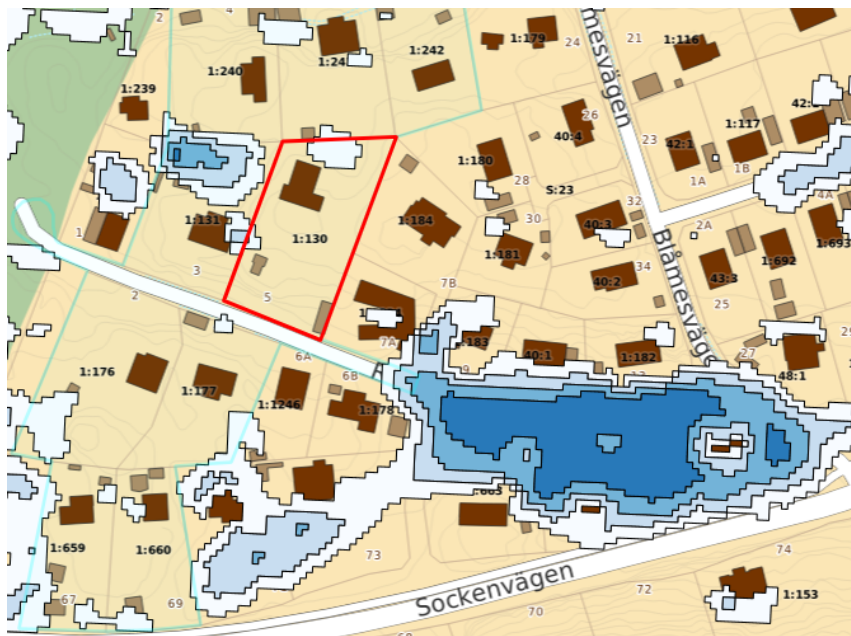
Fastigheten Lännersta 1:130 är 2220 kvadratmeter och till övervägande del trädbeväxt varav stor del bedöms vara lövträd. Från den lägsta delen vid gatan är nivåskillnaden cirka 5-6 meter till den högsta punkten ungefär mitt på fastigheten och med en tydlig bergsklack mot Rödhakevägen. Befintlig byggnad är ett äldre fritidshus i souterräng som under åren byggts till.

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



Aktuell fastighet Lännersta 1:130 markerad med rött. Rödhakevägen söder om fastigheten.

Vid ett 100-års regn med 6 timmars varaktighet och klimatafaktor 1,3 (länsstyrelsen, 2021) så riskerar Rödhakevägen att översvämmas med stående vatten upp till cirka 1,6 meter. Detta påverkar framkomligheten till fastigheter västerut.



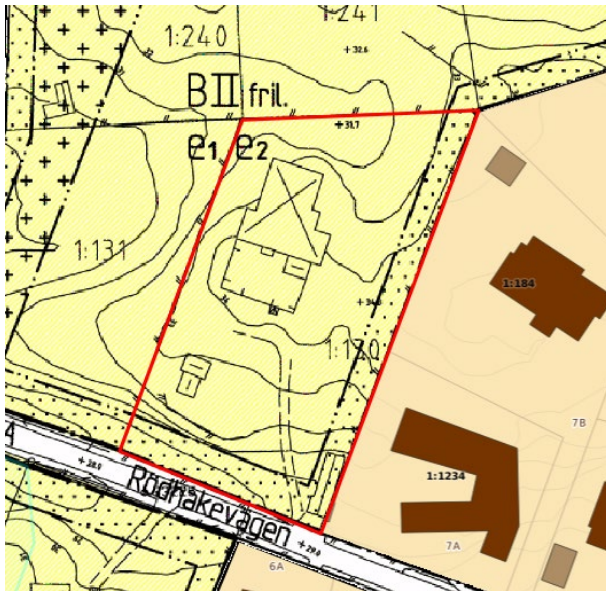
Skyffallsanalys med möjligt scenario vid ett 100-års regn med 6 timmars varaktighet och klimatafaktor 1,3 (länsstyrelsen, 2021). Aktuell fastighet markerad med rött.

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

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Den aktuella fastigheten ligger inom karaktärsområdet "Småskaliga grannskap" vars målbild är att erbjuda småskaliga och lugna miljöer med varierande identiteter, grönskande trädgårdar och närhet till naturen. Det är nära till lokalsamhällets service och den livfulla staden genom tillförlitlig kollektivtrafik och egna färdmedel. För område "Sb13 Lännersta" där fastigheten ingår anges markanvändningen "Sammanhängande bostadsbebyggelse".

Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. Enligt översiktsplanen ingår området även i ett värdenätverk för ädellövträd.

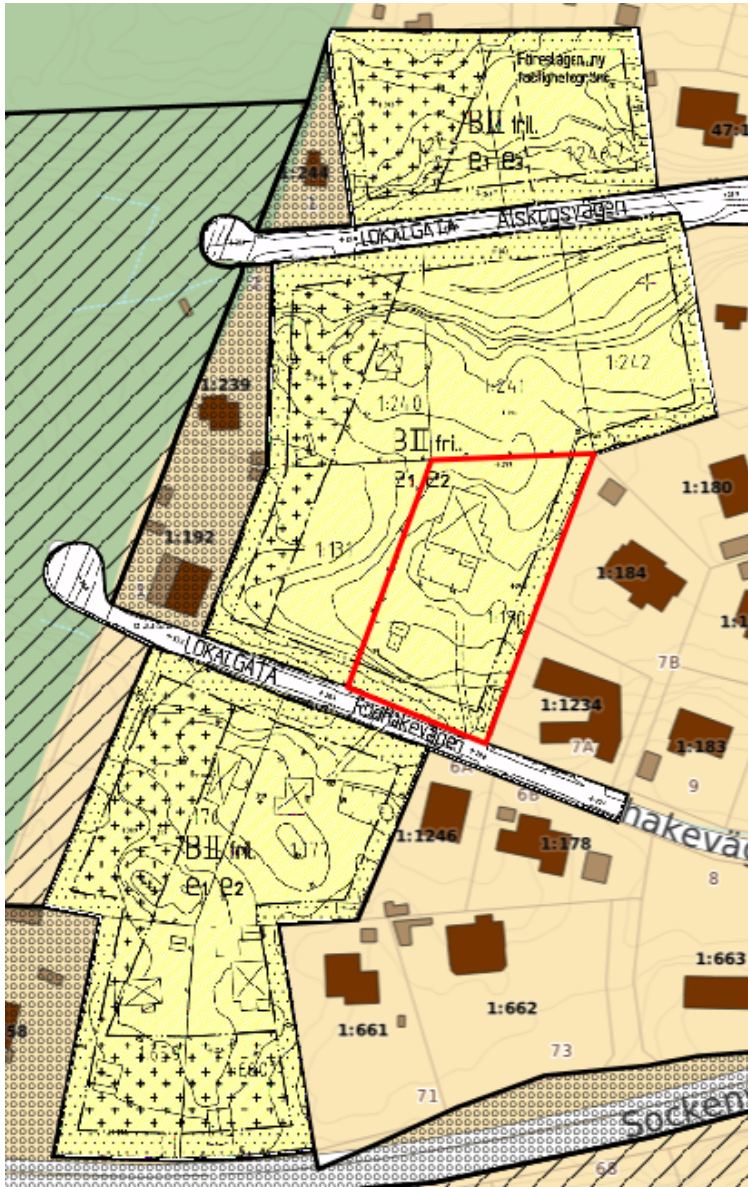


Detaljplan 311 med aktuell fastighet markerad med rött.

Fastigheten omfattas av en detaljplan, DP 311, som vann laga kraft den 3 april 2003 och med en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden har således löpt ut. Detaljplanens syfte var att möjliggöra permanentbosättning i dåvarande fritidshusområde och att integrera området i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planens avgränsning gjordes enligt avgränsningen för de då gällande områdesbestämmelserna, de omgivande detaljplanerna och med hänsyn till kraftledningen i väster. Planområdet består av 11 fastigheter i varierade storlekar (cirka 1150–2300 kvadratmeter). I detaljplanen finns en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter, i syfte att inte tillåta nya avstyckningar. Vidare står i detaljplanen "Genom att inte tillåta mindre tomter, bevara så mycket träd och vegetation som möjligt och visa försiktighet med hantering av yt- och grundvatten kan negativ påverkan på mark och vegetation och även på den biologiska mångfalden, minskas".

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

Angränsade områden till detaljplanen där aktuell fastighet ingår öster och norr om detaljplanen är planlösa, det vill säga omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Inom detta planlösa område finns det en stor variation av fastighetsstorlekar varav flera som är nedåt cirka 700-800 kvadratmeter.



Detaljplan 311 med aktuell fastighet markerad med rött.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 19 mars 2026 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 17 april 2026. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar stycka befintlig fastighet om 2220 kvadratmeter till två fastigheter om drygt 1000 kvadratmeter vardera. Sökande önskar därefter uppföra två friliggande enbostadshus. Befintliga byggnader avses att rivras.

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

Sökanden framhåller att fastigheten Lännersta 1:130 har storlek och förutsättningar som gör det möjligt att skapa två väl fungerande villatomter inom befintlig bostadsstruktur. Den föreslagna planändringen innebär enligt sökande en varsam komplettering inom etablerat villaområde och bedöms inte påverka områdets karaktär eller funktion negativt. Sökanden har den 31 mars och den 17 april 2026 kompletterat sitt ärende. I dessa kompletteringar pekar sökanden ut bland annat en annan fastighet utanför planområdet på Rödhakevägen som tillåtits att avstyckas genom lantmäteriförrättning, år 2020. Därutöver utpekas fastigheterna öster om aktuell fastighet, också utanför planområdet. Sökande framför att de är en identisk spegelvändning av aktuell fastighet som också genom lantmäteriförrättning, år 2007, givits möjlighet att avstyckas i två fastigheter.



Sökandes förslag till avstyckning.

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

I prövningen av om ett planbesked är lämpligt att pröva i en planprocess gör planenheten jämförelser med bestämmelser som tillkommit i samma detaljplan eller område som reglerats på likartat sätt. Fastighetsägaren har gjort jämförelse i sin närmiljö, inom områden som är planlösa och där förutsättningarna skiljer sig. Planheten bedömer att det inte är förenligt med översiktsplanen eller riktlinjerna att fortsätta avstyckningar med den täthet som förekommer i det intilliggande planlösa området, utan att i såfall se över hela detaljplanen där aktuell fastighet ingår.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

huruvida avstyckningar skulle möjliggöras. Inom denna detaljplan tilläts inga avstyckningar vilket innebär att fastighetsstorlekarna har relativt stora variationer avseende storlek.

Lämplighetsbedömning

Mindre fastigheter innebär mer hårdgjorda ytor och färre träd vilket är negativt sett till både dagvatten och den biologiska mångfalden. Om bedömningen skulle utgå från fastigheternas storlek i intilliggande planlöst område, så skulle ett positivt planbesked innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett antal fastigheter inom aktuell detaljplan skulle kunna avstyckas. Detta skulle innebära en förändring av detaljplanområdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter inom detaljplanen i ett sammanhang.

Den förändring av plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025 ger möjligheter till förtätning genom bygglovbefriade åtgärder utöver den bygggrätt för bostadshus och uthus som detaljplanen medger. Med hänsyn till fastighetens förutsättningar och beskaffenhet riskerar det en möjlig avstyckning att bli en påtaglig förändring sett till bland annat vegetation och schaktarbeten, om bygglovbefriade åtgärder även används på de två fastigheterna.

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. En ansökan som avser avstyckning i syfte att bebygga den avstyckade delen är i normalfallet inte en lämplig åtgärd. Det är ett allmänt intresse att inte förändra ett områdes karaktär genom spridda förtätningar och förändringar. Sådana förändringar bör ske för större sammanhållna områden i ett nytt detaljplanearbete.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om förslaget skulle genomföras bedöms det inte ge några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt gällande taxa. Faktura skickas separat.

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

Konsekvenser för barn

Beslut om ett negativt planbesked ger inga konsekvenser för barn. Ett positivt planbesked innebär fler bostäder vilket kan vara positivt för barn. Ett positivt planbesked innebär dock mindre tomter och därmed mindre lektytor samt ökad trafik, vilket kan vara negativt för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslag till beslut innebär inte någon påverkan på klimat och miljö.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Ansökan 2026-03-19

Bilaga 2. Ansökan bilaga 1 2026-03-19

Bilaga 3. Ansökan bilaga 2 2026-03-19

Bilaga 4. Komplettering 2026-03-31

Bilaga 5. Komplettering 2026-04-17

Bilaga 6. Komplettering karta 2026-04-17

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00091

§ 125

Planbesked för fastigheten Lännersta I:272, Klostervägen 4, i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bordlägger ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 21 april 2026 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta I:272. Ansökan avser en avstyckning av befintlig fastighet i syfte att möjliggöra ytterligare en villafastighet. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Enligt översiktsplanen ingår området i karaktärsområdet Småskaliga grannskap, vars målbild är att erbjuda småskaliga och lugna miljöer med varierande identiteter, grönskande trädgårdar och närhet till naturen. Av översiktsplanen framgår att fastigheten tillhör området Sb13, Lännersta, vars karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte inom detta område men enstaka kompletteringar kan förekomma. Den föreslagna åtgärden bedöms kunna medföra en förtätning och förändring av områdets karaktär och skala som inte är i linje med denna inriktning.

I gällande detaljplan, som vann laga kraft 2004, har en samlad avvägning gjorts av markanvändning, fastighetsstorlekar och bebyggelsestruktur. Fastigheten ligger i del av detaljplan som omfattas av skyddsbestämmelser för värdefull miljö. Den bebyggelsestruktur och fastighetsindelning som råder i området är ett resultat av dessa avvägningar och syftar till att upprätthålla en sammanhållen bebyggelsekaraktär samt ta tillvara områdets värdefulla miljö. Planenheten bedömer att detaljplanen fortfarande är aktuell och att dessa ställningstaganden fortsatt är relevanta.

Planenheten bedömer att fastigheten utifrån sina fysiska förutsättningar i vissa avseenden kan anses lämplig för avstyckning. Ett positivt planbesked skulle dock innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att fler fastigheter i närområdet med liknande fastighetsstorlek skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang, vilket även framgår av kommunens riktlinjer för planbesked. Sammantaget bedömer planenheten därför att åtgärden inte är lämplig att pröva i en planprocess.

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

Ärendet

Bakgrund

Berörd fastighet har nyligen bebyggt en ny villa, bygglov (B 2024-000869) beviljades den 13 augusti 2024. Slutbesked utfärdades den 17 juni 2025. I samband med byggandet av den nya villan revs den tidigare villan på tomten, rivningslov (B 2024-000898) beviljades den 5 juli 2024.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten är belägen vid Klostervägen i Lännersta, Boo, strax norr om Lännersta gård. Fastigheten omfattar cirka 3 100 kvadratmeter. Angöring sker via Klostervägen, men en separat infart finns även från Herrgårdskullen.

Fastigheten är i huvudsak plan och saknar i princip höjdskillnader. Den omges av träd i varierande storlek, med en dunge av större träd i det sydöstra hörnet. Inom fastigheten finns flera äppelträd planterade i rader.

På fastigheten står en huvudbyggnad i två våningar, uppförd med stående träpanel i grafitgrå kulör. Byggnaden har en modern, stram utformning med raka linjer och utan markerad takfot.



Figur 1: Ortofot från 2025. Röd linje visar fastigheten Lännersta 1:272. Huset till höger i bild färdigställdes under 2025.

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

Gällande planer och övergripande intressen

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Den aktuella fastigheten ligger inom karaktärsområdet småskaliga grannskap, vars målbild är att erbjuda småskaliga och lugna miljöer med varierande identiteter, grönskande trädgårdar och närhet till naturen. Det är nära till lokalsamhällets service och den livfulla staden genom tillförlitlig kollektivtrafik och egna färdmedel. För område Sb13, Lännersta, där fastigheten ingår, anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse. Inom sammanhängande bostadsbebyggelse ryms bostäder samt mindre handel, kontor, skolor, förskolor, idrottsplatser, grönytor och nödvändig infrastruktur. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.

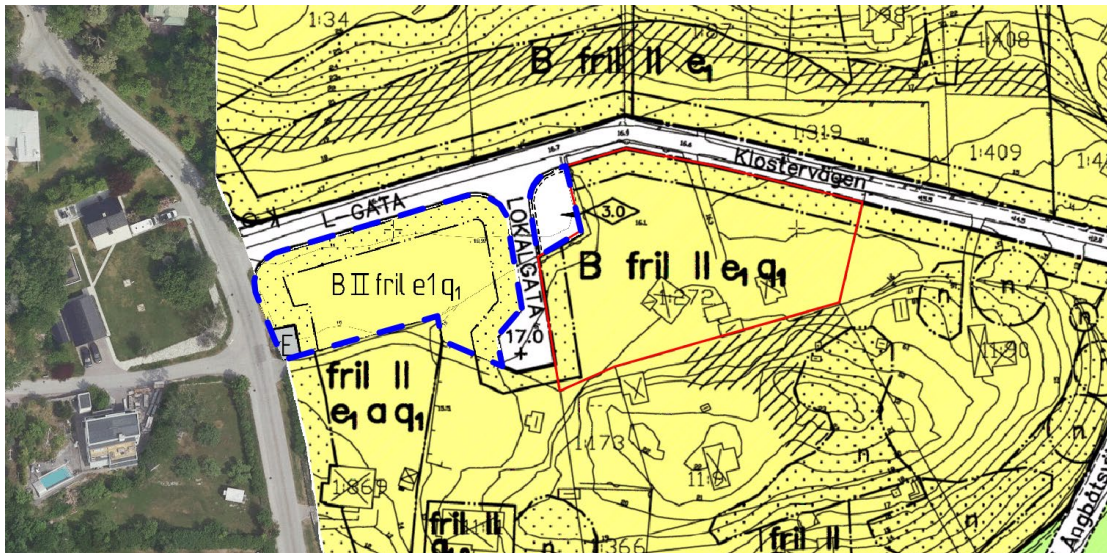
Detaljplan

För berörd fastighet gäller detaljplan 325 som vann laga kraft år 2004. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en varsam utveckling av området för permanent bostadsbebyggelse genom att reglera tillkommande bebyggelse i småskalig form, samtidigt som områdets värdefulla kultur- och naturmiljöer, särskilt strandzonen, skyddades. Planen avsåg även att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt förbättring av vägnätet, och bekräftade befintliga verksamheter inom området. Inom den södra delen av planområden, där berörd fastighet ingår, förordades en varsam utbyggnad med hänsyn till kulturmiljöintresset. Vid utformningen av planförslaget var målsättningen att bevara områdets småskaliga karaktär, värdefulla naturmiljö och kulturhistoriskt intressanta bebyggelse samt att begränsa utbyggnaden av gatunätet.

Den berörda fastigheten har markanvändningen bostäder med endast friliggande hus. Högsta antal våningar är två. Vid en våning får byggnadsarea uppta 15 % av tomtarean upp till 200 kvadratmeter. Vid en våning med inredningsbar vind, en våning med suterrängvåning eller i två våningar får byggnadsarean uppta 12 % av tomtarean upp till 160 kvadratmeter. Garage- och förrådsbyggnad får inte uppta mer än 40 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är 2000 kvadratmeter. Berörd fastighet tillhör även värdefull miljö, vilket regleras med skyddsbestämmelse (q₁). Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av byggnad får inte förvanska områdets karaktär eller anpassning till omgivningen. Slutligen ska ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Den förändring av plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025 möjliggör viss förtätning genom bygglovsbefriade åtgärder utöver detaljplanens byggrätt. För åtgärder inom särskilt värdefull bebyggelse gäller dock utökad lovplikt, vilket innebär att undantagen inte är tillämpliga för den berörda fastigheten.

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

I detaljplan 325 reglerades ett så kallat E-område (teknisk anläggning) intill fastigheten Lännersta 1:272 vid korsningen Klostervägen och Herrgårdskullen. Tanken var att den då befintliga nätstationen belägen vid korsningen Lännersta gård väg och Spanarvägen skulle flyttas till denna plats. Den tänkta flytten blev aldrig av, varför en ny detaljplan (DP 514) gjordes för fastigheten Lännersta 10:4 samt en del av fastigheten Lännersta 10:1. E-området utgick och reglerades i planändringen med markanvändningen lokalgata.

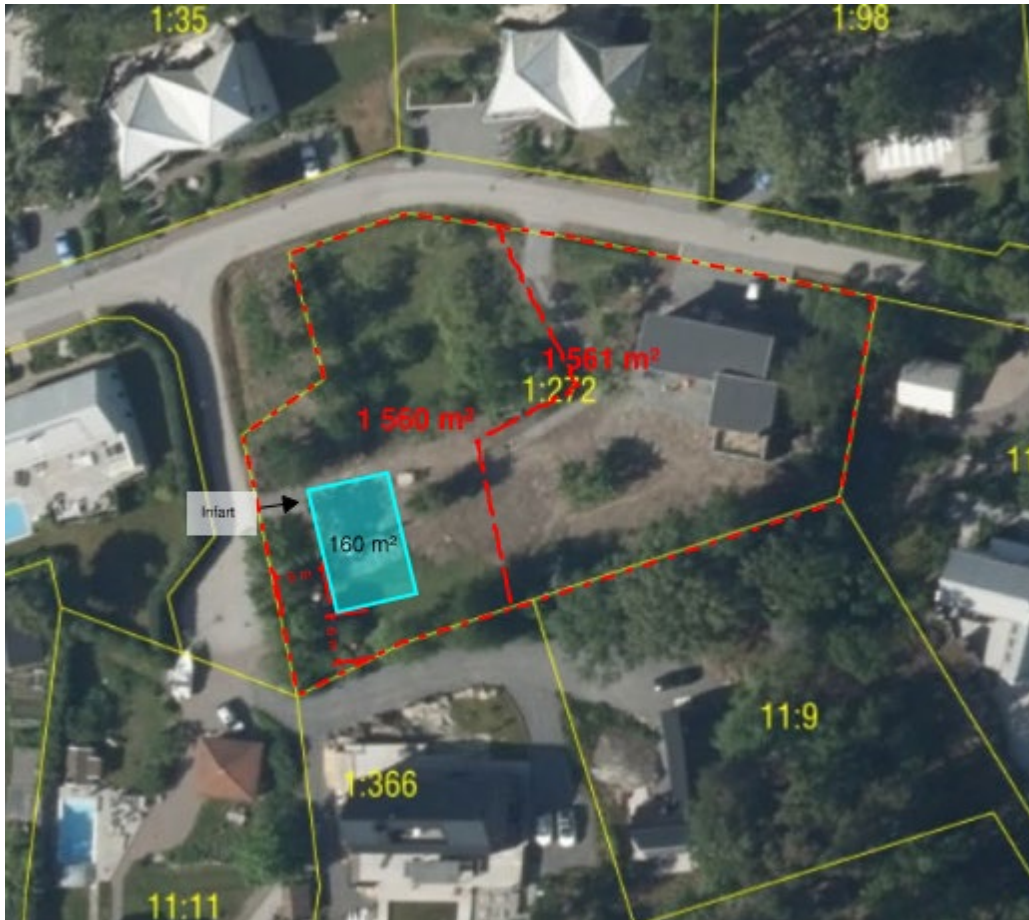


Figur 2: Gällande detaljplan 325 samt detaljplan 514 (inringat med streckad blå linje). Fastigheten Lännersta 1:272 är inringad med röd linje.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 21 april 2026 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ärendet var komplett 26 maj 2026. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande önskar möjliggöra avstyckning av fastigheten Lännersta 1:272 i syfte att bilda ytterligare en villafastighet. Sökande har i den ursprungliga ansökan framfört att de önskar köpa en bit kommunal mark som enligt sökande tidigare tillhört fastigheten Lännersta 1:272 och att denna bit skulle ingå i den nya fastigheten. Den nya fastigheten skulle enligt detta förslag bli 1655 kvadratmeter, stamfastigheten skulle då också bli 1655 kvadratmeter. I prövning av planbesked prövas dock endast privat mark, varför sökande senare kompletterat ärendet med ett nytt förslag utan köp av den kommunala marken. Enligt förslaget i sökandes komplettering skulle stamfastigheten bli 1561 kvadratmeter och styckningslotten 1560 kvadratmeter. Tillkommande bruttoarea för den nya villan skulle bli 320 kvadratmeter.

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



Figur 3: Situationsplan som visar sökandes förslag enligt komplettering den 17 maj 2026. Den föreslagna nya fastigheten med tillkommande byggnadsarea till vänster i bild.

Sökande framför att fastigheten är lämplig att avstycka då den är plan, har hörnläge och tillgång till två infarter, vilket enligt sökande möjliggör en ny fastighet utan negativ påverkan på gatumiljö, närboende eller områdets karaktär. Sökande framhåller även att det enligt gällande detaljplan inte föreligger hinder i form av buller, risk eller bristande teknisk försörjning, samt att fastigheten enligt detaljplanen saknar bevarandevärde naturmark och kan delas utan behov av sprängning eller fällning av träd.

Vidare anger sökande att fastighetens storlek, planhet och omfattande gatukontakt skiljer den från många andra fastigheter i området, och att de föreslagna fastigheterna genom en delning skulle få en storlek och utformning som överensstämmer med områdets struktur. Sökande bedömer också att risken för prejudicerande effekter är begränsad då få andra fastigheter inom planområdet anses ha motsvarande förutsättningar.

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sökandens önskemål om att förvärva kommunal mark har inte prövats inom ramen för detta planbesked, då planbesked avser prövning av privat ägd mark. Att utöka fastigheten med den kommunala marken skulle inte heller ha någon påverkan på bedömningen av planbeskedet. Planenheten har vidare, vid genomgång av fastighetsregistret och tillhörande förrättningsakter, konstaterat att det aktuella kommunala markområdet inte tidigare ingått i fastigheten Lännersta 1:272.

Sökanden har framfört att en betydande andel av fastigheterna i området har storlekar motsvarande de föreslagna nya fastigheterna. Planenheten delar inte denna bedömning. En relevant jämförelse bör göras med de fastigheter som omfattas av samma detaljplan (samt av detaljplan 514) och som ingår i kvarteret avgränsat av Klostervägen, Ångbåtsvägen, Kastanjevägen och Lännersta gårds väg, vilka också omfattas av samma skyddsbestämmelser för värdefull miljö. Inom detta kvarter finns totalt nio fastigheter med storlekar mellan cirka 1 800 och 3 100 kvadratmeter, med ett genomsnitt om cirka 2 300 kvadratmeter. De föreslagna fastigheterna om cirka 1 561 respektive 1 560 kvadratmeter skulle därmed innebära en avvikelse från den etablerade fastighetsstrukturen.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att fler fastigheter i närområdet med liknande fastighetsstorlek skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. I detta område som omfattas av skyddsbestämmelser för värdefull miljö bedöms en sådan förändring olämplig.

I gällande detaljplan har kommunen gjort en samlad bedömning av lämplig markanvändning, där även fastighetsindelning och tomtstorlekar prövats. Den fastighetsstruktur som planen medger syftar till att säkerställa en sammanhållen bebyggelsekaraktär och att bevara områdets värdefulla miljö. Dessa ställningstaganden bedöms fortsatt vara aktuella och utgör en viktig utgångspunkt vid prövning av förändringar inom området.

Sökandes förslag bedöms inte överensstämma med översiktsplanens inriktning för området som anger att områdets karaktär och skala ska bevaras. Konsekvenserna av ett positivt planbesked, som kan leda till ytterligare avstyckningar, bedöms motverka denna inriktning.

Planenheten bedömer att fastigheten utifrån sina fysiska förutsättningar, såsom planhet, antal infarter och avsaknad av uppenbara tekniska hinder, i vissa avseenden kan anses lämplig för en avstyckning. Dessa förutsättningar är dock inte ensamma avgörande i en bedömning av lämpligheten att pröva åtgärden i en planprocess.

Sammantaget bedömer planenheten att åtgärden inte är förenlig med översiktsplanens inriktning eller de avvägningar som gjorts i gällande detaljplaner och som fortsatt bedöms aktuella. Den sammanvägda bedömningen är därför att den föreslagna åtgärden inte är lämplig att pröva i en planprocess.

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

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. Förändringar av karaktären i ett område genom avstyckning och förtätning bör ske för större sammanhållna områden snarare än för enstaka fastigheter.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget bedöms inte medföra några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt gällande taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs skulle det innebära en ytterligare bostad inom ett befintligt villaområde vilket kan vara positivt för barn. Det skulle däremot även innebära en förändring av en äldre etablerad tomtmark som kan vara en stimulerande utemiljö. Det skulle även leda till minskad yta för lek inom den befintliga tomten.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut innebär inte någon påverkan på klimat- och miljö.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Skrivelse

Bilaga 3. Situationsplan

Bilaga 4. Flygbild

Bilaga 5. Illustrationer 1

Bilaga 6. Illustrationer 2

Bilaga 7. Komplettering

Bilaga 8. Skrivelse från sökande

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 9. Bilder

Bilaga 10. Komplettering ang lista

Bilaga 11. Lista över fastigheter inom DP 325

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar att ärendet ska bordläggas.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om ärendet ska bordläggas. Ordföranden konstaterar att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00045

§ 126

Planbesked för fastigheten Älta 101:4, Torvmossevägen 8A m.fl., i Älta

Beslut

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



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning, fastigheten Älta 101:4. Den lilla bilden visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Plänenheten mottog den 23 februari 2026 en ansökan om planbesked för fastigheten Älta 101:4. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning och förslaget innebär att fastighetens två befintliga flerbostadshus kompletteras med två grupper med sammanlagt tio radhus i tre våningar, varav en souterrängvåning. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Den föreslagna bebyggelsen skulle skapa en relativt tät bebyggelsestruktur av radhusbebyggelse tillsammans med befintliga flerbostadshus och medföra betydande ingrepp i terrängen till följd av platsens höjdskillnader. Förslaget innebär även att naturmiljö och befintliga grönytor som är väsentliga för områdets karaktär tas i anspråk för ny bebyggelse. Förslaget bedöms medföra en påtaglig förändring av närmiljön för såväl befintliga flerbostadshus inom fastigheten som för omkringliggande småhusområden, samt

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

innebära en exploateringsgrad och skala som inte bedöms lämplig för platsen. Förslaget bedöms därmed inte vara förenligt med översiktsplanens intentioner om att områdets skala och karaktär ska bevaras. Sammantaget bedöms därför förslaget inte lämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2018 beslut om ett negativt planbesked för fastigheten Älta 101:4 (MSN 2018/2). Den tidigare ansökan om planbesked omfattade i huvudsak ett liknande förslag som aktuell ansökan. Samma ytor och struktur utmed Torvmossevägen föreslås även nu tas i anspråk för bostadsanvändning. En skillnad mot den tidigare ansökan är att ytterligare 4 bostadsenheter föreslogs längs med Älta Mossväg, inom den yta som i aktuell ansökan föreslås som en parkeringsyta.

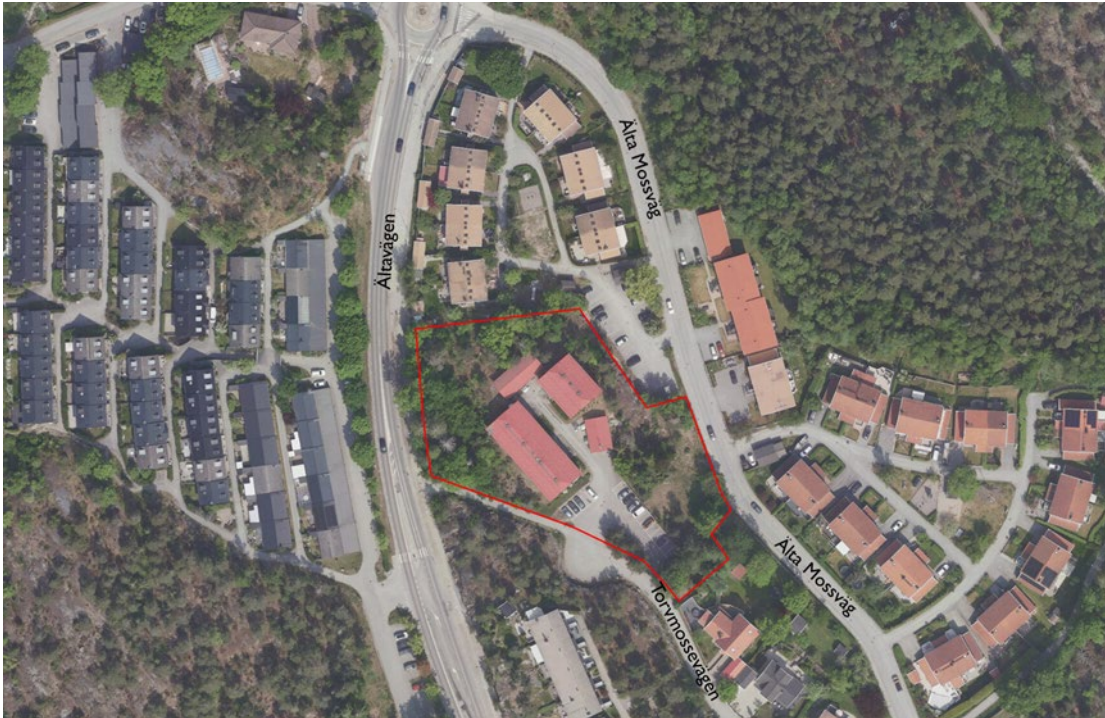


Bilden visar tidigare förslag från 2018 som fick negativt planbesked. Röda markeringar visar tidigare föreslagna radhus.

Förutsättningar

Fastigheten Älta 101:4 omfattar 5902 kvadratmeter och är belägen i norra Älta, mellan Ältavägen, Torvmossevägen och Älta Mossväg. Omkringliggande bebyggelse består av parhus, kedjehus, flerfamiljshus och enskilda friliggande villor.

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



Bilden visar ortofoto över området, fastigheten Älta 101:4 markerad med rödlinje och gatunamn.

Fastigheten består av relativt kuperad mark med höjdskillnader om cirka 10–12 meter. Fastighetens västra och nordvästra del, som vetter mot Ältavägen, är en bergsbrant som är skogbeksklädd med ett blandat bestånd av barr- och lövträd. Den östra delen av fastigheten utgörs av en kraftig grässlätt delvis bevuxen med lövträd och sly. Från parkeringsytorna vid Torvmossevägen till Älta Mossväg är det cirka 8 meters höjdskillnad. Fastigheten kan beskrivas ligga längst norrut på en bergs- och åsrygg som sträcker sig i nord-sydlig riktning.

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



Bilden visar fastigheten i röd linje och övriga fastighetsgränser. Bilden visar terrängskuggning för att visa på fastighetens läge åsryggen och den kuperade terrängen.

Befintlig bebyggelse är uppförd som flerbostadshus i två fristående volymer om två våningar. Flerbostadshusens byggnadsarea uppgår till cirka 421 kvadratmeter respektive 212 kvadratmeter. Utöver dessa byggnader finns två komplementbyggnader med en byggnadsareas om cirka 102 kvadratmeter respektive 67 kvadratmeter. Enligt sökandes situationsplan över nuläget finns 17 stycken markparkeringar.

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Den aktuella fastigheten ligger inom karaktärsområdet småskaliga grannskap vars målbild är att erbjuda grannskap med varierande identiteter i lugna miljöer med möjligheter att utveckla det egna boendet. Det ska vara nära till lokalsamhällets service och till den livfulla staden. Grönskande trädgårdar bidrar till grannskapens särskilda karaktärer. För område Sb35

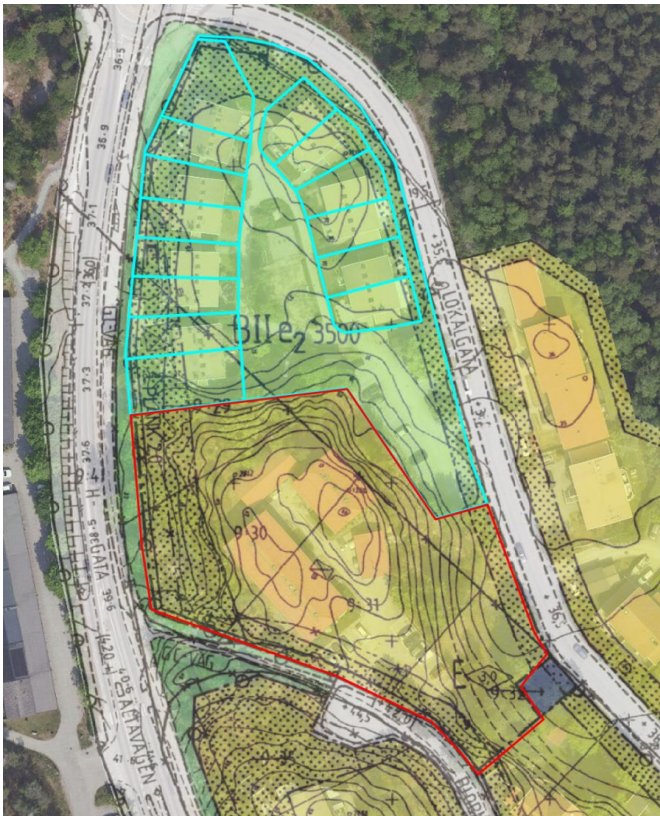
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kolarängen/Ältagård/Lovisedal/Ältadalen där fastigheten ingår, anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse. Inriktningen för fortsatt planering inom området är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. Översiktsplanen anger dock övergripande för Älta att ny bebyggelse kan kompletteras utmed huvudstråk för buss- och cykeltrafik, särskilt längs Ältavägen, samt i begränsad omfattning inom småskaliga områden, i enlighet med platsens skala och karaktär.

Gällande detaljplan för Östra Kolarängen C (DP 55) vann laga kraft 1991 och syftar till att möjliggöra för exploatering i form av villor, radhus och flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar med en bruttoarea om högst 3500 kvadratmeter inom ett avgränsat område där fastigheten Älta 101:4 ingår. De då gällande fastighetsgränserna har förändrats och flera fastigheter delar idag på den byggrätt (3500 kvadratmeter bruttoarea) som detaljplanen medger.



Bilden visar ett utsnitt ur gällande detaljplan (DP 55) som omfattar fastigheten, utpekad med röd linje i bilden. Byggrätten är fördelad mellan aktuell fastighet Älta 101:4 och parhusområdet med de blåa markerade fastigheterna.

Fastighetens västra och nordvästra skogbeväxtade del, som vetter mot Ältavägen, omfattas av en n₁-bestämmelse som innebär byggnadsförbud i syfte att bevara naturmarksområdet.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Mot Älta Mossväg och Torvmossevägen med vändplan innehåller detaljplanen viss präckmark, mark som inte får bebyggas.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 februari 2026 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 2 april 2026.

Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Förslaget omfattar 10 souterrängradhus. Tre radhus föreslås norr om det större befintliga flerbostadshuset. För att ge utrymme åt den föreslagna bebyggelsen rivs de två befintliga komplementbyggnaderna som innehåller lägenhetsförråd och miljöbod. Ny miljöbyggnad och fastighetsbod föreslås längst söderut på fastigheten. Den mindre angöringsvägen till flerbostadshuset kan då förlängas till de tre norra radhusen. På den östra delen av fastigheten vid den slänt som lutar mot Älta Mossväg, söder om det mindre flerbostadshuset, föreslås 7 radhus.

Vid de tre nya radhusen i norra delen föreslås en ny parkeringsyta med tre parkeringsplatser och en handikapparkering. 13 parkeringsplatser och handikapparkering föreslås söder om det större flerbostadshuset, i fastighetsgräns mot vändplanen vid Torvmossevägen. Ytterligare 5 parkeringsplatser föreslås längs med Älta Mossväg, nedanför slänten där de 7 radhusen föreslås. Sammantaget innehåller förslaget 25 parkeringsplatser och två handikapparkeringar för befintliga och tillkommande bostäder.

Radhusen föreslås vara souterrängradhus i tre våningar med sadeltak. En souterrängvåning kan inordnas då den kuperade terrängen möjliggör detta för samtliga 10 radhus. Radhusens byggnadsarea (BYA), ytan som upptas på marken, är 70 kvadratmeter. Den sammanlagda bostadsarean (BOA) är 160 kvadratmeter per bostadsenhet.

Sökande argumenterar för att förslaget är förenligt med översiktsplanen. Bland annat lyfts argumentet att området närmast Ältavägen är utpekade som ett viktigt förtätningsområde.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Föreslagen situationsplan samt sektioner och fasadvy.

Planenhetens utredning och bedömning

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

Planenheten bedömer att förslaget är inte lämpligt att pröva i en planprocess.

Planenheten bedömer att förslaget inte överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2026. Visserligen öppnar översiktsplanen för viss förtätning längs med Ältavägen, men fastigheten är belägen inom ett småskaligt område med sammanhängande bostadsbyggelse med företrädesvis småhus, där inriktningen är att områdets karaktär och skala ska bevaras och att endast enstaka kompletteringar kan bli aktuella. Planering av ny bebyggelse ska vara av begränsad omfattning inom småskaliga områden, i enlighet med platsens skala och karaktär. Förslaget bedöms inte vara förenligt med områdets skala och karaktär.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för det då obebyggda området gjordes en bedömning av hur stor byggrätten skulle vara i förhållande till områdets förutsättningar. Byggrätten var flexibel för att kunna anpassas till områdets karaktär och fastighetens beskaffenhet. Byggrätten fördelades mellan det som senare blev fastigheten Älta 101:4 och parhusområdet norr därom. Fastigheten Älta 101:4 är kuperad och de planare delarna bebyggdes men inte de mer branta partierna och slänterna.

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

Lämplighetsbedömning

Området utgörs av sammanhängande och småskalig bebyggelse, där bebyggelse med högre exploateringsgrad (radhus och mindre flerbostadshus) är avskilda av zoner med naturmark samt slänter mot gata beklädda med vegetation. Dessa zoner med gröna ytor och naturmark är väsentliga för områdets karaktär. Förslaget innebär att dessa gröna ytor och naturmark minskar betydligt, vilket inte minst blir en påtaglig förändring av närmiljön för de befintliga flerbostadshusen inom fastigheten. Antalet parkeringsplatser i förslaget bedöms vara lågt och inte vara balanserat mot det totala antalet bostadsenheter som föreslås inom fastigheten. Fler bostäder i området skulle innebära konsekvenser för bland annat behovet av förskolor, trafikflöden, dagvattenhantering, men också för parkeringar.

Förslaget inom fastighetens östra del skulle generera en ny relativt tät bebyggelsestruktur av radhusbebyggelse tillsammans med de befintliga flerbostadshusen. Eftersom souterrängvåning föreslås kommer det innebära stora ingrepp i terrängen med schaktning och sprängning. Då markarealen där ny bebyggelse kan placeras är begränsad, och höjdskillnaderna stora, blir ytor för parkering och privata tomter för utevistelse små. Den stora höjdskillnaden mellan Torvmossevägen och Älta Mossväg gör att bebyggelseförslaget med tre våningar bedöms upplevas förhållandevis storskaligt sett från Älta Mossväg. En ny parkeringsyta föreslås därtill förläggas utmed Älta Mossväg. Denna del av förslaget bedöms innebära en förändring av områdets skala och karaktär med grön inramning av gaturummet längs med Älta Mossväg.

Fastighetens nordvästra del, som i gällande detaljplan är belagd med prickmark, mark som inte får byggas, är relativt kuperad och utgör en naturlig grön buffertzona mellan Ältavägen och bebyggelsen inom Älta 101:4. Med hänsyn till ytans befintliga naturvärden, topografiska förutsättningar och relationen till Ältavägen anser planenheten denna del av fastigheten vara olämplig för bebyggelse.

Vid ett positivt planbesked och en ny detaljplan för fastigheten Älta 101:4 så skulle hela byggrätten på 3500 kvadratmeter bruttoarea tillfalla det kvarvarande byggnadskvarteret, norr om aktuell fastighet, parhusområdet Älta Mossväg 2:28. Konsekvenserna för parhusområdet är inte närmare undersökt i detta skede men sannolikt skulle det vara lämpligt att inbegripa den norra delen av byggrätten i ett planarbete.

Sammanfattningsvis innebär förslaget en påtaglig förändring av närmiljön för såväl flerbostadshusen inom fastigheten som för omkringliggande småhusområden. Förslaget innebär att naturmiljö och befintliga grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket medför en exploateringsgrad och skala som bedöms olämplig för platsen. Den föreslagna bebyggelsen bedöms därmed inte vara av begränsad omfattning eller förenlig med platsens skala och karaktär, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

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

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. Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanen, och bedöms ur en allmän lämplighetsbedömning inte som lämpligt.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Fler bostäder vid Torvmossevägen och mot Älta Mossväg skulle kunna öka den upplevda tryggheten längs de sträckor som är obebyggda idag, tex vid parkeringsplatser.

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 i norra Älta vilket kan vara positivt för barn. Det skulle däremot innebära att kuperad och delvis bergig naturmark inom fastigheten som kan vara en stimulerande utemiljö tas i anspråk, vilket kan vara negativt för barn. Friytorna vid befintliga flerbostadshus skulle även minska.

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Ansökan den 23 februari 2026

Bilaga 2. Presentation av förslag

Bilaga 3. Skrivelse från sökande

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

Beslutsgång

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

Jäv

Henning Envall (M) deltar inte i överläggning eller beslut på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Disa Pahlman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

När Nacka växer måste vi alltid värna områdets karaktärer. Nacka ska fortsätta utvecklas, men utvecklingen behöver ske med eftertanke och med respekt för de värden som gör våra bostadsområden attraktiva att leva i.

I detta fall skulle den föreslagna bebyggelsen innebära ett betydande intrång i naturmiljön och en exploateringsgrad som inte är anpassad till platsens förutsättningar. Vi moderater vill framför allt bygga klart det som påbörjats och inte starta nya projekt. Det är också prioriterat att kvalitet, grönska och god boendemiljö väger tyngre än att maximera antalet bostäder på varje tillgänglig yta. Vi tycker inte att det här förslaget är lämpligt på platsen.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00134

§ 127

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

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Agaten, Orminge 37:1, 37:2 samt del av fastigheten 60:1 i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Agaten.

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.

Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna till hus 1-5. 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 nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen i söder avseende volym, skala och placering i landskapet, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet.

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas av kumulativa (sammantagna) effekter till följd av flera pågående detaljplaner i området. Påverkan inom Agaten bedöms dock bli liten genom att delar av naturmarken sparas och en större del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringar. Inom kvartersmark skyddas värdefull vegetation och inom den allmänna platsmarken för Natur sker plantering av tall och annan vegetation som kompensationsåtgärd. Bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet kan bibehållas med vidtagna åtgärder.

I och med närheten till Myrsjön i norr kommer strandskydd att inträda inom delar av den kommunala marken vid planläggning. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kvartersmark och allmän plats – gata. Inom allmän platsmark för Natur avses strandskyddet ligga kvar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari 2026 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket delas av Länsstyrelsen.

Förslaget var utsänt på granskning under februari-april 2026. Under granskningen inkom synpunkter som berör fastighetsrättsliga åtgärder, avfallsfrågan, konsekvenser för naturvärden och gröna samband, dagvattenhantering och anpassning till kulturmiljön. Efter granskningen har plankartan justerats genom att plangränsen dragits tillbaka marginellt söderut i förhållande till Skarpövägen samt att planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

Förslaget var utsänt på samråd under februari-april 2025. Under samrådet inkom synpunkter gällande grundvatten, skyfall och bullerbestämmelser, parkeringar, spridningssamband, fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser.

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 6,1 miljoner kronor. Planarbetet och genomförandet bekostas av exploatören. Kommunen behåller ansvaret och har fortsatt driftskostnader för allmän plats.

Ärendet

Syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslaget för Agaten, Orminge 37:1, 37: 2 samt del av fastigheten 60:1 i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Orminge 37:1, 37: 2 ägs av Bostadsrättsföreningen Agaten, Den del av fastigheten 60:1 som ingår i detaljplanen ägs av kommunen och övergår till Scandinavian Property Group genom markanvisning.-Avtal om försäljningen tecknas mellan kommunen och exploatören parallellt med antagandet av detaljplanen. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Agaten.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Agaten den 12 juni 2023, § 196. I start-PM anges följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Att skapa byggrätter för cirka 300 bostäder varav cirka 100 bostäder inom kommunalägd mark.
- Öka tryggheten i området genom att ersätta parkeringsytor.
- Genomföra projektet med ekonomi i balans.

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.

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

Planförslag och gestaltning

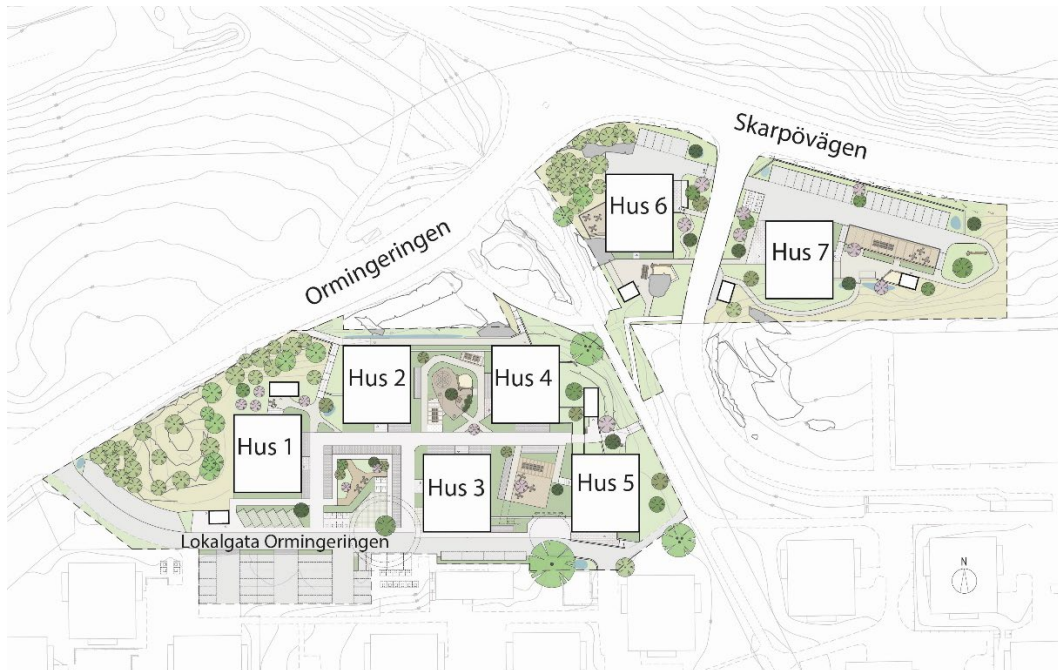
Detaljplanen medger att området utvecklas med cirka 300 nya bostäder i sju punkthus i sex våningar. Parkering kommer att lösas i garage under gårdarna till hus 1-5. Gårdarna har getts möjlighet i detaljplanen att kunna utformas med växtlighet för ett rikt socialt liv och för lek. På plankartan föreslås 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 nya byggnaders orientering och placering anpassad till befintlig bebyggelsestruktur.

Den nya bebyggelsen ska utgå från den befintliga bebyggelsestrukturen i söder avseende volym, skala och placering i landskapet, samt komplettera befintligt bebyggelseområde och verka som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet.

Då den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga regleras de på plankartan karaktärskapande detaljerna, vilka är fönstersättning, kulören på fönster och andra byggnadsdetaljer, fasadernas tydliga struktur och skarvar mellan byggnadselement i fasaden. Den tillkommande bebyggelsens fasadgestaltning ska vara ett samspel mellan träfasadens dova färger och ljusare trä, olika strukturer i partier. Dova färger är inte vitt. Om accentfärg använd ska kulören tas från Ormingepaletten. Husnummer ska vara typsnitt Orminge och i accentfärg.

Detaljplanen avgränsas av Ormingeringen i väster, Skarpövägen i norr och befintlig bebyggelse i söder. Marken som möjliggör ny bebyggelse är i dagsläget anlagd med ett befintligt parkeringsdäck och två ytor för markparkering. Parkeringsdäcket utgörs av privat mark, området för markparkering utgörs av kommunal mark, som för närvarande används som infartsparkering. Den befintliga parkeringen längs Ormingeringen kommer att vara kvar, den har enligt Brf. Agaten inte full beläggning i dagsläget.

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



Figur 4. Situationsplan, (Vida och White, 2025).

Trafik och dagvatten

Projektet Pylonen, Agaten, Amperen, Telegrafberget och Volten planeras för cirka 840 nya bostäder. En beräkning på den ökning av trafiken som detaljplanen för Agaten är utförd och beräknas alstra efter genomförande, visar preliminärt 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 genomförande av samtliga de nya detaljplanerna vid Ormingeringen och Skarpövägen, Pylonen, Agaten, Amperen, Telegrafberget och Volten så är ökningen cirka 40 % fler fordon på Ormingeringen och 40 % fler fordon på Skarpövägen i förhållande till trafikmätning gjord 2024. En övergripande trafikanalys för samtliga projekt i Orminge är under framtagande. Detta innebär att svaga länkar i trafiknätet kan identifieras och att kommunen kan planera för eller genomföra åtgärder som underlättar trafikflödet för området som helhet. 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 den befintliga 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 5. Visionsbild över "Soliga gården", med plats för social interaktion, (Vida och White, 2025).

Planprocess

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari 2026, § 14 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Förslaget var utsänt på granskning under februari-april 2025. Under granskningen har synpunkter inkommit från remissinstanserna Lantmäterimyndigheten, Nacka vatten och avfall AB (NVOA), Nacka Miljövårdsråd, Boo Miljö- och Naturvänner, Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsägareförening (HLS) Fastighetsägareförening, Delaktighet-Handlingskraft-Rörelsefrihet (DHR Nacka-Värmdö) och kommunala nämnder. Lantmäterimyndigheten har synpunkter gällande hur fastighetsrättsliga frågor inför genomförandet beskrivs i planbeskrivningen. Även Nacka vatten och avfall AB har synpunkter gällande beskrivningar av genomförandefrågor. Nacka Miljövårdsråd och Boo

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och Naturvänner har bland annat synpunkter som berör planförslaget konsekvenser för naturvärden och gröna samband. HLS Fastighetsägarförening har synpunkter på dagvattenhanteringen och anpassningen till kulturmiljön. Efter granskning har plangränsen mot Skarpövägen flyttats 1,5 m söderut, för att skapa möjligheter för ett dike utanför planområdet. Det innebär att plangränsen har dragits tillbaka marginellt söderut i förhållande till Skarpövägen. Värmeöeffekten, det vill säga att temperaturen ökar med flera byggnader och hårdgjorda ytor, har beskrivits i planbeskrivningen. Vidare har redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Förslaget var utsänt på samråd under februari-april 2025. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, NVOA, från kommunala nämnder, intresseföreningar och fastighetsägare utanför planområdet. Efter samrådet togs en ny dagvatten- och skyfallsutredning fram, samt en förstudie för VA tillsammans med NVOA. Efter samrådet har förtydliganden gjorts gällande grundvattensituationen, dagvatten och skyfall, risk, avsaknaden av nytt planprogram i Orminge, plankartans läsbarhet, VA-situationen i området samt trafikälstringen som projektet genererar.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 300 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Planområdet kommer markanvisats med fri upplåtelseform och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål.

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

Det ekologiska spridningssambandet mellan naturområdena i Rensättra och Skarpnäs bedöms kunna påverkas av kumulativa (sammantagna) effekter till följd av flera pågående detaljplaner i området. Påverkan inom Agaten bedöms dock bli liten genom att delar av naturmarken sparas och en större del av bebyggelsen föreslås placeras på befintliga parkeringar. Inom kvartersmark skyddas värdefull vegetation och inom den allmänna platsmarken för Natur sker plantering av tall och annan vegetation som kompensationsåtgärd. Bedömningen är att konnektiviteten i spridningssambandet kan bibehållas med vidtagna åtgärder.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

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. Tillsammans med bearbetade gårdsmiljöer kommer detta 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 en förbättring kan förväntas.

Avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplanen innebär att olika allmänna och enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Boende i det befintliga beståndet kommer att i viss mån få sin utsikt åt norr skymd, men den nya bebyggelsen har placerats så att det finns kvar utblickar mellan husen. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte skuggas av den tillkommande bebyggelsen.

Flera ytor med lägre naturvärden kommer försvinna, då majoriteten av den nya bebyggelsen placeras på befintliga parkeringar och infartsparkeringar. Samhällsnyttan av att bygga bostäder i ett kollektivtrafiknära läge bedöms väga tyngre än den eventuella olägenhet som de befintliga boende får. Olägenheten bedöms som mindre för de närboende.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige	november 2026
Laga kraft tidigast*	december 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 6,1 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Den budgeterade plankostnaden från start-PM var 5,3 miljoner kronor. Fördyringen beror på ett behov av att ta fram en förstudie för VA inför granskning, då det visat sig att det befintliga VA-systemet inte har tillräcklig kapacitet för genomförandet av detaljplanen. En kapacitetshöjning av VA-ledningar berör delvis planområdet i gräns mot Skarpövägen.

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 inom kvartersmark och åtgärder som påverkar allmän platsmark. Då ingen ny allmän platsmark ska byggas, förväntas genomförandet av detaljplanen generera ett ekonomiskt överskott till kommunen i och med försäljning av delar av fastigheten Orminge 60:1. Kommunen behåller ansvaret och har fortsatt driftskostnader för allmän plats.

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

Konsekvenser för barn

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

Planförslaget genererar ett behov av flera förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom detaljplanen, men behovet bedöms täckas av befintliga förskolor och den nya förskola som planlagts inom detaljplanen för Volten.

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.

Konsekvenser för klimat och miljö

Baserat på plankartan har en klimatberäkning för uppförandet av detaljplanen genomförts. Beräkningarna visar ett utsläpp på 10 600 ton CO₂e, fördelat på antalet förväntade boende i området är siffran 19 CO₂e ton/person. Per byggd BTA blir siffran 424 kg CO₂e/m². Planerad BTA för detaljplaneprojektet ligger i linje med underlaget från Översiktsplanen. Av utsläppen som genereras av att uppföra detaljplanen står byggnaderna för 90% av utsläppen. I genomförande av projektet är det möjligt att jobba med att reducera byggnadernas klimatpåverkan genom klimatsmarta byggmaterial, reducera ytor för källare och garage samt se över byggnadernas energiprestanda i driftskedet.

Inom planområdet säkerställs skyfall och dagvattenhantering genom fördröjning genom växtbäddar inom kvartersmark och avrinning mot natur.

Bebyggelse är till viss del anpassad till topografin med tillgång till gröna utemiljöer, närnatur och bevarande av träd över viss stamdiameter. Det finns närliggande grön- och vattenområden dit det är möjligt att ta sig till fots.

Delar av planområdet planläggs som allmän plats i form av naturmark samt genom en befintlig gång- och cykelväg på allmän plats som ansluter planområdet till övrigt gång- och cykelvägnät. Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till målet om hållbart resande. Bostäderna planeras vidare så att alla får tillgång till en tyst sida för att uppnå hållbarhetsmålet om ”En god ljudmiljö”.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

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

Bilaga 3. Granskningsutlåtande.

Bilaga 4. Sekretessbelagt yttrande i samrådet från Luftfartsverket.

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

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkar avslag till det utsända förslaget.

Rolf Wasteson (V) yrkar bifall till det utsända förslaget. I detta yrkande instämmer Sidney Holm (MP).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, Christina Ståldals (NL) avslagsyrkande och Rolf Wasteson (V) bifallsyrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Rolf Wastesons yrkande.

Jäv

Johan Krogh (C) och Birgitta Berggren Hedin (L) deltar inte i överläggning eller beslut på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande 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.

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

I ovanstående protokollsanteckning från Moderaterna instämmer Caroline Westerståhl för Centerpartiet och Anders Tiger för Kristdemokraterna.

Bertil Damberg låter anteckna följande 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 oftare MSN 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.

Vi citerar ärendets Detaljplaneutredning, sammanfattningen:

Närmaste recipient är Myrsjön som inte har beslutade miljö kvalitetsnormer. Myrsjön har i sedimentprovtagning visat sig ha problem med höga halter av näringsämnen och koppar. Från Myrsjön avleds dagvattnet vidare mot Askrikefjärden som har beslutade miljö kvalitetsnormer.

Askrikefjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god status. Utöver kvicksilver och bromerade difenyleter som överskrids i alla svenska vattenförekomster har Askrikefjärden även problem med näringsämnen, antracen och PCB vars förekomst kan påverkas av dagvattnet från planområdet.

Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Den exploatering som pågår i och runt Orminge överstiger vida den ursprungliga planen som politiker av olika partier tog ställning till och godkände. I själva verket är det en ökning av antal planerade lägenheter med över 150%. Den planering som finns i anslutning till denna kraftiga lägenhetsökning är i nuläget bristfällig vad gäller kommande parkeringsytor, busshållplatser och övriga lokaler/ytor som behövs för att bygga en stor levande tätort. Det saknar en översiktlig plan över helheten för att få till det på ett bra sätt. Positiva inslag i just

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

denna plan är att husen och vissa praktiska delar av dem har förbättrats. Att de byggs på en redan hårdgjord yta och inte tar så mycket övrig natur i anspråk. Däremot är intrånget i strandskydd inte bra. Myrsjön kommer att utsättas för ännu en miljöbelastning med avrinningen från den hårdgjorda ytan. Myrsjön är under utredning men har ännu inte fått en praktiskt fungerande rening sitt förorenade vatten som rinner vidare till Kanholmsfjärden och förorenar denna del av havet ytterligare. Nackalistan vill att det görs en översyn och analys av helheten av Ormingeområdet där alla viktiga praktiska delar hanteras. Då skulle Nackalistan vara mer benägen att godkänna planer som för Agaten.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Tidigare löpte en kraftledningsgata rätt igenom området och skapade ett stråk där man inte kunde bygga någonting av säkerhets- och hälsoskäl. Kommunen har medfinansierat en nedgrävning av kablarna här och i andra delar av Orminge med ca 140 miljoner kronor, pengar vi ska få tillbaka genom att sälja mark som nu blivit möjlig att bebygga. Beslutet om att exploatera och sälja mark för att finansiera markförläggningen togs av ett enigt Kommunfullmäktige i oktober 2017. Genom att kombinera den frigjorda marken från kraftledningsgatan med de gamla parkeringsplatserna blir det nu möjligt att tillskapa ca 300 nya bostäder.

Att bygga nytt innebär möjlighet att bygga in olika former av stadsgrönska 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.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Det liggande förslaget till detaljplan har under processens gång ändrats och förbättrats. Därför ser vi nu att vi kan tillstyrka det.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

detaljpanelläggning - 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 ”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.

- - - - -

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2025-00082

§ 128

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

Beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning samt att möjliggöra för utbyggnad av geovärme under befintlig bergrumsanläggning. Detaljplanen är avgränsad i höjdded och gäller endast under mark samt skapar förutsättningar för en framtida fastighetsbildning.

Detaljplanen medger användningen teknisk anläggning vilket bland annat omfattar anläggningar för elektricitet, värme/kyla, vatten och avlopp. 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.

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 10 februari 2026 och 10 mars 2026. Under samrådet inkom 13 yttrande, varav två från bostadsrättsföreningar inom planområdet och ett yttrande från en gatusamfällighet utanför planområdet. De huvudsakliga synpunkterna från myndigheterna kom från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Lantmäterimyndigheten framförde bland annat att det finns osäkerheter i det fastighetsrättsliga genomförande samt föreslog förtydliganden i planbeskrivningen. Efter samrådet har planbeskrivningen förtydligats gällande fastighetsrättsliga frågor. I övrigt har endast redaktionella justeringar gjorts.

Planarbetet bekostas av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) som är förvaltare av bergrumsanläggningen.

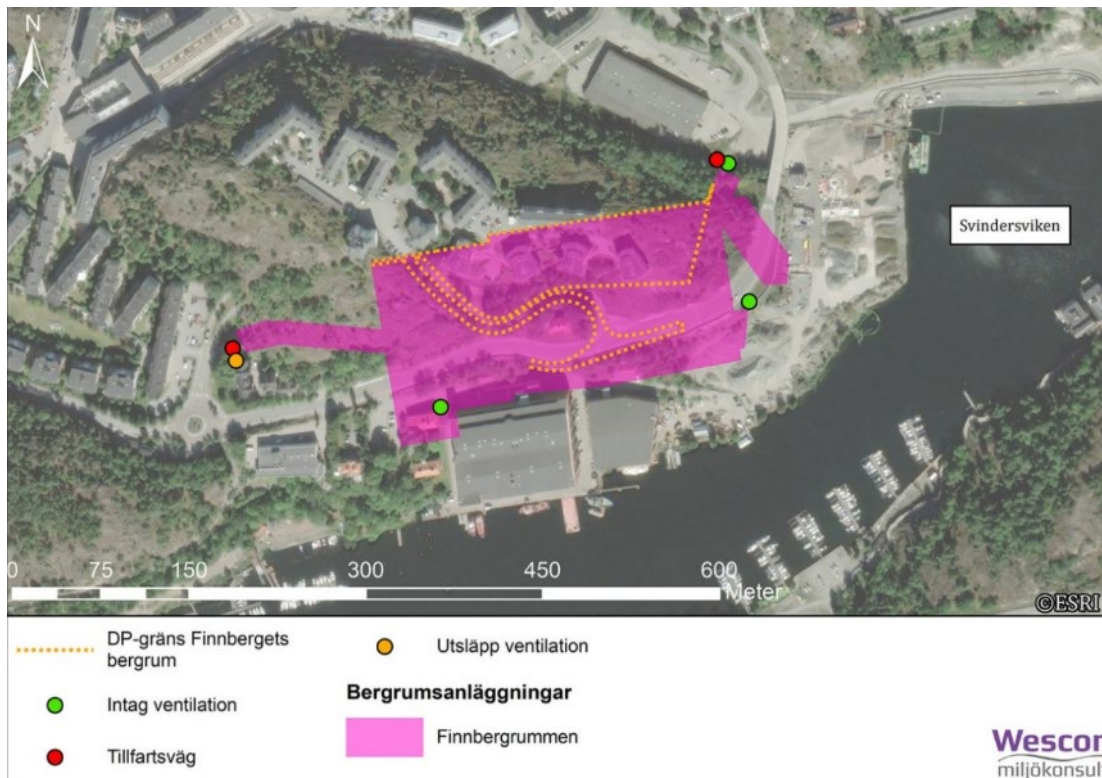
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning i slutet på augusti 2026.

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

Ärendet

Planförutsättningar och bakgrund

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



Figur 6. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Gul streckad linje anger planområdets gräns och rosa område anger anläggningen och dess skyddszon sett ovanifrån. (Wescon, 2025)

Planområdet omfattar delar av bergsumsanläggningen. De delar av bergsumsanläggningen som inte ligger inom denna detaljplan ligger inom pågående detaljplaneprojekt, Detaljplan Gäddviken och Detaljplan Utblicken och Förmansbostaden. Detaljplanen är samordnad med de angränsande projekten avseende avgränsning (både horisontellt och vertikalt) och användning.

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 Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) samt en

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

mindre del av fastigheten Sicklaön 37:11 som är 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 i november 2020. Nämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025, § 80.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning samt att möjliggöra för utbyggnad av geovärme under befintlig bergrumsanläggning.

Genom att skapa planstöd för bergrumsanläggningen undanröjs ett hinder för fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i enlighet med överenskommelser tecknade år 2013. Kommunen och bergrumsanläggningens förvaltare är medvetna om att detaljplanen inte garanterar en tredimensionell fastighetsbildning. Då det finns andra sätt att hantera rådigheten till anläggningen, genom exempelvis officialservitut, anser kommunen att det är tillräckligt att den planstridighet som finns, åtgärdas i denna detaljplan. Prövningen av fastighetsbildningen sker av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen reglerar markanvändning E-Teknisk anläggning. 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.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

av anläggning. På grund av de föroreningar som, trots sanering, fortfarande finns i anläggningen är det inte lämpligt för stadigvarande vistelse för allmänheten i bergrummen.

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.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning i slutet på augusti 2026.

Vertikalt avgränsad detaljplan

Enligt plan- och bygglagen finns möjligheten att ta fram nya detaljplaner med vertikal indelning, det vill säga att planområdet är avgränsat i höjddled. Bergrumsanläggningen är belägen långt under markytan och gällande detaljplaner bedöms därmed inte behöva ändras vid markytan eller ner till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon. Därmed bedöms det lämpligt att avgränsa detaljplanen med en vertikalavgränsning.

Planområdet är begränsad i höjddled, vilken varierar inom olika delar av planområdet (E₁-E₇ på plankartan). Planområdet är uteslutande under marknivå. Överkant på planområdet är som närmast 20 meter till befintliga bostadsbyggnadernas underkant. Samtliga utrymmen regleras till samma lägsta nivå på -350 meter över nollplanet, i syfte att möjliggöra för bergvärmehål till detta djup.

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 avgränsade detaljplanen kommer då att ersätta de delar i gällande detaljplaner som idag omfattas av befintlig bergrumsanläggning med dess skyddszon samt utrymme under bergrummet för att möjliggöra bergvärme. 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

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

Gäddviken. Detaljplanen är anpassad för att samspela med bestämmelserna i DP Gäddviken samt DP Utblicken och Förmansbostaden.

Samråd

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 10 februari 2026 och 10 mars 2026. Under samrådet inkom 13 yttrande, varav två från bostadsrättsföreningar inom planområdet och ett yttrande från en gatusamfällighet utanför planområdet. Yttrandena från de två bostadsrättsföreningar och från gatusamfälligheten hade liknande eller samma synpunkter på planförslaget. Bland annat motsatte de vissa användningar som markanvisningen teknisk anläggning tillåter.

Länsstyrelsen framförde att de inte har någon erinran på planförslaget avseende ingripandegrunderna, men lämnat rådgivande synpunkter avseende förtydliganden för tillståndspliktiga åtgärder angående vattenverksamheter. Länsstyrelsen framförde även att de delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framförde att de anser att detaljplanens användning inte är tillräckligt specificerad och att möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning inte är säkerställd. Vidare framförde myndigheten att planbeskrivningen inte tillräckligt beskriver om kvartersmarken är avsedd för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark) eller inte samt att de avtal som är framtagna inte är en garanti för att verksamhetsutövaren har rätt till marken då ärendet ännu inte är prövat av Lantmäterimyndigheten.

Efter samrådet har redaktionella justeringar gjorts och förtydliganden i planbeskrivningen gällande kvartersmark för annat än enskilt byggande (allmän kvartersmark).

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 (*Nacka kommun, 2025-12-17*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är inte känsligt utifrån naturresurser, natur- eller kulturmiljö då området är under mark. Detaljplanen möjliggör framtida verksamhet i berggrummen. Beroende på verksamhet kommer olika miljöaspekter behövas prövas vid en framtida tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken, och prövas därför inte i detaljplanen. Bergrumsanläggningen är inte lämplig att använda som en plats för allmänheten att vistas stadigvarande och är inte heller lämplig för publik verksamhet. Det kommer vara en förutsättning även i framtiden och en begränsning av vilken typ av verksamhet som kan bedrivas på platsen.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Inom detaljplaneområdet finns varken tunnelmynningar, schakt eller liknande som ger direktkontakt till markytan. Risk för påverkan på omkringliggande naturmiljö och befintliga bostäder blir begränsad då det är en betydande bergtäckning mellan bergrummens skyddszon och markytan. Bergtäckningen innebär också att det finns goda förutsättningar att bedriva verksamhet i anläggningen, utan betydande påverkan för omgivningen.

Länshållning pågår kontinuerligt i Finnbergets bergrumsanläggning för att hålla en stabil vattennivå i bergrummen. Planläggningen i sig innebär ingen förändring av befintlig länshållning. Vid en ökad grundvattenbortledning krävs ett tillstånd för vattenverksamhet. Detta kommer att hanteras inom ramen för en tillståndsprovning enligt miljöbalken. Sådan provning ska säkerställa att påverkan på omgivande miljö beaktas och att skyddsåtgärder vidtas vid behov. Detaljplanen bedöms därför inte försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks 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.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Granskning augusti 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 och bedöms inte medföra utökade driftkostnader för kommunen. Detaljplanen bedöms inte heller på annat sätt påverka kommunens övergripande ekonomi.

Konsekvenser för barn

Bergrumsanläggningen är befintlig och idag bedrivs ingen verksamhet i den. 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.

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

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen innebär inte 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 berggrusanläggning är ett effektivt resursnyttjande och positivt för klimatet jämfört med att anlägga nytt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

Bilaga 3. Samrådsredogörelse.

Bilaga 4. Undersökning om betydande miljöpåverkan.

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

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00108

§ 129

Detaljplan för Traversen, del av Sicklaön 83:56 m.fl. på Västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger i centrala Sickla invid det östra hörnet av Sickla galleria, där en av de kommande tunnelbaneentréerna ska uppföras. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse, tillfällig vistelse samt centrumändamål i en väl gestaltad byggnad med en publik bottenvåning som bidrar till en tryggare och mer levande stadsdel. Platsen är en del av Atlas Copcos tidigare industriområde med höga kulturmiljövärden och föreslagen byggnad ska förhålla sig till och samspela med omgivande karaktärsdrag och kvaliteter. I byggnadens entrévåning samt på våningsplanet ovanför entrévåningen planeras för centrumverksamhet medan de övre våningsplanen möjliggör för omkring 100 mindre bostäder och för boende av mer tillfällig karaktär. Byggnaden kommer med sina 17 våningar fungera som ett landmärke i stadsbilden och markera platsen för en av de kommande tunnelbaneentréerna.

Detaljplanen var ute på samråd mellan 9 mars och 20 april 2020. Under samrådet inkom totalt 20 skrivelser med synpunkter. Av dessa var 19 från remissinstanser och nämnder varav 2 inte hade någon erinran. Länsstyrelsen hade synpunkter på framtagna trafikbullerutredning och om markanvändningen bostadsändamål är lämplig utifrån förekomsten av markföroreningar i området. Ett positivt yttrande inkom från en privatperson. Efter samrådet har planförslaget ändrats främst avseende att planområdet har utökats för att inrymma en större byggrätt samt för att möjliggöra tillgänglig parkering. Markanvändningen har kompletterats för att möjliggöra företagslägenheter eller hotellboende av långvarig karaktär.

En utgångspunkt i gestaltningen är att förhålla sig till platsens industrihistoriska karaktär genom struktur och materialval. Detaljplanen reglerar med utformningsbestämmelser bland annat höjd, våningsantal, fasadutformning, material och kulör.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms bidra positivt till kommunens klimatmål om minskade utsläpp med i snitt 12 % per år tack vare fokus på hållbar mobilitet.

Planförslaget innebär sammantaget positiva konsekvenser för barn samt ur ett brottsförebyggande- och trygghetsskapande perspektiv genom att platsen får mer liv och rörelse under fler av dygnet timmar.

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

Fastighetsägaren bekostar planarbetet och ska erlægga medfinansiering till tunnelbanan samt exploateringsersättning till kommunen.

Ärendet

Syfte och läge

Planområdet ligger i centrala Sickla invid det östra hörnet av Sickla galleria, där en av de kommande tunnelbaneentréerna till station Sickla ska anläggas.



Figur 1 - Flygfoto över centrala Sickla med planområdets läge markerat med röd streckad cirkel.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en välgestaltad och högre byggnad som samspelar med omgivande kulturmiljövärden och verkar som ett landmärke i stadsbilden intill den framtida tunnelbaneentrén. Detaljplanen möjliggör bostadsändamål och tillfällig vistelse för att tillföra kvällsbefolkning till platsen samt centrumändamål för att skapa en publik och levande entrévåning som bidrar till en tryggare och mer levande stadsdel.

Platsen är en del av Atlas Copcos tidigare industriområde med höga kulturmiljövärden och föreslagna byggnad ska förhålla sig till omgivande karaktärsdrag och kvaliteter. I byggnadens entrévåning samt på våningsplanet ovanför entrévåningen planeras för centrumverksamhet medan de övre våningsplanen möjliggör för omkring 100 bostäder och för boende av mer tillfällig karaktär. Byggnaden kommer med sina 17 våningar fungera som

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

ett landmärke och bidra till orienterbarhet intill det framtida torg som planeras söder om byggnaden inom ramen för framtida stadsutveckling.

Planförslagets innehåll



Figur 2 - Konceptuell illustration - Visualisering som visar föreslagen byggnad från sydost. Byggnadens rutnät och vertikala band anspelar på områdets äldre industriarkitektur. De vertikala banden, pilastrarna sträcker sig över hela byggnaden och fortsätter högst upp i liv med fasaden nedanför trots att den översta våningen är indragen. Pilasterstrukturen avslutas därigenom med en krona som ger byggnaden ett elegant och luftigt krön. Bildkälla: Murman arkitekter 2025.

Detaljplanen medger huvudsakligen markanvändningen B (bostadsändamål), O (tillfällig vistelse) samt C (centrumändamål). För en mindre yta i planområdets södra del möjliggörs även användningen P för att möjliggöra tillfällig parkering. Markanvändningen O innebär att även boende av mer tillfällig karaktär, som företagslägenheter eller hotellboende av långtidskaraktär, möjliggörs. En mindre del av byggnadens källarplan ges användningen T₁ (Tunnelbana samt tillhörande entréfunktioner och utrymmen) för att säkerställa funktioner kopplade till den intilliggande tunnelbaneentrén. Detaljplanen reglerar att minst 70% av byggnadsarean på entrévåning och våningsplanet ovanför entrévåningen ska utgöras av

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

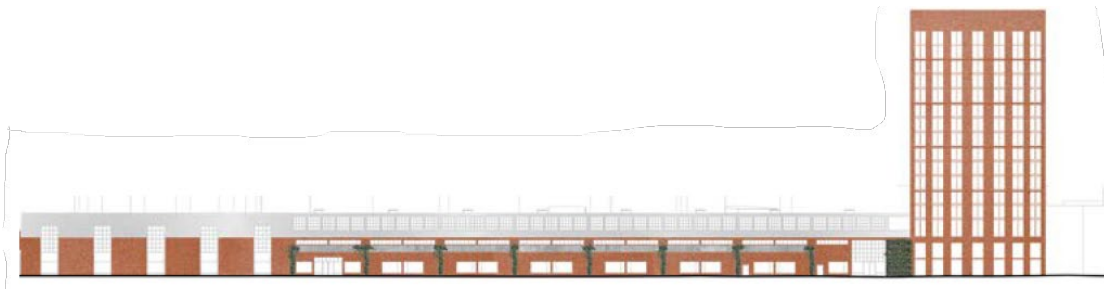
centrumändamål. Från våning 4 och uppåt ska minst 70% av byggnadsarean utgöras av bostadsändamål eller tillfällig vistelse.

En utgångspunkt för gestaltningen är att tillvarata platsens industrihistoriska arv genom materialval, struktur och karaktär. I den övergripande skalan bedöms den nya byggnaden, genom sin yttre form, dimensioner och färgrymd, att inordna sig och samspela väl med den befintliga tegelbebyggelsen. Samtidigt ska den nya byggnaden kunna avläsas som ett nytt tillägg och samtida tolkning av det industrihistoriska arvet. Volymen ges en tredelad fasadutformning enligt principen om sockel, kropp och krön. Återbrukade material kan med fördel användas.

Den planerade byggnaden består av två delar med en högre volym i 17 våningar samt en mindre lågdel eller mellanbyggnad som länkar samman den höga volymen med gallerian intill. Gestaltningen definieras av ett antal gestaltungsprinciper där de viktigaste delarna också regleras som utformningsbestämmelser.

- Den höga byggnadsvolymen utformas med en tydlig vertikalitet och ges fasader med små livförskjutningar som ger djupverkan.
- Byggnadens avslut utformas med ett tydligt krön som ger ett luftigt uttryck. Den översta våning utförs indragen från fasad och ska omges av ett luftigt ramverk.
- Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel eller trä. Fasaden ska i huvudsak ges en varm rödbrun kulör. Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.
- Byggnadens sockel ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, detaljeringsgrad och arkitektonisk kvalitet. Byggnadens sockelparti består av två våningar.
- Den höga byggnadsvolymen länkas samman med den befintliga galleribyggnaden genom en lågdel i två våningar med indragen fasad. Detaljplanen reglerar att fasadmaterial, kulör och eller bearbetning ska skilja sig från den höga volymen så att den avläses som en egen enhet.
- Med hänsyn till den industrihistoriska miljön och byggnadens strama utformning tillåts endast små nätta balkonger som maximalt kragar ut 0,5 meter från fasad. Balkongerna måste samspela väl med byggnadens gestaltungsambitioner och får inte dominera intrycket.
- Loftgångar får inte anordnas.

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



Figur 3 - Konceptuell illustration som visar befintlig galleria och ny föreslagen byggnad. Byggnaden kommer med sina 17 våningar verka som ett landmärke i stadsbilden. Bildkälla: Murman arkitekter 2025.

Planområdet ligger i område som i gällande översiktsplan (2026) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (Mb3, Sickla). Mångfunktionell bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Vidare ingår planområdet i utvecklingsinriktningen ”Dynamiskt växande med både livfulla stadsmiljöer och närhet till grönskan”. Planförslaget bedöms vara förenligt med angiven markanvändning och utvecklingsinriktning i översiktsplanen. Planområdet ligger inom område med kulturmiljövärden ”Sickla-Marcusplatsen” som är av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Planområdet ansluter i söder till det pågående stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken, som syftar till att utveckla den redan omvandlade industrimiljön i Sickla till en mer tät och blandad stadsmiljö.

Inkomna synpunkter

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 9 mars och 13 juli 2020. Under samrådet inkom totalt 20 yttranden. Av dessa var 19 yttranden från remissinstanser och nämnder varav 2 remissinstanser inte hade någon erinran. Länsstyrelsen framförde synpunkter på framtagna trafikbullerutredning och ifrågasatte om markanvändningen bostadsändamål är lämplig utifrån förekomsten av markföroreningar i området. Trafikverket framförde att detaljplanen bör kompletteras med skyddsbestämmelser avseende buller. Lantmäterimyndigheten hade bland annat synpunkter på vald avfallslösning. Natur- och trafiknämnden framförde synpunkter om bil- och cykelparkering. Region Stockholm hade synpunkter om buller och stomljud. Ett positivt yttrande inkom från en privatperson.

Bearbetningar av planförslaget efter samråd

Efter samrådet har bebyggelseförslaget vidareutvecklats och nya samt kompletterande utredningar har tagits fram. Detaljplanarbetet har legat pausat på exploitörens begäran under en tid vilket påverkat tidplanen. Sammanfattningsvis har detaljplanen justerats enligt följande:

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- En mindre utökning av planområdet har skett åt söder efter att föreslagen bebyggelsevolym justerats och utökats något. En del av utökningen motiveras även av att tillgänglighetsanpassad parkeringsplats nu inryms inom planområdet.
- Användningsbestämmelserna har kompletterats med O - tillfällig vistelse för att möjliggöra företagslägenheter eller hotellboende av långvarig karaktär "long stay". Användningsbestämmelsen har även kompletterats med T₁ – Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymmen. Syfte med detta är att möjliggöra för tunnelbanefunktioner i byggnadens källarplan.
- Utformningsbestämmelse som reglerar högsta antal våningar (17 våningar).
- Gestaltungsbestämmelserna har justerats och förfinats utifrån att bebyggelseförslaget har vidareutvecklats. De tidigare gestaltungsriktlinjerna har omdefinierats till gestaltungsprinciper.
- Bebyggelsens omfattning har reglerats med höjdbestämmelser för den lägre respektive för den högre delen. För den högre delen har höjdbestämmelserna ändrats från +66,5 totalhöjd över angivet nollplan till +67 högsta nockhöjd över angivet nollplan.
- En bestämmelse *Endast byggnadsverk under mark* (b₁) har lagts till. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra placering av växtbäddar i marknivå för underbyggd dagvattenhantering.
- Bullerbestämmelserna har uppdaterats och kompletterats.
- Skyddsbestämmelse avseende risk kopplat till Saltsjöbanan har tagits bort då den inte längre är aktuell med hänsyn till att Saltsjöbanans upphöjning inte genomförs.
- En justering av parkeringstalet har gjorts efter samråd, vilket utgör ett avsteg från kommunens parkeringsriktlinjer. Justeringen innebär att inga parkeringsplatser för bil planeras som del av detaljplanen förutom tillgänglig parkering. För att säkerställa en lika bra mobilitet som i ett vanligt projekt förbinder sig exploateraren att vidta ett antal mobilitetsåtgärder vilket kommer regleras i exploateringsavtalet.
- Planförslaget har justerats utifrån uppdaterade och nya utredningar. Redaktionella ändringar har även utförts.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av detaljplanen innebär att platsen kan få liv och rörelse under fler av dygnets timmar genom närvaron av bostäder och butikslokaler som vänder sig ut mot gaturummet. I anslutning till den föreslagna byggnaden planeras för ett genomgående gångstråk i nord/sydlig riktning som stärker sambanden i stadsdelen och skapar bättre kopplingar till befintliga rekreativmiljöer intill Svindersviken och Sicklasjön. Saltsjöbanan, som löper norr om planområdet utgör en påtaglig barriär i stadsstrukturen men tunnelbaneentrén intill skapar dock en ny gångförbindelse under Saltsjöbanan. Ett genomförande av planförslaget innebär att trygghet och säkerhet kommer att öka i och

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

med närvaron av fler människor och publika lokaler i entréplan som bättre samspelar med omgivningen än befintlig byggnad utan entréer ut mot gaturummet.

Tidplan

Granskning	kvartal 3 2026
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 2027
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar detaljplanearbetet. Detaljplanen medför inga driftskostnader för kommunen, då ingen allmän plats ska byggas ut. Detaljplanen medför fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Genom att fastighetsägaren bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra med ett överskott. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den nya byggnaden möjliggör för fler bostäder.

Konsekvenser för barn

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler bostäder tillförs på platsen vilket är positivt för många men särskilt för barn och unga genom att trygghet och säkerheten i området därigenom kan öka. Då projektets inriktning syftar till små lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge kan denna bostadstyp vara särskilt attraktivt för unga vuxna. De planerade bostäderna har dock med hänsyn till gångavståndet en begränsad tillgång till lekplatser, park- och naturmark vilket är en nackdel ur ett barn- och ungdomsperspektiv.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen planeras med en annan utgångspunkt än det brukliga tillämpandet av parkeringstal. Fokus är att skapa en hållbar mobilitet med ett bra utbud av mobilitetstjänster för att skapa flexibilitet för de boende istället för anläggandet av parkeringsplatser för projektet. Effekten av detta är att ingen ny parkering behöver tillkomma vilket minskar klimatbelastningen eftersom parkeringsanläggningar är såväl kostnads- som utsläppsdrivande genom behov av sprängning och användning av mycket betong. Projektets fokus på hållbar mobilitet minskar också det totala användandet av bil vilket är en långsiktig vinst. Detta bedöms sammantaget bidra till kommunens klimatmål om 12 % minskade utsläpp per år.

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts inför granskning. Projektets klimatpåverkan beräknas vara cirka 5400 ton CO₂e netto. Per person innebär det utsläpp på 31 ton CO₂e netto och per kvadratmeter BTA är utsläppen 682 kg CO₂e netto. De utsläppsposter som är av betydelse är uppförande och drift av byggnad samt

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

persontransporter med bil. Den nya byggnaden har flera användningsbestämmelser och detaljplanen styr inte helt fördelningen av ytan mellan bostäder, centrum och tillfällig vistelse. Det gör att det finns en osäkerhet avseende användningen av byggnaden när den är i drift. En flexibel markanvändning skapar dock en robust detaljplan som kan möjliggöra nya behov som kan uppkomma över tid. Därmed är denna detaljplan svår att jämföra med andra detaljplaner. Om byggnaden uppförs med maximalt tillåten andel centrumändamål inriktat på handel blir detaljplanens klimatpåverkan som störst, då det påverkar persontransport med bil främst. Då en del av befintlig byggnad rivs på platsen missas möjligheten att bygga mindre nytt och därmed minska klimatpåverkan.

Projektets stora utsläppsposter är uppförande samt drift av planerad bebyggelse. För att minska utsläppen av växthusgaser i genomförandeskede behöver det finnas ett ambitiöst klimatmål för byggnaden. Det finns en ambition från fastighetsägaren att inom projektet helt eller delvis använda sig av trästomme, vilket är ett stort steg i rätt riktning mot minskad klimatpåverkan. För att kunna göra klimatsmarta och medvetna val behöver materialval kontinuerligt utvärderas och klimatberäknas, allt ifrån stomme till isolering och ytskikt.

Detaljplanen har utformats med gestaltungsprinciper och utformningsbestämmelser som säkerställer att byggnaden ska utformas med fasadmateriäl i tegel eller trä med en varmbrun kulör. Återbrukade material uppmuntras under förutsättning att gestaltningen i övrigt håller en hög arkitektonisk kvalitet. Bestämmelserna för byggnaden innefattar en viss flexibilitet, främst genom ytorna för bostadsändamål och tillfällig vistelse, som det teoretiskt skulle kunna gå att växla mellan. Byggnation inom planområdet rivs. Möjligheten finns fortfarande att göra en återbruksinventering för att byggdelar och material ska gå till återbruk och återvinning.

Planområdet är bebyggt och hårdgjort sedan tidigare och befintliga naturvärden saknas.

För att öka inslag av grönska i staden planeras föreslagen byggnad att utformas med ett växtbeklätt tak. Inslag av vertikal grönska möjliggörs också. Detta sker främst för att fördröja dagvatten men kan även i viss utsträckning bidra till en mindre förbättring av spridningssamband och biologisk mångfald i området. Ombyggnationen bedöms inte ha någon inverkan på skyfallsavledning då inga grönytor hårdgörs och ingen höjdsättning ändras på marken.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

Bilaga 3. Samrådsredogörelse.

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

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

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

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar bifall till utsända förslaget. I detta yrkande instämmer Magnus Sjöqvist (M), Johan Krogh (C), Anders Tiger (KD) och Birgitta Berggren Hedin (L).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, Sidney Holms yrkande, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Moderaterna ser positivt på att utvecklingen av centrala Sickla fortsätter i ett område som sedan länge är planerat för stadsutveckling och som om några år får tunnelbanestation. När stora investeringar redan görs i bland annat ledningar och infrastruktur är det viktigt att också färdigställa de delar som återstår för att skapa en sammanhållen, trygg och levande stadsmiljö.

Den omfattande bullerutredning som är gjord rörande Traversen visar att det inte finns någon påverkan på Saltsjöbanans trafikering oavsett vilka vagnar som används och även med hänsyn till den maximala hastigheten på 70 km.

Nacka befinner sig i en fas där fokus i allt större utsträckning behöver ligga på att bygga klart det som påbörjats. Genom att slutföra redan påbörjade stadsutvecklingsområden kan vi ta tillvara tidigare investeringar, stärka attraktiva stadskärnor och skapa fler bostäder i lägen där kollektivtrafiken redan finns eller är på väg att byggas ut.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Att bygga ett något högre hus just här vid tunnelbaneuppgången är i högsta grad lämpligt. Att det är små lägenheter är också bra, då kan man förvänta sig mer liv och rörelse vid tunnelbaneuppgången, till skillnad mot om det skulle vara kontor. Av samma skäl får det gärna bli studentbostäder.

Vidare är balkonger bra eftersom det medför att fler ser det som sker på gatan, också en klart trygghetshöjande faktor.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Förslaget till detaljplan innehåller möjligheter att bygga en byggnad om 17 våningar. Rent estetiskt ser det bra ut och det är också utmärkt att byggnaden avses byggas i trä (så när som på fasadbeklädnaden). Dock finns det andra problem med det aktuella förslaget.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Byggnaden avses inrymma ca 100 bostäder. Det innebär att alla, eller i varje fall en klar majoritet, av bostäderna kommer att vara små och inte anpassade för banfamiljer. Med tanke på omgivningen som, åtminstone under en lång framtid, kommer att sakna park och lekplatser är det bra.

Samtidigt så är just andelen små bostäder stor av alla de bostäder som byggts i regionen på senare år vilket lett till ett överskott. Det är troligen mot den bakgrunden som exploitören valt att vilja ha möjligheten att bostäder i huset kan användas för korttidsboenden i form av företagsbostäder. Det finns ändå en risk att huset kan komma att bli ett ”spökhushus”.

Fortfarande är det brist på studentbostäder i Stockholmsregionen vilket skulle kunna vara ett alternativ men möjligheten att styra en sådan användning i detaljplanen är begränsad. Ska bostäderna i det aktuella fallet upplåtas som studentbostäder så är ska ju bostäderna vara hyresbostäder.

Allmänt vill Vänsterpartiet att en stor andel av de bostäder som byggs i Nacka ska utgöras av hyresbostäder, det går dock inte att styra i en detaljplan och när marken, som här, inte upplåts av kommunen finns också mycket begränsade möjligheter att styra det genom avtal.

Således är vi i Vänsterpartiet tveksamma till bygget och dess användning. Dock ser vi att byggnadens utformning som anges i planen är bra varför vi inte i detta skede valt att inte avslå förslaget till detaljplan.

Sidney Holm låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Vi i Miljöpartiet är positiva till detaljplanens exploatering med en förtätning på redan hårdgjord mark i ett centralt läge med direkt anslutning till tunnelbanan. För att bidra positivt till kommunens klimat- och miljömål görs här ett stort avsteg från kommunens riktlinjer för parkering. Detaljplanen genomförs med fokus på hållbar mobilitet och för första gången testas parkeringstalet noll (ingen bilparkering). Detaljplanen är också anpassad så att byggnadens 17 våningsplan kan uppföras klimatsmart med trästomme.

En av åtgärderna vid dagvattenhanteringen är att välja växter till byggnadens gröna tak så att belastningen av kväve minskar för att inte öka näringstillförseln till Järlasjön.

Tillsammans med alla andra åtgärder får exploateringen en positiv påverkan på Järlasjön, då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet minskar jämfört med idag.

Planförslaget som bland annat möjliggör 100 nya bostäder kommer bidra till en ökad funktionsblandning i stadsdelen och är ett viktigt steg i utvecklingen av området vid den nya tunnelbanan till en levande, trygg, och attraktiv stadsmiljö.

Allt detta och mycket mer på en yta motsvarande en mindre villatomt.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00087

§ 130

Detaljplan för Södra Skuru, delområde I, Ektorpsvägen med flera på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planerlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes våren 2025. Utredningen innehåller även PM Landskap vilken innebär en inventering och analys av värdefull vegetation.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 1, ingår cirka 140 villafastigheter.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den nya kulturmiljöutredningen för Södra Skuru utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Södra Skuru kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

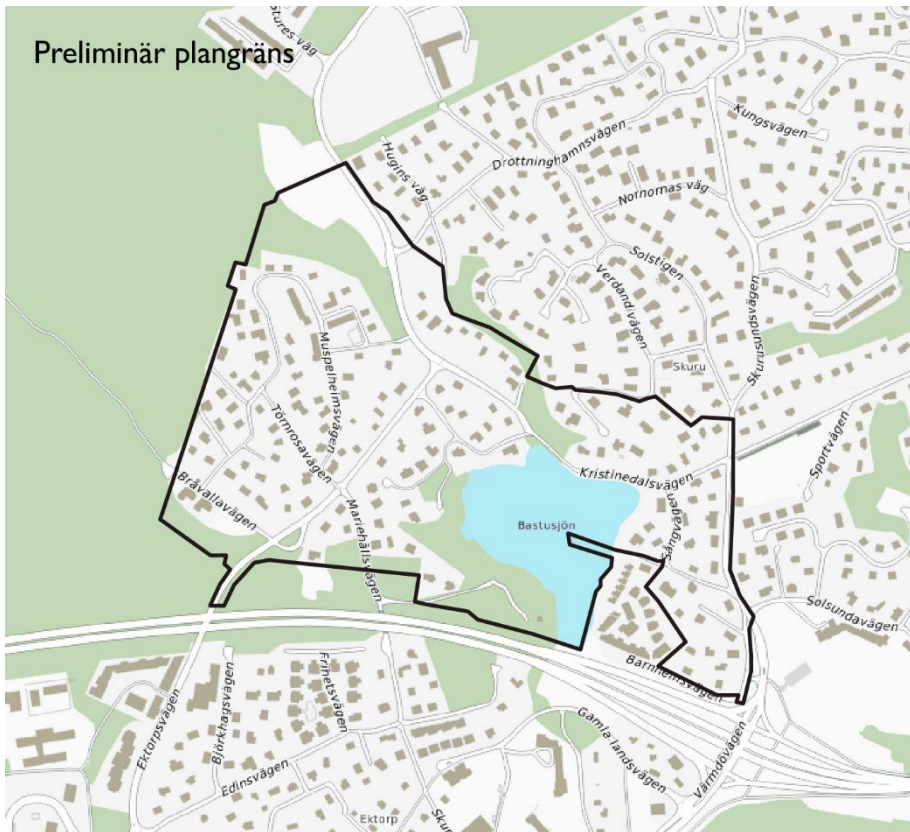
Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 1, ingår cirka 140 villafastigheter.

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



Preliminär plangräns för delområde 1

Södra Skuru är ett villaområde med bebyggelse från början av 1900-talet fram till nutid. Karaktäristiskt för området är kuperat landskap och slingrande villagatorna med hus av varierande karaktär och storlek. Längs Skurusundet präglas naturen av tallkrönta bergsknallar som stupar ner mot vattnet. Dalgångarna och de flacka delarna av området inåt land är frodigare med ängar och ekbackar. Området både innehåller och är omgivet av höga naturvärden, Nyckelvikens naturreservat, Bastusjön och Skurusundet.

En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes 9 april 2025, se bilaga till tjänsteskrivelsen. I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av 480 fastigheter inom de tre områdena. Av dessa bedöms 31 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 60 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Rapporten innehåller en värdemotivering som är en sammanvägning av byggnadens/bebyggelseområdets kulturhistoriska sammanhang, dess värdebärare samt de förändringar som skett. Vidare beskriver den miljöskapande värde, det vill säga byggnadernas betydelse för sin omgivande miljö. Rapporten beskriver även byggnadens eller bebyggelseområdets karaktärsdrag och stilmässiga drag och ger en historisk tillbakablick genom att ta upp händelser och skeenden som har präglat byggnaden/

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bebyggelseområdet. Slutligen återfinns en beskrivning av värdebärare som är en specificering av vad för egenskaper hos byggnaden som bär upp det kulturhistoriska värdet.

Utredningen innehåller även PM Landskap som är en inventering av träd och kulturlandskapselement som är viktiga för helhetsmiljön. Där träd eller landskapselement varit kulturhistoriskt värdefulla för den enskilda tomten så har trädet/landskapselementet redovisats i bebyggelseinventeringen under aktuell fastighet.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottenar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Södra Skuru har fokus främst legat på att hantera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och natur. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att utreda förslag på plangränser har visat på svårigheter och behov av nytt kartunderlag eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och att detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan-och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

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

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Södra Skuru delområde 1 har gått ut för över 15 år sedan.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Södra Skuru delområde 1, genom särskilt beslut i nämnden.

Konsekvenser för fastighetsägare

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infrias eller justeras vid avbrytande av planarbetet, ny lagstiftning eller efter prejudikat:

- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter kommer fortsatt finnas men kommer inte utgöra hinder vid bygglov på samma sätt.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begränsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.
- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och därefter påbörjades ett utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Inledningsvis, i anslutning till planuppdraget, skickades ett brev ut till samtliga fastighetsägare om att ett planarbete avsågs starta. Skuru Villaföreningen informerades även tidigt om uppdraget, och planenheten inhämtade önskemål från föreningen som framhöll vikten av att bevara områdets karaktär. Även BRF Bullarhöjden fick tidigt ta del av information kring

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

planläggning och frågor kring planläggningen då de har ett positivt planbesked för sitt område. Stor del av arbetet har handlat om utredning, inventering och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Dialog med enskilda boenden har skett löpande för att informera men även hantera frågeställningar kring enskilda fastigheter. Under år 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Fastighetsägare inom Södra Skuru informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, genom brev och information på webbsidan. Informationsmöte med representant för Skuru Villaförening har också skett i maj 2026.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Planarbetet har från planuppdrag i juni 2024 fram till avbrytandet kostat cirka 775 000 kronor. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Huvuddelen av kostnaden utgör planenhetens eget arbete, intern tid för utredning och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda fastigheter, utredning av gränsdragningar och vissa förberedelser för samrådsförslag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö och värdefulla träd till en kostnad av 74 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

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

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, PM Landskap samt kartbilagor, 9 april 2025

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

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00088

§ 131

Detaljplan för Södra Skuru, delområde 2, Skurusundsvägen med flera på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planerlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes våren 2025. Utredningen innehåller även PM Landskap vilken innebär en inventering och analys av värdefull vegetation.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 2, ingår cirka 280 villafastigheter.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den nya kulturmiljöutredningen för Södra Skuru utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående bygg rätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Södra Skuru kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

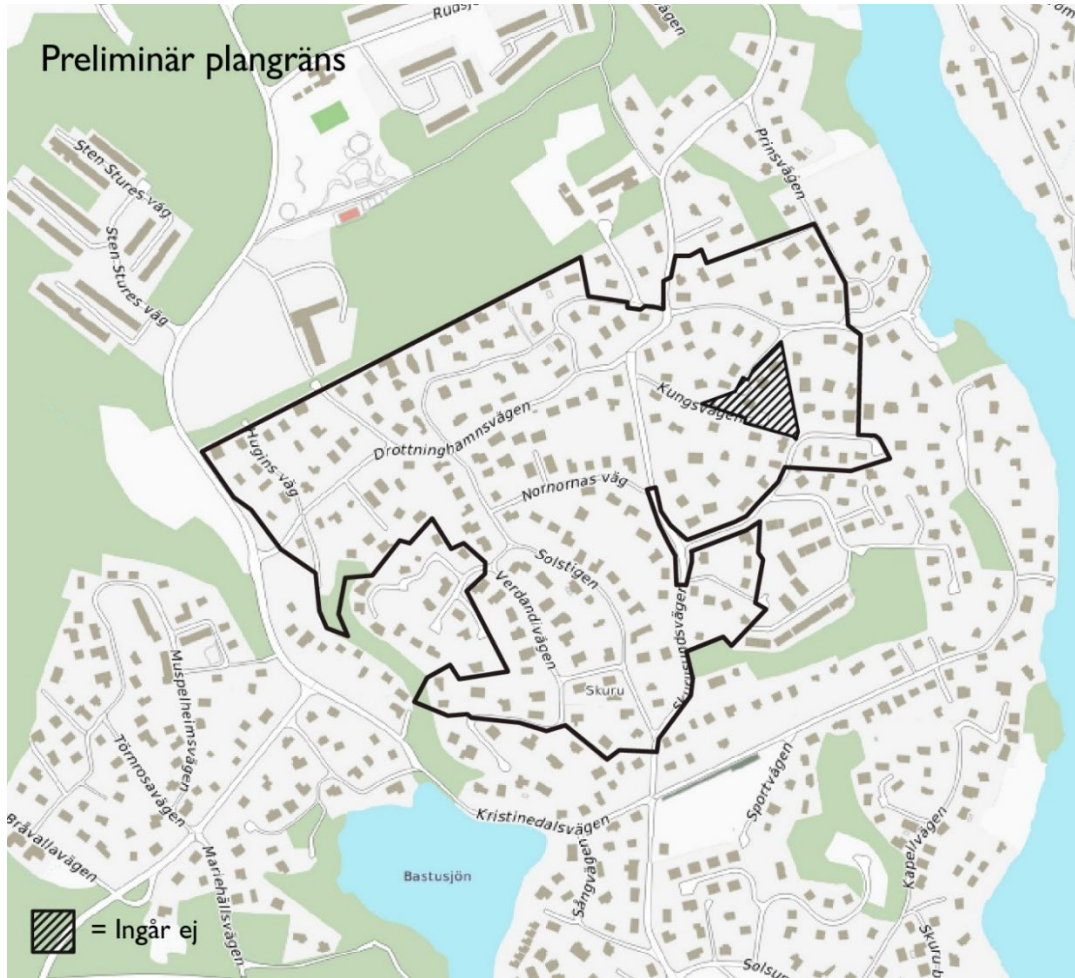
Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 2, ingår cirka 280 villafastigheter.

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



Preliminär plangräns för delområde 2

Södra Skuru är ett villaområde med bebyggelse från början av 1900-talet fram till nutid. Karaktäristiskt för området är kuperat landskap och slingrande villagatorna med hus av varierande karaktär och storlek. Längs Skurusundet präglas naturen av tallkrönta bergsknallar som stupar ner mot vattnet. Dalgångarna och de flacka delarna av området inåt land är frodigare med ängar och ekbackar. Området både innehåller och är omgivet av höga naturvärden, Nyckelvikens naturreservat, Bastusjön och Skurusundet.

En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes 9 april 2025, se bilaga till tjänsteskrivelsen. I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av 480 fastigheter inom de tre områdena. Av dessa bedöms 31 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 60 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Rapporten innehåller en värdemotivering som är en sammanvägning av byggnadens/bebyggelseområdets kulturhistoriska sammanhang, dess värdebärare samt de förändringar som skett. Vidare beskriver den miljöskapande värde, det vill säga

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

byggnadernas betydelse för sin omgivande miljö. Rapporten beskriver även byggnadens eller bebyggelseområdets karaktärsdrag och stilmässiga drag och ger en historisk tillbakablick genom att ta upp händelser och skeenden som har präglat byggnaden/bebyggelseområdet. Slutligen återfinns en beskrivning av värdebärare som är en specificering av vad för egenskaper hos byggnaden som bär upp det kulturhistoriska värdet.

Utredningen innehåller även PM Landskap som är en inventering av träd och kulturlandskapselement som är viktiga för helhetsmiljön. Där träd eller landskapselement varit kulturhistoriskt värdefulla för den enskilda tomten så har trädet/landskapselementet redovisats i bebyggelseinventeringen under aktuell fastighet.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottnar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Södra Skuru har fokus främst legat på att hantera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och natur. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att utreda förslag på plangränser har visat på svårigheter och behov av nytt kartunderlag eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och att detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan-och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående bygg rätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Södra Skuru delområde 2 har gått ut för över 15 år sedan med undantag för en frimärksplan som vann laga kraft 2011.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Södra Skuru delområde 2, genom särskilt beslut i nämnden.

Konsekvenser för fastighetsägare

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infrias eller justeras vid avbrytande av planarbetet, ny lagstiftning eller efter prejudikat:

- Omoderna planer innebär ingen förändring av bygg rätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad bygg rätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter finns kvar, men utgör normalt inte hinder för bygglov om det finns bygg rätt kvar och åtgärden är förenlig med planen.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begränsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.
- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och därefter påbörjades ett utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Inledningsvis, i anslutning till planuppdraget, skickades ett brev ut till samtliga fastighetsägare om att ett

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

planarbete avsågs starta. Skuru Villaföreningen informerades även tidigt om uppdraget, och planenheten inhämtade önskemål från föreningen som framhöll vikten av att bevara områdets karaktär. Stor del av arbetet har handlat om utredning, inventering och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Dialog med enskilda boenden har skett löpande för att informera men även hantera frågeställningar kring enskilda fastigheter. Under år 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Fastighetsägare inom Södra Skuru informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, genom brev och information på webbsidan. Informationsmöte med representant för Skuru Villaförening har också skett i maj 2026.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Planarbetet har från planuppdrag i juni 2024 fram till avbrytandet kostat cirka 675 000 kronor. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Huvuddelen av kostnaden utgör planenhetens eget arbete, intern tid för utredning och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda fastigheter, utredning av gränsdragningar och vissa förberedelser för samrådsförslag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö och värdefulla träd till en kostnad av 74 000 kronor.

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

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, 9 april 2025

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

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2024-00089

§ 132

Detaljplan för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen med flera på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planerlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes våren 2025. Utredningen innehåller även PM Landskap vilken innebär en inventering och analys av värdefull vegetation.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen ingår cirka 180 villafastigheter.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den nya kulturmiljöutredningen för Södra Skuru utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Södra Skuru kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

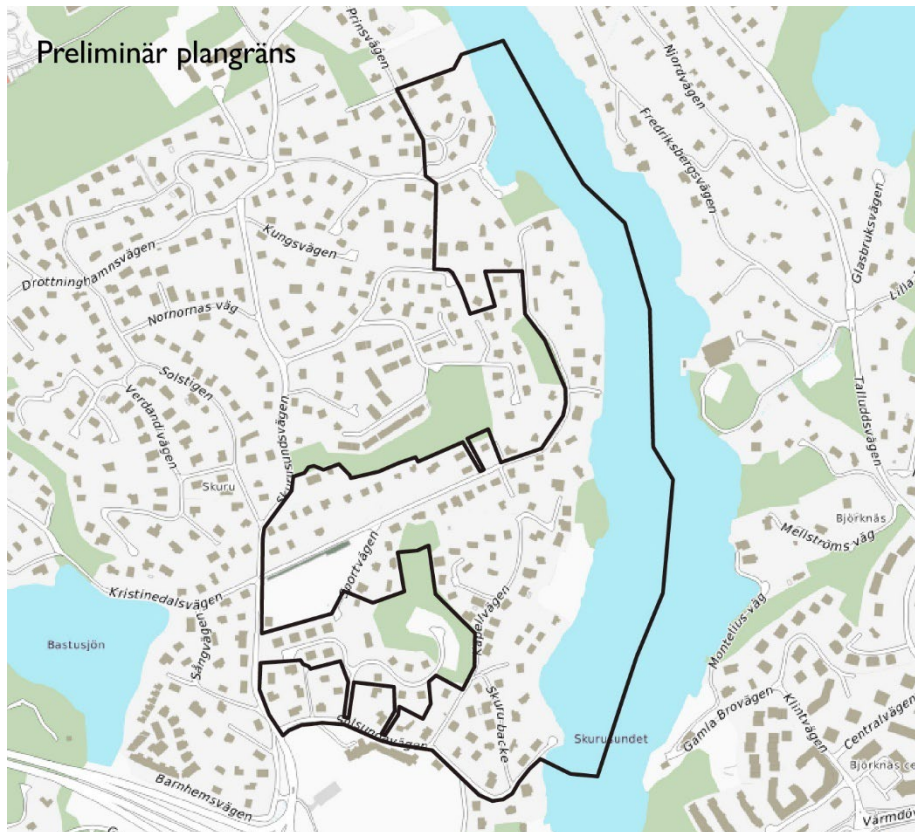
Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen ingår cirka 180 villafastigheter.

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



Preliminär plangräns för delområde 3

Södra Skuru är ett villaområde med bebyggelse från början av 1900-talet fram till nutid. Karaktäristiskt för området är kuperat landskap och slingrande villagatorna med hus av varierande karaktär och storlek. Längs Skurusundet präglas naturen av tallkrönta bergsknallar som stupar ner mot vattnet. Dalgångarna och de flacka delarna av området inåt land är frodigare med ängar och ekbackar. Området både innehåller och är omgivet av höga naturvärden, Nyckelvikens naturreservat, Bastusjön och Skurusundet.

En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes 9 april 2025, se bilaga till tjänsteskrivelsen. I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av 480 fastigheter inom de tre områdena. Av dessa bedöms 31 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 60 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Rapporten innehåller en värdemotivering som är en sammanvägning av byggnadens/bebyggelseområdets kulturhistoriska sammanhang, dess värdebärare samt de förändringar som skett. Vidare beskriver den miljöskapande värde, det vill säga byggnadernas betydelse för sin omgivande miljö. Rapporten beskriver även byggnadens eller bebyggelseområdets karaktärsdrag och stilmässiga drag och ger en historisk tillbakablick genom att ta upp händelser och skeenden som har präglat byggnaden/

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bebyggelseområdet. Slutligen återfinns en beskrivning av värdebärare som är en specificering av vad för egenskaper hos byggnaden som bär upp det kulturhistoriska värdet.

Utredningen innehåller även PM Landskap som är en inventering av träd och kulturlandskapselement som är viktiga för helhetsmiljön. Där träd eller landskapselement varit kulturhistoriskt värdefulla för den enskilda tomten så har trädet/landskapselementet redovisats i bebyggelseinventeringen under aktuell fastighet.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottenar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Södra Skuru har fokus främst legat på att hantera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och natur. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att utreda förslag på plangränser har visat på svårigheter och behov av nytt kartunderlag eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och att detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan-och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

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

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Södra Skuru delområde 3 har gått ut för över 15 år sedan.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Södra Skuru delområde 3, genom särskilt beslut i nämnden.

Konsekvenser för fastighetsägare

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infrias eller justeras vid avbrytande av planarbetet, då de äldre planerna kommer att fortsätta gälla:

- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter finns kvar, men utgör normalt inte hinder för bygglov om det finns byggrätt kvar och åtgärden är förenlig med planen.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begränsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.
- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och därefter påbörjades ett utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Inledningsvis, i anslutning till planuppdraget, skickades ett brev ut till samtliga fastighetsägare om att ett planarbete avsågs starta. Skuru Villaföreningen informerades även tidigt om uppdraget, och planenheten inhämtade önskemål från föreningen som framhöll vikten av att bevara områdets karaktär. Stor del av arbetet har handlat om utredning, inventering och

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Dialog med enskilda boenden har skett löpande för att informera men även hantera frågeställningar kring enskilda fastigheter. Under år 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Fastighetsägare inom Södra Skuru informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, genom brev och information på webbsidan. Informationsmöte med representant för Skuru Villaförening har också skett i maj 2026.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Planarbetet har från planuppdrag i juni 2024 fram till avbrytandet kostat cirka 585 000 kronor. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Huvuddelen av kostnaden utgör planenhetens eget arbete, intern tid för utredning och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda fastigheter, utredning av gränsdragningar och vissa förberedelser för samrådsförslag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö och värdefulla träd till en kostnad av 74 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

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

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, PM Landskap samt kartbilagor, 9 april 2025

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

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2022-00067

§ 133

Detaljplan för del av Baggensudden, fastigheten Baggensudden 2:1 m.fl. i Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planarbetet har varit att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna inom området blir planenliga, så att fastighetsägarna har kommit ifrån ett planstridigt utgångsläge. Det föreslagna preliminära planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden. Planområdet består av ett område omfattande fem gällande äldre stadsplaner, där några stadsplaner överlappar varandra och även nyare detaljplaner finns insprängda. Cirka 135 villafastigheter ingår i planområdet som omfattas av de äldre stadsplanerna, som föreslagits planläggas.

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. I planområdet för Baggensudden ingår cirka 135 villafastigheter som omfattas av de äldre planerna, som föreslagits planläggas.

I planarbetet har inledningsvis frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning och byggnadsinventering påbörjades 2023, justerades och färdigställdes 2025.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den framtagna kulturmiljöutredningen för Baggensudden utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående bygg rätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Baggensudden kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planerlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. I planarbetet har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Det föreslagna planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden och omfattar fem gällande äldre stadsplaner, cirka 135 villafastigheter ingår i planområdet som omfattas av de äldre gällande stadsplanerna.

Baggensudden i Saltsjöbaden är ett villaområde med varierande bebyggelse. Området består av fastigheter som bebyggts under en lång period, från 1890-talet fram till idag. På grund av den långa tidsperioden är bebyggelsens karaktär varierande, men de flesta villorna är arkitektritade och väl anpassade till områdets topografi. Baggensudden karaktäriseras av ett starkt kuperat skärgårdslandskap med bergsbranter, slingrande och terränganpassade villagator och stort inslag av gamla tallar, ekar och andra värdefulla träd.

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



Figur 7. Preliminär plangräns.

En kulturmiljöutredning och byggnadsinventering är utförd och färdigställd 2025-12-01, där värdena i bebyggelsen finns beskriven, se bilaga till tjänsteskrivelsen.

I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av fastigheterna inom planområdet. Av dessa bedöms 35 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 26 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottnar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser till för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Baggensudden har fokus främst legat på att korrigera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och vegetation på tomter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att bestämma plangräns har varit en utmaning eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

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

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Baggensudden har gått ut för över 15 år sedan.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Baggensudden.

Konsekvenser för fastighetsägare

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

- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter finns kvar, men utgör normalt inte hinder för bygglov om det finns byggrätt kvar och åtgärden är förenlig med planen.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begräsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2022. Under åren 2023 och 2024 har det handlat om utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Största arbetet har handlat om utredning, inventering och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Under 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Information har gått ut till fastighetsägarna via brev och har funnits på kommunens hemsida när planarbetet startade. Nu inför avbrytandet har ett nytt brev gått ut till alla fastighetsägare, digitalt till dem som har möjlighet till detta och ett fysiskt brev till de övriga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Upparbetade kostnader för skedet framtagande av samrådshandlingar är cirka 1 670 000 kronor av budgeterade kostnader om 1,5-2,0 miljon kronor från planuppdrag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö till en kostnad av 67 000 kronor och vissa fastighetsutredningar om 123 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändringar för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 april 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar.

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, 1 december 2025

Beslutsgång

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

- - - - -

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

Pågående planarbeten 2026

Ingen information vid detta sammanträde.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00036

§ 135

Pågående planbesked 2026

Ingen information vid detta sammanträde.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00037

§ 136

Positiva planbesked 2026

Ingen information vid detta sammanträde.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00101

§ 137

Namnsättning av gata i dp Pylonen

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att vägen i detaljplan Pylonen DP 714, ska namnges till Norrövägen.

Sammanfattning av ärendet

I detaljplan Pylonen, DP 714 som vann laga kraft den 8 april 2026, kommer en ny väg anläggas som behöver namnges.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 maj 2026

Bilaga 1. Kartbilaga

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00086

§ 138

Namnsättning av gata i dp Verksamhetsområde Orminge trafikplats

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

I detaljplan Verksamhetsområde Orminge trafikplats, DP 704 som vann laga kraft den 12 maj 2025, kommer en ny väg anläggas som behöver namnges.

Det gatunamn som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 januari 2026 hade inte remitterats till berörd fastighetsägare på ett korrekt sätt. Mot denna bakgrund tas ärendet upp till ny behandling.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 april 2026

Bilaga 1. Politikerinitiativ rörande att återuppta processen med att namnge vägen tillhörande projektet Orminge trafikplats (C).

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Namnsättningen av gatan i verksamhetsområdet i Orminge trafikplats har Nackalistan i sig inget problem med. Vi hade synpunkter på trafikplatsen men om inga ändringar sker så är vi positiva till namnsättningen.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00100

§ 139

Ansökan om dispens och tillstånd från reservatsföreskrifterna för Velamsund, Bölan 1:1

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. Dispens från föreskrifterna för Velamsunds naturreservat, punkterna A1 (schaktning, utfyllnad, sprängning) och A3 (ny byggnad) beviljas för väderskydd om cirka 235 m² med tillhörande markarbeten på fastigheten Bölan 1:1, i huvudsaklig enlighet med ansökan samt bifogad situationsplan, se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 maj 2026.
2. Tillstånd enligt föreskrifterna för Velamsunds naturreservat, punkterna A10 (rivning) och A12 (avverkning) beviljas för rivning av byggnad och avverkning av 10 aspar på fastigheten Bölan 1:1, i huvudsaklig enlighet med ansökan samt bifogad situationsplan, se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 maj 2026.
3. Dispensen förenas med följande villkor:
 - a. Planteringsplan enligt ansökan ska tas fram i samråd med reservatsförvaltaren.
 - b. Bergslänten enligt ansökan som påverkas av åtgärderna ska återställas genom att släntas av och förses med ny jord.
 - c. Uppstår skador på vägar, mark eller naturmiljö ska detta anmälas till förvaltare och miljötillsynsenheten.
 - d. Uppstår skador på vägar, mark eller naturmiljö ska återställning av dessa ske i samråd med förvaltare.

Giltighetstid

Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Läs mer under rubriken Information till beslutet.

Lagstöd med mera

Beslut om dispens är fattat med stöd av 7 kap. 7 §, 7 kap. 25 - 26 §§, 16 kap 2 § miljöbalken (SFS 1998:808).

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om tillstånd är fattat med stöd av föreskrifterna för Velamsunds naturreservat, 7 kap. 25 § miljöbalken (SFS 1998:808).

Sammanfattning av ärendet

Nacka golfklubb söker dispens och tillstånd från föreskrifterna för Velamsunds naturreservat för att ersätta ett befintligt väderskydd på fastigheten Bölan 1:1. I samband med uppförandet behöver vissa markåtgärder utföras. Syftet med åtgärderna är att förbättra golfbanans range och de bedöms vara förenliga med golfklubbens verksamhet. Särskilda skäl för dispens och tillstånd bedöms finnas och åtgärderna bedöms inte påverka syftet med reservatet negativt varför dispens och tillstånd kan medges.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 maj 2026

1. Situationsplan
2. Ansökan
3. Plan, sektioner, fasader
4. Fastighetens läge
5. Yttranden från enheten Utemiljö och markenheten

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00111

§ 140

Strandskyddsdispens för ersättningsbyggnad, stuga I, Skuruparken, Sicklaön 73:10

Ärendet har utgått

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00109

§ 141

Yttrande angående remiss från Länsstyrelsen Vattenverksamhet, konstgjort rev av tunnelbanevagnar i Baggensfjärden, Rösunda 2:2

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om yttrande enligt protokollsbilaga 1.

Beslutet justeras i omedelbar anslutning till sammanträdet.

Sammanfattning av ärendet

Länsstyrelsen har remitterat en anmälan om vattenverksamhet från Stockholms stad, i samarbete med Skärgårdsstiftelsen, Regionen, SL och Länsstyrelsen. Anmälan beskriver ett pilotprojekt där ett konstgjort rev skulle anläggas i Baggensfjärden, med sanerade chassin från tunnelbanevagnar som byggmaterial.

Anmälan saknar viktiga delar som beskriver förutsättningarna på platsen, hur vagnarna ska saneras och hur sökanden planerar att undvika grumling. Anmälan innehåller dessutom två olika beskrivningar av var revet planeras. Miljötillsynsenheten bedömer att projektet är intressant, men att anmälan inte är tillräcklig för att kunna bedöma om platsen är lämplig eller vilka miljöeffekter det kan få. Anmälan bör därför kompletteras med mer detaljerade kartor, bottenkartläggning, naturvärdesinventering, beskrivning av vagn-sanering samt beskrivning av grumlingsförebyggande åtgärder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 29 maj 2026

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Remiss

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar att nämnden beslutar enligt eget förslag till yttrande (se bilaga 1 till protokollet). I detta yrkande instämmer Henrik Unosson (S), Disa Pählman Nilsson (M), Rolf Wasteson (V), Christina Ståldal (NL), Brigitta Berggren Hedin (L) och Magnus Sjöqvist (M).

Sidney Holm (MP) yrkar bifall till utsänt förslag.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget samt förslaget från Johan Kroghs. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget från Johan Krogh.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverar sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Moderaterna konstaterar att underlaget i ärendet är alltför bristfälligt för att nämnden ska kunna ta ställning till förslaget på ett välgrundat sätt. Avgörande frågor om lokalisering, miljöpåverkan, natur- och kulturvärden samt hantering av materialet är otillräckligt belysta.

Samtidigt väcker de uppgifter som framgår av underlaget betydande frågor kring projektets lämplighet. Innan kommunen kan ta ställning behöver konsekvenser, risker och förutsättningar redovisas betydligt tydligare. Försiktighetsprincipen bör därför väga tungt i den fortsatta handläggningen.

Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistans svar angående remissen om konstgjorda rev av tunnelbanevagnar i Baggensfjärden är att detta pilotprojekt inte bör genomföras.

Ett konstgjort rev för att gynna fiskbeståndet är principiellt inte ett dåligt förslag. Det finns dock olika mer lämpliga byggmaterial att välja bland, främst stenrev men även betong rev och rev skapade av ris- och grenar. En tunnelbanevagn är vanligen gjord av stål som med tiden rostar och även tunnelbanevagnar med aluminiumchassi har bärande delar av stål och både aluminium och stål korroderar över tid. Betong är ett material som bryts ner betydligt långsammare medan sten inte bryts ner alls. Idag finns två kända projekt med tunnelbanevagnar, båda i USA.

När en tunnelbanevagn tas ur drift återvinns i dagsläget allt. När den, om än i sanerat skick, hamnar på havsbotten är det att bli kvitt avfall utan att något återvinns. Detta är nedskräpning helt i onödan. På havsbotten utgör redan fordon som dumpats stora problem och om man i försökssyfte dumpar fler, ökas nedskräpningen och på sikt problemen.

Av remissen framgår att tunnelbanevagnarna ska skalas av så att endast aluminiumchassit återstår. Dagens nya tunnelbanevagnar C30 har aluminiumchassi men bland äldre vagnar som kan vara aktuella att skrota är detta ovanligt. Modell C5 som togs fram i åtta exemplar under 1960-talet, varav en är bevarad, var helt i aluminium. När Länsstyrelsen uppger att man har tillgång till ett fåtal vagnar för detta pilotprojekt blir slutsatsen att det troligen

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

handlar om C8-C10 vagnar från 1970-talet, som har utsida i blålackerad aluminium men till stora delar är byggda av stål.

Frågorna om de uttjänta chassina är lämpliga produkter och om platsen är lämplig är inte tillräckligt utredd. Vi anser dock att hela projektet är olämpligt att gå vidare med och att detta är det yttrande som bör lämnas till Länsstyrelsen.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Det finns skäl att vara försiktig med påverkan på vatten generellt, inte minst Baggensfjärdens vatten. Vidare är det förstås angeläget att utreda hur en ”vase” av den här typen påverkar vattnet.

Från vår sida är vi ändå positiva till detta förslag och tror att om en tunnelbanevagn saneras ordentligt så blir dess förväntade förmåga att stärka fiskbeståndet gynnsam för vattnet och har förbättrande påverkan på vattenkvaliteten.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00116

§ 142

Yttrande om utredningsområde, utökning av Kovik bergtäkt, Velamsund 1:1

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att yttra sig angående utredningsområdet för utökning av Koviks bergtäkt, enligt bilaga 1 daterad den 27 maj 2026.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om omedelbar justering för beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Frentab har via WSP Earth & Environment bjudit in till utredningsområde angående en planerad utökning av bergguttaget från Koviks bergtäkt på Velamsund 1:1. Utökningen skulle innebära mer än en fördubbling av bergguttaget och nästan en tredubbling av antal transporter, jämfört med dagens tillstånd.

Syftet med remissen är att få svar på om miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att utökningen innebär betydande miljöpåverkan. Nämnden har fått förlängd svarstid till den 19 juni 2026.

Miljötillsynsenheten bedömer att utökningen avviker så mycket från nuvarande verksamhetsomfattning att det innebär betydande miljöpåverkan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 maj 2026

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Remiss

Bilaga 3. Befintligt tillstånd från 2022, deldom från mark- och miljödomstolen

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkar bifall till utsänt förslag. I detta yrkande instämmer Rolf Wasteson (V), Disa Pålman Nilsson (M), Christina Ståldal (NL) och Henrik Unosson (S).

Beslutsgång

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

Jäv

Johan Krogh (C) deltar inte i överläggning eller beslut på grund av jäv.

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

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Vi ser med stor oro på att en så omfattande utökning av Koviks bergtäkt överhuvudtaget utreds. Förslaget innebär mer än en fördubbling av bergguttaget och en kraftig ökning av antalet tunga transporter. Det är en förändring som riskerar att få betydande konsekvenser för närboende, trafiksäkerhet, miljö och den lokala livsmiljön. Framför allt är vi mycket kritiska till den ökning av transporter, och den ökade trafikmängd samt trafikfara det medför. Vår åsikt är att en utökning av Kovik i någon som helst omfattning inte är positivt eller önskvärt.

Mot denna bakgrund anser vi att det är rimligt att utgå från att verksamheten kan medföra betydande miljöpåverkan och därför måste bli föremål för en grundlig och omfattande prövning. När förändringar av denna storlek övervägs måste försiktighetsprincipen gälla och konsekvenserna vara ordentligt belysta innan några ställningstaganden kan göras. Vi kommer att följa den fortsatta processen noga och avser att återkomma med ytterligare ställningstaganden när ett mer fullständigt underlag föreligger och frågan återkommer till nämnden för yttrande.

I ovanstående protokollsanteckning från Moderaterna, Caroline Westerståhl för Centerpartiet, Anders Tiger för Kristdemokraterna, Birgitta Berggren Hedin för Liberalerna och Sidney Holm för Miljöpartiet.

Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att den planerade ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken, och att en fullständig miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Vidare är trafiken hårt belastad på vägen till och från Velamsund 1:1 och är ofta idag en trafikfara. Det verkar också märkligt att behöva ta ut mer av bergmassor här då andra områden i Nacka exploateras med bergmassor som följd där det ibland är svårt att hitta lämpliga platser att tippa och finfördela massorna.

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Utökad verksamhet vid Koviks bergtäkt kommer i sig att medföra utökat buller vilket kommer att påverka närboende och kringliggande grönområden negativt. Det skulle också medföra en kraftigt ökad trafik av tunga transporter på Lagnövägen och tillfartsvägar till Lagnövägen. Detta medför både kraftigt ökat buller för kringboende och kraftigt försämrad trafikmiljö på dessa vägar. Särskilt cyklisterna och gående kommer drabbas av detta.

Mot den bakgrunden bedömer Vänsterpartiet att en utökad verksamhet skulle ge betydande miljöpåverkan och vi ser det som direkt olämpligt att ge tillstånd till utökad verksamhet utifrån de konsekvenser som detta medför.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00044

§ 143

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist, gruppchef på miljötillsynsenheten, informerar om följande;

- Vi har inga reservatsbeslut att redovisa. Vi hade ansökan om en orienteringstävling i Velamsund och Skarpnäs, men förvaltaren har konstaterat att dispens inte krävs - och det finns vissa undantag för orienteringstävling i de reservaten.
- Det börjar komma frågor om bergvärme inom de delar av Sydöstra Boo som har vattenbrist och krav på tillstånd för enskilda dricksvattebrunnar. Det komplicerar ytterligare eftersom det blir en installation till som behöver klara avståndsvillkor till enskilda brunnar och enskilda avlopp.
- Flera ändringar i miljöbalken börjar gälla från 1 juli. De berör till stor del avfallsfrågor, till exempel att miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte längre ska ha tillsyn på kommunens avfallshantering. Den tillsynen flyttas till Länsstyrelsen. Gränsdragningen är dock inte självklar alla gånger och vi väntar på förtydligande vägledning, som inte har kommit än.

Det kom ny vägledning om masshantering i anläggningsprojekt förra veckan, som kopplar till lagändringarna. Vägledningen tar upp att lagen nu öppnat för att återanvända rena, naturliga massor lokalt där de grävts upp, utan att de behöver hanteras som avfall. I praktiken har det dock gått att resonera så tidigare och miljötillsynsenheten har försökt gynna en lokal återanvändning av massor när det varit lämpligt, så just den ändringen leder inte till stora skillnader för oss. Men delar om klassning av berg och sulfidberg är ny - och inte granskad i detalj än. Det är dock tydligt att Naturvårdsverket förespråkar mer kontroll på platsen där massor uppkommer, för att avgöra om massorna är produkt eller avfall. Om massor lämnar ett område utan att ha produktklassats så menar Naturvårdsverket att de är avfall tills de har bearbetats på en mottagningsanläggning.

Det kommer att tillkomma mer vägledning angående ändringar om avfall.

- Stockholm har publicerat nya rekommendationer om intag av självfångad fisk från Sicklasjön, baserat på PFOS och PAH. Rekommendationerna är en lättnad av tidigare rekommendationer, och nu rekommenderas gravida, unga och ammande att inte äta sådan fisk mer än 2-3 gång per år. För övriga är rekommendationen högst en gång per

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

vecka. Det finns info på vår och Stockholms webb sedan 21 maj. Vi har ingen egen sådan miljöövervakning, men Sicklasjön och Järlasjön bör vara snarlika.

- Den 16 juni skedde ett utsläpp av hydraulolja i Sägsjön, när pråmen för fosforfällningsbåten skulle tas upp. Utsläppet skedde vid stranden, vid Kummelvägens slut, och i vattnet. Totalt handlade det om upp till 20 liter, men mängden kunde inte uppskattas förrän en bit in i räddningsinsatsen. Räddningstjänsten var snabbt där och oljan kunde snabbt länsas in, med absorptionsläns närmast källan och skärmläns utanför. Spridningen blev därför begränsad. Idag (17 juni) sågs inget skimmer utanför skärmlänsen, en del skimmer bitvis innanför skärmlänsen och fläckar av olja inom cirka 1/3 av vattnet innanför absorptionslänsen. Igår var det olja överallt innanför absorptionslänsen.

Länsarna behöver ligga kvar i några dagar för att hålla kvar och samla upp oljan. Men utsläppet innebär inga risker för att bada i sjön.

Kommunens entreprenör är ansvarig och åtgärderna utförs i första hand via deras försäkringsbolag. De och kommunen som beställare behöver justera länsarna och ta upp dem när åtgärden är klar. Miljötillsynsenheten övervakar läget.

- Boovallen. Miljötillsynsenheten kommer att mäta ljud vid Boovallen i några veckor under sommaren, med logga. Vi tittar då särskilt på vad som låter och vilken karaktär olika ljud har. Vi granskar resultaten efter sommaren.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00103

§ 144

Föreläggande om att åtgärda dörrar med bristande tillgänglighet för ERSTAVIK 26:8-18 ERSTAVIK 26:28-30 ERSTAVIK 26:113-114 ERSTAVIK 26:118 ERSTAVIK 26:429 ERSTAVIK 26:432-433 ERSTAVIK 26:612 ERSTAVIK 26:614 ERSTAVIK 26:616 ERSTAVIK 26:618 ERSTAVIK 26:620 ERSTAVIK 26:622 ERSTAVIK 26:624 ERSTAVIK 26:626

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, förelägger Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390), ägare till fastigheten Erstavik 26:614, att senast 1 månad från det att fastighetsägaren tagit del av beslutet, ändra dörrar till altaner och balkonger på Karpogatan 7 i lägenhet 1303 och Karpogatan 13 i lägenhet 1002. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna. Beslutsunkten gäller omedelbart trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.
2. Nämnden förelägger Stena Sessan Nacka AB (556533-7127), ägare till fastigheterna Erstavik 26:11, Erstavik 26:13, Erstavik 26:29, Erstavik 26:113 och Erstavik 26:616, att senast 1 månad från det att fastighetsägaren tagit del av beslutet, ändra dörrar till altaner och balkonger på Laxgatan 7 i lägenhet 1002, Mörtgatan 13 i lägenhet 1102, Harrgatan 16 i lägenhet 1402, Forellgatan 4 i lägenhet 1401 och Braxengatan 10 i lägenhet 1001. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna. Beslutsunkten gäller omedelbart trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.
3. Nämnden förelägger Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390), ägare till fastigheterna Erstavik 26:114, Erstavik 26:622, Erstavik 26:432, Erstavik 26:614, Erstavik 26:616, Erstavik 26:429, Erstavik 26:433 och Erstavik 26:612, att senast inom 30 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ändra samtliga dörrar till altaner och balkonger på samtliga bostadslägenheter inom ovan angivna fastigheter. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

4. Nämnden förelägger Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) ägare till fastigheterna Erstavik 26:114, Erstavik 26:622, Erstavik 26:432, Erstavik 26:614, Erstavik 26:429, Erstavik 26:433 och Erstavik 26:612 att senast inom 30 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ändra samtliga dörrar till altaner och balkonger på samtliga bostadslägenheter inom ovan angivna fastigheter. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm högt mätt från golv inifrån lägenheterna.
5. Om fastighetsägaren Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 25 000 kronor per ej åtgärdad dörr för varje period om 2 månader fram tills att rättelse enligt punkt 1 har vidtagits.
6. Om fastighetsägaren Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 2 behöver de betala ett vite på 25 000 kronor per ej åtgärdad dörr för varje period om 2 månader fram tills att rättelse enligt punkt 2 har vidtagits.
7. Om fastighetsägaren Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 3 behöver de betala ett vite på 100 000 kronor och därefter 100 000 kronor för varje period om 3 månader fram tills att rättelse enligt punkt 3 har vidtagits.
8. Om fastighetsägaren Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 4 behöver de betala ett vite på 500 000 kronor och därefter 250 000 kronor för varje period om 3 månader fram tills att rättelse enligt punkt 4 har vidtagits.
9. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att de förelagda åtgärderna ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet tas med stöd av 11 kap. 19, 37 och 38 §§ PBL och 4 § lag (1985:206) om viten.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller en anmälan från den 2 april 2025 från bostadsanpassningshandläggare inom Nacka kommun om bristande tillgänglighet till balkonger och altaner i Fisksätra. Av anmälan framgår att fastighetsägarna har renoverat balkong- och altandörrar samt fönster vilket resulterat i försämring av tillgängligheten. De nya dörrarna innebär en begränsning i passagemått genom en skena i nederkant och en hög tröskel. Totalt har 7 st specifika lägenheter i 6 olika byggnader anmälts liksom området som helhet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Området som åtgärderna berör består av 28 huskroppar och lika många fastigheter. Fastighetsägare är Kommandibolaget Josefina-EV2 som äger 7 av berörda 28 byggnader och Stena Sessan Nacka AB som äger 21 av berörda 28 byggnader. Fastighetsägarna har gemensamt svarat genom ombud på Stena Fastigheter Stockholm AB. Stena fastigheter uppger sig sedan 2022 successivt ha bytt ut fönster och fönsterdörrar i fastighetsbeståndet i Erstavik. Dörrbytena uppges ha utförts i 1780 lägenheter.

Under ärendets gång har framkommit att dörrbyten kvarstod i 252 lägenheter varför ett förbud om fortsatta dörrbyten till dörrar med trösklar över 2 cm och skena i nederkant fattades i juni 2025.

Att byta dörrar kräver inte lov eller startbesked men även åtgärder som inte kräver detta behöver följa kraven i bygglagstiftningen. Enligt praxis gällande trösklar är en höjd om 15-20 mm med fasad kant att anse som tillgänglig och som enkelt kan tillgängliggöras med kil. Aktuella tröskelhöjder handlar invändigt om mellan 50-70 mm och utvändigt om 110-140 mm. Nämnden bedömer att det är uppenbart att åtgärden av dörrbyten inte uppfyller kraven i bygglagstiftningen och innebär en försämring av tillgängligheten, medförande även att bostadskomplement inte är tillgängliga vilket strider mot plan- och bygglagstiftningen. Av vad som framkommit i ärendet går det inte att göra mindre anpassningsåtgärder i efterhand.

Fastighetsägarna har redovisat en alternativ dörrlösning som bedöms uppfylla tillgänglighetskraven. Vidare har ett förslag på ombyggnation av befintliga dörrar redovisats som även det bedöms uppfylla tillgänglighetskraven. Bedömning har förmedlats att samtliga redan utförda dörrbyten i 1780 st lägenheter behöver åtgärdas avseende tillgängligheten. Fastighetsägarna har motsatt sig att samtliga dörrar ska åtgärdas. Nämnden bedömer mot denna bakgrund att det finns skäl att förelägga fastighetsägarna att åtgärda trösklar och skenan som inskränker på passagemått.

Ursprungligen bedömdes dörrbytena även påverka möjligheten till utrymning vid brand men frågan gällande föreläggande gäller nu specifikt tillgänglighetskrav. Brister i brandskyddsstrategin i området har dock konstaterats och brutits ut till ett separat ärende (B 2026-000060). Här berörs även kommunen som fastighetsägare då kommunen äger angöringsvägen brandkåren behöver använda.

Ärendet

Den 2 april 2025 inkom en anmälan till Nacka kommun om bristande tillgänglighet efter att fastighetsägare i Fisksätra bytt ut balkong- och altandörrar samt fönster. De nya dörrarna hade fått betydligt högre trösklar än tidigare: 70 mm på insidan och 140 mm på utsidan, vilket omöjliggjorde användning för personer med rullstol eller nedsatt rörlighet. Anmälan gällde initialt två lägenheter men kompletterades senare med fler adresser och uppgifter från bostadsanpassningshandläggare. Även området som helhet anmäldes. Av uppgifter av

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

anmälare konstaterades att tidigare dörrar haft lägre trösklar och möjliggjort ramper, medan de nya dörrarna gjorde tillgänglighetsanpassning praktiskt omöjlig. I vissa fall krävdes ramper på över 1,7 meter, vilket balkongerna inte rymde.

Fastighetsägare är Kommandibolaget Josefina-EV2 som äger 7 av berörda 28 byggnader och Stena Sessan Nacka AB som äger 21 av berörda 28 byggnader har getts möjlighet att bemöta uppgifterna. De har svarat i juni 2025 genom ombud Johan Johansson som uppgetts vara projektansvarig på Stena Fastigheter Stockholm AB att:

- Dörrbytena ingick i ett större renoveringsprojekt som omfattade fönster och dörrar omfattade cirka 2 550 lägenheter, med 252 lägenheter kvar att åtgärda.
- De högre trösklarna var enligt dem byggnadstekniskt nödvändiga för fuktskydd, stabilitet, energieffektivitet och inbrottskydd.
- Vid behov skulle individuella anpassningar göras, exempelvis ramper eller förhöjd trall.
- De ansåg sig agera ansvarsfullt och lösningsorienterat.

Kommunen efterfrågade kompletterande uppgifter om lutningar, tekniska skäl och alternativa dörrlösningar.

Förslag på anpassningsåtgärder och flera alternativ på dörrutformning av dörrar har inkommit under augusti-oktober vilka remitterats till tillgänglighetssakkunnig. Anpassningsåtgärderna innebar för branta ramper liksom förhöjd trall som innebär att balkongräcken behöver höjas, vilket kan utlösa lovplikt för fasadändring då räcken kan komma att behöva ändras vilket kan utlösa lovplikt. Den standarddörr som använts har bedömts inte vara tillgänglig och inte gå att anpassa för att uppnå tillgänglighetskrav. Dörrarnas konstruktion med skena i nederkant inkräktade öppningsmått, tröskel var för hög och inåtgående slagning omöjliggjorde anpassningsåtgärder. Efter flera förslag kunde ett alternativ godtas som tillgängligt, innebärande en utåtgående dörr med en låg tröskel. Ett alternativ till fullt utbyte innebärande anpassning av befintliga dörrar genom avfasning av tröskel inkom under mars 2026 har inkommit och godkänts innebära en tillgänglig lösning. Medskick gjordes att det vore önskvärt att göra fasad kant på eklisten på insidan samt lägga tröskelplåt/kortare kil på utsidan.

Uppgifter om fritt öppningsmått på dörrar före och efter dörrbyten har inkommit. Av måtten framgår att dagens krav på fritt öppningsmått inte uppfylls, men att dörrbytet inte försämrar öppningsmättet jämfört med tidigare utförande.

Parallellt med att diskussioner om ett förslag på tillgänglig utformning på dörrar hölls fattade nämnden den 27 juni 2025 beslut om förbud mot fortsatt arbete med dörrbyten, §

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

DL 2025-001356 då det framkommit att det kvarstått 252 lägenheter som ännu ej fått de nya dörrarna. Det förtydligades samtidigt som förbudet förmedlades att det bara gälla byte av balkongdörrar. Fönsterbytet som pågår samtidigt bedömdes inte kräva lov och inte vara planstridigt.

Ursprungligen bedömdes dörrbytena även påverka möjligheten till utrymning vid brand med anledning av yttrande från Södertörns brandförsvarsförbund. Detta framgår i beslut i förbud mot fortsatt arbete. Detta har efter dialog med Storstockholms brandförsvaret bedömts kunna bortses från förutsatt att fönster kan användas som alternativ utrymningsväg. Frågan om fullgod brandskyddsstrategi i detta avseende har dock ännu inte kunnat redovisas, liksom att andra brister avseende brandskydd uppkommit i ärendet. Frågorna kopplat till brand brutits ut till ett separat ärende B 2026-000060 och aktuellt föreläggande gäller enbart dörrbytena med hänsyn till bristande tillgänglighet.

Den 18 december 2025 skickades bedömning av redan utförda dörrbyten innebärande att

- Samtliga 1780 st redan installerade dörrar med hög tröskel behöver åtgärdas.
- Det är inte förenligt med PBL att låta otillgängliga lösningar kvarstå.
- Bedömningen stöds av Mark- och miljööverdomstolens dom P 345925 meddelad 26 november 2025, där ett större antal dörrar hanterats och bl.a. kostnader inte ansågs väga tungt vid tillgänglighetskrav.

Möte hölls i januari 2026 för att diskutera väg framåt. Fastighetsägaren ombads inkomma med förslag på handlingsplan tidsatt samt med angivna skäl till föreslagen tidplan. Den 4 mars 2026 inkom Stena med förslag om tidplan på 8 år men ingen etappindelning. Skäl för tiden angav vara att det är omfattande åtgärder, 3-4 timmar arbete per dörr, det kommer vara svårt att få tillgång till lägenheterna och vara mycket kostsamt. Återkoppling gavs att 8 år inte ansågs proportionerligt och angav 2,5 år mot beräkning av den tid som angetts åtgärderna bör ta och då även vara väl tilltagen tid samt proportionerlig med hänsyn till den olägenhet som åtgärden bedöms orsaka. Stena har motsatt sig tiden och vill ha minst 4 år men att de specifikt anmälda lägenheterna utförs direkt. Skälen som angivits är att de inte kommer få tillgång till lägenheterna, hyresgästerna kommer se det som ett störningsmoment och att de flesta inte påverkas av trösklarna. Bygglovenheten har vidhållit 2,5 år.

Tidigare beslut

- Förbud mot fortsatt arbete, beslut § DL 2025-001356 från 27 juni 2025 i B 2025-000490. Förbudet gäller att omedelbart fortsätta arbetet med att byta ut dörrar till altaner och balkonger till nya dörrar som innebär skena som inskränker på

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

dörröppningens passagemått och en tröskelhöjd högre än 2 cm mätt inifrån, på fastigheterna.

Yttrande

Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen genom Johan Johansson från Stena Fastigheter Stockholm AB. Något yttrande har inte inkommit. Den 3 juni 2026 inkom skrivelse genom Johan Johansson som angav att arbete påbörjats för de sju specifikt anmälda lägenheterna. För övriga dörrar uppges att arbetet behöver bedrivas parallellt och successivt inom hela beståndet. Det uppges även att ambitionen är att genomföra återställandet på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt, där de behovsanpassade lägenheterna fortsatt prioriteras samtidigt som de successivt arbetar vidare med övriga lägenheter.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Området omfattas av två detaljplaner. För norra delen av området gäller detaljplan 660 som vann laga kraft 1 september 2021. För södra delen gäller detaljplan S57 från 1968 och S 61 från 1969.

Överträdelse

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § p 3 PBL vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfråga (utformningskrav). Av 8 kap. 4 § p 8 PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid bedömning om vilka kravnivåer som gäller för en byggnad utgår man ifrån när byggnaden uppfördes eller när ändringar utförts. Alla byggåtgärder, oavsett om de kräver bygglov, anmälan eller inte, behöver uppfylla de för tiden gällande byggreglerna.

Åtgärden att byta altan- och balkongdörrar bedöms inte kräva lov eller anmälan. De utförda åtgärderna utgör en ändring av en byggnad som avses i PBL på det sätt som avses i 1 kap. 4 § PBL. Detta med hänsyn till att bytet av altan- och balkongdörrar bedöms påverka tillgängligheten till bostadskomplement och görs i så stor omfattning.

När en byggnad ändras ska byggnaden uppfylla utformningskraven, de tekniska egenskapskraven och varsamhetskravet. I grunden är det samma krav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Vad som krävs för att dessa krav är uppfyllda framgår av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och föreskrifter som meddelas av Boverket (8 kap. 2 §, 8 kap. 4 § andra stycket PBL, 16 kap. 2 § första stycket 3 PBL och 10 kap. 3 § första stycket 9 PBF). Boverkets föreskrifter för tillämpningen av

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bestämmelserna avseende tillgänglighet och användbarhet finns i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd, BBR.

Eftersom det är fråga om en annan ändring av en byggnad än ombyggnad ställs kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga endast på den ändrade delen (8 kap. 1 § punkten 3 och 4 § första stycket punkten 8 PBL jämförda med 8 kap. 2 § första stycket punkten 3 och 5 § första stycket punkten 1 PBL).

Vid ändring får kraven anpassas och avsteg från dem får göras i vissa fall. Nämnden bedömer att det i aktuellt fall inte föreligger förutsättningar till undantag från bestämmelserna om tillgänglighet enligt 8 kap. 6-8 §§ PBL.

Den 1 juli 2025 trädde Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) i kraft. Samtidigt ändrades BBR, varigenom föreskrifterna och de allmänna råden i bl.a. avsnitt 3 upphörde att gälla (se BFS 2024:14). De äldre bestämmelserna får dock tillämpas på arbeten som varken kräver bygglov eller anmälan, om arbetena påbörjas före den 1 juli 2026 (se punkten 2 i övergångs-bestämmelserna till BFS 2024:12 jämförd med punkten 3 c i övergångsbestämmelserna till BFS 2024:14). Dörr- och fönsterbyten i området uppges av representant för fastighetsägarna ha pågått sedan 2022. Prövningen i aktuellt fall görs i första hand enligt de äldre bestämmelserna eftersom arbetena påbörjades före reglerna trädde i kraft och beslut om förbud mot fortsatt arbete fattats i juni 2025.

Utifrån de regler som gällde vid tidpunkten för dörrbytet (2022-2025) gäller att dörrarna skulle ha utformats så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren från rullstolen, se avsnitt 3:143 jämförd med avsnitt 3:511 i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), BBR. Av ett allmänt råd till föreskriften i avsnitt 3:143 BBR framgår att det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90 grader. Av rådet framgår även att dörröppningar bör utformas utan nivåskillnader, om det inte behövs en tröskel av fukt- eller klimatskäl. Vidare anges att en eventuell tröskel bör vara så låg som möjligt och fasad, så att den är lätt att passera med rullstol eller rollator, och så att risken för att snubbla minimeras. Av 3:148 framgår att bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara. Enligt praxis gällande trösklar är en höjd om 15-20 mm med fasad kant att anse som tillgänglig och som enkelt kan tillgängliggöras med kil.

Då det framkommit att monterade dörrar har skena som inskränker på det fria öppningsmåttet och höjden på tröskel inte uppfyller ovanstående krav bedömer nämnden att en försämring av tillgängligheten skett gentemot innan ändringarna vilket innebär att en överträdelse skett. Utförda dörrbyten uppfyller inte kraven på tillgänglighet och användbarhet som ställs i bygglagstiftningen vid ändring av en byggnad. Genom att

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

föreskrifterna om dörrar och portars utformning inte följts gällande tröskelhöjder och passagemått innebär det även att bostadskomplement inte är tillgängliga.

Föreläggande

Eftersom en överträdelse har skett genom att ändringar utförts som inte följer bygglagstiftningens krav på tillgänglighet samt att fastighetsägarna har motsatt sig åtgärder utöver de specifikt anmälda lägenheterna bedömer nämnden att det föreligger skäl till att förelägga fastighetsägarna att vidta åtgärder. Nämnden bedömer att ett ingripande är befogat med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Föreläggandet är uppdelat med två olika åtgärdstider, en kortare för de specifikt anmälda lägenheterna och en samlad längre tid för övriga lägenheter. En kortare tidsfrist har satts att åtgärda de specifikt 7 st anmälda lägenheterna liksom att beslutet gäller omedelbart för dessa lägenheter. Skälen för detta är att det för dessa lägenheter finns ansökningar om bostadsanpassningsbidrag som redogör för att dörrarna idag innebär konkreta hinder för de enskilda i dessa lägenheter som bedöms utgöra betydande olägenhet. Det är dock i samtligas intresse att om behov av skyndsamhet i åtgärd uppstår i en lägenhet som omfattas av den längre tiden, exempelvis genom nya ansökningar om bostadsanpassningsbidrag gällande berörd dörr, ska dessa lägenheter prioriteras, vilket Stena också framfört är deras intention.

Tiden för åtgärd om 2,5 år har av representant för fastighetsägarna angetts vara för kort liksom att det är kostsamt. Längre tid uppges behövas med avseende på tillträdesmöjligheter. Alternativet att bygga om befintliga installerade dörrar har uppgetts vara det som önskas genomföras. Det uppges kräva cirka 3–4 timmars arbete per dörr. Enligt uppgifter inkomna under 2025 uppgavs arbetena med dörrbyten pågått sedan 2022. Enligt skrivelse inkommen under 2026 uppges att dörrbyten pågått sedan 6 år, alltså sedan 2020. Det har även lyfts att det satsas mycket på området där flertalet åtgärder görs där åtgärder av dörrarna kommer ta resurser från andra projekt.

Nämnden förstår att åtgärdande av dörrarna är en både kostsam och tidskrävande uppgift vilket kan påverka andra projekt. Detta är dock inte ett godtagbart skäl för att åsidosätta kraven i bygglagstiftningen. Ekonomiska kostnader för åtgärden, även vid beaktande av en mer allmän rättsprincip om proportionalitet, påverkar inte bedömningen. Detta framgår bland annat av Mark- och miljööverdomstolen mål nr P 3459-25 meddelad 26 november 2025. Kostnaderna i det prövade fallet uppgavs bli betydligt dyrare än grundentreprenaden till att börja med samt att föreningens begränsade ekonomiska medel framfördes.

I aktuellt fall är det Stena Sessan Nacka AB och Kommanditbolaget Josefina-EV2 som står som fastighetsägare för berörda fastigheter. Fastighetsägarna har gemensamt svarat genom ombud på Stena Fastigheter Stockholm AB, som enligt deras hemsida är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. I Stockholm äger och förvaltar de drygt 10 300 hyresrätter

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

och cirka 226 500 kommersiella kvm. Bostäderna i fråga är hyreslägenheter. Med hänsyn till att det är just hyresrätter bedöms möjlighet till besök och tillträde till lägenheterna vara högre och kunna göras mer effektivt än om det hade varit fråga om bostadsrätter.

Förekomsten av civilrättsliga avtal, såsom hyresavtal, inskränker inte heller fastighetsägarens skyldighet att följa offentligrättslig lagstiftning såsom PBL (Mark- och miljööverdomstolens dom P 7049-23). Med hänsyn till att det är en så stor organisation bedöms det även rimligt att åtgärderna kan utföras inom 2,5 år. En hyresvärd är därutöver enligt hyreslagen ansvarig för att hålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet vilket i aktuellt fall är bostäder. Om en hyresgäst inte kan använda sin lägenhet som det är tänkt kan hyresgästen dessutom ha rätt till nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick.

Räknat i ren tid till åtgärdens omfattning enligt angiven tidsuppskattning handlar det om 7200 tim räknat på 4 tim per dörr. Det motsvarar ca 4 års heltidsarbete för en person. Sett till antalet dörrar som behöver åtgärdas bedöms det rimligt att förutsätta att mer än en person arbetar med frågan. Justering av tröskeln och skena bedöms vara en mindre åtgärd och i huvudsak inte årstidsberoende. Angiven tid bedöms proportionerligt i förhållandet till den olägenhet som den bristande tillgängligheten bedöms orsaka. I det enskilda fallet hade tiden setts som för lång men bedöms rimlig i förhållande till det stora antal lägenheter som behöver åtgärdas. Ytterligare längre tid riskerar att bli svårt att följa upp.

Vid en avvägning mellan fastighetsägarens enskilda intresse att inte vidta åtgärder alternativt att vidta vid bedömt behov mot allmänhetens intresse av att tillse att tillgänglighetskrav uppfylls enligt bygglagstiftningen väger det senare tyngre.

Då fastighetsägarna visat en ovilja att själva vidta åtgärder för samtliga lägenheter samt inom angiven tid ser nämnden att det finns skäl att förena föreläggandet med både fast och löpande vite.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser nämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Tillämpliga bestämmelser

Ett byggnadsverk är enligt 1 kap. 4 § PBL en byggnad eller annan anläggning.

Enligt 8 kap. 1 § p 3 PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfråga.

Enligt 8 kap. 2 § första stycket PBL ska kraven på utformning i 1 §, bl.a. i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, uppfyllas vid nybyggnad för hela byggnaden, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av 8 kap. 4 § p 8 PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap. 5 § första stycket PBL ska kraven på tekniska egenskaper i 4 §, bl.a. i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad för hela byggnaden eller avgränsbar del, och vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap. 7 § PBL framgår att vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Enligt 3 kap. 18 § första stycket PBF ska en byggnad, för att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL, vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 3 kap. 23 PBF framgår att i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen PBL tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 PBL med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver 1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och 2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

Av 10 kap. 1 § PBF framgår att Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 1 § 3 PBL.

Av föreskriften i avsnitt 3:1422 BBR framgår att ramper ska luta högst 1:12. Vidare framgår av det allmänna rådet till föreskriften att en 1:12 är för att minimera risken att någon ska välta samt att en ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av föreskriften i avsnitt 3:148 BBR ska bostadskomplement vara tillgängliga och användbara.

Av föreskriften i avsnitt 3:143 BBR framgår bland annat att tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de medger passage med rullstol. Av det allmänna rådet till föreskriften framgår att det fria passagemåttet till bostadskomplement, vilket balkonger och altaner utgör, bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90 grader. Av det allmänna rådet framgår även att dörr- och portöppningar bör utformas utan nivåskillnader, om det inte behövs en tröskel av t.ex. fukt- eller klimatskäl. En eventuell tröskel bör dock vara så låg som möjligt och fasad, så att den är lätt att passera med rullstol eller rollator, och så att risken för att snubbla minimeras.

Av föreskriften i avsnitt 3:148 BBR framgår att förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.

Av föreskriften i avsnitt 3:511 BBR framgår att byggnader vid ändring ska uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås. Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Av det allmänna rådet till föreskriften framgår att faktumet att ett av kraven enligt avsnitt 3:1 inte kan uppfyllas fullt ut kan inte tas som intäkt för att göra avkall på övriga krav i avsnitt 3:1. Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara, och som inte uppfyller kraven i avsnitt 3:143, bör breddas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kap 19 § PBL framgår att om en byggherre, ägare, nyttjanderätts-havare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggande enligt 20 § förenas med vite.

Av 11 kap. 38 § PBL framgår att i ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

beslutet inte har vunnit laga kraft. Av andra stycket framgår att beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

Av 4 § lag om viten framgår att om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Enligt 11 kap. 40 § PBL framgår att den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 maj 2026, rev. 8 juni 2026 samt bilaga

1. Förbud mot fortsatt arbete, 27 juni 2025
2. Skrivelse sammanställning genomförda dörrbyten, ritningar mm, inkom 26 augusti 2025
3. Ritning standarddörr som använts, inkom 1 september 2025
4. Produktblad godkänd dörr, låg tröskel, utåtgående, inkom 1 oktober 2025
5. Åtgärdsförslag ombyggnad dörrar beskrivning, inkom 4 mars 2026
6. Åtgärdsförslag utlåtande testmontering, inkom 4 mars 2026
7. Åtgärdsförslag utlåtande certifierad sakkunnig tillgänglighet, inkom 4 mars 2026

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00104

§ 145

**KUMMELNÄS I:202 (NÄCKROSVÄGEN 35)
Föreläggande om borttagande av
komplementbyggnader samt byggsanktionsavgift för
rivning och uppförande av komplementbyggnader
startbesked**

Ärendet har utgått

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00110

§ 146

Föreläggande om rättelse att ta bort plank samt uttag av byggsanktionsavgift

Handlingar finns inte tillgängliga på hemsidan på grund av personuppgifter. Vänligen kontakta ansvarig handläggare vid frågor.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00107

§ 147

SICKLAÖN 333:8 (SKEPPARBACKEN 2B) Tillsynsanmälan om olovlig användning

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, beslutar att:

1. upphäva beslut om förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd, § 2017-000801, ärende B 2017-000444.
2. lämna tillsynsanmälan gällande olovlig användning av enbostadshus avseende fastigheten Sicklaön 333:8 utan åtgärd och avsluta ärendet från fortsatt handläggning.

Besluten tas med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 37 § förvaltningslagen (2017:900), FL.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanmälan om olovlig användning av enbostadshus. Sedan fastigheten såldes till Afghanistans ambassad under 2017 har närboende uttryckt oro för en ändrad användning från bostadshus till ambassadverksamhet. Det finns ett tidigare beslut om förbud mot fortsatt ändrad användning med vite, riktat till dåvarande ambassadör. Beslutet skickades aldrig till Inskrivningsmyndigheten. Ambassaden har i mars 2026 uppgett att byggnaden nyttjas som ambassadörens bostad och kontor samt att det finns två anställda. Med hänsyn till Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser och den allmänna förvaltningsprincipen om proportionalitet bedömer nämnden att begäran om tillträde till byggnaden inte står i proportion till syftet. Detta mot bakgrund av att det enligt nämndens mening inte finns några konkreta omständigheter i nuläget som påvisar misstankar om att en överträdelse har skett. Nämnden har heller inte funnit några skäl till att ifrågasätta ambassadens uppgift om att byggnaden nyttjas som ambassadörens bostad och kontor. Då det inte är uppenbart att en överträdelse har skett och då det tidigare beslutet om förbud riktades till en person som inte längre har rådighet eller faktisk möjlighet att följa beslutet bedömer nämnden att förbudet ska upphävas. Tillsynsanmälan lämnas utan åtgärd och avslutas från fortsatt handläggning.

Beskrivning av ärendet

Den 27 mars 2017 upprättades en tillsynsanmälan med anledning av ett PM som inkommit den 23 mars 2017 till bygglovsenheten i Nacka kommun från en anmälare, se bilaga 1. Av skrivelsen framgick att advokatbyrån Holmgrenhansson AB fått i uppdrag av två boende i

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

området att se över möjligheterna att stoppa etableringen av kommande ambassadverksamhet på fastigheten Sicklaön 333:8 med adress Skepparbacken 2B. Detta efter att fastigheten enligt uppgift ska ha sålts till Afghanistans ambassad.

Under den 4-5 april 2017 inkom flera anmälningar gällande ombyggnation på Skepparbacken 2B. En av anmälarna uppgav att denne blivit ombedd att dokumentera vad som händer på Skepparbacken 2B. Hen uppgav att byggmaterial och verktyg levererats och burits in i källarvåningen och att byggnadsarbeten påbörjats på bottenplan. Foton bifogades, se bilaga 2.

Den 5 april 2017 beslutade nämnden om beslut om fortsatt åtgärd om att ändra användning av byggnad på fastigheten Sicklaön 333:8, § 2017-000801, se bilaga 3. Av beslutet följer att nämnden förbjuder Hameed Haami, Afghanistans Ambassad, att omedelbart fortsätta med åtgärden avseende ändrad användning av enbostadshus till ambassad på fastigheten Sicklaön 333:8. Förbudet förenades med ett vite på 500 000 kronor och gällde omedelbart. Som skäl till beslut angavs att nämnden bedömt det som uppenbart att åtgärden avseende ändrad användning av byggnaden till ambassad strider mot PBL. Beslutet skickades aldrig till Inskrivningsmyndigheten.

Den 6 april 2017 uppgav en av anmälarna att byggnationen accelererar och att det ser ut som det planeras att ta upp en ny ingång i raket från Strandpromenaden så det blir kortare väg för besökare till den konsulära delen. Foton bifogades, se bilaga 4.

Av ärendet framgår att kommunjurist vid Nacka kommun den 11 april 2017 fått information från Utrikesdepartementet, UD, om att de inte avsåg delta i några möten mellan ambassaden och kommunen. Det bifogades även en skrivelse som UD ombetts videbefordra till kommunen från ambassaden, se bilaga 5. Av skrivelsen framgick bland annat att ambassaden vill säkerställa att ambassadens beskickningslokaler respekteras och att dess värdighet upprätthålls samt att störningar förhindras i enlighet med Wienkonventionen.

Den 18 maj 2017 inkom ytterligare en skrivelse från UD på begäran från ambassaden där det framgick att ambassadens nya adress är Skepparbacken B, men att den konsulära sektionen bibehåller sin adress på Frestavägen 120 i Sollentuna, se bilaga 6.

Den 19 juni 2017 skickade bygglovsenheten en skrivelse till ambassaden där de fick möjlighet att bemöta tillsynsanmälan gällande olovlig ändrad användning.

Under oktober 2017 inkom flertalet skrivelser till bygglovsenheten från anmälarna med bland annat foton på olika bilar och persontransporter med beväpnad personal på fastigheten.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av tjänsteanteckning i ärendet från den 14 november 2017 uppgav UD att enligt deras uppgifter fanns den konsulära sektionen på Lidingö och att den övriga delen av ambassadverksamheten fanns i Nacka. Med övrig ambassadverksamhet avsågs bland annat att hålla kontakter med den svenska regeringen och att skriva rapporter. Av den anledningen fanns det ett kontor i byggnaden. Huset i Nacka har en bostad för diplomatisk personal och kontor i källaren. Vad gäller uppgifterna om persontransporter i sällskap av beväpnad personal, kunde det enligt UD vara fråga om avvisning av ensamkommande som haft kontakt med ambassaden.

Den 10 november 2017 besökte representanter från bygglovsenheten fastigheten från vägen. Det noterades flera minibussar från kriminalvården. En anställd vid ambassaden uppgav att ambassadören inte bor i huset, men att det bodde en annan person där och att huset användes som kontor. Det fanns sex anställda som arbetar måndag till fredag. En chaufför till en av minibussarna förklarade att han arbetar på Migrationsverket och kör personer till huset.

Med anledning av tillsynsbesöket uppmanade bygglovsenheten den 16 november 2017 samt med påminnelse den 18 december 2017, ambassaden att svara på frågor gällande byggnadens användning.

Den 16 februari 2018 hölls ett möte i Nacka kommuns stadshus mellan representanter från ambassaden och kommunen. Av mötesanteckningar framgår att ambassaden uppgett att den konsulära sektionen bedrivs endast från Lidingö. Fastigheten i Saltsjö-Duvnäs beskrevs som ett boende och att ambassadören kommer att flytta in i fastigheten under sommaren. Det bodde två personer i huset för att ta hand om fastigheten. Ingen konsulär verksamhet finns på adressen i Nacka. Gällande uppgifter om de transporter som genomförts i kriminalvårdens bilar, var det endast fråga om en tillfällighet. Gällande antal kontorsplatser uppgav ambassadören att det på första våningen fanns ett kontor som var placerat där redan vid tillträdet av fastigheten. Sedan hade ambassadören även ett kontor inom fastigheten. I källaren fanns ett arkiv.

Den 9 januari 2019 inkom flera anmälare med en skrivelse där de uppgav att trots att transporterna från Migrationsverket och polisen hade upphört, pågick en planstridighet och de önskade att det tidigare beslutet om förbud mot fortsatt åtgärd följdes upp. Dåvarande biträdande stadsbyggnadsdirektör svarade anmälarna den 14 januari 2019 med att det för tillfället bedömdes att förbudet efterlevdes och att inga åtgärder planerades att vidtas med anledning av det.

Under augusti och oktober 2021 kontaktades ambassaden av bygglovsenheten gällande status av fastighetens användningssätt. Även kontakt med UD söktes. Den 1 december 2021 svarade UD med information om att ambassaden hade fyra utsända personer anmälda hos UD, varav ambassadören var en. UD hade haft kontakt med ambassaden för att höra

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

om viseringsverksamheten fortfarande var i gång, vilket ambassaden bekräftade att den var. Den adress som ambassaden sedan tidigare hade anmält hos UD som kansli och ambassadörens residens var Skepparbacken 2B.

Den 23 februari 2026 inkom en skrivelse från en representant för Saltsjö- Duvnäs Fastighetsägareförening. Föreningen ställde sig frågande till diplomatisk verksamhet på fastigheten då Sverige uppgavs sakna diplomatiska förbindelser med Afghanistan. Det uppgavs att telefonsamtal hade skett med ambassaden där det framgick att det bedrivs ambasad- och konsulär verksamhet, såsom förnyelse av pass, och inte enbart för personer bosatta i Sverige utan även för personer från Finland. Vidare att verksamheten inte sker på uppdrag av den nuvarande regimen i Afghanistan.

Den 3 mars 2026 kontaktades ambassaden på nytt med information om det beslut om förbud som fanns och de anmälningar som gjorts. Även UD kontaktades gällande status. UD återkopplade med att UD inte har någon annan information än vad som framgår av diplomatlistan (Stockholm Diplomatic List). UD uppgav att den konsulära delen ska ligga i Skarpnäck. Sannolikt flyttades den dit för något år sedan.

Den 23 mars 2026 inkom svar från ambassaden, se bilaga 7. De vill tydliggöra att fastigheten ägs av staten Afghanistan och att internationell rätt därför ska tillämpas med hänvisning till Wienkonventionen. Vidare uppgavs att verksamheten i Skarpnäck sades upp i slutet av 2025 och att den konsulära sektionen flyttat online. Det rådde viss förvirring sedan förändringen varför vissa besök kan ha gjorts på Skepparbacken 2B. De har också säkrat en ny lokal i Stockholm som de tillträder i slutet av juni 2026. Byggnaden i Nacka används endast som residens och kontor. Besök sker 1–2 gånger per vecka eller månad.

Den 31 mars 2026 kontaktade bygglovsenheten fastighetsägareföreningen, där det informerades om möjligheten att inlämna kompletteringar som kan ha betydelse för ärendets handläggning. Ingen ytterligare komplettering inkom.

Skäl till beslut

Den 1 december 2025 infördes nya bestämmelser i PBL. I fråga om den bedömning som ska göras i detta ärende gäller dock, enligt övergångsbestämmelserna, att äldre bestämmelser fortfarande ska tillämpas. Vid nämndens bedömningar nedan tillämpas således bestämmelserna i PBL i dess lydelse före den 1 december 2025.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av byggnadsplan B1 som endast tillåter friliggande bostadshus och gårdsbyggnader. Fastigheten utgör kulturmiljö av lokalt intresse utpekad i översiktsplanen, beskriven i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Lovplikt

Det krävs bygglov för en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än tidigare. Bygglov krävs även om det inte görs några inredningsåtgärder. I första hand är det byggnadens senaste faktiska användning som är avgörande för om bygglov behövs. Det kan vara både en pågående användning eller den senast kända användningen. I andra hand är det den användning som byggnaden senast har fått bygglov för som avgör. Men det gäller enbart om en byggnad eller en del av en byggnad har anpassats för ett ändamål men inte har börjat användas för det ändamålet. I sådana fall får ändamålet i det lämnade bygglovet vara avgörande i bedömningen om bygglov behövs.

Kravet på väsentlighet kan vara uppfyllt oberoende av om det är en stor eller liten del av byggnaden som tas i anspråk för ett nytt ändamål. Omfattningen kan dock spela en viss roll, särskilt när det är fråga om en verksamhet som bedrivs i en bostad. I rättspraxis har även yrkesmässigheten och störande inverkan på omgivningen varit avgörande vid bedömningen. Det krävs också att ändringen har viss varaktighet och inte är av tillfällig karaktär.

Att en byggnad byter ägare kan inte i sig anses vara tillräckligt för att den ska anses ha tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål. Det är byggandens faktiska användning som måste bedömas. Att en ny ägare har andra användningsmöjligheter än den tidigare innebär inte att byggnadens faktiska användning har ändrats. Om den nye ägaren däremot börjar använda byggnaden för ett nytt ändamål kan det vara bygglovspliktigt.

Bedömning

Det är nämnden som har bevisbördan för att en överträdelse som motiverar ett ingripande har skett.

Avgörande i ärendet är om användningen av byggnaden ändrats på ett sådant sätt att byggnaden helt eller delvis tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Fråga uppkommer därmed vad byggnaden har använts för senast. Det är den faktiska användningen som därvid ska bedömas, vilket inte är beroende av ägarförhållanden. Således har själva överlåtelsen till afghanska staten i sig ingen betydelse för den faktiska användningen.

Afghanistans Ambassad köpte fastigheten den 4 april 2017. Senast kända användningen fram till detta datum var att byggnaden nyttjades som enbostadshus. Av det PM som inkom till bygglovsenheten, se bilaga 1, framgår det att advokatbyrån Holmgrenhansson AB anser det vara tydligt att ändrad användning från privatbostad till ambassadverksamhet är väsentlig. Detta mot bakgrund av att ambassadverksamheten ska enligt uppgift bedrivas från två våningar i byggnaden, att omfattande byggnationer kommer vidtas för att bygga en

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

publik entré, inhägnader samt parkeringsplatser. Det anges även ökad trafik med anledning av personal och besökare. Även risk för demonstrationer beaktas.

Anmälare har sedan ärendet startats inkommit i olika omgångar med foton på personer som besöker fastigheten, bilar som står parkerade vid fastigheten samt bilder på personer som bär ut diverse saker till och från fastigheten såsom kontorsmöbler och byggmaterial.

Ambassaden har i sina skrivelser till kommunen uppgett andra adresser för den konsulära verksamheten, och senast under 2026 uppgett att konsulär verksamhet har flyttats online. De har uppgett att ambassadören är bosatt i byggnaden och att den enda personalen som huserar i byggnaden är ambassadörens sekreterare samt en anställd som ansvarar för städning och underhåll. Besök sker 1-2 gånger per vecka eller månad. Att personer besökt byggnaden för konsulära ärenden har sannolikt berott på missförstånd kring att den konsulära delen har flyttats för onlinehantering.

Som ovan nämnts är det nämnden som har bevisbördan för att påvisa att en väsentlig ändrad användning har skett. Till skillnad från det PM som inlämnats av advokatbyrån bedömer inte nämnden att ägaröverlåtelsen i sig medför en väsentlig ändrad användning (jmf MÖD 2015-10-26, mål nr P 1028-15). Inte heller att det burits in bygg- och kontorsmaterial in i byggnaden. Att det skett persontransporter med beväpnade vakter under 2017 kan enligt nämndens mening tyda på att användningen har ändrats. Detta är inget som normalt förekommer i ett sedvanligt bostadsområde och är inget närboende kan förvänta sig ska ske. Dessa uppgifter framkom emellertid under 2017, och på senare år har inga uppgifter framkommit som tyder på att dessa persontransporter fortsatt pågår.

Nämnden ser i dagsläget ingen anledning till att ifrågasätta de uppgifter som har lämnats av ambassaden om byggnadens nyttjande. Byggnaden uppges användas i huvudsak som ambassadörens bostad och kontor, och att besök sker i huvudsak 1-2 gånger per vecka eller månad. De ska även ha säkrat en lokal i Stockholm med tillträde i slutet av juni 2026, avsedd att nyttjas för administrativa ärenden och för vissa besök av konsulär art. Av ambassadens hemsida framgår även att alla konsulära ärenden sker online och att inga personliga besök är tillåtna. Av diplomatlistan uppdaterad 20 april 2026, framgår att den konsulära sektionen fortsatt är i Skarpnäck och att kansliet ligger i Nacka. Bygglovsenheten har uppmärksammat UD om de nya uppgifterna om att den konsulära sektionen flyttat online.

Att nyttja byggnaden som ambassadörens bostad och kontor med 1-2 anställda bedömer inte nämnden som någon väsentlig ändrad användning. Det finns inga uppgifter heller som tyder på att byggnadens nyttjande i dagsläget ger upphov till några störningar för omgivningen. Inte heller ser det ut att ha skett några förändringar utvändigt på fastigheten gällande utökning av parkeringar eller liknande.

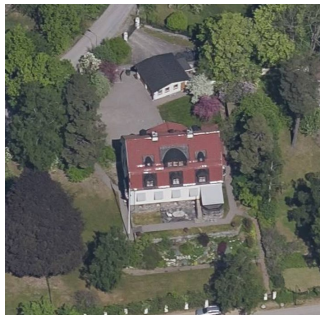
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Flygfoto 2025



Flygfoto 2018



Flygfoto 2016

Det kan konstateras att det inte finns några uppgifter i ärendet om hur byggnaden ser ut invändigt.

Av 11 kap. 8 § PBL framgår att nämnden har rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra arbetet för att fullgöra sina uppgifter.

Den aktuella byggnaden har emellertid ett mycket starkt diplomatiskt skydd enligt Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser. Konventionen inkorporerades i svensk lag genom lagen (1976:661) om immunitet och privilegier i vissa fall. Enligt 2 § i denna lag ska främmande stats beskickning och beskickningsmedlemmar samt deras familjer och betjäning åtnjuta immunitet och privilegier enligt konventionen.

Av artikel 22 i konventionen framgår att beskickningslokalen ska vara okränkbar. Företrädare för den mottagande staten får inte bereda tillträde utan beskickningschefens medgivande. Den mottagande staten ska vidta alla lämpliga åtgärder för att skydda beskickningslokalen mot varje form av intrång eller skadegörelse och för att hindra att beskickningens frid störs eller dess värdighet kränks. Beskickningslokalen, dess inredning och övrig egendom får inte bli föremål för husrannsakan, rekvisition, beslag eller exekutiva åtgärder.

Ett tillsynsbesök som genomförs inom ramen för ett tillsynsärende är ingen exekutiv åtgärd eller någon husrannsakan, men det är enligt nämndens mening integritetskänsligt med hänsyn till artikel 22 i Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser. Därtill ska alltid den allmänna principen om proportionalitet beaktas. Nyttan av åtgärden ska stå i rimlig proportion till syftet. Enligt nämndens mening krävs det konkret och väl underbyggda misstankar om överträdelse för att en begäran om tillträde till en beskickningslokal ska göras. Några konkreta misstankar om överträdelse finns inte i nuläget, och som ovan redogjorts, bedömer nämnden att det inte framkommit några skäl till att ifrågasätta de uppgifter som ambassaden lämnat.

Upplysningsvis kan nämnas att för det fall nämnden skulle ha beslutat om åtgärds- eller rättelseföreläggande med eller utan vite skulle verkställande aldrig kunna ske om samtycke

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

saknas. Detta bör även noteras vid bedömning om tillträde till beskickningslokalen är en proportionerlig åtgärd med hänsyn till lokalens absoluta okränkbarhet.

Vid en samlad bedömning, med beaktande av proportionalitetsprincipen och Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser, framstår därför en begäran om tillträde till beskickningslokalen i syfte att utöva tillsyn, inte som nödvändig och proportionerlig åtgärd, då det i dagsläget saknas konkreta omständigheter som indikerar en överträdelse.

Nämnden bedömer vidare att det tidigare beslutade förbudet ska upphävas. Detta med anledning av att nämnden inte längre bedömer det som uppenbart att det pågår en åtgärd som strider mot plan- och bygglagstiftningen. Förbudet är vidare ställt till den dåvarande ambassadören och denne bedöms inte längre ha faktisk eller rättslig möjlighet att följa förbudet.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer därför nämnden att det tidigare beslutet om förbud ska upphävas och tillsynsanhållningen lämnas utan åtgärd och avslutas från fortsatt handläggning.

För det fall nya omständigheter uppkommer finns möjlighet att på nytt starta tillsynsärendet för att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 2 § p 3 a PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av detaljplan.

Av 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 8 § PBL har byggnadsnämnden och länsstyrelsen samt den som på nämndens eller länsstyrelsens uppdrag utför ett arbete, för att fullgöra sina uppgifter enligt denna lag, rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra arbetet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Enligt 11 kap. 31 § PBL får byggnadsnämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätter om det är uppenbart att ett byggnads- rivnings- eller markarbete eller annan åtgärd strider mot denna lag eller en föreskrift eller ett beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 37 § FL får en myndighet ändra ett beslut som den har meddelat som första instans om den anser att beslutet är felaktigt på grund av att det har tillkommit nya omständigheter eller av någon annan anledning.

Enligt 2 § lag (1976:661) om immunitet och privilegier i vissa fall åtnjuter främmande stats beskickning och beskickningsmedlemmar jämte deras familjer och betjäning samt diplomatiska kurirer immunitet och privilegier enligt den i Wien den 18 april 1961 avslutade konventionen om diplomatiska förbindelser.

Enligt artikel 22 i Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser av den 18 april 1961 gäller:

1. Beskickningslokal skall vara okränkbar. Företrädare för den mottagande staten äger icke bereda sig tillträde dit utan beskickningschefens medgivande.
2. Det åligger den mottagande staten att vidtaga alla lämpliga åtgärder för att skydda beskickningslokal mot varje form av intrång eller skadegörelse och för att hindra att beskickningens frid störes eller dess värdighet kränkes.
3. Beskickningslokal, dess inredning jämte övrig egendom som finnes där liksom beskickningens fortskaffningsmedel får ej bli föremål för husrannsakan, rekvisition, beslag eller exekutiva åtgärder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 maj 2026

1. PM
2. Foton från anmälare
3. Beslut om förbud
4. Foton från anmälare
5. Skrivelse från ambassaden
6. Skrivelse från ambassaden om ny adress
7. Svar från ambassaden

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Jäv

Henning Envall (M) deltar inte i överläggning eller beslut på grund av jäv.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00117

§ 148

BÖLAN 1:1 (LAGNÖVÄGEN 10) Bygglov för nybyggnad av driving range

Beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Som kontrollansvarig godtar nämnden Rickard Singstedt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0423-12, och behörighetsnivå N

Avgifter

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

Avgiften är totalt 54 460 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för bygglov, 24 860 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 29 600 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av byggnad, driving range, som en del av Nacka golfklubb. Driving rangen uppförs i en våning där en del inreds med källare. Byggnadsarean är 235 m² med en bruttoarea på totalt 316 m². Fasaderna kläs i trä och målas i faluröd kulör och taket bekläs med mörkgrå papp.

Befintlig byggnad rivs för att göra plats för ny driving range. Rivning av byggnad kräver inte rivningslov då det är utanför detaljplanelagt område.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som ett natur- och större rekreativområde. Största delen av fastigheten Bölan 1:1 ingår i naturreservatet Velamsund-Ramsmora. Området möjliggör rekreation i form av fysisk aktivitet, återhämtning, lek och samvaro. Naturreservat och friluftsområden förvaltas enligt skötselplaner och utvecklas i enlighet med gällande skötselplaner, föreskrifter och/eller naturvårdsplan.

Naturreservat

Föreslagen åtgärd är inom naturreservatet Velamsund-Ramsmora. Dispens från naturreservatets föreskrifter är en förutsättning för att få bygglov för åtgärden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Dispensen handläggs parallellt i ärende M 2026-378. Beslut i ärendet ska fattas av nämnden den 17 juni 2026.

Yttrande

Ansökan har kungjorts på kommunens hemsida den 19 maj 2026 med sista svarsdag den 2 juni 2026. Inga synpunkter har inkommit på kungörelsen.

Ansökan är också skickad på remiss till Enheten för fastighetsförvaltning och Natur- och stadsmiljöenheten eftersom byggnaden placeras på kommunal mark.

Fastighetsenheten har inte inkommit med några synpunkter.

Natur- och stadsmiljöenheten inkom med följande synpunkt; Naturmarken i anslutning till nya byggnaden är utpekad av skogsstyrelsen som område med högt naturvärde. Situationsplanen redovisar inga träd/befintlig natur. Planen behöver kompletteras med detta för att kunna göra en bedömning om träden påverkas av byggnaden eller av anläggningsskedet. Vi önskar även foton av naturmarken som påverkas samt intilliggande natur/träd.

Skäl till beslut

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

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kap 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Nämnden bedömer att ansökan följer översiktsplanens intentioner och att åtgärden utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelse och därmed inte förutsätter detaljpanelläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

De inkomna synpunkterna från Natur- och stadsmiljöenheten är hanterade i dispensärendet.

Nämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 57 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför ges.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Om du vill överklaga beslutet

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

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

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

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

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 maj 2026, reviderad 2026-06-08

Bilaga 1. Upplysningar till nämndbeslut

Bilaga 2. Ansökan

Bilaga 3. Fasader och sektioner

Bilaga 4. Situationsplan

Bilaga 5. Marksektioner

Bilaga 6. Illustrationer

Bilaga 7. Yttranden interna

Beslutsgång

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

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00118

§ 149

SICKLAÖN 374:6

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhus med 12 bostäder, ett bullerplank, tre komplementbyggnader, rivningslov för rivning av komplementbyggnad samt marklov för trädfällning

Beslut

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

Avgifter

Avgiften för avslagsbeslutet är totalt 37 290 kronor. I detta ingår:

- Avgift för avslagsbeslutet för hus 1 är 12 430 kronor
- Avgift för avslagsbeslutet för hus 2 är 12 430 kronor
- Avgift för avslagsbeslutet för hus 3 är 12 430 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärenden gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhus med sammanlagt 12 bostäder, ett bullerplank, tre komplementbyggnader, rivning av en komplementbyggnad samt marklov för trädfällning av fyra träd. Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller bullernivåerna vid fasad som överstigs för våningsplan 3. Avvikelsen bedöms vara en liten avvikelse varför bygglov kan beviljas.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhus med 12 bostäder, ett bullerplank, tre komplementbyggnader, rivning av en komplementbyggnad samt marklov för trädfällning av åtta träd.

Radhusen uppförs i två våningar med tillhörande inredd vind och upptar 160 kvm byggnadsarea och 350 kvm bruttoarea per hus. Beräkningsgrundande fasad bedöms vara fasad mot norr för hus 1 och 2 och fasad mot nordväst för hus 3. Byggnadshöjd blir därför 4,5 m för samtliga tre hus. Fasader kläs i stående träpanel som behandlas med roslagsmahogany, tak i plåt i svart kulör (NCS S 9000-N) och fönster och dörrar utförs i aluminium i svart kulör (NCS S 9000-N).

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Komplementbyggnad 1 (förråd och barnvagnsförvaring) uppförs i en våning och upptar 90 kvm byggnadsarea. Byggnadshöjd blir cirka 3,1 m. Fasader kläs i stående träpanel som målas i faluröd kulör (NCS S 5040-Y70R) och tak i plåt i svart kulör (NCS S 9000-N).

Komplementbyggnad 2 (förråd och miljörum) uppförs i en våning och upptar 50 kvm byggnadsarea. Byggnadshöjd blir cirka 2,6 m. Fasader kläs i stående träpanel som målas i faluröd kulör (NCS S 5040-Y70R) och tak i plåt i svart kulör (NCS S 9000-N).

Komplementbyggnad 3 (bastu) uppförs i en våning och upptar 10,5 kvm byggnadsarea. Byggnadshöjd blir cirka 2,0 m. Fasader kläs i liggande träpanel som behandlas med roslagsmahogany och tak i papp i svart kulör (NCS S 9000-N).

Längs fastighetsgräns mot Saltsjöbanan uppförs ett bullerplank. Bullerplanket är ca 4 m högt och kläs med stående träpanel i mörkbrun kulör.

Ärendet innefattar också fällning av åtta träd samt rivning av ett mindre skjul i fastighetens nordvästra hörn. Som skäl för trädfällningen så har sökande uppgett följande: Träd 1 är en häck av radplanterade lindar längs med Saltsjöbanan som är placerat där nytt bullerplank kommer placeras. Övriga träd (två aspar, en björk och fyra pilträd) är placerade i anslutning till kommande byggnation på fastigheten. Som kompensation för de träd som tas bort kommer ny växtlighet att tillföras på bostadshusens norra sida. Sökande har även redovisat ett arboristutlåtande som visar hur träden som enligt gällande detaljplan inte får fällas ska skyddas under byggtiden.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 375. Bestämmelserna innebär bland annat följande för den aktuella fastigheten. Byggrätten är reglerad genom rutor där byggnader får placeras, samt en högsta byggnadsarea och byggnadshöjd. Byggrätt för de tre rutorna för bostadshus och kontor är 160 kvm byggnadsarea, högsta byggnadshöjd är 4,5 meter. Tak ska utföras som sadeltak. Byggrätt för komplementbyggnad på den östra rutan på fastigheten är 40 kvm, högsta byggnadshöjd är 3,0 m. Byggrätt för komplementbyggnad på den norra rutan på fastigheten är sammanlagt 160 kvm byggnadsarea, högsta byggnadshöjd är 3,2 m. Byggrätt för komplementbyggnad på den södra rutan på fastigheten är 12 kvm, högsta byggnadshöjd är 3,0 m.

Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Nybyggnad skall utformas med särskilt hänsyn till omgivningens egenart. Bygglov för bostads- och kontorshuset får inte ges förrän bullerskyddet mot Saltsjöbadsleden är uppfört. Bostads- och kontorshuset får inte tas i anspråk förrän bullerskydd mot Saltsjöbanan är uppfört. Uteplats för bostäder där bullernivån ej överstiger 55 dBA ekvivalent skall finnas. Vid bostadsfasader får bullernivån ej överstiga 55 dBA ekvivalent.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Maximalnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dB(A). Enligt planbeskrivningen som tillhör detaljplanen framgår det att bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen skall ha öppningsbart fönster mot en sida med maximalt 55 dBA ekvivalentnivå.

Utöver generell lovplikt gäller att bygg- eller marklov krävs för:

- omfärgning av fasad
- ändring av fasadmaterial
- byte eller ändring av fönster och dörrar
- ändring av taktäckningsmaterial
- schakt och fyllning överstigande 0,5 m
- fällning av träd med en diameter överstigande 15 cm på en höjd av 1,3 m inom n2 betecknat område.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller bullernivåerna vid fasad på våningsplan 3 som överstigs. Enligt bullerutredningarna blir högsta nivå vid fasad på det tredje våningsplanet 60 dBA, vilket innebär att nivåer i trafikbullerförordningen uppfylls men inte nivåer i gällande detaljplan.

Kulturmiljövärden

Fastigheten är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som en enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse utanför utpekade helhetsmiljöer (Stubbsund). Stubbsunds gård är en mindre lantgård som uppfördes på 1770-talet på platsen av ett äldre torp som tillhörde Duvnäs gård. Huvudbyggnaden har en timrad stomme klädd med stående panel i tidstypisk kulör. Taket är ett högt sadeltak med brant lutning och är tegeltäckt. Norr om huvudbyggnaden ligger en mindre, låg flygelbyggnad med fasader av faluröd träpanel. Under 1900-talet användes gården för trädgårdsmästeri. Trots att området är starkt påverkat av Saltsjöbadsledens motorväg och den nordvästra flygelbyggnaden rivits, har gården bevarat stora delar av sin 1700-talskaraktär med en omgivande parkanläggning och rester av trädgården som delvis härrör från trädgårdsepoken. Den representerar de lantgårdar som stockholmsborgare under 1700-talet uppförde i Stockholms närhet.

Yttranden från grannar

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

Remissvar

Nämnden har bedömt att de ansökta åtgärderna kan påverka avfallshantering och Saltsjöbanan och har därför gett Nacka vatten och avfall AB och Region Stockholm möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nacka vatten och avfall AB har gällande avfall framfört att avfallshanteringen med val av kärl och tömningsfrekvens ser väl genomtänkt ut och omfattar de fraktioner som enligt gällande lagkrav ska samlas in fastighetsnära, samt delvis de fraktioner som omfattas av Nacka kommuns avfallsplan delmål 2.3. Möbleringen av kärl överensstämmer inte med dimensioneringen, det saknas ett 660-literskärl men NVOA bedömer att det ryms i avfallsrummet om kärl placeras med kortsidan mot väggarna. Enligt delmål 2.3 i Nacka kommuns avfallsplan ska utrymme även skapas för insamling av mindre elavfall och textilavfall. Det bedöms kunna ordnas med sådan insamling inom planerat avfallsrum. NVOA rekommenderar dessutom att ta höjd för utrymmen för återbruk och delning enligt delmål 2.3, även om de inte behöver placeras i anslutning till avfallsrummet. Ytor för vändning följer inte NVOA:s tekniska handbok för avfall. Sökande bör komplettera ansökan med tänkt körspår och angoringsplats till avfallsrummet för att säkerställa vändning samt säkerställa att dragavståndet är max 10 m från sopbil till avfallsrummet.

Sökande har reviderat ansökan efter NVOA:s synpunkter.

Region Stockholm har yttrat att i god tid innan byggnationerna påbörjas, ska ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” skickas in till Region Stockholm. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med Region Stockholms utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. SL:s föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för Region Stockholm på grund av eventuellt intrång ska bäras av exploitören. I bygglovshandling A-40.5-501, bör det förtydligas huruvida ”Typelevation mot Saltsjöbanan” avser rälsöverkant. I bullerutredningens bilagor 3 och 4 är det felaktig information gällande innehållet i tabellerna. Det anges att andra kolumnen avser maximalnivåer i bägge bilagorna. Detta är med all sannolikhet felaktigt och bör anges som:

”Andra kolumnen avser ekvivalentnivån från spårtrafik (respektive vägtrafik)”, ”Tredje kolumnen avser maximalnivån från spårtrafik (respektive vägtrafik)”. Detta behöver justeras. Som huvudregel anser Region Stockholm att gällande planbestämmelser ska tillämpas, dock då det tydligt framgår att inomhusvärden ska klaras kan regionen godta bullerutredningens slutsatser om justeringen ovan genomförs.

Sökande har reviderat ansökan efter Region Stockholms synpunkter.

Utlåtanden

Sökande har redovisat ett yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet där det framgår att byggnaderna uppfyller kraven på tillgänglighet för småhus.

Sökande har redovisat ett antikvariskt utlåtande där det framgår att den antikvariska bedömningen är att föreslagen exploatering är förenlig med varsamhetskravet och skydd mot förvanskning enligt PBL 8§ 13, 14 och 17. Förslaget bedöms också uppfylla gällande

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

detaljplans intentioner för varsamhet och utformning. Kommunantikvarien har granskat utlåtandet och har inte haft några synpunkter.

Sökande har redovisat en bullerutredning där det framgår att beräknade ekvivalent ljudnivåer vid fasad (fritt fälts värden) ligger som högst i intervallet 55-60dB Laeq (dygnsekvivalentnivå). Byggnaderna uppfyller kraven enligt trafikbullerförordningen 2015:216 bestämmelse §3 första stycket 1, men inte nivåer i gällande detaljplan. Detta utgör således en mindre avvikelse från detaljplanen. Resultatet är beroende på att ett 4m högt bullerplank byggs längs tomtens norra gräns. En gemensam uteplats är möjlig vid den östra delen av tomtens (se bilagor). Beräknat ekvivalent- och maximalnivåer understiger bestämmelsen §3 andra stycket för ekvivalentbullernivån (högst 50dB LAeq24) och maximalbullernivån (70dB LAFmax).

Kommunens bullersakkunnig har granskat utredningen och har återkopplat att kravet i detaljplanen på 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider enbart för den tredje våningen. Om de vill utgå Trafikbullerförordningen så bör de ordna en bullerskyddad uteplats (50 eq/70max) per radhus. Man brukar inte arbeta med gemensam uteplats när det handlar om radhus.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med 24 lägenheter, fyra komplementbyggnader samt ett bullerplank och rivningslov för rivning av komplementbyggnad beviljades i beslut MSU § 139/2022 i ärende B 2022-001703. Ändringslov för nybyggnad av två flerbostadshus med 16 lägenheter beviljades i beslut MSU § 119/2024 i ärende B 2024-000425. Ändringen innefattade inredning av vindsutrymme vilket innebar en avvikelse från bullervärdena i detaljplanen.

Skäl till beslut

Den sökta åtgärden strider mot bestämmelse i detaljplanen.

Den senare tillkomna trafikbullerförordningen från 2015 är enligt Mark- och miljööverdomstolens dom P 7559-22 inte direkt tillämplig på detaljplaner som antogs innan förordningen trädde i kraft. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2005. I Mark- och miljööverdomstolens dom P 3433-18 slår domstolen fast att planbestämmelser ”inte upphör att ha verkan” därför att det tillkommer ny lagstiftning. Trafikbullerförordningen är dessutom tänkt att gälla vid detaljplaneläggning samt vid förhandsbesked och bygglov utanför plan. I övrigt kan den tjäna som vägledning.

Gällande detaljplan omfattar en plats som är påverkad av trafikbuller från några av Nackas mest intensiva trafikleder med både vägtrafik och spårtrafik. Utvecklingen rörande buller på dessa leder rör nämnden inte över. Nämnden bedömer därför att detaljplanens bullergränser ska gälla och att avvikelsen inte kan bedömas som liten.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Om du vill överklaga beslutet

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

Tiden för överklagande beror på hur du tagit emot beslutet.

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

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

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

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 28 maj 2026
2. Upplysningar till nämndbeslut
3. Ansökan
4. Ritningar
5. Utredningar
6. Remissvar

Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar, med instämmande av Disa Pählman Nilsson (M), Sidney Holm (MP), Johan Krogh (C), Rolf Wasteson (V), Christina Ståldal (NL), Magnus Sjöqvist (M), Helena Westerling (S) och Anders Tiger (KD), på eget förslag enligt följande:

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslagsbeslutet är totalt 37 290 kronor. I detta ingår:

- Avgift för avslagsbeslutet för hus 1 är 12 430 kronor
- Avgift för avslagsbeslutet för hus 2 är 12 430 kronor
- Avgift för avslagsbeslutet för hus 3 är 12 430 kronor

Skäl till beslut

Den sökta åtgärden strider mot bestämmelse i detaljplanen.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Den senare tillkomna trafikbullerförordningen från 2015 är enligt Mark- och miljööverdomstolens dom P 7559-22 inte direkt tillämplig på detaljplaner som antogs innan förordningen trädde i kraft. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2005. I Mark- och miljööverdomstolens dom P 3433-18 slår domstolen fast att planbestämmelser ”inte upphör att ha verkan” därför att det tillkommer ny lagstiftning. Trafikbullerförordningen är dessutom tänkt att gälla vid detaljplaneläggning samt vid förhandsbesked och bygglov utanför plan. I övrigt kan den tjäna som vägledning.

Gällande detaljplan omfattar en plats som är påverkad av trafikbuller från några av Nackas mest intensiva trafikleder med både vägtrafik och spårtrafik. Utvecklingen rörande buller på dessa leder rör nämnden inte över. Nämnden bedömer därför att detaljplanens bullergränser ska gälla och att avvikelserna inte kan bedömas som liten.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och förslag från Birgitta Berggren Hedin, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden i enighet beslutar att bifalla förslaget från Birgitta Berggren Hedin.

Protokollsanteckningar

Disa Pahlman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Vi anser att den aktuella platsen är olämplig för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Trots omfattande bullerskyddsåtgärder uppfylls inte detaljplanens bullerkrav fullt ut, vilket tydligt illustrerar platsens grundläggande begränsningar som bostadsläge. När omfattande bullerskydd krävs, och avsteg trots det behöver göras, från de förutsättningar som tidigare lagts fast finns det all anledning att ifrågasätta om platsen är lämplig.

Vi vill inte bygga in bullerproblematik som äventyrar framkomligheten på Saltsjöbanan, som är en påtaglig risk när bullerkraven inte uppfylls.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN-2026-00040

§ 150

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Maria Melcher, biträdande klimat- och miljödirektör, informerar att efter en rekryteringsprocess för en ny klimat- och miljödirektör, kommer Katja Awiti att tillträda den 10 augusti.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Protokollsbilaga I § 141

2026-05-29

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Nacka kommun Dnr: MSN-2026-00109

Länsstyrelsens Dnr: 18216-2026

Yttrande över remiss från Länsstyrelsen, angående Anmälan om vattenverksamhet, konstgjort rev av tunnelbanevagn, Baggensfjärden, Rösunda 2:2

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avstyrker projektidén i brist på fullgott underlag. Anmälan behöver kompletteras för att nämnden ska kunna ta ställning till huruvida åtgärden är lämplig eller inte.

Övergripande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ser positivt på syftet med den planerade åtgärden, nämligen att pröva nya metoder för att stärka fiskbestånd och marina livsmiljöer. Det är viktigt för Östersjön återigen ska bli livskraftig.

Nämnden ser dock stora risker med den föreslagna åtgärden och har svårt att tillstyrka åtgärden utifrån att underlaget som tillsänts nämnden är ytterst bristfälligt. Det är viktigt att åtgärden inte bidrar till föroreningar och inte påverkar natur- eller kulturvärden negativt. Nämnden bedömer att anmälan i sin nuvarande form är alltför översiktlig och saknar centrala underlag som krävs för att kunna göra en tillräcklig miljöbedömning av åtgärden.

Kartmaterial

Anmälan innehåller en översiktlig karta och en närmare situationsplan över det tänkta området. Nämnden konstaterar att markeringen av platsen inte är samma i de båda kartorna. Situationsplanen visar ett område som börjar cirka 25 meter väster om Älgö 5:4, inom Rösunda 2:2. Kartan visar däremot en punkt ungefär 300 meter längre norrut, fortfarande inom Rösunda 2:2. Nämnden bedömer att kartmaterialet behöver förtydligas, så att det inte finns några oklarheter om vilken plats det handlar om. Den relevanta placeringen måste därefter godkännas av kommunen som fastighetsägare, så att det inte finns några oklarheter.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Lokalisering

Kunskap om platsen är viktig både för att leva upp till miljöbalkens lokaliseringsprincip och för att avgöra om det finns ett behov av åtgärden. Behovet är även viktigt för att bedöma om åtgärden är en kvittblivning av avfall.

Nämnden konstaterar att det saknas beskrivning av att den här platsen lämplig. Det beskrivs att platsen har lämpligt djup, lämplig botten och att åtgärden varken skulle störa sjöfarten eller kända kulturvärden. Det saknas dock redovisning av alternativa lokaliseringar samt en tillräcklig värden på platsen. Det saknas även kontroll av om det finns vrak eller andra kulturvärden på platsen, och naturvärdesinventering, vilket gör att det varken finns underlag för skyddsvärden eller värden som man vill förstärka med åtgärden. Det är därför svårt att avgöra om det är rätt plats för åtgärden och att sedan utvärdera om åtgärden förstärker naturvärdena eller inte.

Utöver natur- och kulturvärden så vill nämnden betona att Nacka Vatten och Avfall varnar för att det finns känsliga ledningar med oklart läge nära platsen som föreslås i anmälan. Det är ytterst viktigt att dessa ledningar kartläggs och att man gör eventuella anpassningar innan revet anläggs.

Nämnden bedömer att ansökan behöver kompletteras med inventering av både natur- och kulturvärden, för att säkra att det är en lämplig plats för pilotprojektet.

Miljörisker från material

När en uttjänt produkt anpassas för att användas på ett helt annat sätt än den ursprungligen konstruerats för, så är det viktigt att det framgår hur den är anpassad och vad den är lämplig för. I det här fallet är det viktigt både för att bedöma eventuella miljörisker och för att bedöma om det är en kvittblivning av avfall.

Nämnden bedömer att det behövs en beskrivning av hur tunnelbanevagnarna ska saneras och förberedas för att säkra att de inte förorenar platsen. Beskrivning av kontroll och sanering av vagnarna bör ingå i anmälan.

Grumling och sedimentföroreningar

Botten på platsen bedöms bestå av lera och sediment, och anmälan beskriver att platsen inte är förorenad och att risken för grumling är liten. Nämnden konstaterar att det inte finns uppgifter om föroreningshalter i sedimentet just där, men att det är rimligt att anta att åtminstone måttliga föroreningsnivåer förekommer eftersom platsen ligger inom 300-500 meter från gamla hamnområden och stora småbåtshamnar. Dessutom är lera och löst sediment mycket lätt att röra upp vid arbete på botten. Anmälan bör därför kompletteras med både kontroll av föroreningar och åtgärder för att kontrollera och begränsa grumling.

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

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Johan Krogh
Ordförande
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Maria Melcher
t.f. klimat- och miljödirektör
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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