

2025-09-01

Rev 2025-09-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00183

BAGGENSUDDEN 7:8

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokal till flerbostadshus och tillbyggnad av balkonger samt utvändiga ändringar av miljöhus

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § PBL.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Jimmy Grönqvist, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1035-12, och behörighetsnivå K.

Villkor

Med stöd av 9 kapitlet 36 § PBL ges bygglov med villkoret att detaljplanen som antas 17 september 2025 vinner laga kraft. Åtgärden får inte påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 97 200 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för ändrad användning för hus B-E, (Hus A och F är debiterad i tidigare ärende), 89 280 kronor
- Avgift för lovet för utvändiga ändringar av komplementbyggnaden, 2 160 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 5 760 kronor (delar av startbeskedet har redan debiterats i samband med tidigare ärende)

Sammanfattning

Ärendet gäller ändrad användning av befintliga byggnader från kontor till bostäder och tillbyggnad av balkonger samt utvändiga ändringar av miljöhus. Totalt tillkommer 27 nya bostäder. Byggnadshöjd och takkupor bevaras enligt befintligt utförande och fasaderna utförs i faluröd träpanel med mörkröda bandplåttak. Samtliga byggnader förses med balkonger/altaner. Åtgärden bedöms överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i PBL.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om ändrad användning från kontorslokaler till bostäder och tillbyggnad av balkonger samt utvändiga ändringar av miljöhus. Användning ändras till bostäder och kommer utgöra totalt 27 nya lägenheter. Restaurangen i hus A påverkas inte och fortsätter användas som restaurang.

Byggnadshöjd/nockhöjd bevaras i enlighet med befintligt utförande, liksom takkuporna. Samtliga sex byggnader förses med balkonger/altaner.

Fasader utförs i träpanel i Falu rödfärg original röd, takbeklädnad av mörkröd bandplåt. Befintligt miljöhus får ny fasadbeklädnad och plåttak. Inga lovpliktiga träd ska fällas. Ansökan omfattar mindre justeringar av marken för att ordna tillgänglighet till byggnaderna.

Byggnadsarea (BYA) fördelas enligt följande:

BYA		
	Area	Kommentarer
Befintlig BYA		
Huvudbyggnad	1816 kvm	
Miljöhus	46 kvm	
Carport	238 kvm	
Elhus	4 kvm	
Tillkommande BYA		
Huvudbyggnad - byggnadsdel	103 kvm	Balkonger
SUMMA	2207 kvm	

BTA					
Befintlig BTA					
Hus	Plan 09	Plan 10	Plan 11	Plan 12	Summa BTA
A	388 kvm	262 kvm	225 kvm	41 kvm	916 kvm
B	256 kvm	254 kvm	238 kvm	34 kvm	782 kvm
C	98 kvm	292 kvm	262 kvm	52 kvm	704 kvm

D		300 kvm	275 kvm	60 kvm	635 kvm
E	298 kvm	262 kvm	226 kvm	36 kvm	822 kvm
F	256 kvm	263 kvm	235 kvm	45 kvm	799 kvm
El-hus					4 kvm
Miljöhus					46 kvm
SUMMA					4708 kvm

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	Area intervall	Antal lgh
2 ROK	70–88 kvm	3
3 ROK	68–108 kvm	11
4 ROK	100–144 kvm	8
5 ROK	112–163 kvm	5
TOTALT		27

Planförutsättningar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 17 september 2025 antagit planförslaget om ny detaljplan för området.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i form av lägenheter samt verksamhetslokaler. Byggnadshöjd på huvudbyggnad regleras i sju olika höjder mellan 7,5 och 21,5 meter över nollplanet. Minsta takvinkel är 25 grader. Balkonger och altaner får kraga ut maximalt 2,0 meter över punktprickad kvartersmark. Takkupor/frontespis ska utformas med pulpettak. Minsta takvinkel för takkupor är 15 grader.

Komplementbyggnader får uppföras med sammanlagd byggnadsarea om högst 45 kvm inom ruta markerad med e1 på plankartan. Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä.

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälppts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Detaljplanen har inte vunnit laga kraft.

Remissvar

Remiss har skickats till trafikenheten, stadsarkitekt och Nacka vatten och avfall (NVOA).

NVOA och Nacka kommuns stadsarkitekt har inget att erinra.

Trafikenheten har lämnat in följande: sökande behöver redovisa hur man säkerställer framtida tillgång till befintliga parkeringsplatser söder om Vikingavägen som är avsedda för planerade bostäder och besökare i området samt till restaurangen.

Miljötillsynsenheten har inkommit med föreläggande om åtgärder med anledning av planbestämmelsen om att ändrad markanvändning inte får ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av industribyggnad (kontors- och hantverksbyggnad) beviljades i beslut § 31 den 6 februari 1985.

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokal till flerbostadshus, tillbyggnad av balkonger, rivning av sophus och nybyggnad av miljöhus avslogs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden MSN § 65 den 12 mars 2025. Befintliga byggnader avviker från detaljplanen gällande tillåten byggnadshöjd. Nämnden bedömde att avvikelserna gällande överskriden byggnadshöjd inte kan utgöra en liten avvikelse. Innevarande förslag är detsamma som tidigare avslogs.

Bygglov för ändrad användning av kontorslokal till flerbostadshus, tillbyggnad av balkonger, rivning av sophus och nybyggnad av miljöhus beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden MSN § 96 den 9 april 2025. Bygglov gavs för ändrad användning från kontorslokaler till 8 lägenheter i byggnad A och F. Hus B-E beviljades endast utvändiga ändringar eftersom planstridigt utgångsläge rådde för byggnaderna.

Skäl till beslut

Tidigare detaljplan som vann laga kraft 2023 gjorde att fyra av sex byggnader hamnade i ett så kallat planstridigt utgångsläge vilket innebar att bygglov inte kunde beviljas för tillbyggnader och ändrad användning. Nämnden beslutade den 12 mars 2025 att ge planenheten i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplanen för fastigheten.

Nämnden har den 17 september 2025 antagit planförslaget om ny detaljplan för området. Nämnden kan inledningsvis konstatera att eftersom detaljplanen inte vunnit laga kraft kan således lovet beviljas med villkor om att detaljplanen behöver vinna laga kraft för att åtgärden ska kunna påbörjas. Om detaljplanen inte vinner laga kraft behöver lovet tas om.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

Till bygglovsansökan har sökande lämnat in en utredning gällande dagsljus. Samtliga

vistelserum har testats enligt BBR 6:322 allmänna råd. Av de 30 rum som testades, är det tre rum som inte uppfyller rekommendationerna i allmänt råd enligt kapitel 6:322 Dagsljus.

Vad gäller trafikenhetens yttrande har sökande bemött frågan med att parkeringsytan utgörs av bostadsrättsföreningens egen mark och är avsedd för föreningens medlemmar. Sökande har dessutom redovisat ett antal parkeringsplatser som överstiger Nacka kommuns modell ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka”. Mot denna bakgrund bedöms trafikenhetens synpunkt vara tillgodosedd och yttrandet därmed vara beaktat.

Nämnden gör bedömning att avsteg kan ges gällande de tekniska egenskapskraven gällande dagsljus för de rum som inte klarar kraven. Detta sett till att det är befintliga byggnader och att man i detaljplanen funnit det lämpligt med bostäder på platsen.

Ändringen gällande byggnadernas utformning bedöms som väl anpassad till planbestämmelsen, som föreskriver att byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och den omgivande bebyggelsen. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltak i tegel eller plåt samt fasadmaterialet puts eller trä.

Ändringen till bostäder medför att ingreppet i landskapsbilden blir begränsat, samtidigt som tillgängligheten till entréer säkerställs. Nämnden bedömer att de föreslagna markåtgärderna är anpassade till terrängen och uppfyller kraven i 9 kap. 35 § PBL. Marklov beviljas därför.

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

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 29 augusti 2025
2. Ansökan
3. Ritningar

4. Karta
5. Ritningar miljöhus
6. Material- och kulörbeskrivning
7. Illustration
8. PM parkering, avfall och areor
9. Tillgänglighetsutlåtande och dagsljusutredning
10. Yttranden
11. Upplysningar till nämndbeslut

ÖVERSIKTSKARTA



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/Bygglövenheten, 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.