

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Plats och tid Uppsala, onsdagen den 21 maj kl 16.22-16:52
Sammanträdet ajournerades 16.30-16.36.

BESLUTANDE

Johan Krogh (C) ordf.
Agnes Palinski (M) 1:e vice ordf.
Henrik Unosson (S) 2:e vice ordf.
Johan Hiller (M)
Birgitta Berggren Hedin (L)
Lina Olsson (NL)

ERSÄTTARE

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

Övriga deltagare Charlotte Persson, Joaquim Fräki Martins, Sylvia Ryel, Tore Liljeqvist,
Emma Rosenberg, Maria Melcher, Nina Åman, Per Sundin

Utses att justera Henrik Unosson

Justeringsdatum Tisdag 27 maj 2025

Paragrafer 35-44

Underskrifter Sekreterare

.....
Joaquim Fräki Martins

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande

.....
Henrik Unosson

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	21 maj 2025
Anslaget sätts upp	28 maj 2025
Anslaget tas ned	20 juni 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 35	5
Pågående miljöärenden.....	5
Beslut.....	5
§ 36 M-2023-2910	6
Ansökan om strandskyddsdispens för två bostadshus med tillhörande carport Erstavik 25:16	Fel! Bokmärket är inte definierat.
§ 37 B 2025-000468	12
SICKLAÖN 78:1 och SICKLAÖN 37:11 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av tunnel (tunnel C17 och ny inloppstunnel i Henriksdal)	12
§ 38 B 2025-000166	16
SICKLAÖN 37:69 (SALTSJÖQVARNIS KAJ 31) Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus.....	16
§ 39 B 2024-001741	23
SKARPNÄS 2:26 Ansökan om bygglov för nybyggnad av 14 radhus (tre längor), parkeringsplatser och murar samt marklov för markåtgärder	23
§ 40 B 2025-000334	30
BJÖRKNÄS 32:16 (GAMLA BROVÄGEN 30) Ansökan om bygglov för utvändig ändring av radhus, fönster	30
§ 41 B 2025-000623	39
SICKLAÖN 367:5 (JARLABERGSVÄGEN 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och murar samt anordnande av parkeringsplats, 59 lägenheter	39
§ 42	47
Pågående bygglovsärenden.....	47
§ 43	48

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Redovisning av delegationsbeslut	48
§ 44	49
Extra ärenden	49

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 35

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga pågående miljöärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 36

Ansökan om strandskyddsdispens för två bostadshus med tillhörande carport Erstavik 25:16

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel om ca 150 m² respektive ca 50 m² på fastigheten Erstavik 25:16, i huvudsaklig enlighet med ansökan samt bifogad situationsplan, se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 april 2025.
2. Hela fastighetsytan för lott A respektive lott B får tas i anspråk som tomt, se bilaga 1. Tomtplatsernas area är ca 1400 m².
3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a) Del av fastighetsgräns mot väster på lott A ska markeras med staket, mur eller häck, se röd markering i bilaga 2.

Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § miljöbalken).

Lagstöd med mera

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 15 §, 7 kap. 18 b § miljöbalken, 7 kap. 18 f § och med hänvisning till 7 kap. 18 c § punkt 2, 7 kap. 18 f §, 7 kap. 25 - 26 §§ och 16 kap. 2 § miljöbalken. Beslutet fattas i miljö- och stadsbyggnadsnämndens utskott med hänvisning till att tidigare beslut fattats enligt delegationsordning punkt M 8.2.

Sammanfattning

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus och två carportar med förrådsdel om 150 m² respektive 50 m² inom fastigheten Erstavik 25:16. Byggnaderna planeras att uppföras på avstyckade tomter om ca 1400 m² vardera. Området där åtgärderna ska utföras är väl avskilt från stranden genom bostadsbebyggelse, Saltsjöbanan med mera och allmänhetens tillgänglighet i strandområdet bedöms därför vara begränsad. Åtgärderna bedöms inte innebära en väsentlig förändring av livsvillkoren för djur- och växtarter på platsen. Särskilt skäl bedöms finnas för strandskyddsdispens och åtgärderna i ansökan bedöms inte heller påverka strandskyddets syften negativt. Det enskilda intresset bedöms i detta fall väga tyngre än det allmänna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

intresset för strandskyddet och dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför beviljas.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus med tillhörande carportar med förrådsdel på fastigheten Erstavik 25:16.

Ansökan inkom den 4 december 2023, se bilaga 3. Ärendet behandlades i miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott den 19 juni 2024, § 49, där ansökan avslogs. Ärendet överklagades till länsstyrelsen där beslut fattades den 24 mars 2025 (länsstyrelsens diarienummer 39631–2024), se bilaga 4. Genom länsstyrelsens beslut upphävdes miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut och ärendet återförvisades för fortsatt handläggning och därefter beslut i enlighet med länsstyrelsens bedömning. Enligt länsstyrelsens bedömning är omständigheterna i ärendet sådana att en strandskyddsdispens för de aktuella byggnaderna är förenlig med strandskyddets syften och att särskilt skäl för dispens finns.

Ansökan har i samband med överklagandet reviderats. En planerad väg mellan de planerade tomterna och en vändplan för slamtömningsfordon har utgått. Vägytan i den ursprungliga ansökan har delats upp mellan tomterna. Den bakre fastighetsgränsen har flyttats fram. Bostadshuset på Lott A har ändrat placering för att skydda en tall som identifierats som värdefull i en naturvärdesinventering. Avloppstankarna har flyttats mot den borttagna vägen och den nya fastighetsgränsen och tömning kommer att ske genom en nedlagd sugledning från tankarna fram till Morgonvägen. Storleken på fastigheterna har behållits till 1400 m².

Bostadshusen planeras uppföras på avstyckade tomter, i ansökan kallade lott A och lott B, om ca 1400 m² på fastigheten Erstavik 25:16. Arealen på bostadshusen kommer att vara 150 m² och för husens tillhörande carport med förrådsdel är arean 50 m². Bostadshusen kommer att uppföras på tomternas norra del mot vattnet. Området saknar kommunalt VA. Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes innan det generella strandskyddet infördes 1975. På fastigheten finns förutom huvudbyggnaden ett poolhus och en gäststuga kallad chaufförsbostaden.

Fastigheten är 20470 m² stor och berörd del ligger vid Duvnäs-viken och inom området Sågtorp. Området där de planerade bostadshusen planeras uppföras ligger avskärmat från strandområdet genom bostadsbebyggelse, en marina, Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan.

På platsen gäller utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen på land. Enligt Länsstyrelsens beslut 2014-01-21, för det utökade strandskyddsområdet, delområde D1I, beskrivs området som: *"inom strandsträckan Sågtorp – Östervik, längs Duvnäs-viken, har Skogsstyrelsen pekat ut ett par objekt med naturvärden samt några mindre nyckelbiotoper i form av grova ädellövträd, inklusive jätteträd, en lövskogslund med värdefull kryptogamflora samt en naturlig skogsbäck.*

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Det finns två områden med skyddsvärda träd. Enligt kommunens gröstrukturprogram ingår hela strandsträckan i ett större strövområde, och kring Östervik utpekas ett promenadområde”.

Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Området är inte planlagt.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 21 maj 2018, beskrivs området i ansökan som område för gles samlad bebyggelse. I översiktsplanen beskrivs ”befintliga värden och intressen” i stycket Bg4 och området beskrivs bland annat som att ”största delen av området är av lokalt intresse för kulturmiljövärden”.

Fastighetens läge framgår av bilaga 5. Platsbesök gjordes den 1 mars och den 15 april, se bilaga 6.

Inget pågående bygglovsärende finns för fastigheten. Som tomtplatsavgränsning föreslås hela avstyckningslotternas yta om 1400 m² vardera.

Skäl till beslut

Åtgärderna är förbjudna att vidta inom det strandskyddade området och de är därför dispenspliktiga. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får inom ett strandskyddsområde inte
- nya byggnader uppföras.

För att få strandskyddsdispens krävs att så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Dispensen får inte omfatta den del av stranden som behövs för djur- och växtlivet eller för fri passage för allmänheten. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset, som är ett allmänt intresse, och den enskildes intresse av att ta området i anspråk.

Beslutet ska ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt (tomtplatsavgränsning) eller annars användas för det avsedda ändamålet.

Sökanden har i länsstyrelsens beslut bland annat anfört att för att avskilja lotten A från det allmänna markområdet på ett tydligt sätt kan det ske genom att det trasiga stängslet vid tomtgränsen repareras eller att en häck planteras. Vidare har länsstyrelsen i sitt beslut angett att nämnden kan förena dispensen med de villkor som nämnden bedömer erforderliga. För att markera det privata området för lott A mot det allmänna området i väster förenas beslutet med villkor om att tomtgränsen mot väster för lott A markeras genom staket, mur eller häck, se bilaga 2.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken bedöms finnas, dvs att det område dispensen avser ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.

I enlighet med länsstyrelsens beslut bedöms i det här fallet den befintliga bebyggelsen vid vattnet, Saltsjöbadsvägen, Saltsjöbanans järnvägsspår med banvall med mera ha en sådan avskiljande effekt mellan dispensområdet och stranden som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken. Särskilt skäl för strandskyddsdispens bedöms därmed finnas.

Påverkan på strandskyddets syften

Förutsättningarna för att få strandskyddsdispens är att ett så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Skälen för dispens måste klargöras i varje enskilt fall och bedömas utifrån de värden som finns i förhållande till strandskyddets syften.

Området för åtgärderna i ansökan utgörs av ett naturområde som inte har varit bebyggt tidigare och som utgör en del av ett större skogsområde. En naturvärdesinventering har tagits fram för platsen på uppdrag av sökanden för att bedöma det geografiska områdets betydelse för biologisk mångfald där art och biotop använts som bedömningsgrunder, se bilaga 6. Enligt inventeringen grundar sig bedömningen av områdets naturvärden på tidigare kända uppgifter och på nya uppgifter från inventering i fält. Enligt inventeringen består områdets vegetation till övervägande del av blåbärsris, lingonris och olika grästyper. Skogen består till största delen av en cirka 140-årig tallskog i det övre skiktet, medan ett lägre trädskikt cirka 25–30 år har en mer lövträdsdominerad trädslagsblandning. Inventeringen identifierade bland annat tre tallar som bedömdes ha en sammanvägd naturvårdsnytta för att klassificeras som naturvärdesträd, se sid 12 i bilaga 7.

Sökanden har genom naturvärdesinventeringen visat på områdets betydelse för växt- och djurlivet. Enligt inventeringen bedöms området, eftersom det är litet, 0,3 ha, ha liten betydelse för arter som är knutna till biotoptypen.

I enlighet med länsstyrelsens beslut bedöms platsen inte ha särskilda värden för strandskyddets syften. Den naturvärdesinventering som har utförts visade dock på tre tallar som klassas som naturvärdesträd. Sökanden har anpassat ansökan med hänvisning till inventeringen genom att bostadshuset på lott A har flyttats för att bevara ett av träden som annars eventuellt skulle påverkats.

Enligt Handboken för strandskydd; *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning* 2009:4, beskrivs att: ”avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet”. I det här fallet bedöms platsens betydelse för den

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

allmansrättsliga tillgängligheten vara begränsad eftersom Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen ligger nedanför området. Närmast vattnet bortom Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen är området även bebyggt med flera bostadsfastigheter. Platserna för åtgärderna i ansökan är därmed väl avskilda från området närmast strandlinjen. Västerut om platsen för avstyckningarna finns Erstaviks grönområde och längre västerut Nacka Gårds naturreservat vilket ger tillgång till grönområden i anslutning till avstyckningarna och byggnaderna. Påverkan för de utpekade värdena som anges i länsstyrelsens beslut 2014-01-21, för det utökade strandskyddsområdet, bedöms inte heller påverkas av åtgärderna i ansökan i det här fallet.

Åtgärderna bedöms därmed inte påverka strandskyddets syften negativt i det här fallet. Även om byggnationen sker på naturmark bedöms inte åtgärderna väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtarter på platsen. Enligt den naturvärdesinventering som har gjorts bedöms områdets betydelse för de arter som är knutna till biotoptypen vara liten eftersom området är litet i det här fallet. Förutom utvidgat strandskydd omfattas inte området av andra områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Platsens betydelse för den allmansrättsliga tillgången i strandområdet bedöms vara begränsad genom den avskilda bebyggelsen.

Åtgärderna som dispensen avser bedöms därmed vara förenliga med strandskyddets syften varför en strandskyddsdispens för åtgärderna kan medges.

Intresseavvägning

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset bedöms i detta fall väga tyngre än det allmänna intresset för strandskyddet. Påverkan på växt- och djurliv bedöms vara liten och åtgärderna bedöms inte påverka den allmansrättsliga tillgången till strandområdet negativt då platsen är väl avskild och tillgängligheten till strandområdet är begränsad genom bebyggelse.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför beviljas.

Fri passage

Fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken kan säkerställas genom att allmänheten kan passera byggnaderna på de nya avstyckningarna framför på Morgonvägen. Allmänheten kan även fortsättningsvis passera bakom de tänkta fastigheterna i norr.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför beviljas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för fastighetsägaren.

Konsekvenser för barn

Ovanstående förslag till beslut bedöms inte leda till några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 17 april 2025
2. Situationsplan, reviderad den 31 mars 2025
3. Situationsplan med markering som visar var staket, mur eller häck ska uppföras
4. Ansökan
5. Länsstyrelsens beslut den 24 mars 2025, Dnr 39631–2024
6. Fastighetens läge
7. Foton från platsbesök 1 mars 2024
8. Naturvärdesinventering

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 37

SICKLAÖN 78:I och SICKLAÖN 37:I I

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av tunnel (tunnel C17 och ny inloppstunnel i Henriksdal)

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende markanvändning.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Ulf Broman, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1381-11, och behörighetsnivå K.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 18 094 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för bygglov (timdebitering 7h), 7 000 kronor
- Avgift för kungörelse, 5 094 kronor
- Avgift för startbesked och slutbesked (timdebitering 6h), 6 000 kronor

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

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nytt lov för tillbyggnad av tunnel då giltighetstiden för tidigare lov löper ut. Åtgärdena är omfattande och har inte hunnit slutföras inom giltighetstiden för tidigare beslut.

Ansökan avser en ny, kompletterande, inloppstunnel (kallad C17) som länkar samman Sicklaverket och Henriksdalsverket. Åtgärden ingår i projektet SFA, Stockholms Framtida Avloppsrening. Inkommande slam/avloppsvatten från Sickla och Bromma kommer via tunnelsystem och schakt från Sicklaanläggningen till centraltunnel 2 i Henriksdalsanläggningen. Den nya inloppstunneln går från D-, till C-nivå (vilket är de nedre bergnivåerna), anläggningsdel och tunnel kallas C17. En arbetstunnel tillkommer också. Åtgärden omfattar ca. 1 228 kvm tillkommande bruttoarea. Inloppstunneln ansluter till befintliga tunnlar och konstruktioner, d.v.s., tunneln är helt och hållet under jord och ingen ny tunnelmynning behöver anläggas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S42 och DP 672. Stadsplanen anger bland annat att marken får användas för parkändamål, gatumark och bostäder. Genomförandetiden för den gällande stadsplanen har gått ut. Detaljplanen är ett tillägg till gällande stadsplanebestämmelser med syftet att möjliggöra att en ny dagvattentunnel kan komma till stånd genom att komplettera ett antal planer med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska dagvattenledningar inklusive omgivande skyddszon i berg.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från stadsplanen när det gäller att tunneln placeras på mark som är avsedd för park, gata och bostäder.

Yttranden från grannar

Kungörelse har varit införd i Dagens Nyheter den 15 april 2025 och på stadens digitala anslagstavla den 14-28 april 2025 med sista svarsdag den 28 april 2025. Inga synpunkter har kommit in.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan med sista svarsdag den 25 april 2025. Inga synpunkter har kommit in.

Remissvar

Åtgärden remitterades i tidigare ärende B 2020-000426 till kommunens markenhet, Trafikförvaltningen och Trafikverket. Remissvaren bedöms fortfarande att gälla och ingen ny remissomgång har skickats ut.

Kommunens markenhet svarade på remissen att de inte har några negativa synpunkter men uppmärksammade sökande på att åtgärden berör ett område som omfattas av ett befintligt servitut för järnvägstunnel och att sökanden behöver säkerställa att åtgärden inte påverkar detta. I god tid innan åtgärderna vidtas behöver sökanden ta kontakt med markförvaltning på Nacka kommun för diskussion om hur markintrånget som berör Nacka kommuns fastigheter ska lösas.

Trafikförvaltningen svarade att de inte har några negativa synpunkter men upplyste i huvudsak om att samordning ska ske med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare. Alla kostnader som uppstår för trafikförvaltningen på grund av intrånget ska bäras av exploitören.

Trafikverket svarade inte på remissen.

Tidigare beslut

Bygglov för samma tillbyggnad av tunnel beviljades i beslut MSU § 60/2020 i ärende B 2020-000426. Startbesked för åtgärden beviljades i beslut § 2020-003018 i samma ärende.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tidigare beviljade lov för projektet SFA finns i ärende med diarienummer B 2014-001610.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 c § punkt 1 plan- och bygglagen får efter det att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Ansökta tunnlar innebär avvikelser från detaljplanernas bestämmelser om markanvändning. Planen syftar till att bebygga fastigheterna med bostäder och innehåller även parkområde och gatumark. Tunnelarna utförs under mark och bedöms inte påverka användningen av marken ovan.

Avvikelsen avseende markanvändning bedöms som förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden bedöms vara av stort allmänintresse och tillgodose ett angeläget gemensamt behov. Genomförandetiden för detaljplan S 42 har gått ut. Nämnden bedömer att åtgärden kan ses som en godtagbar avvikelse från detaljplanen med hänvisning till 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen.

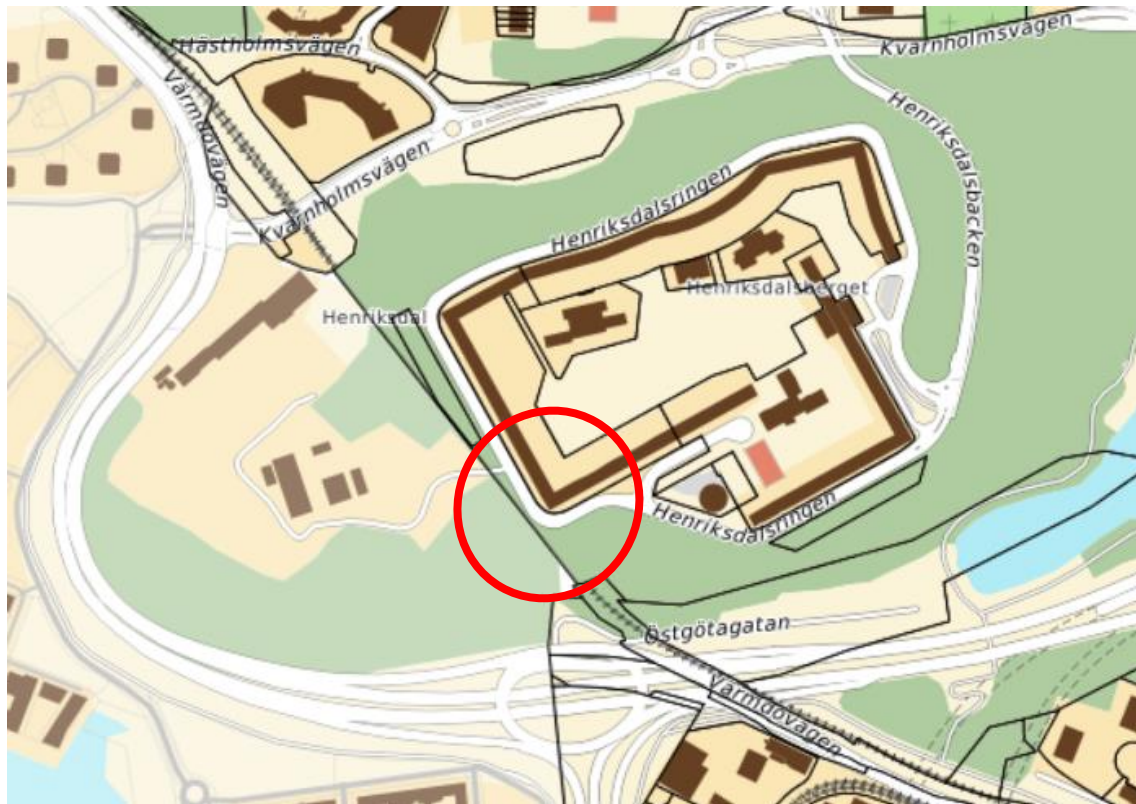
Åtgärden bedöms i övrigt uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Bygglov bör ges i enlighet med 9 kap. 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen. Det som framkommit av remissvaren medför ingen annan bedömning.

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-29
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Remissvar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 38

SICKLAÖN 37:69 (SALTSJÖQVARNIS KAJ 31)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus

Beslut

Ärendet återremitteras för att kompletteras med de andra och tydligare bilder som presenterades under sammanträdet, vilka inte var med i det ursprungliga underlaget.

Avgifter

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

- Avgift för avslagsbeslutet, 7 200 kronor

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus på byggnaden Saltsjöqvarn. Byggnadsdelen som berörs är till för bostadsändamål, i övrigt rymmer byggnaden hotellverksamhet.

Två befintliga takkupor på takfall mot sydväst görs om till två takterrasser. Terrasserna skjuts in i takfallet och blir 1,5 meter djupa och 2,7 meter breda. Ett fönster och två glasade balkongdörrar tillkommer. Fönsterna utförs i röd kulör lika befintliga fönster i takkupor. Terrasserna får smidesräcken som utförs lika befintliga balkongräcken och målas i röd kulör som takplåten.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplanerna DP 279 och DP 393 som bland annat har följande planbestämmelser. Mark för hotell, museum och samlingslokaler, restaurang samt kontor. Bostäder får utföras från och med våningsplan tre, varvid tredimensionell fastighetsbildning kan medges.

Byggnaden har skyddsbestämmelsen q - byggnaden får ej rivas. Exteriören får inte förvanskas. Befintliga fasaddetaljer ska bevaras.

Området utgör en värdefull miljö.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller planbestämmelsen: Exteriören får inte förvanskas. Befintliga fasaddetaljer ska bevaras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Kulturmiljövården**

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövården där Saltsjöqvarn är ett utpekat uttryck för riksintresset.

Saltsjöqvarn finns med i Nacka kommuns kulturmiljöprogram: Den första moderna industrin anlades 1888-1890, då Holmberg & Möllers Qvarn AB (senare Saltsjöqvarn) byggde en stor ångdriven kvarn och silos på området. Verksamheten växte successivt och fler byggnader uppfördes. Under slutet av 1980-talet lades kvarnen ner, men kärnbyggnader från kvarnindustrin har bevarats och omvandlats till bostäder och hotell. Förhållningssättet är att områdets komplexa struktur bevaras. Möjligheten att avläsa tidigare funktion och successiva utbyggnad bevaras. Den höga, täta och komplexa struktur som karakteriserar miljön bevaras.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov den 13 juni 2007, § 238 för tillbyggnad, utvärdig ändring och ändrad användning av Saltsjöqvarn till hotell.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov den 5 mars 2008, § 76 för ändrad användning av en del av Saltsjöqvarn till bostäder. Balkonger tillkom på västra och södra fasaderna.

Remissvar

Nämnden har gett kommunantikvarien möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Kommunantikvarien har i yttrande framfört följande. Saltsjöqvarn är en av de karaktärsskapande tidigare industribyggnaderna längs Nackas norra kust och också ett landmärke som präglar kajmiljön samt stads- och landskapsbilden längs farleden till Stockholm. Saltsjöqvarn är tillsammans med Mannagrynskvarnen också ett utpekat uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Genom byggnadens läge vid kajen och Danvikskanalen är kvarnbyggnadens västra flygel väl exponerad mot farleden i väster.

För byggnaden gäller detaljplan 279 som vann laga kraft 2001 och en ändrad detaljplan 393 med laga kraft 2006. Planändringen gjordes för att möjliggöra bostäder från och med tredje våningsplanet i den västra flygeln. Den tidigare skyddsbestämmelsen q från 2001 behölls vid ändringen. Den anger att byggnaden inte får rivas, exteriören förvanskas och att befintliga fasaddetaljer ska bevaras. Syftet har varit att bibehålla byggnadens exteriör med de fasaddetaljer som är viktiga för karaktären av en kvarnbyggnad från sekelskiftet 1900.

En viktig del av exteriören är flyglarnas markanta tak med branta takfall, trappgavlar och takkupor. Takkuporna är en ursprunglig byggnadsdel och fasaddetalj som visar byggnadens ursprungliga användning. Den repetitiva fönstersättningen och takkupornas enhetliga form ger taket också ett lugnt uttryck. Takkuporna är alltså en viktig del av exteriören som inte

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

får förvanskas och sådan fasaddetalj som ska bevaras. Vid ombyggnaden som genomfördes åren efter detaljplaneändringen 2006 behölls hela taket oförändrat.

Den aktuella bygglovsansökan avser en ombyggnad av två takkupor till takterrasser. De ursprungliga takkuporna som har en stående form ersätts med ett ca 3 gånger så brett och högre fönsterparti som består av en glasad pardörr och ett fönster. För att skapa plats för den 1,50 meter djupa terrassen dras fönsterpartiet ca 1,40 meter inåt i takfallet. Terrassen förses med ett balkongräcke av samma typ som de befintliga balkongräckena i bostadsvåningarna och målas i röd kulör som takplåten.

Förslaget innebär ett irreversibelt ingrepp i det för byggnaden karaktäristiska taket med de ursprungliga takkuporna. Den avvikande formen och indragna placeringen suddar ut takets lugna uttryck och skapar två hål i det sammanhållna takfallet. Takets ursprungliga utformning som visar den tidigare kvarnverksamheten ändras så att taket i stället kan läsas höra till ett bostadshus. Att ändra taket och de ursprungliga takkuporna i enlighet med bygglovsansökan bedöms därför vara förvanskande.

Det bifogade fotot visar byggnaden sedd från Fåfången.

Yttrande

Sökande har yttrat sig över förslag till beslut och framfört i huvudsak följande. De önskar ersätta två av Saltsjökvärns 14 takkupor med två nya större takkupor på dess västra sidoskepp. Kuporna bibehåller samma arkitektoniska uttryck som de befintliga utöver att de breddas. Åtgärden skulle innebära att mindre takterrasser skulle kunna läggas framför dessa kupor, indragna i takfallet. Det befintliga taket och dess takkupor är tillkommet på 2000-talet även om det utfördes likt det befintliga. Detta innebär dock att taket med befintliga takkupor saknar byggnadshistoriskt värde och den föreslagna förändringen främst innebär en, i deras bedömning begränsad, visuell påverkan.

De två föreslagna takterrasserna ligger indragna i takfallet. De nya terrasserna skulle utgöra en stor tillgång och ett välkommet tillskott för de bostäder som de betjänar. Den gamla kvarnbyggnaden, Saltsjöqvarn, på fastigheten Sicklaön 37:69, vänder sin karaktäristiska, symmetriska tegelfasad mot Saltsjön i norr. Det är denna långa fasad mot vattnet som är byggnadens huvudfasad. Den är väl synlig både på håll och för all skärgårdstrafik.

Fasaden och taket i väster med befintliga takkupor och nya terrasser är i mycket ringa omfattning exponerad mot farleden i väster. Det fotografi som kommunen redovisar från Fåfången är inzoomat vid en tid på året då träden är avlövnade. Vi förnekar inte att åtgärden kan komma att synas i vissa begränsade lägen. Den västra fasaden vänder sig mot en smal gränd där den intilliggande byggnaden i många lägen skymmer hela eller delar av taket. Se bifogade fotografier, bilaga 1 till och med 8.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

I bygglovsbeslutet för hotellet från den 13:e juni 2007 står det att blindfönster/nischer öppnas och förses med fönster, taket rivs och ersätts med en ny takkonstruktion lika befintlig. Några nya takkupor tillkommer, kvarnens torn byggs till åt söder. Det står också i bygglovsbeslutet att ”ett antikvariskt yttrande ger vid handen att föreslagna ändringar inte innebär en förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värde” I bygglovsbeslutet för bostäderna från den 3:e mars 2008, står det att den norra fasaden mot vattnet bevaras intakt men blindfönster/nischer öppnas och förses med fönster. På övriga fasader på västra flygeln som inte är synliga på samma sätt från sjöfronten sker vissa tillägg i form av

balkonger och indragna takterrasser. Både kommunantikvarien och projektets antikvariska

egenkontrollant har även här gjort bedömningen att ändringarna inte innebär en förvanskning av byggnadens kulturhistoriska värde. I byggnadsbeskrivningen där de planerade åtgärderna beskrivs per byggnadsdel, står det på TAK att ny takkonstruktion ersätter befintlig. Det nya taket utformas lika det befintliga. Takkupor nyttillverkas och utförs så lika befintliga som är möjligt, placeras i samma läge som befintliga. Nya kupor plåtkläds med plåt lika tak, kulör lika takplåt.

Med tanke på de tidigare antikvariska bedömningarna, att byggnadens kulturhistoriska värde inte förvanskas av de många ändringar och tillägg som gjorts i byggnadens exteriör, kan de inte förstå varför det här skulle bedömas annorlunda. Takkonstruktionen och kuporna är helt nyttillverkade, därmed blir åtgärden vi föreslår dessutom helt reversibel, sett ur ett byggnadsantikvariskt perspektiv. Tidigare godkända tillägg i form av balkonger och takterrasser gör att den västra flygeln redan idag kan läsas tillhöra ett bostadshus. Utformningen av terrasserna anspelar på befintliga takkupors utformning så att de i största möjligaste mån bibehåller takets och befintliga kupors lugna uttryck. Räcket i framkanten föreslås rött lika som takplåten och samma kulör som räcken på befintliga takterrasser. De tycker att åtgärden borde bifallas.

Skäl till beslut

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

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Enligt 9 kap. 31b § PBL, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggnaden är en sådan värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL och får därför inte förvanskas.

Planändringen, DP 393, laga kraft 15 juli 2006, gjordes för att möjliggöra bostäder från och med tredje våningsplanet i den västra flygeln. Den tidigare skyddsbestämmelsen q från DP 279 behölls vid ändringen: Byggnaden får inte rivas, exteriören får inte förvanskas och befintliga fasaddetaljer ska bevaras. Syftet var att bibehålla byggnadens exteriör med de fasaddetaljer som är viktiga för karaktären.

Nämnden instämmer i kommunantikvariens bedömning att förslaget innebär ett irreversibelt ingrepp i det för byggnaden karaktäristiska taket med de ursprungliga takkuporna. Den avvikande formen och indragna placeringen suddar ut takets lugna uttryck och skapar två hål i det sammanhållna takfallet. Takets ursprungliga utformning som visar den tidigare kvarnverksamheten ändras så att taket i stället kan läsas höra till ett bostadshus. Att ändra taket och de ursprungliga takkuporna i enlighet med bygglovsansökan bedöms vara förvanskande.

Vad sökanden framfört i yttrande ändrar inte nämndens bedömning. Det stämmer att takkonstruktionen byggdes om i samband med ombyggnaden, men utan att ändra den ursprungliga utformningen, det gjordes därmed i enlighet med planbestämmelserna. Det antikvariska utlåtandet beskrev det som en rekonstruktion som skulle göras så troget ursprunget som möjligt, takkupornas form eller lägen ändrades inte.

Eftersom åtgärden är förvanskande innebär det en avvikelse från detaljplanen. Nämnden bedömer därför att åtgärden inte kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 PBL. Åtgärden kan inte heller bedömas som en liten avvikelse då den inte är förenlig med detaljplanens syfte. Vidare kan åtgärden inte anses nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Åtgärden kan därför inte beviljas och ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ PBL.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 24 april 2025
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande från kommunantikvarien
5. Yttrande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA



Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar på att ärendet återremitteras för att kunna skicka ut ansökan på grannhörande i syfte att kunna bevilja bygglov.

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

Lina Olsson (NL) yrkar bifall till det utsända förslaget.

Henrik Unosson (S) yrkar ajournering.

Sammanträdet ajourneras 16.30-16.36.

Johan Krogh (C) yrkar på återremiss för att komplettera ärendet med de andra och tydligare bilder som presenterades under sammanträdet, vilka inte var med i det ursprungliga underlaget.

Birgitta Berggren Hedin (L) drar tillbaka sitt återremissyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Henrik Unosson (S) drar tillbaka sitt bifallsyrkande till det utsända förslaget och instämmer i återremissyrkandet från Johan Krogh (C).

Lina Olsson (NL) drar tillbaka sitt bifallsyrkande till det utsända förslaget och instämmer i återremissyrkandet från Johan Krogh (C).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut – Johan Kroghs (C) återremissyrkande.

Ordföranden frågar om miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan besluta att återremittera ärendet och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet med motiveringen att ärendet måste kompletteras med ytterligare underlag.

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 39

SKARPNÄS 2:26

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 14 radhus (tre längor),
parkeringsplatser och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

Bygglov för nybyggnad av radhus och murar ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

Bygglov för anordnande av parkeringsplatser ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § PBL med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Jörgen Örneholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC2343-12, och behörighetsnivå K.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 261 000 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för radhusen, 60 480+60 480+60 480 kronor
- Avgift för lovet för murar, 4 320 kronor
- Avgift för lovet för parkeringar, 3 240 kronor
- Avgift för marklovet, 0 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 72 000 kronor

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhuslängor, stödmurar och parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Åtgärder avviker från detaljplanen när det gäller placering av murar på prickmark och korsmark samt att del av taket utgörs av svart plåt i stället för sedum.

Nämnden bedömer att avvikelserna sammantaget är att bedöma som en sådan liten avvikelse som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Ansökan bedöms i övrigt uppfylla de krav som ställs i 9 kap. 30 och 35 §§ PBL varför bygglov och marklov ska ges.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre radhuslängor, stödmurar och parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Nybyggnad innebär 14 radhus fördelade på tre längor, med tre, fem respektive sex bostäder i vardera längan. Radhuslänga 1 uppförs med tre våningar varav en utgörs av suterräng. Radhuslängorna 2 och 3 uppförs med fyra våningar varav två utgörs av suterräng. Del av översta våningsplanet utgörs av en takterrass.

Radhuslängorna uppförs med 327, 327 och 394 kvadratmeter byggnadsarea. Bruttoarean för de tre längorna blir 887, 1 219 och 1 464 kvadratmeter och öppenarean i form av balkonger och terrasser uppgår till 126, 161 och 191 kvadratmeter.

Bostäderna varierar i storlek och antal rum. Bostäderna anordnas med en boarea om 146–277 kvadratmeter och 5-9 rum och kök.

Byggnaderna placeras längs med en sluttande väg och totalhöjder varierar mellan +58,7 och +61,32 meter över nollplanet.

Fasader utförs med liggande 100 mm naturfärgad linoljebehandlad träpanel. Tak utförs med sedum och svart plåt.

Ärendet gäller även ansökan om bygglov för nybyggnad av stödmurar som placeras mellan radhuslängorna och från radhuslänga 3 till gatan. Stödmurarna formgjuts med träfiberskivor. På de platser där stödmurarna exponeras mot farleden monteras spaljéer med möjlighet för växter att klättra.

Ärendet gäller även ansökan om bygglov för anordnande av två parkeringsplatser, utöver de parkeringsplatser som är belägna på respektive tomt.

Ärendet gäller även ansökan om marklov för markåtgärder i syfte att möjliggöra föreslagen byggnation.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 572. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd varierar mellan +58,7 och +62,5 meter över nollplanet i höjdsystem RH00 (+59,22 respektive +63,02 i höjdsystem RH2000). Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till detaljplanen hörande gestaltungsprogram. Mark betecknad med prickar får inte bebyggas. På korsmarkerad mark får endast bebyggas med uthus och garage. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndighet till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Riktlinjer enligt gestaltungsprogrammet:

Radhus i slutningen placeras på plintar för att undvika ingrepp i terrängen, plinthöjden begränsas till max 2 meter. Betydelsefulla träd och hållar tas till vara och de nya husen fogas in där emellan. De tak som ej tas i anspråk för terrasser förses med sedum. Marken mellan husen bevaras som naturmark. Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtopparna samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att minska exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lätta.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärder avviker från detaljplanen när det gäller placering av murar på prickmark och korsmark samt att del av taket utgörs av svart plåt i stället för sedum.

Yttrande från sökanden

Sökanden anför i huvudsak följande angående föreslagna avvikelser. Stödmurarna är nödvändiga för att uppnå det krav på parkering samt skapa en bra trafiksituation med hänsyn till den utmanande topografin på fastigheten. De krävs även för att anordna tillgängliga entréer och avfallshantering enligt Nacka vatten och avfalls (NVOA) regler. Murar formgjuts med träfiberskivor för att ge en naturlig yta, och spaljeer installeras vid exponering mot farleden för växtklättring. Träd, buskar och vegetation återplanteras, vilket även gynnar pollinerande insekter. Sökanden hänvisar även till tidigare beslut där liknande murar har beviljats. De brutna taken utförs för att minska skalan mot gatan och släppa in mer ljus till omkringliggande fastigheter samt från gatubilden.

Yttranden från grannar

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter avseende avvikelserna.

Fastighetsägaren till Skarpnäs 2:27 har anført i huvudsak följande: Den aktuella ansökan strider enligt kommunens egna uppgifter mot gällande detaljplan. Ansökan innebär avvikelser genom att murar föreslås placeras dels på prickmark, där bebyggelse inte är tillåten, dels på mark som enligt planen endast får bebyggas med uthus eller garage.

Dessa avvikelser bedöms inte kunna betraktas som mindre avvikelser i enlighet med detaljplanens syfte, utan utgör tydliga planavsteg. Ett beviljande av bygglov i strid med detaljplanen anses vidare kunna medföra negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse. Bygglov bör därför inte beviljas.

Fastighetsägaren till Skarpnäs 2:25 har i huvudsak anført följande: Husen ska enligt planbeskrivningen och befintlig bebyggelse på västra sidan av Edelcrantz väg uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar mot väster. Vi anmärker därför på att husen har två plan mot gatan och uppemot fyra plan mot väster. Husen skall enligt rambeskrivningen ha gröna tak för att smält in i omgivningen samt fördröja infiltration av dagvatten. Vi anmärker därför på att husen har svarta plåttak. Enligt detaljplanen ska det vara parhus eller radhus men husen är nu ritade med studiolägenheter, vi anmärker därför

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

på att husen uppförs med studiolägenheter. Husen avviker också väsentligt mot den hustyp som Sethmark just nu marknadsför.

Remissvar

Remiss har skickats till trafikenheten, NVOA, miljötillsynsenheten och stadsarkitekten.

Trafikenheten anför följande: Enligt ansökan finns totalt 28 parkeringsplatser varav 22 platser placeras intill radhusen och resten på fastigheten Skarpnäs 2:27 detta gör att detaljplanens parkeringstal uppfylles. Sopkärlen behöver placeras med ett avstånd om ca 1 meter från fastighetsgränsen för att nå bättre sikt vid utfart. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska tas hand om inom varje hus/fastighet. Redovisade murar, trappor med mera ska i sin helhet utföras inom fastigheterna.

NVOA anför följande: Enligt samtal med byggherren finns det förutsättning för att ha gemensamma kärl för rest- och matavfall samt förpackningsinsamling, och exempel på platser är mellan längorna. NVOA uppmuntrar gemensam avfallslösning och rekommenderar att detta planeras för, antingen nu eller i ett senare skede. Det låter också klokt att ta en dialog med andra bostadsrättsföreningar i absolut närhet för en gemensam lösning.

Stadsarkitekten och miljötillsynsenheten har inga synpunkter.

Skäl till beslut

Trots att det i planbeskrivningen anges att radhusen ska ges möjlighet att uppföras med en våning mot gata och två till tre våningar i suterräng, bedöms den aktuella utformningen med två våningar mot gata som förenlig med detaljplanen. Detaljplanen reglerar endast totalhöjd, medan antal våningar inte är reglerat. Planbeskrivningen, som inte är rättsligt bindande, fungerar som ett tolkningsunderlag men medger visst utrymme för variation inom ramen för planens syfte. Den aktuella byggnaden håller sig inom tillåten totalhöjd och tar hänsyn till omgivningens skala och karaktär. Därmed kan utformningen anses förenlig med planens intentioner och detaljplanens bestämmelser.

Mellan huskropparna placeras stödmurar på prickmark och korsmark. Dessa murar bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra att parkeringstalet uppfylls samt för att skapa förutsättningar för en god trafikmiljö i det nya bostadsområdet. En helt planlig placering av stödmurar är inte möjlig då den prick- eller korsmarken är utbredd där stödmurar krävs för att ta upp de naturliga höjdskillnaderna och möjliggöra infart till husen. En placering av stödmurarna i linje med husen i stället för tvärs över prickmarken skulle medföra att antalet parkeringsplatser minskas samt att murarna skulle skymma sikten vid backrörelser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Stödmurarna påverkar visserligen naturmarken men är indragna för att skapa den kil av naturmark mellan huskropparna som eftersträvas i gestaltungsprogrammet. Stödmurarna formgjuts med träfiberskivor för att skapa en variation i ytan som bidrar till en mer naturlig karaktär. På de platser där stödmurarna exponeras mot farleden monteras spaljéer med möjlighet för växter att klättra.

I planbeskrivningen kan man särskilt läsa om att stödmurar kommer att krävas för att

bebygga området och att dessa kommer att påverka landskapsbilden. Eftersom de byggnader som enligt detaljplanen får uppföras inte regleras i yta genom någon areabestämmelse är det troligt att syftet med prickmarken i det här fallet är att reglera storlek på byggnader snarare än att reglera att marken inte får förses med murar eller andra byggnadsverk. Områdets topografi förutsätter snarare murar för att undvika stora uppfyllnader som påverkar naturmarken.

Utifrån rådande topografiska förutsättningar och möjligheten att bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt enligt gällande detaljplan samt att möjliggöra antalet parkeringsplatser som anges i planbeskrivningen, två platser per bostad, bedömer nämnden att föreslagna stödmurar är nödvändiga att uppföra. Åtgärden bedöms därför utgöra en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Enligt gestaltungsprogrammet är syftet med sedumtaken att minska inverkan på utsikten från ovanliggande berg. I planbeskrivningen framgår att taken kan användas för att samla in och fördröja infiltrationen av dagvatten. Taket utförs i huvudsak av ett flackt sedumtak. Mot gatan utförs taket med en bruten av svart plåt.

Nämnden bedömer att den brutna takformen mot gatan utgör en begränsad del av takytan och inte påverkar utsikten nämnvärt. Nämnden bedömer även att hanteringen av dagvatten är möjlig utifrån föreslagen utformning. Dessutom bidrar byggnadens utformning till en mer småskalig gatubild, i linje med områdets karaktär.

Med hänsyn till den begränsade omgivningspåverkan och att radhusen fortfarande i huvudsak utförs med sedumtak bedöms avvikelsen vara en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

I övrigt bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med gällande detaljplan.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Mot bakgrund av det ovensagda ger nämnden bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL.

Föreslagna markåtgärder bedöms vara en förutsättning för att kunna bebygga fastigheten och därför förenliga med gällande detaljplan. Nämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3 och B11.

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2025-04-28
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Lägenhetsfördelning
6. Yttrande externt
7. Yttrande internt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 40

BJÖRKNÄS 32:16 (GAMLA BROVÄGEN 30)

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av radhus, fönster

Beslut

1. Bygglov för utvändig ändring av två altandörrar på sutterängplan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Bygglov för utvändig ändring av två fönster på entréplan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Startbesked avseende punkt 1 för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kapitlet 23 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 10 800 kronor. I detta ingår:

- Avgiften för bygglovet är 2 160 kronor
- Avgiften för avslaget är 7 200 kronor
- Avgiften för ett startbesked och slutbesked är 1 440 kronor.

Beskrivning av ärendet

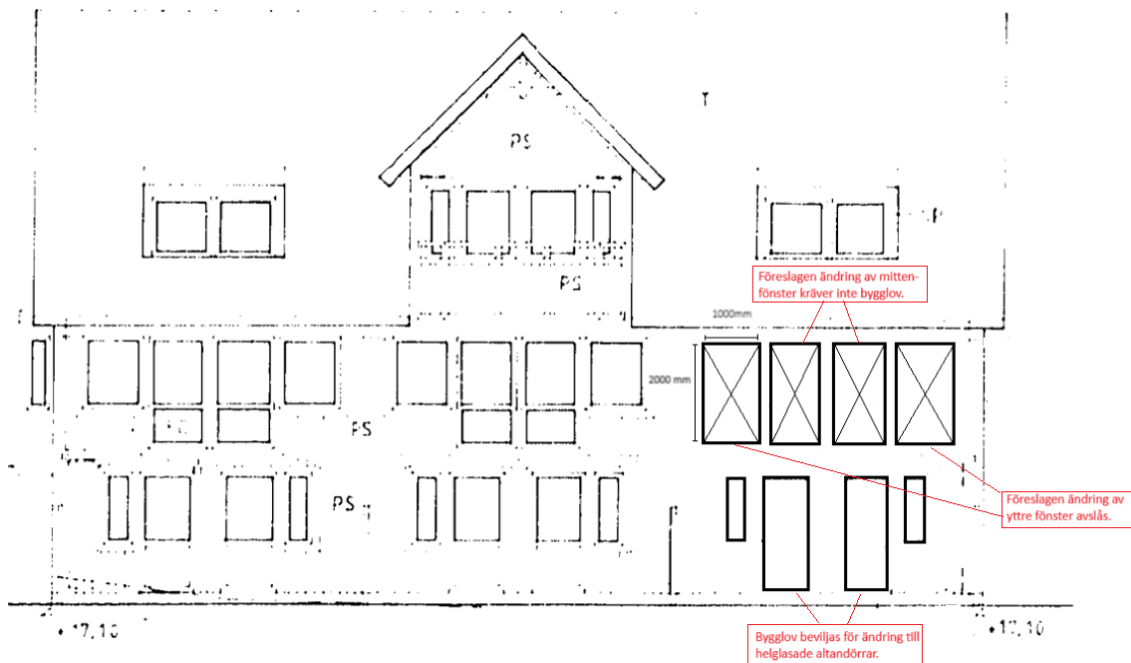
Ärendet gäller ansökan om bygglov för utvändiga ändringar av fasaden mot nordväst på ett radhus. Fasaden utgör byggnadens baksida och vetter mot Skurusundet. Ansökan omfattar ändringar av fönster på entréplan och sutterängplan. På entréplan föreslås de befintliga fönstren ersättas med fyra stora helglasade fönsterpartier. På sutterängplan föreslås de befintliga altandörrarna, som idag har tät nedre del, bytas ut mot helglasade dörrar.

Sökande har informerats om att bygglov kan beviljas för de föreslagna ändringarna i sutterängplanet. Vidare har sökande upplysts om att de två mellersta fönstren på entréplanet kan bytas ut mot helglasade fönster utan att bygglov krävs. Däremot bedöms den föreslagna ändringen av de två yttre fönstren på entréplanet inte uppfylla kraven på varsamhet och anpassning enligt plan- och bygglagen och kan därför inte beviljas bygglov.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott



Skiss som visar vilka ändringar lovet gäller, vilka ändringar avslaget gäller samt vilka ändringar som bedömts vara lovfräa.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 312, bestämmelserna innebär bland annat följande: bostäder i form av radhus i högst två våningar får uppföras i området. Byggnadshöjden får högst vara 6,0 meter över medelmarknivå. Detaljplanen S 312 vann laga kraft 1981-04-08.

Bakgrund

Området har en sammanhållen arkitektonisk utformning och uppfördes under mitten av 1980-talet som 30 lägenheter i form av radhus fördelade på elva byggnader.

Den aktuella fastigheten Björknäs 32:16 ingår tillsammans med fastigheterna Björknäs 32:17 och 32:18 i en sammanhängande radhuslänga.

Radhusens grundprincip för utformningen är breda takkupor med två fönsterluster i en riktning och smala takkupor med en fönsterluster i den andra riktningen. Fönstersättningen är symmetriskt uppbyggd med stora fönster- och dörrpartier. På suterrängplanet finns mot mitten två altandörrar med tät nedre del, vilka flankeras av två smala fönster i samma höjd som dörrarnas glasade ytor. På entréplanet speglas denna fönster- och dörrsättning, men här utgörs dörrarna i sin helhet av glasade partier, dock med en avskiljande list i nivå där dörrarna på suterrängplanet övergår till tät panel. Fönsterpartierna flankeras även här av fönster i samma bredd som de centrala fönstren.

Radhusen med två lägenheter har en symmetrisk utformning och i radhusen med tre lägenheter är den mittersta delen betonad med balkong eller med en bred takkupa med gavelmotiv åt den sida som har breda takkupor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Bygglov för de elva radhusen beviljades den 17 november 1982, med diarienummer 0755/1982. Vid tiden för uppförandet ingick området i fastigheten Björknäs 1:35.



Flygbild av området från år 2021 sett i nordlig riktning. Aktuell fastighet i röd ring.



Foto från sökande av aktuell radhuslänga och fasad, inkom 2025-03-09. Aktuell fastighet i röd ring.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott



Foto från sökande av området sett från Skurusundet, inkom 2025-04-14. Aktuell fastighet i röd ring.

Yttrande

Sökande har skickat in yttrande och foton som visar omgivningarna. Enligt sökanden uppvisar byggnaderna i området varierad gestaltning, både ursprungligen och efter senare förändringar, och menar att fastigheterna bör tillåtas utvecklas i takt med sin samtid.

Vidare hänvisas till en närliggande fastighet (Björknäs 32:31) med helglasad fasad, där sökanden anser att förändringen inte har någon påtaglig påverkan på byggnadens uttryck. Det framhålls att denna fastighet är mer synlig från Skurubron än från vattnet, vilket enligt sökanden motsäger tidigare argumentation kring lägets betydelse. Sökanden hänvisar även till radhus i det intilliggande området Klinten, där asymmetriska balkonger har godkänts trots tydlig exponering mot vattnet. Yttrandet inklusive foton finns med i sin helhet i bilaga 3.

Sökande har fått ta del av motiveringen till beslut om avslag och fått möjlighet att yttra sig senast den 9 maj 2025. Ett nytt yttrande har skickats in som i huvudsak anger följande. Sökande ifrågasätter relevansen i de exempel på tidigare avslag som nämns i tjänsteskrivelsen, då dessa rör andra typer av åtgärder. Sökande hänvisar till bygglov som beviljades 2019 för likvärdig fönsterförändring på en liknande byggnad inom området. Det framförs att fastigheten har begränsad synlighet från omgivningen, samt att den nu föreslagna fönsterändringen inte medför någon asymmetri utan endast en förlängning av nuvarande symmetri. Det påpekas även att området präglas av variation i byggnaders utformning, och att detta bör beaktas vid bedömningen. Sökande har även skickat in ett antal foton från området. Det nya yttrandet inklusive foton finns med i sin helhet i bilaga 4.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens utskott (utskottet) avslag den 30 augusti 2023 en tidigare ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av samma radhus (beslut MSU § 145/2023, ärende B 2023-000748). Ansökan avsåg tillbyggnad i form av en altan samt ombyggnad av befintlig takkupa till balkong. Beslutet överklagades men avlogs av Länsstyrelsen den 14 februari 2024 och av Mark- och miljödomstolen den 28 juni 2024. Av domarna framgår bland annat att den befintliga byggnaden har ett planstridigt utgångsläge,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

vilket innebär att tillbyggnad av altan inte kan beviljas, samt att den föreslagna ändringen av takkupan inte uppfyller varsamhetskravet enligt plan- och bygglagen.

Utskottet har även tidigare, den 30 juni 2021, avslagit en liknande ansökan avseende fastigheten Björknäs 32:23 (ärende B 2021-000003, beslut MSU § 67/2021). Ansökan gällde tillbyggnad genom breddning av radhusets smalare takkupor. Även detta beslut överklagades och avslogs av både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. Av domarna framgår att de överprövande instanserna instämde i nämndens bedömning att åtgärden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen samt varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen, då tillbyggnaden skulle avvika från den enhetliga utformningen av takkuporna i området.

Sökanden har hänvisat till fastigheten Björknäs 32:31, där nämnden i ärende B 2019-001082 beviljade bygglov för utvändig ändring den 20 september 2019. Ändringen avsåg utbyte av fönster på entréplanet till fyra helglasade fönsterpartier, på liknande sätt som i nu aktuell ansökan. Fastigheten Björknäs 32:31 är belägen mitt i grupphusområdet. Vid prövningen bedömde nämnden att åtgärden inte skulle medföra någon betydande påverkan på områdets sammanhållna gestaltning och utformning, dels eftersom ändringen avsåg byggnadens baksida, dels eftersom byggnaden är placerad på ett högre läge och inte bedömdes vara synlig i någon större utsträckning från vägen sydväst om fastigheten. Fastigheten är heller inte synlig från Skurusundet.

Skäl till beslut

Vid prövningen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan (det s.k. anpassningskravet).

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad ha god form- färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 9 kap. 2 § p. 3c krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap. 5 § krävs det trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Bygglov ska enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. PBL.

Varsamhetskravet gäller alla byggnader oavsett ålder och syftar till att ta tillvara en byggnadsvärden och egenskaper som är värda att bevara. Det handlar om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det finns inget krav på att byggnader ska vara skyddade som byggnadsminnen eller enligt detaljplan för att kunna åtnjuta skydd enligt varsamhetskravet (se MÖD 2012:13). Varsamhetskravet gäller även förhållandevis moderna byggnader (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 19 september 2016, mål nr P 1123-16 och den 1 april 2016, mål nr P 7494-15).

Den i ärendet aktuella byggnaden är uppfört på 1980-talet och består av ett radhus med tre lägenheter. Radhuset är utformat med symmetrisk gestaltning och fönstersättning vilket var vanligt under 1980-talet. Radhuset ingår i en grupphusbebyggelse där ytterligare 10 byggnader har samma, eller liknande utformning.

Ändring av fönstren i mitten på entréplanet:

Nämnden bedömer att den föreslagna ändringen att ändra fönstren i mitten på entréplanet till två helglasade fönster inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär, vilket innebär att åtgärden inte kräver bygglov med stöd av undantaget från lovplikt enligt 9 kap. 5 § PBL. Ändringen bedöms vara tillräckligt väl anpassad och varsam mot byggnadens och områdets övergripande arkitektoniska karaktär. Samma ändring är redan utförd på många av de radhusen och nämnden bedömer att ändringen inte har någon betydande påverkan på områdets sammanhållna gestaltning och symmetri.

Ändring av altandörrarna på sutterängplanet:

Nämnden bedömer att den föreslagna ändringen att byta ut altandörrarna med en tät nedre del till helglasade altandörrar väsentligt ändrar karaktären av byggnaden och att den därmed är en sådan ändring som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § p. 3c. Genom att ändringen utförs i sutterängplan och inte kommer att bli så synlig från Skurusundet bedömer nämnden att ändringen inte får någon större påverkan på stads- och landskapsbilden. Samma ändring är redan utförd på många av radhusen och bedöms vara tillräckligt väl anpassad och varsam mot byggnadens karaktärsdrag för att bygglov ska beviljas.

Ändring av de två yttre fönstren på entréplanet:

Nämnden bedömer att den föreslagna ändringen att ändra de två yttre fönstren på entréplan till helglasade fönster ner till golvnivå avviker från den enhetliga utformningen och symmetrin som präglar radhuslängan. Åtgärden bedöms medföra en negativ påverkan på byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck och strider därmed mot anpassningskravet. Vidare är fasaden i fråga vänd mot Skurusundet och väl synlig från vattenområdet, vilket ytterligare förstärker behovet av varsamhet och anpassning till omgivningen.

Nämnden bedömer därmed att den åtgärden inte uppfyller plan- och bygglagens krav på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

varsamhet enligt 8 kap. § 17 eller kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 §.

Det sökande anger angående att liknande åtgärd redan beviljats på ett radhus i området, att byggnaderna i området uppvisar varierad gestaltning, både ursprungligen och efter senare förändringar samt att fastigheterna bör tillåtas utvecklas i takt med sin samtid medför ingen annan bedömning. Det enskilda intresset av ändringen av byggnaden kan enligt nämnden inte anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara byggnadens tidstypiska karaktärsdrag.

Nämnden gör sammanfattningsvis följande bedömningar.

Nämnden bedömer att ändringen av fönstren i mitten av entréplanet inte kräver bygglov. Ändringen av altandörrarna i suterrängplanet bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30 § PBL bland annat avseende lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, kulturvärden samt intresset av en god helhetsverkan. För denna del beviljas därför bygglov.

När det gäller ändringen av de två yttre fönstren på entréplanet bedömer nämnden att åtgärden inte uppfyller kraven på varsamhet och anpassning till platsens stads- och landskapsbild, kulturvärden samt helhetsverkan. Sökandens yttrande föranleder ingen annan bedömning. Ansökan om bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL för dessa fönsterändringar avslås därför.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5, B6 och B16.

Handlingar i ärendet:

5. Tjänsteskrivelse daterad den 13 maj 2025
6. Ansökan
7. Ritningar
8. Motivering och foton från sökande
9. Nytt yttrande och foton från sökande
10. Förslag till kontrollplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar på att bevilja den sökta åtgärden enligt beslutspunkt 2, att bevilja de två yttre fönstren.

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

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar bifall till det utsända förslaget.

Agnes Palinski (M) instämmer i Johan Kroghs (C) yrkande.

Johan Hiller (M) instämmer i Johan Kroghs (C) yrkande.

Lina Olsson (NL) bifaller det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut – Johan Kroghs (C) yrkande att bifalla beslutspunkt 2 och det utsända förslaget.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla Johan Kroghs (C) yrkande.

Reservationer

Henrik Unosson (S) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

Jag reserverar mig mot beslutet för att byggnadens utformning och gestaltning förvanskas och att varsamhetskravet åsidosätts med att bevilja denna förändring. Även om man kan tycka att detta hus från 1980-talet inte har värde i sin gestaltning ska ändå ändringar av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 41

SICKLAÖN 367:5 (JARLABERGSVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och murar samt anordnande av parkeringsplats, 59 lägenheter

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § PBL, med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Oscar Cortes, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1059-11, och behörighetsnivå K.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 254 880 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för flerbostadshuset, 142 560 kronor
- Avgift för lovet för murar, 4 320 kronor
- Avgift för lovet för parkeringsplats, 4 320 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 103 680 kronor

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av flerbostadshus med 59 lägenheter och fyra lokaler för centrumändamål. Ansökan avviker avseende tillåten nockhöjd och placering av stödmur på mark avsedd för komplementbyggnad/skärmatak. Avvikelserna bedöms sammantaget utgöra en liten avvikelse. Ansökan bedöms i övrigt vara förenlig med detaljplanen och uppfylla kraven i 9 kap. 30 § PBL, varför bygglov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av flerbostadshus med 59 lägenheter och fyra lokaler för centrumändamål. Garage anordnas i källaren och lägenhetsförråd i vardera bostad. Total bruttoarea för bostadsändamål blir 5 993 kvadratmeter och för lokaler 928 kvadratmeter. Total bruttoarea för samtliga delar inklusive garage och förråd blir 9 471 kvadratmeter.

Flerbostadshusen uppförs i nio våningar och sammanbinds med lägre byggnadsdelar innehållande lokaler för centrumverksamhet och garage. Uppe på de lägre byggnadsdelarna mellan flerbostadshusen finns bostadsgårdar med planteringar. Garage anordnas med 46

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

parkeringsplatser. En parkering anordnas inom kvartersmarken. Angöring till lokaler anordnas på gatumark.

Lägenhetssammanställning:

2 RoK 7 st

3 RoK 27 st

4 RoK 19 st

5 RoK 6 st

Totalt: 59 st

Byggnaderna uppförs mednockhöjder mellan +83,4 och +87,5 meter över nollplanet.

Flerbostadshusens fasader utförs med rutnät av prefabricerade betongelement, slät och matrisgjuten. Flerbostadshusens fasader utförs med följande kulörer.

HUS 1 – ljusgul, NCS S 1010-Y30R

HUS 2 – elefantgrå/-beige, NCS S 4010-Y30R

HUS 3 – ljus terracotta, NCS S 3030-Y50R

HUS 4 – ljus vetegrå, NCS S 2005-Y30R

Den övre våningen på flerbostadshusen utförs med fasad och tak i bandfalsad plåt i brun kulör, RAL 8019. Delar av fasaden utförs med träpanel i samma kulör. De lägre byggnadsdelarnas fasader utförs med plåtkassetter av aluminium i brun/bronze respektive beige/brun tegel. Sammanställning av material och kulörer finns på fasadritning och i material- och kulörbeskrivning.

Ansökan omfattar även murar bland annat mot gatan, invid infart till garage och i dikesbotten.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 639. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, centrum och parkering. Exploateringen får omfatta högst 6 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark för bostadsändamål (exklusive garage och lägenhetsförråd). Minst 900 kvadratmeter bruttoarea ska vara centrumändamål i bottenvåningen/entréplan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Byggnaderna får ges en nockhöjd mellan +83,5 och +90,0 meter över nollplanet. Sockelvåning mot gata ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Eventuella skarvar integreras i gestaltningen. Fasader ska utföras i hållbara material som till exempel tegel, trä eller plåt. Fasader på de fyra flerbostadshusen ska utföras i huvudsak enligt illustrationer i planbeskrivningen. Den översta våningen på de fyra flerbostadshusen ska utföras indragen från fasadlivet med minst 1,5 meter. Takbyggnaden ska utföras i avvikande material från övriga byggnaden. Hisschakt, fläktrum och övriga installationer ska integreras inom takbyggnadens form. Bostadsgårdar ska terrasseras ner mot angränsande grönområde och fastighet Sicklaön 367:4. Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart. Minst 60 % av terrassbjälklaget ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 600 millimeter. Resterande del ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 400 millimeter. Bostäder ska utformas för att klara trafikbuller enligt bestämmelser i detaljplanen.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller följande.

Mindre delar av HUS 1 och 2 placeras på mark med högsta tillåtna nockhöjd om +64,5 meter över angivet nollplan. Byggnadernas nockhöjd på dessa delar är +85,14 meter.

Mindre delar av HUS 2 och 3 placeras på mark med högsta tillåtna nockhöjd om +65,0 meter över angivet nollplan. Byggnadernas nockhöjd på dessa delar är +85,14 respektive +84,99 meter.

HUS 1 placeras något in på mark som endast är avsedd för komplementbyggnad och/eller skärmtak om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea och på mark som inte får bebyggas med byggnad ovan mark.

Mur, M3, och parkeringsplats för rörelsehindrade placeras på mark där endast komplementbyggnad och/eller skärmtak får placeras om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea.

Yttrande från sökanden

Sökanden har inkommit med ett yttrande avseende föreslagna avvikelser och anför följande.

I ett fåtal lägen överträder tänkt byggnad egenskapsgränser i den digitala plankartan/nybyggnadskartan. Överträdelser är små och hanteras alltid inom fastigheten. Avvikelser har redovisats och diskuterats i samråd med Nacka bygglov samt exploateringsenheten i samband med den proaktiva bygglovsprocessen. Bakgrund till avvikelse mot egenskapsgränser är att det under den proaktiva bygglovsprocessen upptäcktes att det

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

tillhandahållna digitala underlaget för plankarta samt nybyggnadskarta innehåller avvikelser i mått mellan punkthus. Inte heller var linjer parallella eller hörn vinkelräta.

Avvikelserna är små och hanteras inom fastigheten. Syfte med egenskapsgränser vidhålls. För att hitta generella och byggbara volymer har samtliga punkthus givits samma yttermått och placering anpassats för att tangera egenskapsgränser mot gata samt torg, vilket resulterar i vissa överträdelser inom fastighet.

Mur, M3, placeras på prickmark/mark där endast komplementbyggnad och /eller skärmtak får placeras. Mur M3 är föreslagen på grund att föreslagna entréer är placerade lägre än befintliga marknivåer. Muren förhindrar att dagvatten rinner mot fasad och entréer och skapar ett frånlut från fasaden. Entréerna är också placerade lägre än befintlig elstation som ligger nära fastighetsgränsen och på en högre markhöjd. Muren möjliggör att behålla befintliga marknivåer kring elstationen.

Parkeringsplats för rörelsehindrade vid lokalerna möjliggörs och anordnas vid behov i norr vid HUS 1, på prickmark/mark där endast komplementbyggnad och/eller skärmtak får placeras. Fastighetsägaren kommer inte att erbjuda parkering för de anställda hos verksamheterna, förutom en parkeringsplats för rörelsehindrade, utan de förväntas ta sig till sitt jobb kommunalt eller på annat sätt. Placeringen i norr är lämpligt nära lokalerna. Parkeringsplatsen förbereds för men anordnas endast om/när behov uppstår.

Se även parkerings-pm.

Yttranden från grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder. Ägare av Sicklaön 367:5 motsätter sig att planeradnockhöjd kraftigt överskrider tillåten nockhöjd i detaljplanen.

Remissvar

Berörda enheter har remitterats i tidigare ärende, ärende B 2024-001595. Då denna ansökan endast skiljer sig avseende ändring av planlösning i förhållande till tidigare ansökan har inga nya remisser skickats. Tidigare yttranden bedöms fortfarande gälla

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten för offentlig utemiljö, miljötillsynsenheten, Nacka vatten- och avfall, planenheten, anläggningsenheten samt stadsarkitekten.

Miljötillsynsenheten anför följande. Om man kikar i den bullerutredning som togs fram till detaljplan så ser hushöjderna där ut att stämma med nuvarande förslag: Möjligen skiljer sig hushöjderna något, men det är i så fall marginellt. Tittar man på trafiksiffrorna de räknat med har de också tagit i ganska kraftigt. Nuvarande prognos för Värmdöleden (som är styrande för ljudet på de övre våningarna) är lägre än man räknade med till detaljplanen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tittar man på beräkningen de redovisar i ljudskyddsbeskrivningen så finns det också marginal. Om man i den beräkningen höjde upp de tre "bakre" husen skulle ljudnivån förmodligen bli något högre, men inte mer än 1-2 dBA. Det vill säga man skulle fortfarande klara 60 dBA i och med att man startar på 57 dBA. Sammantaget är bedömningen att riktvärdet 60 dBA borde innehållas överallt.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö anför följande. Eventuell avverkning av träd ska undvikas under häckningsperioden. Redovisning av stuprör och dess avrinning är otydlig. Det framgår ej om vattnet ska tas om hand i planteringar eller släppas ut på hårdgjord yta. Parkeringsplatsen för rörelsehindrade som ligger intill hus 4 kan blockera trappor upp till bostadsgårdarna, detta behöver beaktas. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget ska tekniska lösningar till exempel uppsättning av varningslampor med mera redovisas av sökande. Trappor som ligger i öster bakom bebyggelsen och leder till cykelparkeringar behöver kompletteras med ramp för cykel. Av de redovisade handlingarna framgår att avståndet från lastplatsen till soprum överstiger riktvärden 10 meter.

Med anledning av trafikenhetens och offentlig utemiljös yttrande anför sökanden följande. Stuprör ned ner till växtbäddar eller stenkista enligt beskrivning i dagvatten-PM. Cykelram behövs inte enligt tillgänglighetssakkunnig då det finns hiss.

Trafikenheten har inget ytterligare att erinra och anser att bygglovenheten får avgöra när redovisning av teknisk lösning för in- och utfarter till garaget behöver göras.

Mot bakgrund av trafikenhetens yttrande avseende in- och utfart till garaget anför sökanden följande. Då det kommer vara en reversibel in- och utfart till garaget kommer den att anordnas med en signallösning som varnar om någon är på väg in eller ut ur garaget. Detta fungerar upp till cirka 70 parkeringsplatser enligt anlitad konsult som arbetar med trafiklösningar.

Nacka vatten och avfall har ingen anmärkning på avfallshanteringen men har följande medskick: Den föreslagna avfallshanteringen framstår som väl genomtänkt och Nacka vatten och avfall ser positivt på det presenterade avfalls-PM. Det framgår att avfallsutrymmen inkluderar de fraktioner som enligt gällande lagkrav ska samlas in fastighetsnära, samt delvis de fraktioner som omfattas av Nacka kommuns avfallsplan, delmål 2.3. Dessutom framgår det i avfalls-PM att det finns utrymme till framtida fraktioner, vilket uppfyller delmål 2.3 om att utrymme även ska skapas för insamling av textilavfall. Nacka vatten och avfall rekommenderar dessutom, enligt delmål 2.3, att ta höjd för utrymmen för återbruk och delning, även om dessa inte behöver placeras i direkt anslutning till avfallsutrymmet. Det är viktigt att angöringsplatserna för sopbilen regleras så att parkerade fordon inte förekommer på tömningsdagarna. Dragavståndet för nybyggnation får enligt riktlinjer vara max 10 meter, och lutningen bör inte överstiga 5 %.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Av handlingarna framgår att dragvägen är längre än 10 m. Det kan vara acceptabelt om lutningen inte är mer än 5% och att det vid angränsningsplatser finns nedsänkt trottoarkant eller fasad kantsten där kärnen ska dras. Ändring av förslaget med ytterligare tre lägenheter påverkar inte redovisad avfallshantering.

Enligt samråd med Nacka vatten och avfall kommer frågan om dagvattenhantering att hanteras inför ett eventuellt tekniskt samråd.

Stadsarkitekten, planenheten och anläggningsenheten har inga synpunkter.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus avslogs i beslut MSU § 25/2025 i ärende B 2024-001595.

Skäl till beslut

Detaljplanens egenskaps- och användningsgränser är inte alltid parallella och helt raka i förhållande till varandra, vilket medför svårigheter att placera de olika byggnadsdelarna på det sätt som avses i planen. Detta medför ett antal små avvikelser avseende flerbostadshusets placering vilket påverkar tillåten höjd i de olika egenskapsområdena. Avvikelseerna är dock väldigt små. Nämnden bedömer att dessa avvikelser är nödvändiga för att kunna bebygga fastigheten på ett rationellt och ändamålsenligt sätt.

Den föreslagna muren, som placeras på mark avsedd för komplementbyggnad/skärmatak, är nödvändig för att möjliggöra en lämplig och ändamålsenlig användning av fastigheten och en utomhusparkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga. Även nämnd parkeringsplats placeras på denna mark och innebär därmed också en avvikelse från detaljplanen.

Ovan nämnda avvikelser bedöms sammantaget vara av begränsad omfattning och nödvändiga för ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten. Den sammantagna avvikelsen bedöms därför utgöra en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanen, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Ansökan bedöms i övrigt vara förenlig med gällande detaljplan.

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

Föreslagna markåtgärder är av begränsad omfattning varför dessa inte kräver ett separat marklov, utan ingår i bygglovprövningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-06, reviderad 2025-05-13
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Ytsammanställning
6. Utlåtanden
7. Motivering avvikelser
8. Grannyttrande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 42

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga pågående bygglovsärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 43

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Maria Melcher, biträdande klimat- och miljödirektör, redovisar ett redovisade ett slumpmässigt utvalt delegationsbeslut B 2025-000635 § DL 2025-000975 för myndighetsutskottet.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 maj 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 44

Extra ärenden

Det finns inga extra ärenden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande