

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Plats och tid Fisksätra Folkets hus, onsdagen den 17 september 2025 klockan 17:55-18:19

BESLUTANDE

Disa Pählman Nilsson (M)
ordförande
Henrik Unosson (S) 2:e vice
ordförande
Johan Hiller (M)
Birgitta Berggren Hedin (L) deltar
på distans
Lina Olsson (NL)
Anders Tiger (KD) ersätter Johan
Krogh (C)

ERSÄTTARE

Helena Westerling (S) deltar på
distans
Sidney Holm (MP)

Övriga deltagare Charlotte Persson, Dennis Höjer, Sylvia Ryel, Angela Jonasson, Nina Åman, Jessenia Amau Mallque, Emma Rosengren, Maria Melcher, Per Sundin, Tore Liljekvist

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Justeringsdatum 23 september 2025

Paragrafer 87-94

Underskrifter Sekreterare

.....
Elin Harnesk

Ordförande

.....
Disa Pählman Nilsson

Justerande

.....
Henrik Unosson

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts protokoll är justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	17 september 2025
Anslaget sätts upp	24 september 2025
Anslaget tas ned	15 oktober 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Innehållsförteckning

§ 87	4
Pågående miljöärenden.....	4
§ 88 B 2025-000745	5
Gåsö 5:13.....	5
§ 89 B 2025-000575	9
Erstavik 25:16 (MORGONVÄGEN 8).....	9
§ 90 B 2025-000452	17
Sicklaön 38:28, Södra kajen Kvarnholmen	17
§ 91 B 2025-000947	27
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.....	27
§ 92	28
Pågående bygglovsärenden.....	28
§ 93	29
Redovisning av delegationsbeslut	29
§ 94	30
Övriga frågor	30

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 87

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljekvist, gruppchef på miljötillsyn, informerar om att strandskyddsdispensen för bryggor i Moranviken har granskats av Länsstyrelsen som valt att inte ta upp det för överprövning. Det har inte överklagats. Beslut togs upp i utskottet i augusti.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen till protokollet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 88

Gåsö 5:13

Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad

Beslut

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Anders Pettersson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0885-11, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B1 och B3

Sammanfattning av ärendet

Avgifter

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

Avgiften är totalt 28 940 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för enbostadshuset, 11 660 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 17 280 kronor

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett fritidshus på 98 kvm med träfasad i falurött och tak av skifferlikt bitumentak. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas av strandskydd, där dispens har beviljats, samt har fått tillstånd för avloppslösning. Nämnden bedömer att åtgärden är förenlig med översiktsplanen och plan- och bygglagen, varför bygglov kan ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett fritidshus. Huvudbyggnaden är i en våning och upptar 98 kvm byggnadsarea/bruttoreal. Huvudbyggnadens nockhöjd är 4,6 meter mätt från medelmarknivån invid byggnaden. Byggnaden har fasader av trä i falurött och bitumentak i skiffergranulat.

Den nya byggnaden uppförs på den plats där det idag finns ett bostadshus och en komplementbyggnad som kommer att rivas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan innehåller området fritidshusbebyggelse och är klassat som gles blandad bebyggelse. Avsikten är att behålla nuvarande markanvändning och området bör inte förtätas.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Beslut har getts om beviljad strandskyddsdispens av miljötillsynsenheten i ärende M-2024-2244 med beslutsdatum den 11 februari 2025.

Avlopp

Tillstånd har getts av miljötillsynsenheten att installera WC och avleda det samt bad-, disk- och tvättvatten till reningsverk i ärende M-2025-1369 med beslutsdatum den 13 augusti 2025.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Det innebär bland annat att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Husen ska bland annat respekteras i proportioner, fasadfärg och tak. Strandmiljöerna är särskilt känsliga och kräver stor hänsyn vid åtgärder. Bergknallar, hållmark och branter ska behålla sin naturliga karaktär.

Yttranden från grannar

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att yttra sig över åtgärden med svarstid till och med den 3 juli 2025. Det har inte kommit in några negativa synpunkter.

Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, men åtgärden förutsätter inte planläggning enligt 4 kap. 2 § PBL.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan ska aktuellt område utgöras av fritidshusbebyggelse och nuvarande markanvändning ska behållas. Området bör inte förtätas.

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljötillsynsenheten i Nacka kommun har gjort bedömningen att ge strandskyddsdispens.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden enligt 2 kap. 6 § punkt 1 och 4 PBL.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bland annat vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL.

Fritidshusen på Gåsö ö varierar i storlek mellan cirka 45 och 110 kvadratmeter byggnadsarea. Det finns därmed fritidshus på Gåsö ö som är uppförda med samma byggnadsarea som aktuellt förslag.

Nämnden bedömer att åtgärden avseende nybyggnad av fritidshus är lokaliserad till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bland annat vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL. Miljötillsynsenheten i Nacka kommun har beslutat att byggherrens avloppslösning godtas.

Vid prövning av bygglov ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. I ärendet går att utläsa enskilda intressen som fastighetsägarens önskan om att ersätta befintlig huvudbyggnad och allmänhetens intresse av en fortsatt småskalig fritidshusbebyggelse med mindre påverkan på landskapet, strandskydd och grundvattnet. Vid avvägningen mellan de olika intressena bedömer nämnden att redovisat förslag tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL samt intresset av en god vattenförsörjning och möjlighet att ordna avlopp enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL.

Nämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 27 augusti 2025
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillstånd avlopp och strandskyddsdispens
5. Upplysningar till nämndbeslut

Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 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

§ 89

Erstavik 25:16 (MORGONVÄGEN 8)

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader

Beslut

Ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för grannhöran.

Ärendet behandlas vid nästkommande miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Erstavik 25:16 i Saltsjö-Duvnäs. Bygglövenheten föreslår ett nekat förhandsbesked då förslaget innebär en förvanskning av den värdefulla kulturmiljön. Sökanden har fått information om att ett reviderat förslag med ett tillkommande enbostadshus och komplementbyggnad bedöms kunna få positivt förhandsbesked.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Erstavik 25:16 som ligger i Sågtorpsområdet i Saltsjö-Duvnäs. Befintlig fastighet upptar 20 470 kvm, huvudbyggnaden är från 1905 och den största inom området och benämns Villa Dagen.

Enligt förslaget ska två nya tomter som vardera upptar 1 400 kvm avstyckas från Erstavik 25:16. Förhandsbeskedet avser två bostadshus som vardera upptar ca 150 kvm byggnadsarea i två våningar mednockhöjd på 8,5 meter samt tillhörande komplementbyggnader som upptar ca 50 kvm byggnadsarea. Placeringen av de nya byggnaderna är på den nordvästra delen av fastigheten. Byggnaderna ska ha ett modernt formspråk men ska smälta in i den lantliga miljön genom naturnära eller traditionell färgsättning.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Enligt Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. Största delen av området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Söder om Duvnäs vik är strandskyddet utökat till 300 meter på land. Området omfattar småhusbebyggelse i huvudsak från 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon omfattande nybebyggelse planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuella i anslutning till Saltsjöbanan och på Duvnäs vikens södra sida.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Strandskydd och enskilt VA**

Fastigheten omfattas av strandskydd.

Beslut om dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljades den 21 maj 2025, § 36 i ärende M-2023-2910. Beslutet avser två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel om ca 150 m² respektive ca 50 m² på fastigheten Erstavik 25:16. Se bilaga.

Tillstånd att avleda bad-, disk- och tvättvatten till reningsverk gavs 2025-05-06, § 2025-518 av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, ärende M-2023-2915. Se bilaga.

Kulturmiljövärden

Fastigheten bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL 8:13. Värdet omfattar både bebyggelsen och dess placering på tomten där Villa Dagen har ett monumentalt läge på en höjd ovanför Duvnäsviden och är väl synlig från Saltsjö-Duvnäs. Parkstrukturer, terrasser, gamla träd och bevarade ekonomibyggnader såsom chaufförsbostaden som ligger väster om villan bidrar till kulturvärdena.

Remissvar

Kommunantikvarien har yttrat sig över ansökan och framfört följande. Landskapet söder om Duvnäsviden präglas av för det Nacka typiska sprickdalslandskapet med moränhöjder, ofta med hällmarker, och frodigare dalgångar. På en av de tydligt markerade höjderna står Villa Dagen tydligt framför den bakomliggande skogsidån. I väster tar den sammanhållna skogsidån vid redan vid chaufförsbostaden och terrängen slutar där kraftigt neråt. Karaktäristiskt är att all bebyggelse håller sig under trädtopparnas silhuett. Gårdens odlingsmarker har legat i dalstråket, söder om den nuvarande bebyggelsen.

I anslutning till villan, men på ett behörigt avstånd och mindre synliga från omgivningen, ligger flera mindre villabyggnader från olika epoker. Sydväst om Villa Dagen ligger tre småhusfastigheter varav Erstavik 25:35 är den ursprungliga huvudbyggnaden och de två andra har ursprungligen rymt ekonomibyggnader och blivit permanentbostäder i början av 1900-talet och vid mitten av 1900-talet. Bebyggelsen har en småskalig och varierande karaktär, gemensamt är att tomterna är stora, 2085-2930 kvm och huvudbyggnaderna små i förhållande till tomtstorleken, ca 90-140 kvm. Dessa tre fastigheter med sin varierande bebyggelse har idag en bebyggelsestruktur som har likheter med en mindre by. Den slingrande och småskaliga Morgonvägen bidrar till karaktären. Två av fastigheterna har sina infarter från vägen.

Öster om Villa Dagen på gamla platsen för ladugården har två småhus uppförts i början av 2000-talet. Även dessa har en bebyggelse med en varierande karaktär även om huvudbyggnaderna är något större.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Förhandsbeskedet avser avstyckning av två villafastigheter på 1400 kvm vardera i det sluttande skogsområdet väster om Villa Dagen. Den föreslagna byggrätten är 150 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Huvudbyggnaderna placeras på den norra halvan av tomterna, medan komplementbyggnaderna placeras vid vägen. Den västra tomten angränsar till skogsmarken på fastigheten Erstavik 25:1, den östra till Villa Dagen och chaufförsbostaden.

De redan utförda avstyckningarna och förtätningarna, bland annat öster om villan, har redan påverkat läsbarheten av kulturmiljön i området. Möjligheterna till ytterligare avstyckningar är därför mycket begränsade. Terrängen på platsen vid de två tomterna är en sluttande skogsmark med tallskog, framför allt på den västra tomtplatsen sluttar marken kraftigt neråt. Den östra tomtplatsen ligger något högre i terrängen och landskapet är något öppnare vilket gör att en villa i detta läge skulle bli väl synlig från Duvnäs vik och konkurrera med Villa Dagens monumentalitet. Jämfört med de närliggande småhusfastigheterna är exploateringsgraden betydligt högre. Den tänkta strukturen med två lika stora villor långt indragna på tomterna samspelar även dåligt med bebyggelsestrukturen på platsen.

Utifrån förutsättningarna bedöms förslaget med två villatomter innebära en negativ påverkan på platsens kulturmiljövärden. Det kan möjligen gå att stycka av en villafastighet i samma läge, men med en exploateringsgrad och byggnadsvolym som anpassas till villorna söder om vägen. En förutsättning är att huvudbyggnaden kan placeras så att den inte konkurrerar med Villa Dagen som landmärke. För att öka samspelet med den övriga bebyggelsen bör de nya byggnaderna också tydligare ansluta till ”bystrukturen” söder om vägen.

Miljötillsynsenheten har yttrat sig över bullerutredningen och i huvudsak framfört följande. Riktvärden vid fasad uppfylls. Riktvärden avseende ljudnivå på uteplats innehålls enbart på de delar av respektive fastighet som ligger i ljudskugga bakom huvudbyggnaden (sett till buller från spåren). D.v.s. syd/sydöst om byggnaderna. Nord/nordväst om byggnaderna överskrider riktvärden p.g.a. buller från Saltsjöbanan. Det behöver tydliggöras i ansökan var man avser att placera de bullerskyddade uteplatserna.

Planenheten har i yttrande framfört följande. Planenheten har ingen anmärkning avseende detaljplanekravet. Planenheten vill däremot framföra att det är av vikt att den nya bebyggelsens gestaltning och färgsättning samspelar med omgivningen, särskilt i syfte att minimera den nya bebyggelsens påverkan på befintliga Villa Dagen. Föreslagen placering av bebyggelsen långt in på fastigheterna bedöms också vara lämpligt med tanke på befintlig struktur. Fastighetsstorlekarna bedöms vara lämpliga med hänvisning till omkringliggande struktur men bör inte bli mindre än vad som redovisats i ansökan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Yttranden

Sökanden har yttrat sig i ärendet och i huvudsak framfört följande, se bilaga. Hon anser att de argument som angivits som skäl för avslag är helt orimliga. Hon sammanfattar bakgrunden.

2023-12-04 ansökte hon om förhandsbesked, strandskyddsdispens, enskilt avlopp och avstyckning av två tomter om 1400 kvm vardera från fastigheten. Ansökan gällde möjlighet att bebygga varje tomt med ett bostadshus 150 kvm samt en garagebyggnad inkl förrådsdel 50 kvm.

2024-06-19 beslutade MSN att avslå strandskyddsdispens.

På grund av förlängd handläggningstid avskrevs hennes ansökan om förhandsbesked och enskilt avlopp och ansökan om avstyckning lades vilande i väntan på ytterligare besked.

2025-03-24 återförvisade Länsstyrelsen ärendet om strandskyddsdispens till kommunen.

2025-04-17 Lämnades en förnyad ansökan om förhandsbesked in.

2025-05-21 beslutade MSN godkänna strandskyddsdispens.

2025-05-06 beslutades om tillstånd att anordna enskilt avlopp.

Det har tagit ett år och nio månader i hanteringstid och har medfört kostnader. Hennes ärende blev liggande p.g.a. att kommunantikvarierna hade semester. Den 18 juni 2025 fick hon kommunantikvariens yttrande och bygglovenhetens bedömning att ansökan behövde revideras i enlighet med yttrandet. Hon begärde ett möte på plats. Efter platsbesöket fick hon ett kompletteringsbrev som innebar att ansökan behövde revideras till att omfatta en ny tomt. Hon menar att planenheten godkänt två tomter, erhållen strandskyddsdispens och tillstånd för enskilt avlopp omfattar även två tomter. Hon anser att det är orimligt att komma med ett så omvälvande krav på revidering som dessutom går stick i stäv mot inkomna remissvar. Angående byggnadernas läge på tomten syftar det till att utnyttja den soliga och bullerskyddade uteplatsen i sydväst och anpassning till befintlig struktur. Angående att ny bebyggelse måste placeras så den inte konkurrerar med Villa Dagen som landmärke. Villa Dagen är byggd 1905 och är en välbevarad villa som varken är K eller Q-märkt. Det saknas dokumentation om att villan ska ha höga kulturhistoriska värden. De har under de 39 år som de ägt villan renoverat den med stor försiktighet.

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att inverka negativt på Villa Dagen eftersom villan ligger på en höjd ca 4 meter högre än de nya byggnaderna och med ett avstånd på över 60 meter till närmaste nya byggnad. De nya byggnaderna kommer inte att synas från

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Duvnäsvisken då de också kommer att ligga skymda bakom chaufförsbostaden och befintlig skog. Möjligen kan lite av taken skymtas från Duvnäsvisken. Angående synpunkten att öka samspelet med den övriga bebyggelsen, att ansluta till ”bystrukturen” söder om vägen så har hennes förslag precis det syftet. Husen ska ha klassiskt lantlig stil med träfasad. Färgsättning röd-vit för att ansluta till Chaufförsbostaden och närmaste grannfastigheten Trädgårdsmästarbostaden. Som alternativ har hon angett fasader med naturfärger. Hon anser att förslaget är väl anpassat till platsens förutsättningar, att kommunens handläggning visar på brister i samordning mellan de olika enheterna, miljöenheten, planenheten och bygglovenheten. Att neka förhandsbesked till förslaget innebär ett allvarligt intrång på hennes rättigheter som fastighetsägare.

Sökanden har yttrat sig över förslag till beslut och i huvudsak framfört följande, se bilaga. Bygglovenheten har föreslagit avslag med hänvisning till kulturmiljövärden och kommunantikvariens yttrande. Hon invänder mot bedömningen och menar att beslutet vilar på felaktiga faktauppgifter. Att påstå att de nya byggnaderna allvarligt skulle störa Villa Dagen är felaktigt, endast en liten del av taket på det östra huset kommer synas. Byggnaderna kommer i liten utsträckning bli synliga från Duvnäsvisken och riskerar inte att konkurrera med Villa Dagen som landmärke. Fastigheten är inte klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas varken av K- eller Q-märkning. De planerade husen är utformade i lantlig stil med material och färgsättning anpassad till omgivningen.

Vidare framhålls att strandskyddsdispens, avloppslösning och remissyttranden från både planenheten och miljöenheten medger bebyggelse av två tomter. Hon anser därför att det inte finns sakliga skäl för avslag. Ett beslut om avslag skulle enligt henne utgöra ett oproportionerligt ingrepp i äganderätten, särskilt i ljuset av att kommunen tidigare godkänt nybyggnationer i närliggande områden som tydligt påverkar kulturmiljön. Ansökan bör därför beviljas.

Tidigare ärenden

B 2019-000400, förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus. Ärendet avskrevs efter att sökande hade återkallat ansökan. Bygglovenhetens bedömning var att förhandsbesked inte kunde ges för åtgärden då frågorna om avlopp, vattentillgång och strandskydd inte var utredda samt att bebyggelsen behövde anpassas till kulturmiljön.

B 2023-002076, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Ärendet avskrevs efter att sökande hade återkallat ansökan i väntan på att ärendet gällande strandskydd skulle avgöras.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om

åtgärden

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

Av 2 kap. PBL framgår det bl.a. att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras.

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

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspflichtiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomtar i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Nämnden har gått igenom och beaktat alla inkomna synpunkter i ärendet och instämmer i kommunantikvariens bedömning gällande påverkan på kulturmiljön. Av kommunantikvariens yttrande framgår att åtgärden innebär en förvanskning av de höga kulturvärdena på platsen. Det har redan utförts avstyckningar och förtätningar som har påverkat läsbarheten av kulturmiljön i området. Möjligheterna till ytterligare avstyckningar är därför mycket begränsade. Förslaget med två villatomter innebär en negativ påverkan på platsens kulturmiljövärden. Det finns däremot en öppning att eventuellt stycka av en villafastighet i samma läge, med en exploateringsgrad och byggnadsvolym som anpassas till villorna söder om vägen. En förutsättning är att huvudbyggnaden kan placeras så att den inte konkurrerar med Villa Dagen som landmärke.

Det sökande anger angående redan beviljade tillstånd gällande strandskydd och enskilt avlopp medför ingen annan bedömning i aktuellt ärende. Nämnden poängterar att myndighetsbeslut fattas utifrån aktuell lagstiftning i respektive ärende. Det faktum att ansökningar om strandskyddsdispens och enskilt VA prövas positivt innebär inte att nämnden per automatik ger ett positivt beslut gällande förhandsbesked. Nämnden väger samman olika omständigheter och andra myndighetsbeslut och gör en sammantagen bedömning utifrån de paragrafer som är aktuella enligt PBL.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Att handläggningstiden upplevs lång påverkar inte nämndens bedömning, aktuell ansökan lämnades in den 17 april 2025. Vad sökanden i övrigt framför ändrar inte nämndens bedömning.

Bygglovenheten har informerat sökande om att det kan vara möjligt att meddela positivt förhandsbesked för ett reviderat förslag som omfattar ett nytt enbostadshus med komplementbyggnad. En förutsättning är att byggnaderna i sin placering, storlek och utformning anpassas till Villa Dagen och dess omgivning. Huvudbyggnaden bör placeras så långt västerut som möjligt så att den inte konkurrerar med Villa Dagen som landmärke samt att den får en placering som anknyter till villorna på andra sidan vägen.

Sökanden har valt att få ärendet prövat i befintligt skick.

Av 8 kap. 13 § PBL framgår att förvanskningförbudet gäller för både byggnader och bebyggelseområden. Inlämnat förslag innebär en förvanskning av de höga kulturvärdena på platsen. Lokaliseringen som förslaget innebär bedöms därmed inte som lämplig. Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att få utveckla sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara landskapsbilden och områdets enhetliga karaktär bedömer nämnden att de allmänna intressena väger tyngre.

Negativt förhandsbesked ska därför meddelas, med stöd av 9 kap. 17 § PBL.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 2025
2. Ansökan
3. Ritningar m.m.
4. Interna remissvar
5. Övriga beslut
1. 6-7. Yttrande från sökande

Yrkanden

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkar, med instämmande av Johan Hiller (M) och Disa Pålman Nilsson (M) på återremiss med motiveringen att genomföra grannhöran.

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar på ett tillägg om att ärendet ska behandlas på nästkommande miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns två förslag till beslut, att återremittera ärendet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för grannhöran, och ett tilläggsyrkande från Disa

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Påhlman Nilsson (M) om att ärendet ska behandlas på nästkommande miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

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

Därefter ställer ordföranden tilläggsyrkandet från Disa Påhlman Nilsson mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutar att bifalla tillägget om att ärendet ska behandlas på nästkommande miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

- - - - -

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

§ 90

Sicklaön 38:28, Södra kajen Kvarnholmen

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 156 lägenheter

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 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 Lars Stridh, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1539-11, och behörighetsnivå K.

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

Sammanfattning av ärendet

Avgifter

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

Avgiften är totalt 803 880 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för hus 1 är 142 560 kronor
- Avgift för lovet för hus 2 är 142 560 kronor
- Avgift för lovet för hus 3 är 142 560 kronor
- Avgift för lovet för hus 4 är 142 560 kronor
- Avgift för lovet för nybyggnad av mur är 3 240 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är 230 400 kronor

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus vid Södra kajen, Kvarnholmen. Byggnaden är uppdelad i fyra trapphus med 156 lägenheter med tillhörande bostadskomplement samt en lokal, under byggnaden uppförs ett parkeringsgarage. Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende att en loftgång placeras på mark som får byggas över med planterbart bjälklag, att minsta fri höjd understigs vid entréer med 5 centimeter samt mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet gällande djup på balkonger. 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Beskrivning av ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus uppdelad i fyra trapphus med 156 lägenheter med tillhörande bostadskomplement samt en lokal, under byggnaden uppförs ett parkeringsgarage.

Byggnaden består av fem lågdelar i en till tre våningar och fyra högdelar i åtta till tio våningar. På lågdelarnas tak utförs takterrasser. Byggnaderna upptar totalt 5 332 kvm byggnadsarea, 23 924 kvm bruttoarea och 1 811 kvm öppenarea.

Högdelarna utförs i puts i ljusgrå kulör (NCS S 2002-Y) med sockelvåningar i ljusgrå terrazzo och entrépartier i ek. Fönster och plåtdetaljer utförs i en silvergrå kulör (RAL 9006). Balkongräcken utförs med glas på balkonger mot söder och med perforerad plåt på balkonger mot öst och väst. Tak utförs i sedum och fläktrummet i grön plåt.

Lågdelarna putsas i mörkgrön kulör (NCS S-6005-G20Y). Fasader vid garageinfarter, soprum samt sockelvåningen vid torget mot öst utförs i mörkgrön terrazzo. Fönster och plåtdetaljer utförs i mörkgrå plåt (RAL 7024). Balkongräcken utförs i smide i mörkgrå kulör.

Framför lågdelarna utförs terrasserade bostadsgårdar som är upphöjda i förhållande till gångbanan. Framför byggnaderna tillkommer murpartier som utförs med granitbeklädning.

Lägenhetssammanställning:

- 1 rum och kök – 2 st
- 2 rum och kök – 11 st
- 3 rum och kök – 58 st
- 4 rum och kök – 52 st
- 5 rum och kök – 19 st

Totalt 156 lägenheter

Garageplatser 174 st i eget garage.

Cykelplatser totalt 375 st, varav 163 st inomhus och 212 st utomhus.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 567. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder och lokaler får inrymmas i markplan mot gata. Byggnaderna får uppföras i mellan tre och tio våningar. Totalhöjden för byggnaderna ovan mark varierar mellan +7,0 och +36,5 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +7,52 och +37,02 meter över nollplanet i RH2000. Fri höjd vid entréer på högdelarna ska vara minst 5,0 m.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram. Bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till en nivå av +2,0 meter (+2,52 meter i RH2000). Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering.

Enligt gestaltungsprogrammet ska de olika byggnadskropparna på I-husen ges olika fasaduttryck. Sockeln utefter gatan ska vara av natursten. Trevåningsbyggnaden ska putsas, förslagsvis i mörk kulör. Punkthusen ska utformas med fasader i exempelvis puts och ska ges en ljus färgsättning med kompletterande inslag av blanka, reflekterande ytor. Balkongfronter ska vara genomskiktiga och utföras i glas, smide eller hålplåt. Partier i bottenvåning samt i de två våningarna i den indragna entréarkaden ska utföras i stål eller trä. Ovan allmän plats, på en fri höjd av minst 3,5 m, får balkonger utföras med maxdjup 1,4 m och burspråk med maxdjup 1,0 m.

Enligt plan- och genomförandebeskrivningen ska antalet parkeringsplatser för bostäder vara 0,9 platser per 100 m² bruttoarea. Vidare står att då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att en del av en loftgång placeras på mark som får bebyggas med planterbart bjälklag, att minsta fri höjd understigs vid entréer med 5 centimeter samt mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet gällande djup på balkonger.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet i Nacka kommun, området Kvarnholmen samt är av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att de ansökta åtgärderna avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov genom kungörelse i Dagens Nyheter samt genom grannhörande till grannar. Inga synpunkter har inkommit.

Remissvar

Nämnden har bedömt att den ansökta åtgärden kan påverka avfallshantering, trafiksäkerhet, dagvattenhantering, buller och anslutning till allmän plats och har därför gett NVOA, miljöenheten, trafikenheten, anläggningsenheten och planenheten möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

NVOA har gällande avfall yttrat om möjligheten att använda bottentömmande behållare har undersökts. Det framgår att pappers- och plastförpackningar planeras att hämtas två gånger per vecka, vilket inte är i enlighet med NVOA:s tekniska handbok som föreskriver att avfallsutrymmen ska dimensioneras för hämtning högst en gång per vecka och fraktion. Dessutom har en äldre version av dimensioneringsmodellen använts, den uppdaterade modellen skulle bland annat innebära färre matavfallskärl och fler kärl för pappersförpackningar.

Dragvägen mellan angöringsplatsen och miljörummet i den östra delen av projektet överstiger också 10 meter, utan att någon motivering ges till varför man frångår kravet enligt den tekniska handboken. Vidare är angöringsplatsen för sopbilen vid det västra miljörummet placerad framför in- och utfarten, vilket kan utgöra ett hinder för övrig trafik. NVOA föreslår att denna angöringsplats flyttas.

NVOA har gällande dagvatten och anslutning till vatten och avlopp yttrat att vatten och avlopp i gatan har byggts ut av exploatören och är för närvarande privat. Enligt exploatören finns två uppsättningar serviser för vatten, spillvatten och dagvatten framburna till fastigheten, eftersom den tidigare planerades som två separata fastigheter. För spillvatten och dagvatten kan båda serviserna användas, men för vatten ska endast en servis nyttjas.

Den planerade dagvattenhanteringen innehåller inte tillräcklig information enligt den checklista som gäller inför bygglov för flerbostadshus och verksamheter. NVOA kräver kompletterande uppgifter enligt checklistan. Bland annat ska Tabell 2 i PM Dagvatten kompletteras med erforderlig volym för att rena 10 mm regn, och denna volym ska kunna hanteras ytligt i LOD-anläggningar enligt anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Upphöjda växtbäddar på bjälklag, som enligt PM Dagvatten ska vara 80 cm höga, behöver redovisas med avledning av dagvatten till dessa och hur rening sker ytligt i en volym ovanpå. Checklistan kräver även att delavrinningsområden för respektive dagvattenåtgärd redovisas.

Enligt VA-planens översiktsritning leds dagvatten från gårdar till terrassbrunnar och inte till växtbäddar, vilket innebär att växtbäddarna inte kan räknas som dagvattenåtgärder. Skyfall ska avledas ytligt och kan inte beräknas avledas via allmän dagvattenledning, vilket kräver att marken höjdsätts för att möjliggöra sådan avledning. Slutligen måste privata dagvattenledningar som ligger inom kommunal mark, enligt servitut i VA-planen, godkännas av Nacka kommun.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har b.l.a. gällande trafiksäkerhet och parkeringstal yttrat att höjdsättning och anslutning mot allmän plats måste stämma överens med kommunens projektering, och att detta ska vara avstämt med ansvarig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

landskapsarkitekt. Allmän platsmark får inte användas för grundläggning eller byggnation, inklusive utstickande byggnadselement som stuprör eller konstruktionsdelar från annan fastighet. Detta gäller även schaktning och bergsskärning, och avsteg kräver skriftligt godkännande från enheten offentlig utemiljö. Gällande bilparkering ska parkeringsbehovet tillgodoses enligt det parkeringstal som anges i planbeskrivningen, eftersom den aktuella detaljplanen vann laga kraft före införandet av den nya parkeringsmodellen 2016.

Angöringsplatserna som redovisas ingår i de allmänna parkeringsplatserna längs vägen och är inte reserverade för specifik verksamhet. In- och utfarter ska ha mått som medger dubbelriktad körning, och ramperna ska ha vilplan, vilket ska framgå av handlingarna. För att öka trafiksäkerheten vid garageinfarter bör tekniska lösningar som varningslampor redovisas. Placeringen av sopbilens angöringsplats i västra delen ligger på en projekterad gångbana och utanför garaget in- och utfart. Samtliga sophämningsplatser behöver samordnas med projektet för Södra kajen. Slutligen ska höjdsättning och utformning av garageinfarter säkerställa att dagvatten från allmänna ytor inte rinner in i garaget.

Miljötillsynsenheten har gällande marksanering och bifogad bullerutredning framfört att fastigheten är känd som förorenad och måste uppnå riktvärden för känslig markanvändning, eller särskilt framtagna platsspecifika riktvärden innan platsen är lämplig för bostäder. En efterbehandling krävs och måste anmälas till miljötillsynsenheten minst sex veckor innan saneringen påbörjas, om inte en tidigare start medges. Ett föreläggande om åtgärder fattades den 22 februari 2024 i ärendet M-2019-2446, vilket bland annat innebär förbud mot uttag av grundvatten och schaktning som kan påverka spridning av föroreningar.

Verksamhetsutövaren ska inkomma med en anmälan om efterbehandling enligt § 28 i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och denna anmälan ska lämnas in senast sex veckor innan åtgärderna påbörjas. Dessutom upplyser miljötillsynsenheten om att arbetsområdet ligger nära en förskola och bostäder. Arbetet bör därför planeras så att störningarna blir så små som möjligt, och det är lämpligt att förskolan samt berörda boende informeras i förväg, inklusive kontaktvägar till projektet. Gällande den bifogade bullerutredningen har man inga synpunkter.

Anläggningsenheten har gällande anslutning till allmän plats framfört att VA-handlingen, inklusive redovisning av dagvattenhantering, är en systemhandling och innehåller inte tillräckligt detaljerade lösningar. Flera delar hänvisar till att fördröjning i växtbäddar ska undersökas i bygghandlingsskedet, och vissa uppgifter om brunnar i fördröjningsytor är osäkra. Det behöver därför säkerställas vad som faktiskt går att genomföra, så att redovisningen blir korrekt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Det är svårt att bedöma konsekvenserna av bergskärningarna, exempelvis hur mycket som ska schaktas, vilken metod som används, och hur utbredningen säkerställs. Om bergskärningar hamnar på allmän platsmark krävs avtal med Enheten offentlig utemiljö, eftersom dessa ytor annars blir omöjliga att drifta från allmän platsmark. Mått mellan fasad och bergskärning i nederkant behöver redovisas, särskilt i relation till fastighetsgränser och arbetsmiljökrav. Sektioner mot berget bör visa hur måtten ser ut längst ner och hur bergskärningen säkerställs enligt ritning.

Vid fasadliv i linje med fastighetsgräns ska stuprör utföras indragna i fasaden på nedersta våningen. Dörrar i fasadlinje mot gångytor ska vara inåtgående för att minska olycksrisken. Om dörrar måste vara utåtgående ska entrén dras in så att dörren inte slår ut över gångbanan. Dörrar med särskild utrymningsfunktion får vara utåtgående, exempelvis reglade nödutrymningsdörrar.

Planenheten har gällande ansökans förenlighet med detaljplanen framfört att sockeln längs gatan, som är 150 meter lång och 1,4 meter hög, ska utföras i natursten enligt gestaltningsprogrammet. Östfasaden för lokalen enligt fasadritningen föreslås vara en sluten vägg mot torget. Ett fönster i bottenvåningen mot torget skulle bidra till ett mer levande torg och ökad trygghet vid den offentliga hissen. Planenheten efterfrågar vidare en redovisning av hur byggnationen skyddas mot högvatten. Kulören på de fyra höga bostadshusen följer gestaltningsprogrammet, men planenheten ser gärna att färgen ändras till en mer dämpad nyans. En ljus kulör ger större påverkan på landskapsbilden än nödvändigt, vilket är särskilt relevant i diskussionen med Länsstyrelsen om riksintresset för kulturmiljö kopplat till Gäddviken. Norrsidan mot berget får gärna tas om hand, exempelvis genom plantering av klätterväxter. En dialog med anläggningsenheten om utformningen av denna yta efterfrågas.

Enligt gestaltningsprogrammet får balkonger ha ett maxdjup på 1,40 meter ovan allmän plats. I bygglovets balkongerna på husens södra sida mot lokalgatan och Svindersviken 1,80 meter djupa, vilket planenheten ser som en tydlig avvikelse. Balkongernas djup påverkar husens uttryck och gestaltning, och planenheten ser inte anledning att bevilja avvikelser. Frontfasaderna mot vattnet består i förslaget nästan helt av balkonger, vilket avviker från illustrationen i gestaltningsprogrammet. Även om detta inte är reglerat, beklagar planenheten att den tidigare tanken om en funkisinspirerad gestaltning med hörnfönster inte har tagits vidare i bygglovets.

Svar på remissvar

Gällande avfall har byggherren svarat att möjlighet till återbruk och delning inom kvarteret skapas genom lättåtkomliga återbrukshyllor i entréplan. Bottentömmande kärl (kassuner) har utretts, men är inte möjligt med tanke på bland annat avståndet skulle bli för långt för en sopbil med kran ska kunna nå kassunerna vid tömning samt trafiksäkerhetsskäl.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Miljörummen har justerats så att de uppfyller Avfall Sveriges senast beräkningsmodell och hämtningsintervall har justerats för samtliga fraktioner, utom papp, till att hämtas en gång i veckan. Avsteg från NVOAs tekniska handbok önskar därför för papp. Dragväg från miljörummen överstiger 10 meter eftersom angöring behöver ske via Södra vägen, där avståndet är mer än 10 m från fastighetsgräns. För det västra kvarteret är den enda möjliga angöringen där dragvägen understiger 10 m framför in- och utfart till garaget.

NVOA har godtagit avstegen. Kunder debiteras extra när dragvägen är över 10 m. För dragvägen i den västra delen önskar NVOA att det är möjligt att stå även framför in/utfart för att kunna minska dragvägen, det vore bra om det är möjligt att föraren kan bedöma utifrån trafikläge var man kan stå. Gällande hämtningsintervall för papp så rekommenderar NVOA att man ser över behovet vid inflyttning för att se om det går att minska något kärl för att få ner hämtningsintervall för papp till en gång i veckan, exempelvis returpapper.

Gällande dagvatten så har sökande inkommit med kompletteringar i dagvattenutredningen enligt kommentarer från NVOA.

Gällande remissvaret från trafikenheten och enheten offentlig utemiljö så har byggherren svarat att man har utformat höjdsättning och anslutning mot allmän platsmark enligt höjder från KUAB, vilket har styrt markytornas utformning vid fastighetsgränsen. Om byggnadsdelar eller grundläggning sker utanför fastigheten kommer ett servitutsavtal att upprättas i samråd med KUAB, som i tidigare projekt. Möjligheten att anordna angöringsplatser inom kvartersmark har utretts, men utrymmesbrist och planförutsättningar gör detta omöjligt. Mått och specifikationer för in- och utfarter har kompletterats. Varningssystem med ljud- eller ljussignaler bedöms inte nödvändigt eftersom körbanan är dubbelriktad med tillräckligt utrymme. Dagvatten från garageinfarten, som ligger på +3,0 meter, avleds naturligt mot sjön då gatan ligger på cirka +2,78. Entrédörrarna är inte direkt anslutna till gångbanan och utgör därmed ingen risk för förbipasserande. Balkongernas nivåer och andra utstickande byggnadsdelar redovisas i sektionsritningar, men kommer att kompletteras med specifika plushöjder för tydlighet. Fastighetsgränser framgår tydligt i sektionsritningarna och A-handlingarna.

Trafikenheten har återkopplat och bett om förtydligande gällande varningssystem vid in- och utfart till garagen samt förtydligande om lutning vid rampen till garage. Sökande har återkommit med lutning för rampen är 1:12. Man har också reviderat ansökan genom att en del av en vägg tas bort för att maximera siktlinjen vid garageuppfarten. Man ser därför inte att det krävs något varningssystem.

Byggherren har återkommit med en saneringsrapport, vilket miljötillsynsenheten har godtagit.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Gällande anläggningsenhetens remissvar har byggherren svarat att bergschakten kommer utföras genom sprängning som utförs efter schaktplan samt framtagna riskanalyser. Samordning sker löpande med exploateringsenheten via KUAB. Sektioner som visar avstånd mellan berg och fasad har tagits fram och skickats till exploateringsenheten för godkännande. Det förekommer inga stuprör som sträcker sig utanför fastighetsgränsen. Dörren till lokalen är utåtgående, men är placerad på ett sådant sätt att den inte slår ut över gångbanan.

Gällande remissvaret från planeringen har byggherren svarat att sockeln kommer utföras med en granitbeklädning. Ansökan har reviderats genom att lägga till ett fönster vid torget vilket byggherren håller med om gör torgytan mer levande. Kulören på högdelarna har även reviderats till en något mer dämpad ljusgrå kulör istället för en bruten vit. Peab har en pågående dialog tillsammans med anläggningsenheten om hur berget ska tas om hand för att skapa en trivas boendemiljö, bland annat genom att plantera klätterväxter vid berget. Gällande djup på balkongerna vid högdelarna så önskar byggherren ett avsteg från detaljplanen gällande det. För att förstärka det visuella uttrycket av att balkongen kragar ut max 1,4 m så föreslås väggvingar vid gavlarnas ytterhörn, samt att inramningen av balkongerna i fasadernas underkant dras ut till egenskapsgräns och på så sätt ramar in balkongerna. En liknande lösning redovisas på sida 14 i gestaltungsprogrammet. I projektet har inspiration tagits från funktisepoken bland annat genom burspråken på sidofasaderna, de rundade balkongerna, de runda pelarna vid entréerna, de rundade väggarna i högdelarnas sockelvåning samt de tydliga generösa snickrade ekpartierna som utgör huvudentréer.

Utredningar

Sökanden har inkommit med en dagsljusberäkning som redovisar att samtliga lägenheter uppfyller krav på dagsljus, med undantag för två kök som har dagsljusfaktor 0,9%.

Sökanden har inkommit med en bullerutredning som redovisar att kraven i detaljplanen uppfylls. Gällande riktvärden i trafikförordningen för buller vid fasad klaras enligt de beräknade ljudnivåerna. Kraven på ekvivalenta ljudnivåer vid fasad i detaljplan överskrids vid höghusen längs de södra fasaderna där den angivna gränsen i detaljplan är 55 dBA vid fasad. Planlösningarna gör dock att även detaljplanens bullerkrav uppfylls, eftersom minst hälften av fönstren vetter mot en mer bullerskyddad sida. De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid planerade uteplatser på tak klaras. Uteplatser på gårdarna är möjligt med en skärm på ca 0,9 meter (som ger avskärmning 2 meter i höjddled från vägbanan).

Sökande har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att aktuell byggnad har goda möjligheter att uppfylla de krav som ställs i enlighet med gällande normer för tillgänglighet och användbarhet. Avsteg gällande avstånd till miljörum för hus I3 och I4 och att höjd på ramper överstiger 1 m bedöms vara godtagbara ur

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

tillgänglighetssynpunkt. Parkeringsplatser för rörelsehindrade går att ordna vid behov i garage. Angöringsplats ordnas på allmän plats. Under förutsättning att åtgärder uppfylls under vidare projektering anses att byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt BBR. Vid slutbesiktning ska åtgärderna vara utförda.

Sökande har inkommit med en parkeringsutredning där det framgår att projektet har p-talet 0,77/100kvm bta. Med anledning av goda kommunikationer på Kvarnholmen och närhet till service har en rabatt om 10% generellt medgivits i tidigare projekt. För att komma upp i p-talet 0,81 saknas för I-husen 6 platser. Sökande har därför föreslagit ett antal mobilitetsåtgärder för att ytterligare stärka byggnadens möjlighet till mobilitet, bland annat:

- Parkeringstal för cykel överstiger behovet enligt detaljplanen med god marginal (överskott på 56 platser).
- Möjlighet till bilpool inom kvarteret.
- Möjlighet till att långtidshyra p-platser i externa garage. I dagsläget finns vakanser i bland annat Spisbrödsgaraget och i Mazarinen.
- Informationspaket till boende om hållbara transporter och realtidsinformation om kollektivtrafikavgångar på digitala tavlor i varje trapphus

Samtliga mobilitetslösningar som föreslås finns i bilaga 9.

Tidigare beslut

Marklov för ändring av marknivå beviljades i beslut § 2022-001944 i ärende B 2022-001295. Startbesked för åtgärden beviljades i beslut § 2022-003218 i samma ärende.

Skäl till beslut

Avvikelseerna är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Gällande loftgången så bedöms det finnas skäl att placera denna på mark som endast får bebyggas med planterbart bjälklag. Byggnadsvolymen är relativt smal (7,5 m), vilket gör att det blir svårt att inrymma ett invändigt trapphus inom byggnadsvolymen, vilket inte bedöms vara intentionen med planen. Vidare redovisas en loftgång med samma placering i gestaltningsprogrammet på sida 12. Avsteget gällande fri höjd vid entréer med fem centimeter bedöms vara godtagbart då det finns tekniska skäl för avvikelsen.

Gällande avvikelsen från gestaltningsprogrammet om balkongdjup så bedöms även den vara godtagbar. Genom justeringen av balkongens gestaltning uppfylls syftet med bestämmelsen i gestaltningsprogrammet.

Avsteget gällande antal parkeringsplatser med cirka 14 % från texten i planbeskrivningen bedöms kunna medges då man har möjlighet att omfördela platser i ett stort garage över tid när behovet förändras, och då man erbjuder bilpool samt flera mobilitetsåtgärder. Vidare finns även vakanser i flera garage i närområdet. I tidigare ärenden för nybyggnation på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Kvarnholmen har avvikelser på upp till 10 % medgivits där det bedömts rimligt och sökanden har kompenserat det minskade antalet platser med andra åtgärder. Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelserna inte en sådan avvikelse som prövas med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Avsteg från dagsljuskrav bedöms preliminärt vara godtagbart då det endast gäller två kök och då avsteget är med en liten marginal. Avsteget prövas slutgiltigt inför beslut om startbesked. Avstegen från tillgänglighetskraven gällande avstånd till miljörum samt att rampernas höjd överstiger 1 m bedöms vara godtagbara avsteg på grund av förutsättningarna i detaljplanen. Att angöringsplatser ordnas på allmän plats bedöms vara godtagbart vilket även har stämts av med Boverket.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen 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 bygglöv.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 7 augusti 2025
2. Upplysningar till nämndbeslut
3. Ansökan
4. Arkitektritningar
5. Illustrationer
6. Material- och kulörbeskrivning
7. PM avvikelser
8. Yttranden externt
9. Yttranden internt

Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

Handlingar ej tillgängliga på nacka.se med anledning av GDPR. Vänligen kontakta handläggare för mer information i ärendet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 92

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Per Sundin, gruppchef på bygglovsenheten, informerar om pågående bygglovsärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 93

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Emma Rosengren, enhetschef miljötillsyn, redovisar aktuella delegationsbeslut.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 september 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 94

Övriga frågor

Beslut

Inga övriga frågor till detta sammanträde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande