

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nacka stadshus kl 15.00 - 17.30

BESLUTANDE

Cathrin Bergensträhle (M)
Jan-Eric Jansson (KD)
Johan Hiller (M)
Magnus Sjöqvist (M)
Filip Wiljander (M)
Christer Lydig (M)
Martin Sääf (FP)
Johan Krogh (C)
Majvie Swärd (S)
Thomas Josefsson (S)
Henrik Unosson (S) § 198
Mats Marnell (MP) jäv § 198
Birgitta Rasmussen (V)
Ann Lepp (NL)

ERSÄTTARE

Pernilla Hsu (M)
Börje Wessman (M)
Birgitta Berggren Hedin (FP)
Bo Hjertstrand (FP)
Mattias Westling (C)
Joakim Franklin (KD)
Henrik Unosson (S) § 197, 199-209

Övriga deltagare Gunilla Glanz, Angela Jonasson, Alexander Erixon, Sven Andersson,
Kristina Petterqvist, Anna Green, Love Edenborg, Mikael Ranhagen

Utses att justera Majvie Swärd
Justeringsdatum 14 oktober 2015

Paragrafer 197 - 209

Underskrifter Sekreterare

.....
Håkan Sundblad

Ordförande

.....
Cathrin Bergensträhle

Justerande

.....
Majvie Swärd

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	7 oktober 2015
Anslaget sätts upp	15 oktober 2015
Anslaget tas ned	6 november 2015
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ 197 MSN 2015/52	4
Remiss angående byggnadsminnesförklaring av Havrekvarnen, radhusen och de äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16	4
§ 198 MSN 2015/18-2014	5
Begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:871, Kvarnvägen 7 i kommundelen Boo	5
§ 199	7
Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3, i kommundelen Sicklaön.....	7
§ 200	9
Pågående planarbeten	9
§ 201	10
Pågående planbesked.....	10
§ 202	11
Pågående miljöärenden.....	11
§ 203 B 2014-000712	12
Sicklaön 219:11 (Ekorrhvagen 8) Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage	12
§ 204 B 2015-000444	15
BJÖRKNÄS 10:333 (YMERVÄGEN 11) Ansökan om bygglov för nybyggnad av mur, redan uppförda	15
§ 205	18
Tollare 1:430, Tollare port.....	18
§ 206 MSN 2015/76-229	19
Information om färdigställd rapport avseende arkitektur	19
§ 207	22
Pågående bygglovärenden	22
§ 208	23
Kurser, konferenser och möten	23
§ 209	24
Anmälningsärenden	24

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 197

MSN 2015/52

Remiss angående byggnadsminnesförklaring av Havrekvarnen, radhusen och de äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

Ärendet

Länsstyrelsen i Stockholms län avser att byggnadsminnesförklara byggnader med anknytning till kvarn- och bageriverksamheten på Kvarnholmen. Länsstyrelsen har därför remitterat frågan till Nacka kommun för synpunkter.

De byggnader som länsstyrelsen avser byggnadsminnesförklara är Havrekvarnen, Disponentvillan, huvudkontoret "Munspelet", Thunströms lamellhus samt de fyra radhuslängorna.

Nacka kommun har givits rätt att yttra sig dels som fastighetsägare till disponentvillan, dels som myndighet enligt PBL. Föreliggande remissvar avser Nacka kommuns synpunkter som myndighet. En separat remiss har skickats till Kommunstyrelsen som bedöms lämna synpunkter från kommunen i egenskap av fastighetsägare.

Nacka kommun har i detaljplanearbetet för Kvarnholmen tagit stor hänsyn till att bevara områdets industribyggelse liksom verksamhetens tillhörande byggnadsverk. Planläggningen har hela tiden varit en avvägning mellan exploatering och bevarande av kulturmiljön. De aktuella byggnaderna har skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett planenheten i uppdrag ta bort rivningsförbudet för Havrekvarnen, i syfte att medge en rekonstruktion. En byggnadsminnesförklaring är en förutsättning för att garantera återuppbyggnad när rivningsförbudet tas bort.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-09-18

Remiss

Förslag till remissvar

Yrkanden

Tomas Josefsson (S) föreslår att ärendet ska bordläggas. I detta förslag instämmer Ann Lepp (NL), Majvie Swärd (S) med flera.

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Tomas Josefssons förslag att bordlägga ärendet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 198

MSN 2015/18-2014

Begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:871, Kvarnvägen 7 i kommundelen Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess med utgångspunkt i de förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för Björknäs 1:871. Planarbete ska bedrivas med standardförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2019.

Mats Marnell deltar inte handläggningen av ärendet pga jäv.

Ärendet

Planenheten mottog den 28 augusti 2015 en komplett begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:871. Fastigheten ägs av New Style Council AB. Begäran avser 38 lägenheter. Sökanden fick ett positivt planbesked 28 augusti 2013, § 218 för 9 bostäder.

På fastigheten ligger en byggnad som är uppförd för industriändamål, vilket också är den aktuella markanvändningen. Söder om byggnaden finns en kontorsdel.

Öster om det aktuella området finns en brant skogsbacke som reser sig upp till 20 meter över fastighetens nivå. Västerut, söderut och norrut ligger villor. Villorna mellan Kvarnvägen och Värmdöleden, norr om området, förutsätts rivas för att möjliggöra bygget av den nya Skurubron. Några av dem ägs av Nacka kommun eller Trafikverket.

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Vidare redovisar översiktsplanen ett reservat för ny Skurubro norr om området. Fastigheten är inte detaljplanelagd. Strandskydd gäller för fastighetens västra del. Värmdöleden är av riksintresse för kommunikationer.

Sökandens förslag

Sökanden, New Style Council AB, tidigare förslag avsåg att industribyggnaden ändrades till 6 radhus, att kontorsdelen ändrades till bostad, samt att 2 nya radhus byggdes söder om befintlig bebyggelse. Det nya förslaget innehåller ca 38 lägenheter och 39 parkeringsplatser. Bruttoarean är ca 2500 kvm (exklusive garage) och boarean ca 2000 kvm.

Planenhetens bedömning

Planenheten anser att området generellt är lämpligt för förtätning med fler bostäder med hänsyn till det centrala läget. Vägnätets utformning är inte optimal för industritrafik, vilket talar för en omvandling till bostäder. Det slutliga antalet bostäder får bestämmas under detaljplanarbetet. Avgörande för förslagets genomförbarhet är framför allt läget vid den nya Skurubron. När bron är färdigställd kan trafiken bli störande för de boende t.ex. vad gäller luftkvalitet (partiklar) och buller. Planeringen måste säkerställa att luftkvalitetsnormer samt riktvärden för buller uppfylls och kostnaderna ska bäras av exploateringen och inte av Skurubroprojektet. Vidare kan projektet eventuellt behöva inordnas i ett större planmässigt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

sammanhang med ungdomsbostäderna och/eller andra verksamheter i området.
Planenheten anser under dessa förutsättningar att ett planarbete kan starta för fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-09-19
Begäran om planbesked

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Ann Lepp (NL) antecknar följande:

Nackalistan ser positivt på förslaget, byggnaderna är väl anpassade i området.
Antalet ettor bör ökas för att minska bristen på ”förstalägenheter”.
Bristen på billiga lägenheter och hyresrätter, miljöanpassning, buller och luftkvalitet samt god estetisk utformning är aspekter som alltid skall beaktas i allt byggande i Nacka.

Thomas Josefsson (S) och Majvie Swärd (S) antecknar följande:

De blivande bostäderna i detta planområde kommer att ligga mycket nära den nya Skurubron. En sådan placering med risk för störningar i form av bullar och sämre luftkvalitet accepteras alltmer inom storstadsområden.

Enligt vår mening är det dock angeläget att de som avser att flytta till någon av de blivande bostäderna får en så korrekt bild som möjligt av situationen. Det vore alltså en fördel om planarbetet ”synkroniseras” med byggandet av nya Skurubron så att den nya bron redan är byggd och trafikerad när bostäderna kan bjudas ut till förhyrning eller försäljning.

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

§ 199

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3, i kommundelen Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 353:2 och 363:3 på västra Sicklaön. Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2019.

Ärendet

Planenheten har mottagit en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 353:2 och 363:3. Området som begäran om planbesked berör ligger i korsningen Värmdövägen-Sickla industriväg, omfattar en kontorsbyggnad och Quality Hotel. Sökande tillika fastighetsägare är Fastigheter AB Balder. Begäran avser förtätning av den befintliga bebyggelsen på fastigheterna med i huvudsak bostäder.

Gällande plan är detaljplan 292 som vann laga kraft 2002. Området har markanvändningen *Hotell* respektive *Kontor*. Denna är med dagens bebyggelse utnyttjad. Därtill omfattar planen en byggrätt i samma läge som dagens parkeringsgarage. Denna byggrätt är inte fullt utnyttjad. Planens genomförandetid gick ut 2012.

Sökanden föreslår en förtätning av de befintliga fastigheterna med ca 160 bostäder. Den föreslagna exploateringen omfattar två byggnadskroppar. Den ena förläggs i samma läge som parkeringsgaget utmed Sickla industriväg. Den andra på den hårdgjorda parkeringsytan utmed Värmdövägen och den nya sträckningen för Tvärbanan. Byggnadskropparna fördelas på tre trapphus vardera och delas upp i mindre men sammanhängande volymer, där våningsantalet varierar mellan 5 och 16 våningar för att skapa variation i siluetten och accentuera platsen runt det nya resecentrumet i Sickla station. Verksamheterna i de befintliga husen föreslås fortsätta som tidigare. De nya husen får alla garage och lokaler för exempelvis butiker i bottenplan.

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att det är lämpligt att förtäta fastigheterna. Närheten till goda kommunikationer, service, skolor, handel och arbetsplatser gör platsen särskilt passande för bostadsändamål.

Förtätningen ska ske med hänsyn till de övergripande målen och behoven för Nacka stads utveckling, men också till befintlig bebyggelse och angränsade funktioner. Bebyggelsens gräns mot Sickla industriväg kan fastställas först när framkomlighet och angräning för gång-, cykel- och busstrafik mm vid Sickla station är säkrad. Kvarterets utformning, byggnadernas höjd m.m. kommer att bearbetas och prövas i kommande planarbete.

Generellt ser vi dock positivt på förslaget att placera byggnaderna direkt mot fastighetens gräns och den angränsade gatan. På så sätt säkras gårdsytor för de boende, samtidigt som gaturummet utanför fastigheten tydliggörs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att låta kvarteret vara öppet mot söder är positivt eftersom gårdsmiljön på så sätt förses med både goda ljusförhållanden och utsikt. Planheten ser också positivt på föreslagen variation i skala och att pröva lämpligheten i att låta någon del av kvarteret få en högre byggnad. Även om den befintliga kvartersformen ändras och nya högre byggnader tillkommer så är det viktigt att den befintliga kontors- och hotellbyggnaden förblir avläsbar i stadsbilden.

Utbyggnaden måste samordnas med och ta stor hänsyn till arbetena med Tvärbanans förlängning till Sickla, tunnelbanans förlängning och planläggningen av Nobelberget. Planprocessen kan planeras utifrån att antagande sker under 2019.

Ekonomiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-08-28, reviderad 2015-09-30
Begäran om planbesked

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Filip Wiljander (M), Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Johan Krogh (C), Jan-Eric Jansson (KD), Pernilla Hsu (M), Mattias Westling (C), Christer Lydig (M), Joakim Franklin (KD), Martin Säaf (FP), Bo Hjertstrand (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) antecknar följande:

De två berörda fastigheterna är belägna i ett mycket centralt läge, såväl ur geografisk som infrastrukturmässig synpunkt. Det gör en tät stadsbebyggelse på platsen lämplig. Vi önskar förmedla vikten av utformandet av en sammanhängande bebyggelse och stadsrummets gestaltning, med målet att skapa en trevlig miljö längst med såväl Värmdövägen som Sickla industriväg. Arbeta därför utifrån stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad, FUNDAMENTA, vid fortsatta arbetet. En viktig pusselbit för Nacka stad är särskilt kvartersstaden som utgångspunkt för strukturen, med en tät bebyggelsefront med synliga entréer och portar. Därför bör man vid de två fastigheterna ta hänsyn till att det söder om fastigheterna kommer tillkomma ny bebyggelse så att fastigheterna naturligt växer fram som en del av en större kvartersstruktur, längst med Sickla industriväg. Det är viktigt för att gatan ska utvecklas till en trevlig miljö för människor att vistas i.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 200

Pågående planarbeten

Beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendet

Planenheten informerade om följande frågor:

- Ägaren av marken där Hasseluddens bad och konferensanläggning är placerad har initierat en arkitekt tävling som avser en tillbyggnad av anläggningen. Projektet kallas "Norges hus". Nacka kommun är med i juryn som ska bedöma de förslag som har lämnats. Tillbyggnaden kommer att inrymma hotellrum men även lokaler för kulturell verksamhet kommer att finnas.
- Samråd pågår om två planförslag för Nacka Strand. Området innehåller arbetsplatser och bostäder. Om planförslagen träder i kraft kommer antalet bostäder att öka. Två hus kommer då att byggas om till bostäder.
- Kommunfullmäktige har beslutat om ändringar i planprocessen: Ändringar medför bland att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan anta vissa detaljplaner.
- Nya program för Orminge och Älta kommer att delas ut på nästa sammanträde med nämnden.
- Eurpan 13; till arkitekttävlingen för unga europeiska arkitekter under 40 år beslutades att Nacka skulle delta med Bergs gård. Tävligen avslutades i juni 2015. För Bergs (fastigheten Sicklaön 13:83) lämnades 36 förslag in. Ett omfattande juryarbete är inlett med syftet att få fram en s.k. shortlist till det avslutande europeiska jurymötet i Bratislava den 8 november 2015. En prisceremoni för Bergs gård planeras ske under december 2015.

Mikael Ranhagen, chef på Teknik och trafik informerade om regional trafiksamordning.

Handlingar i ärendet

Sammanställningar av pågående planarbeten per kommundel

Beslutsgång

Informationen noterades till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 201

Pågående planbesked

Beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendet

Planenheten informerade om pågående planbesked enligt sammanställningar daterade 2015-09-18.

Handlingar i ärendet

Sammanställningar av planbesked

Beslutsgång

Informationen noterades till protokollet.

Protokollsanteckningar

Birgitta Berggren Hedin (FP) antecknar följande:

Ägaren till fastigheten Björknäs 1:768 har i kontakt med planenheten givits informationen att det nödvändiga planarbete, som nämnden beslutat om ska ske snarast, har placerats i kö och planeras inte genomföras förrän 2019. Detta är knappast vad ordet snarast normalt sett kan anses betyda. Nämndens beslut är grundat på att ett handläggningsfel ha begåtts hos kommunen och avsikten är att detta snarast ska rättas till. Vi förutsätter att ärendet behandlas med den skyndsamhet som nämndens beslut innebär.

I denna anteckning instämmer alla förtroendevalda i nämnden, ordinarie ledamöter och ersättare.

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

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 202

Pågående miljöärenden

Beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendet

Anna Green rapporterar om pågående miljöärenden.

Vattnet i Långsjön är kraftigt förorenat. Olika metoder har använts för ta reda på orsakerna till föroreningar. Bland har dykningar genomförts i sjön. Natur- och trafiknämnden har anslagit två miljoner kronor för rening av sjön.

Det har kommit in en anmälan om utökning av Henriksdals reningsverk. Om utökningen genomförts kommer kapacitet att rena avloppsvatten att fördubblas. Reningen kommer att bli bättre. Reningsverket har getts tidigare getts bygglov för att förstora berggrummen.

NCC har ansökt om att få starta en återvinningscentral för återvinning av byggmaterial. Ett ställningstagande kan väntas i december.

Beslutsgång

Informationen noterades till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 203

B 2014-000712

Sicklaön 219:11 (Ekorrvägen 8)

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen påförs tidigare ägarna till fastigheten Sicklaön 219:11, [Personuppgifter borttagna] och [Personuppgifter borttagna], en byggsanktionsavgift om 13 128 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.
2. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.
3. Nämnden fastställer byggherrens kontrollplan.
4. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs ej i detta ärende.
5. Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked getts.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage med en byggnadsarea på 22 m² med en byggnadshöjd på 3,2 meter. Garaget placeras 4,36 meter från tomtgräns och 3 meter från huvudbyggnad.

Bygglovenheten gav på delegation bygglov för ett garage 2014-06-19. När sökanden inkom med lägesintyg för det byggda garaget visade det sig att det var större och hade en annan placering än i det beviljade lovet, därav en ny ansökan om bygglov i efterhand.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Bpl 15 Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med högst 128 kvm byggnadsarea (1/8 av fastighetens area).

Komplementbyggnad ska placeras minst 6 m från tomtgräns och uppta högst 40 m² byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 m och högsta tillåtna nockhöjd är 4,5 m. Avstånd mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte understiga 9,0 m.

Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att garage placeras 4,36 meter från tomtgräns istället för 6 meter, byggnadshöjd överskrids med 0,2 meter och minsta tillåtna avstånd mellan huvudbyggnad och garage är 3 meter istället för 9 meter.

Yttranden

Ägare till fastigheten Sicklaön 220:6 har inkommit med synpunkter på bl. a. att de vill att garaget ska hålla sig inom de gränser som anges i byggnadsplanen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Skäl till beslut

Garaget är placerat närmare allmän plats än 6,0 m varför markens nivå vid gatan har använts som utgångspunkt vid beräkning av byggnadshöjden, därav blir byggnadshöjden högre än vid en beräkning av medelmarknivån kring byggnaden.

När det gäller avvikelserna avseende garagets placering i förhållande till tomtgräns och befintlig huvudbyggnad bedömer bygglovenheten placeringen som lämplig med tanke på tomtens förutsättningar. Möjligheterna till en alternativ planerig placering är små med den befintliga placeringen av huvudbyggnaden.

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna från detaljplanen sammantagna ska anses vara en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Bygglovenheten bedömer vidare att åtgärden uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten föreslår därför att nämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av kap. 9, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap 6 § punkt 2 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkningen ska utgå från bruttoarean med ett avdrag om 15 kvm.

Enligt 11 kap. 53 a § får en avgift sättas ner till antingen hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelsen som har begåtts. Vid prövning av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan lov och startbesked 13 128 kronor. Bygglovenheten bedömer att det inte finns skäl för att sätta ner avgiften.

Handlingar i ärendet

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse 2015-08-31

Bilagor

1. Ritningar
2. Lägesintyg
3. Yttrande från fastighetsägare till Sicklaön 220:6
4. Uträkning av byggsanktionsavgift

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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
----------------------	----------------------	--------------------

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 204

B 2015-000444

BJÖRKNÄS 10:333 (YMERVÄGEN 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av mur, redan uppförda

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand.
2. Nämnden ger startbesked och fastställer byggherrens kontrollplan.
3. Nämnden tar ut en byggsanktionsavgift på 16 799 kr av [Personuppgifter borttagna], och [Personuppgifter borttagna]. Avgiften ska betalas till Nacka kommun senast två månader efter den dag då detta beslut vunnit laga kraft. Faktura skickas separat.
4. Nämnden fastställer avgiften för bygglov och startbesked till 4 320 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för att uppföra murar och plank på fastigheten. Murarna är uppförda av sten och cirka 1,2 meter höga. Planken består av liggande träribbor 45x45 mm och är cirka 1,5- 2,8 meter höga. Den del av planket som är 2,8 meter högt ligger precis i fastighetsgräns mot Björknäs 10:316. Det planket har täta ribbor till 2 meters höjd och resterande del är utformat som en spaljé.

Murarna och planken uppfördes år 2014, enligt uppgift från sökanden.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 380. Planen innehåller inga särskilda regleringar med avseende på plank och murar. Den del av fastigheten som ligger mot vägen är punktprickad och får inte bebyggas.

Yttranden

Eftersom murar och plank delvis har uppförts på punktprickad mark, har bygglovenheten skickat ärendet för grannhörande. Det har inte framförts några synpunkter.

Innan nämnden fattar beslut om att ta ut byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig. Ägarna till fastigheten har fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna i detta tjänsteutlåtande. Av yttrandet som inkom den 7 september 2015, se bilaga 4, framgår bland annat följande.

Inför att murarna och planken skulle uppföras sökte fastighetsägarna information i stadsplanen men såg att planen inte omfattade sådana åtgärder. Man fortsatte söka information om regelverket men uppfattade det som otydligt och svårtolkat.

Fastighetsägarna fick uppfattningen att det inte krävdes bygglov och påbörjade därför bygget sommaren 2014. Därefter började man återigen diskutera om bygglov krävs och eftersom informationen uppfattades som motstridig, valde man att för säkerhets skull göra en ansökan om bygglov.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Skäl för beslut

Bygglovenheten har besökt fastigheten för bedömning av lämpligheten av murarna och planken. Vid besöket kunde det konstateras att samtliga murar och plank som omfattas av ansökan redan är uppförda. De är i sin helhet lovpliktiga.

Bygglov

Enligt kommunens riktlinjer för plank, staket och murar är kortare plank i normalhöjd (upp till 1,8 meter) mellan grannar inne på en fastighet normalt anpassade till landskapsbilden. Det plank som är placerat i gränsen mot Björknäs 10:316 är något högre än vad riktlinjerna anger. Planket är placerat mot en fastighet som ligger väsentligt högre och planket är inte särskilt synligt från vägen. Med hänsyn till det samt utformningen av planket, bedömer bygglovenheten att det är anpassat till landskapsbilden. Bygglovenheten bedömer sammanfattningsvis att samtliga åtgärder är väl utförda och anpassade till omgivningen och områdets karaktär. De murar och plank som är uppförda mot vägen är placerade på mark som inte får bebyggas. Bygglovenheten bedömer att åtgärden ska anses vara en liten avvikelse från detaljplanen och att lov därför kan ges för dessa åtgärder med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgift

Av 11 kap 5 § plan- och bygglagen framgår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagstiftningen.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska nämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon påbörjat eller utfört en åtgärd som kräver lov innan nämnden gett lov eller startbesked.

Storleken på byggsanktionsavgiften framgår av 9 kap plan- och byggförordningen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de gemensamt ansvariga för att avgiften blir betald. Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om det sker rättelse innan nämnden har tagit upp ärendet för beslut. Rättelse innebär att det som byggts olovligt ska tas bort.

Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och anmälningspliktiga. Åtgärderna har vidtagits utan att man sökt och fått bygglov och startbesked.

Byggsanktionsavgiften för att bygga mur och plank utan lov och startbesked är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter, se 9 kap 12 § plan- och byggförordningen. Prisbasbeloppet för år 2015 är 44 500 kr.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

De nu aktuella lovpliktiga murarna och planken som byggts utan bygglov uppgår sammanlagt till 73 löpmetrar. Det betyder att byggsanktionsavgiften blir $0,025 \cdot 44\,500 + 0,01 \cdot 44\,500 \cdot 73 = 33\,598$ kronor.

Enligt 11 kap 53 a § får en avgift sättas ner till antingen hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Fastighetsägarna har uppgett att de försökt hitta information om gällande regler men uppfattat dem som otydliga och svårtolkade. Bygglovenheten håller delvis med om att det kan vara svårt för en enskild att få en entydig bild av lovplikten med avseende på plank och murar. Det förhållandet att det är fastighetsägarna som på eget initiativ har sökt lov, talar för att de har haft en vilja och en avsikt att göra rätt. Bygglovenheten föreslår därför att nämnden sätter ned avgiften till hälften.

Bygglovenheten bedömer sammanfattningsvis att det finns grund för att ta ut byggsanktionsavgift. Det saknas inte formella hinder att ta ut avgiften men det finns särskilda skäl för att sätta ner den till hälften. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut med ett halvt belopp, det vill säga med 16 799 kronor.

Handlingar i ärendet

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse 2015-06-09

Bilagor

1. Situationsplan och ritningar
2. Förslag till kontrollplan
3. Beräkning av byggsanktionsavgift
4. Yttrande
5. Förslag till kontrollplan

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget 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

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 205

Tollare I:430, Tollare port

Ärendet utgick.

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

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 206

MSN 2015/76-229

Information om färdigställd rapport avseende arkitektur God arkitektur inom ramen för PBL

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Bygglovenheten har med ekonomiskt stöd från Boverket tagit fram en rapport med titeln *Får det lov att vara fult? God arkitektur och gestaltning inom ramen för plan- och bygglagen (PBL)*. Syftet med rapporten har varit att utreda, undersöka och sammanställa hur kommuner idag arbetar med gestaltungsfrågor och god arkitektur inom ramen för PBL men även att lyfta frågan om hur man skulle vilja arbeta och se vilka möjligheter som finns till alternativa arbetssätt. Rapportens syfte har också varit att klargöra vilket utrymme lagen faktiskt ger till att arbeta med dessa frågor.

Arbetet har inkluderat genomgång av relevanta rättsfall från 80-talet och fram till idag. Särskilt fokus har legat på att undersöka vilken påverkan ny lagstiftning och en ny instansordning haft på domstolarnas bedömningar och på rättspraxis.

Rapporten har mynnat ut i fyra slutsatser kring hur kommuners bygglovenheter kan utveckla arbetet med gestaltungsfrågor och främjandet av god arkitektur.

- Öka den arkitektoniska kompetensen samt tilltron till arkitektprofessionen
- Utveckla smartare stöddokument och detaljplaner för att främja god arkitektur
- Inrätta en stadsarkitektjänst och utveckla SA:s roll
- Etablera en god och tidig dialog vid bygglovhandläggning

Projektet har genomförts i samverkan med bygglovenheten i Gävle kommun.

Bygglovenheten kommer med den framtagna rapporten som kunskapsunderlag att fortsätta arbetet med att utveckla arbetsformer och verka för en hög kvalitet på det som byggs i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Bygglovenheten beviljades i september 2014 ekonomiskt stöd från Boverket om 328 000 kronor för projektet "God arkitektur inom ramen för PBL". Stödet motsvarar två månaders heltidsarbete för utredning och rapportskrivning samt kostnader för resa till Gävle och utbildning/workshop tillsammans med Gävle kommuns bygglovenhet.

Handlingar i ärendet

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-07

Bilaga

1. Rapporten: *Får det lov att vara fult? God arkitektur och gestaltning inom ramen för plan- och bygglagen (PBL)*

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M), Cathrin Bergensträhle (M), Pernilla Hsu (M), Jan-Eric Jansson (KD), Johan Hiller (M), Joakim Franklin (M), Christer Lydig (KD) och Johan Krogh (C) antecknar följande:

Rapporten tillsammans med den föredragning som gjordes på nämnden ger en utmärkt grund för Nacka Kommun att öka ambitionen i den arkitektoniska utformningen av såväl nybyggnadsområden som stadsutvecklingsprojekt i existerande miljöer. Historiskt kan man visa på både lyckade och mindre lyckade exempel på god utformning av bebyggelsen i Nacka.

Vikten av att skapa goda miljöer för människor att leva och arbeta i kan inte nog understrykas. Den mycket pressade situation som storstadsområdena i allmänhet och Stockholmsregionen i synnerhet befinner sig i kan lätt leda till att mindre vikt läggs vid frågor som just god arkitektur. De långsiktiga konsekvenserna av en sådan nedprioritering är emellertid mycket negativa och numera väl kända.

Arkitekturprofessionen har i Sverige under lång tid varit tillbakapressad som ett resultat av en dåligt fungerande marknad med några få och mycket dominerande aktörer som många gånger kan få igenom mindre väl avvägda lösningar. Med den situation som vi har i Nacka med synnerligen attraktiva lägen kan dock detta mönster brytas och väsentligt större krav på utformning ställas. Rapporten ger stöd för att det finns ett sådant utrymme rent lagstiftningsmässigt.

Den vanliga invändningen att detta kommer att kosta mer kan bemötas med att det beror på hur processen utformas. Självfallet kommer det att kosta mer om man väntar med dessa överväganden till sista steget i hela den omfattande processen för att få till stånd en nybyggnation, ytterst genom ett beslut i Mark och Miljööverdomstolen. Det blir då helt orimliga konsekvenser för kostnader och tidplan.

Men genom ett mer proaktivt förhållningssätt så kan goda förutsättningar skapas av kommunen för att branschens aktörer redan från början ska hamna rätt i utformningsfrågorna. Precis som rapporten pekar på handlar detta om kompetens hos kommunen som då blir de framtida medborgarnas och verksamhetsutövarnas ombud i denna dialog.

Härvidlag kan pekas på att det finns en omfattande kompetens i landet kring dessa frågor vilket vi inte minst har sett på de årligen återkommande stadsbyggnadsdagarna. Att tillgodogöra sig extern kompetens, tex genom att samarbeta med ArkitektHögskolorna, är lika viktigt som att ha intern kompetens i dessa frågor.

Det kommer nu att vara viktigt för nämnden att fortsättningsvis följa den praktiska tillämpningen av de rekommendationer som rapporten angav.

Ann Lepp (NL) antecknar följande:

Det är mycket bra att rapporten har kommit till stånd och att kommunen nu vill fokusera på god arkitektur och gestaltning. Det är frågor som Nackalistan redan under många år har lyft. Vi har sedan länge efterfrågat ett ”Skönhetsråd” i Nacka och senast till förra MSN-sammanträdet skrev vi en protokollsanteckning att ”Arkitekturen i Nacka ska utformas så att kvalitets- och skönhetsaspekter inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden”.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Vi hoppas nu att de slutsatser som man kommit fram till snarast skall omsättas i praktiska åtgärder eftersom Nacka befinner sig i ett skede med mycket omfattande byggande som kommer att fortgå under lång tid. Det ställer höga krav på kompetens i alla led under byggprocessen.

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

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 207

Pågående bygglovärenden

Beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendet

Bygglovenheten informerade verksamheten. Rapporten avsåg bland andra följande frågor:

- Beslut om bygglov för Lavalhallen i Järla Sjö-området har blivit inhiberat. (Vilket betyder att den som har fått bygglovet inte får börja bygga förrän rätten har tagit slutgiltig ställning i ärendet)
- Det finns förslag om att bygga om och bygga till Grand Hotell i Saltsjöbaden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 208

Kurser, konferenser och möten

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att nämndens ledamöter och ersättare har rätt att delta i ett seminarium grönytefaktorn som äger rum 21 oktober. Arvode utgår enligt fastställda regler.

Ärendet

Information lämnades om följande kurser, konferenser od:

- seminarium 21 oktober
- planinformation 19 november
- Seminarium om stadsutvecklingen i Nacka 14 januari

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att nämndens ledamöter och ersättare har rätt att delta i ett seminarium som äger rum 21 oktober. Arvode utgår enligt fastställda regler.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 209

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö och stadsbyggnadsnämnden noterar delegationsbeslut och övrig information till protokollet.

Delegationsbeslut

1. Bygglov

2015§§ 1850, 2477, 2491, 2498-2501, 2503-2586, 2588-2589, 2592-2636, 2638-2654, 2656-2661, 2663-2679, 2681-2718, 2720-2777, 2779-2782, 2784, 2787.

Totalt 279 beslut för perioden.

För dig som vill läsa kungörelserna finns närmare information om bygg- och marklov via Post- och Inrikes Tidningar och genom länken <https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>.

2. Planchefens delegationsbeslut med stöd av FBL m.m.

Planchefen godkännande av Förrättning fastigheten Tollare 1:16

3. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

De kursiverade besluten har gått nämnden emot

1	B 2014-0715, Lännersta 1:6, Smedsuddsvägen 1, Saltsjö-Boo. Länsstyrelsens delbeslut 20150903. Överklagande av bygglov nybyggnad av restaurangbyggnad och parkering. Lovet gavs av Nämndens utskott den 10 februari 2015, MSNU § 10. Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition.
2	B 2014-1440, Björknäs 10:110, Fredriksbergsvägen 15, Saltsjö-Boo. Länsstyrelsens beslut 20150910 angående överklagande av beslut om avvisning. Ansökan avvisades på delegation den 20 april 2015, § 2015-1035. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
3	<i>B 2014-1674, Sicklaön 196:2, Korsvägen 44, Nacka. Länsstyrelsens beslut 20150910 angående överklagande av avvisad ansökan. Ansökan avvisades på delegation den 11 maj 2015, § 2015-1289. Länsstyrelsen bifaller överklagandet och återförvisar ärendet för erforderlig handläggning.</i>
4	B 2014-1096, Solsidan 35:3, Solrosstigen 6, Saltsjöbaden. Länsstyrelsens beslut 20150914 angående överklagande av beslut att avvisa ett överklagande som för sent inkommet. Beslutet fattades på delegation den 21 maj 2015, § 2015-1384. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
5	B 2014-1580, Kummelnäs 1:882, Kummelnäsvägen 59, Saltsjö-Boo. Länsstyrelsens beslut 20150915 angående överklagande av beslut om bl.a bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader. Lovet

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2015-10-07

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

	gavs på delegation den 16 februari 2015, § 2015-0371. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
6	B 233 2011-0917, Lännersta 10:1 Mark- och miljööverdomstolens dom 20150923 angående överklagande av bygglov för nybyggnad av mast och två teknikbodar. Lovet gavs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 23 januari 2013, MSN § 33/2013. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
7	B 2014-0715, Lännersta 1:6, Smedsuddsvägen 1, Saltsjö-Boo. Mark- och miljödomstolen dom 20150925 angående begäran om inhibition. Mark och miljödomstolen avslår överklagandet.
8	B 2013-0765, Igelboda 55:1, Igelboda Stationshus. Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2015-0922 angående ansökan om rivningslov, nu fråga om prövningstillstånd. Avslag gavs av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014, MSN § 254/2014. Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande