

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nacka stadshus, onsdagen den 21 juni 2023 kl 15.00-17.22

BESLUTANDE

Johan Krogh (C) ordf.
Cecilia Gardner Larsson (M)
Henrik Unosson (S) 2:e vice ordf.
Magnus Sjöqvist (M)
Tim Sundberg (M)
Birgitta Berggren Hedin (L)
Anders Tiger (KD)
Helena Westerling (S)
Thomas Josefsson (S) §§ 107-126
Bertil Damberg (S) §§ 127-141
Lina Olsson (NL)
Rolf Wasteson (V)
Cornelia Böttiger (MP)
Disa Pählman Nilsson (M) §§ 107-131
Johan Hiller (M) §§ 132-141

ERSÄTTARE

Johan Hiller (M) §§ 107-131
Oskar Rosell (M)
Henrik Ljungberg (M) §§ 127-141
Caroline Westerståhl (C) §§ 112-141
Linda Sterner Varnestig (L) jäv § 128
Peter Hamilton (KD)
Bertil Damberg (S) §§ 107-126
Mikael Carlsson (NL)
Magnus Liw (NL)
Erika Elisson (V)

Övriga deltagare Charlotte Persson, Nina Åman, Susanne Werlinder, Katarina Alm Wählin, Maria Melcher, Sylvia Ryel, Hjalmar Handstedt, Ann-Christin Rudström, Anna Bäcklund, Sandra Henze, Tore Liljeqvist, Gabriel Lundqvist, Angela Jonasson, Carl Arvidsson, Magnus Bohman, Kristoffer Axén, Ming Engström, Alice Söderqvist

Utses att justera Henrik Unosson

Justeringsdatum 27 juni 2023 Paragrafer 107-141

Underskrifter Sekreterare

.....
Kristoffer Axén

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande
Henrik Unosson

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll § 108 är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	21 juni 2023
Anslaget sätts upp	22 juni 2023
Anslaget tas ned	14 juli 2023
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	21 juni 2023
Anslaget sätts upp	28 juni 2023
Anslaget tas ned	20 juli 2023
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ 107 MSN 2023-00085	8
Översyn av styrande dokument	8
§ 108 MSN 2023-00089	9
Delegationsordningen – korrigerig av nummer och nya beteckningar	9
§ 109	10
Kurser, konferenser och möten.....	10
§ 110	11
Anmälningsärenden	11
§ 111	13
Saltsjöbanans upphöjning (muntligt föredrag).....	13
§ 112	15
Extra ärenden	15
§ 113 MSN 2023-00072	16
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader”	16
§ 114 MSN 2023-00073	17
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.”	17
§ 115 MSN 2023-00074	18
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål”	18
§ 116 MSN 2023-00075	19
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.”	19

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ I 17 MSN 2023-00076	20
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om	20
ändring i Boverkets byggregler (2011:6) –	20
föreskrifter och allmänna råd samt.....	20
upphävande av Boverkets allmänna råd	20
(2011:27) om analytisk dimensionering av	20
byggnader och Boverkets allmänna råd	20
(2013:11) om brandbelastning”	20
§ I 18 MSN 2023-00077	22
Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader”	22
§ I 19 MSN 2023-00051	23
Motion – Satsa på seniorboende i Jaktvarvsområdet	23
§ I 20 MSN 2023-00023	25
Politikerinitiativ rörande byggnation i bullerstörda lägen	25
§ I 21	27
Pågående politikerinitiativ	27
§ I 22 MSN 2023-00080	28
Planbesked för fastigheten Tollare 1:282 och 1:283, Mellanbergsvägen 1-8 i Boo .	28
§ I 23 MSN 2022-00151	29
Åtgärda omoderna planer – prioritetsordning för äldre planer.....	29
§ I 24 KFKS 2020-00998	32
Information om genomfört samråd	32
Detaljplan för Fisksätra södra, fastigheten Erstavik 26:8 m.fl., i Fisksätra	32
§ I 25	36
Pågående planarbeten	36
§ I 26	37

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Pågående planbesked.....	37
§ 127	38
Pågående miljöärenden.....	38
§ 128 M 2019-2715	39
Överklagande av länsstyrelsens beslut i ärende.....	39
samt begäran om anstånd för att utveckla talan	39
Erstavik 25:1, Gungviken, Skanskas anmälda kross	39
Länsstyrelsens diarienummer 505-65017-2021	39
§ 129 B 2021-002394	41
Byggsanktionsavgift för att påbörjat rivning av industribyggnader utan startbesked	41
§ 130 B 2021-000120	42
TOLLARE 1:283 (MELLANBERG SVÄGEN 1)	42
Byggsanktionsavgift för att ha utfört lovpliktig fasadändring utan startbesked	42
§ 131 B 2021-002457	48
RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)	48
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel	48
§ 132 B 2023-000056	56
RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)	56
Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av Grand hotel.....	56
§ 133 B 2023-000205	60
HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)	60
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell	60
§ 134 B 2023-000381	64
HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)	64
Ansökan om bygglov för bygglov för tillbyggnad av hotell	64
§ 135 B 2021-001048	69

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÄLGÖ 22:4 (FÄLLSTRÖMSVÄGEN 21)	69
Inte ta ut byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked	69
§ 136 B 2021-001048	76
Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked	76
§ 137 B 2021-001048	77
Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked	77
§ 138 B 2021-001048	78
Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked	78
§ 139 B 2023-000182	79
MENSÄTTRA 29:I (GÖSTA EKMANS VÄG 1A).....	79
Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus, anmälan i efterhand för byte av fönster och anslutning till kommunalt VA	79
§ 140 B 2015-001767	83
IGELBODA 55:I (TORSVÄGEN 30)	83
Yttrande till mark- och miljödomstolen avseende överklagat beslut om åtgärdsföreläggande vid vite avseende stationsbyggnad	83
§ 141	85
Pågående bygglovsärenden.....	85
Bilaga I	86
Bilaga I till protokoll för MSN 2023-06-21 § 131 RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2), Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel (Dnr. B 2021-002457).....	86

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00085

§ 107

Översyn av styrande dokument

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet och överlämnar redovisning av styrande dokument inom miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar till kommunstyrelsen, enligt tjänsteskrivelsens bilaga daterad den 14 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Samtliga av Nacka kommuns nämnder ska genomföra en översyn av styrande dokument inom nämndens ansvarsområde och redovisa till kommunstyrelsen om styrdokument ska kvarstå, revideras eller tas bort. Inom Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar bedöms de flesta dokumenten fortsatt vara aktuella.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar till kommunstyrelsen en redogörelse över status på styrande dokument enligt bilaga daterad den 14 juni.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 14 juni 2023

Bilaga 1 – redovisning av styrande dokument MSN

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00089

§ 108

Delegationsordningen – korrigerig av nummer och nya beteckningar

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om korrigeringar av nummer och nya beteckningar i delegationsordningen enligt förslag i bilaga till tjänsteskrivelsen daterad den 12 juni 2023.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Efter revideringen av delegationsordningen som beslutades av nämnden den 15 mars 2023 har det upptäckts att hänvisningar till vissa punkter har blivit fel för att nummerordningen ändrades i samband med revideringen. Hänvisningarna behöver därför korrigeras i punkterna B1, B2, B5, B6, B7 och B8. För att underlätta översikten och framtida revideringar är det lägligt att nu också besluta om en tydligare uppdelning av områdena i delegationsordningen enligt följande, bygglov får beteckningen B, plan får beteckningen P och lantmäteri får beteckningen L.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 12 juni 2023
Bilaga, förslag korrigerad delegationsordning

Beslutsgång

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

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

§ 109

Kurser, konferenser och möten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Ingen information fanns om aktuella kurser, konferenser eller möten.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

§ 110

Anmälningssärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar anmälningarna till protokollet.

Delegationsbeslut

1. Bygglov

Bygglov delegationslista 20230515-20230611

2. Miljö

DB 318-406, 2023-05-12-2023-06-14

3. Gemensamt

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskotts protokoll 20230524

4. Lantmäteri

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

MSN 2023-00068, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Erstavik 26:109 m.fl. i Fisksätra, 2023-05-26

MSN 2023-00079, Godkännande av förrättning - Fastighetsreglering berörande Tollare 1:16, 1:17 och 1:140, 2023-05-30

MSN 2023-00078, Ledningsrättsåtgärd berörande Kummelnäs 1:32-33, 1:384, 1:394 m.fl., 2023-06-07

MSN 2023-00084, Godkännande av förrättning - Sammanläggning berörande Sicklaön 253:6, 253:9 och 253:11, 2023-06-08

MSN 2023-00082, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Sicklaön 13:79 på Sicklaön, 2023-06-08

MSN 2023-00090, Föreslagen fastighetsbildning gällande fastigheten Mensättra 1:156 i Boo, 2023-06-12

6. Planchefens delegationsbeslut om startpromemoria

7. Planchefens delegationsbeslut om samråd/granskning

8. Plan övrigt

MSN 2021/147 förlikningsöverenskommelse plankostnader 2023-05-22

Skrivelser

08. Övriga skrivelser

09. Exploatering – Projektavslut

10. Överprövande myndigheters protokoll, domar och beslut för kännedom

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade anmälningarna till protokollet.

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

§ III

Saltsjöbanans upphöjning (muntligt föredrag)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Anna Bäcklund, projektchef på exploateringsenheten, informerade om projektet för Saltsjöbanans upphöjning.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Protokollsanteckning

Thomas Josefsson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”Dagens föredragning om Saltsjöbanans upphöjning klargjorde tydligt den roll som nämnden har i detta projekt. MSN har ett särskilt ansvar att ta ställning till den miljökonsekvensbeskrivning som blir en viktig del av den järnvägsplan som nu tas fram av kommunen tillsammans med region Stockholm.

Vi fick också bekräftat att den tidplan som tidigare har meddelats oss fortfarande gäller, dvs att bygget av upphöjningen sker under åren 2025–2026.

Vi är dock oroade för att projektet ska drabbas av förseningar. Föredragande medgav att sådana kan uppstå t.ex. om järnvägsplanen skulle överklagas, men även av andra skäl. Vad vi förstod har kommunen dock en viss beredskap för detta. Vid försening kan t.ex. flera byggarbeten förberedas på olika sätt. Vi är dock bekymrade om eventuella förseningar leder till att Saltsjöbanans trafikering av hela sträckan till Slussen påbörjas först flera månader efter årsskiftet 2026–2027. Banan har då varit avstängd i mer än 11 år, och det är på tiden att perioden med ersättningsbussar kan avslutas.

Vi fick också höra att planeringen avseende ersättningstrafiken har inletts. Även om detta inte faller inom MSN:s ansvarsområde är det önskvärt att intresserade på något sätt kan få information om hur denna planering fortskrider och ge synpunkter på denna. Med viss sannolikhet är den nya bussterminalen i Katarinaberget klar när bygget av Saltsjöbanans upphöjning ska inledas. Denna terminal kommer inledningsvis dock inte klara av samtliga Nacka-Värmdö-bussar. Det är då angeläget att ersättningsbussarna för Saltsjöbanan kan gå till Slussen eller andra platser i Stockholms innerstad.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Slutligen är det vår förhoppning – eller snarare krav - att kommunen snarast kommer överens med region Stockholm om att bygga om Saltsjö-Järla station för bättre tillgänglighet. Vi har lagt ett politikerinitiativ i KS som syftar till att få en sådan ombyggnad genomförd 2025–2026, när Saltsjöbanan ändå planeras vara avstängd för bygget av upphöjningen. Det är utomordentligt viktigt att denna ombyggnad kan ske just då, så att kollektivtrafikanter till/från Fisksätra och Saltsjöbaden inte ska drabbas av onödiga framtida avstängningar av Saltsjöbanan.”

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

”Beslutshandlingarna för att teckna genomförandavtal kom på en fredag kväll och gick direkt till kommunstyrelsen på måndag. Detta utan att information om ärendet tagits upp tidigare, varken i kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott eller i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

I stället fick miljö- och stadsbyggnadsnämndens förtroendevalda för första gången information om ärendet i detta sammanträde, 21 juni, två dagar efter att beslutet fattats i kommunfullmäktige. Endast en några minuter lång muntlig presentation gavs, helt utan detaljer. På konkreta frågor om bron utförande läge, längd, höjd och fri höjd fick vi veta att dessa ”detaljer” kommer att redovisas i augusti. Det blir hela två månader efter att genomförandavtalet ingåtts med region Stockholm som oppositionen ens får veta hur stor och lång bro kommunen får för en dryg miljard av skattebetalarnas pengar som det åtminstone initialt kostar plus det livslånga, dyra åtagandet att förvalta och underhålla järnvägsbron.

Även tidplan för järnvägsplanen, som kommunen ska driva och bekosta i stället för regionen, framstår som optimistisk. En försening av en antagen och/eller laga-kraftvunnen järnvägsplan skulle leda till ytterligare kostnader samt att öppningen av nya Saltsjöbanan fördröjs, med ersättningstrafik per buss till följd.”

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 112

Extra ärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

”Överklagande av Länsstyrelsens beslut i ärende samt begäran om anstånd för att utveckla talan” avseende del av fastigheten Erstavik 25:1 behandlas i § 128.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00072

§ 113

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har tagit fram förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader. Nacka kommun är remissinstans och har möjlighet att lämna synpunkter. Förslaget är ute på remiss till och med den 25 augusti 2023. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tagit fram förslag till synpunkter som kommer att beslutas i kommunstyrelsen. Synpunkterna överlämnas sedan till Boverket.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Cornelia Böttiger lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Vi tycker det är positivt att reglerna innebär förtydliganden kring dessa delar, som är möjliggörare av en mer klimatvänlig byggsektor, gröna tak och väggar, solceller och energilagring, förtydliganden kring hur hus med trästomme ska dimensioneras, samt tydligare anvisningar för byggnader upp till och med 20 våningsplan ovan mark, som förenklar mer boende på mindre markanspråk, där motsvarande nivå tidigare varit 16 våningsplan.”

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00073

§ 114

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har gett Nacka kommun möjlighet att yttra sig över sitt förslag till nya föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. De nuvarande föreskrifterna och allmänna råden upphör då att gälla och ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd. Boverket föreslår att den nya författningen ska ha en övergångstid om ett år.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, daterad den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m.

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00074

§ 115

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har gett Nacka kommun möjlighet att yttra sig över sitt förslag föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. De nuvarande föreskrifterna och allmänna råden upphör då att gälla och ersätts med nya. Boverket föreslår att den nya författningen ska ha en övergångstid om ett år.

Förslaget till nya föreskrifter bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, daterad den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00075

§ 116

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har gett Nacka kommun möjlighet att yttra sig över sitt förslag till ”förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. De nuvarande föreskrifterna och allmänna råden upphör då att gälla och ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd. Boverket föreslår att den nya författningen ska ha en övergångstid om ett år.

Förslaget till nya föreskrifter bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, daterad den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter om krav på tomter m.m.

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00076

§ 117

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnader och Boverkets allmänna råd (2013:11) om brandbelastning”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnader och Boverkets allmänna råd (2013:11) om brandbelastning” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har gett Nacka kommun möjlighet att yttra sig över sitt förslag till ” Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnader och Boverkets allmänna råd (2013:11) om brandbelastning”

Boverket har tagit fram förslag till nya föreskrifter som innebär att nuvarande regler som finns i Boverkets Byggregler kommer att delas in i nya grundföreskrifter.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. De nuvarande föreskrifterna och allmänna råden upphör då att gälla och ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd. Boverket föreslår att den nya författningen ska ha en övergångstid om ett år.

Undantaget är reglerna om energihushållning som regleras enligt 9 kapitlet i Boverkets byggregler, där det inte presenteras något förslag på nya grundföreskrifter i dagsläget. Nuvarande regler om energihushållning kommer därför fortsatt att gälla tills vidare.

Förslaget till nya föreskrifter bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion.

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

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, daterad den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter om ändring i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnader och Boverkets allmänna råd (2013:11) om brandbelastning

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00077

§ 118

Remiss – ”Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader”

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar synpunkter över remissen ”Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader” till kommunstyrelsen i enlighet med bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har gett Nacka kommun möjlighet att yttra sig över sitt förslag till ”föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader”.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. De nuvarande föreskrifterna och allmänna råden upphör då att gälla och ersätts med nya föreskrifter och allmänna råd. Boverket föreslår att den nya författningen ska ha en övergångstid om ett år.

Förslaget till nya föreskrifter bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, daterad den 9 juni 2023
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag på synpunkter, daterad den 9 juni 2023
3. Boverkets förslag till föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnader

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-0005 I

§ 119

Motion – Satsa på seniorboende i Jaktvarvsområdet

Motion den 8 mars 2023 av Christina Ståldal (-)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige konstaterar att seniorbostäder ryms inom den markanvändning som föreslås i uppdraget för planarbete. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning av ärendet

Motionärerna föreslår att kommunen möjliggör seniorboende inom Jaktvarvsområdet.

Planarbetet är vilandeförklarat på exploatörens begäran sedan april 2023. Det finns i dagsläget ingen aktuell tidplan för när projektet kan aktiveras igen.

I enlighet med det start-PM som finns formulerat för stadsbyggnadsprojekt Jaktvarvet anges bostadsändamål som det huvudsakliga syftet med planläggningen. Aktuell fastighet är i privat ägo och planenheten bedömer inte att det finns skäl att mot fastighetsägarens vilja detaljstyra detaljplanens bestämmelser till att endast tillåta seniorboende i befintlig bebyggelse. Planenheten konstaterar att seniorbostäder är en boendeform som ryms inom den markanvändning för bostäder som föreslås i det uppdrag för planarbete som finns för Jaktvarvet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 2 juni 2023

Bilaga Motion Seniorboende i Jaktvarvsområdet

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

”Fastighetsägaren meddelade i slutet på maj 2023 att byggplanerna nu läggs på is. Sannolikt beror det på de omfattande synpunkterna på planen i kombination med det vikande marknadsläget.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

P g a de många bristerna i samrådsförslaget, yrkade Nackalistan redan 2022-09-20 på att natur- och trafiknämnden skulle avstyrka detaljplanen. NL, S och MP röstade för att avstyrka planen. M, KD, L och C röstade i stället för att nämnden skulle tillstyrka detaljplanen.”

- - - - -

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00023

§ 120

Politikerinitiativ rörande byggnation i bullerstörda lägen

Politikerinitiativ den 23 januari 2023 från Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Tim Sundberg (M), Linda Varnestig (L), Birgitta Berggren Hedin (L), Johan Krogh (C), Cecilia Gardner Larsson (M), Anders Tiger (KD)

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar att bullerfrågan redan idag adresseras genom stadsutvecklingsprocessens olika skeden.

Politikerinitiativet är därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

Den 23 januari 2023 inkom ett politikerinitiativ till MSN från Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Tim Sundberg (M), Linda Varnestig (L), Birgitta Berggren Hedin (L), Johan Krogh (C), Cecilia Gardner Larsson (M), Anders Tiger (KD).

I initiativet beskrivs att Nacka har en hög exploateringsgrad och man bygger i mer bullerutsatta lägen än tidigare. Initiativtagarna menar att kostnaderna för korrigerande åtgärder har eller kommer att belasta kommuninnevanorna via skatten eller i vart fall andra intressenter än de som har uppfört byggnaderna.

För att undvika att dessa situationer uppstår igen vill initiativtagarna att plan-, bygglov- och miljöenheterna får i uppdrag att dokumentera de erfarenheter som gjorts de senaste åren och föreslå åtgärder för att adressera problemen framåt.

Bygglov-, miljö- och planenheten bedömer att buller redan idag adresseras genom stadsutvecklingsprocessens olika skeden och att kommunen behöver fortsätta arbeta aktivt med frågan. De problem som har uppstått där bullerfrågan har behövt hanteras i efterhand beror i stor utsträckning på att gammal lagstiftning möter ny. Förslaget är därför att informationen noteras och att politikerinitiativet ses som färdigbehandlat.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 14 juni 2023

Bilaga 1. Politikerinitiativet den 23 januari 2023 från Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Tim Sundberg (M), Linda Varnestig (L), Birgitta Berggren Hedin (L), Johan Krogh (C), Cecilia Gardner Larsson (M), Anders Tiger (KD).

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

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist lät anteckna följande för Moderaterna:

”Svaret på politikerinitiativet rörande byggnation i bullerstörda lägen ger en bra bild över de processer och bestämmelser som kännetecknar nuvarande situation. Samtidigt kan man konstatera att det inte finns några förslag på förändringar och förbättringar. Slutsatsen måste bli att vi även framgent kommer att behöva hantera ärenden där människor flyttar in i, enligt lagen, bullerstörda lägen som först i efterhand åtgärdas och många gånger då på bekostnad av det allmänna.”

- - - - -

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

§ 121

Pågående politikerinitiativ

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tog del av en sammanställning över pågående politikerinitiativ.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2023-00080

§ 122

Planbesked för fastigheten Tollare I:282 och I:283, Mellanbergsvägen I-8 i Boo

Beslut

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

Planarbetet bedöms kunna inledas fjärde kvartalet 2024. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas andra kvartalet 2026. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändrad användning av källaren i fyra flerbostadshus från förråd och lokalytor till 11 lägenheter. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget är av begränsad omfattning och inga nya byggnader tillkommer. Enligt gällande rättspraxis är en källare som inreds till bostad att betrakta som våning. Eftersom nuvarande detaljplan har en begränsning till två våningar är det inte möjligt att inreda en tredje våning. Därmed skulle byggnaderna bli planstridiga avseende högsta tillåtna antal våningar, trots att en marginell yttre förändring sker.

I planarbetet behöver bland annat utredningar av dagvatten/skyfallsanalys och eventuella åtgärder vid tänkta lägenhetsentréer samt dagsljusberäkningar utföras. Vidare behöver befintliga kulturvärden säkerställas genom varsamhetsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 2 juni 2023

Sökandes ansökan

Bilaga till ansökan (ritningar)

Protokoll avseende planbesked den 30 januari 2019, § 5 (MSN 2018/108)

Protokoll avseende bygglovsansökan den 25 januari 2023, § 8 (B2022-001479)

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MSN 2022-00151

§ 123

Åtgärda omoderna planer – prioritetsordning för äldre planer

Beslut

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutar om prioritetsordning för att åtgärda äldre omoderna planer i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 5 maj 2023. Nämnden beslutar därtill att:

1. Nya detaljplaner för Södra Skuru prioriteras och att inför beslut om planuppdrag ska dialog föras med villaägarföreningen om inriktning och omfattning
2. Detaljplanearbetet för Södra Skuru ska bedrivas parallellt för de olika etapperna i syfte att få likalydande bestämmelser
3. Området Storängen och Fannydal bedöms kunna starta näst på tur. Dialog ska föras med egnahemsföreningen innan ett sådant beslut tas
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar därutöver inte om någon prioritetsordning av områdena utan när det blir aktuellt för nya planuppdrag ska nämnden göra en förnyad bedömning.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar årligen medel för att åtgärda omoderna planer. I syfte att hitta ett arbetssätt för att åtgärda omoderna planer har planenheten tagit fram ett förslag till prioriteringsordning utifrån den kartläggning som presenterades för nämnden i december 2022. Ambitionen är att prioritetsordningen främst ska vara vägledande för arbetet med att åtgärda äldre stads- och byggnadsplaner som blivit omoderna. Totalt har sju olika äldre planer eller områden i behov av planläggning identifierats och rangordnats i en prioriteringslista. Problematiken och syftet med att åtgärda dessa handlar om att de blivit omoderna av många olika skäl. Prioritetsordningen framgår av tjänsteskrivelsen.

Det finns även modernare detaljplaner i behov av planläggning med ett mer kortsiktigt behov av en reglering som behöver åtgärdas. Hittills har det främst handlat om detaljplaner med önskemål om ändring avseende begränsning av antal lägenheter, men det kan även handla om andra regleringar. Sådana detaljplaner ingår inte i samma prioriteringslista som de äldre planerna, utan dessa föreslås identifieras löpande. Behovet av att åtgärda en sådan detaljplan bör sedan ställas i relation till behovet att åtgärda de äldre planerna.

Det finns även ett fåtal bostadsområden inom gles samlad bebyggelse i bland annat Björknäs och Hästhagen som saknar planer. Dessa bör hanteras inom ramen för den

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

långsiktiga planeringen genom översiktsplan och planläggas samt finansieras enligt projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt.

Bedömningen är att de årliga beviljade medlen bör kunna finansiera planarbete med 1–2 äldre planer och 1–2 mer moderna detaljplaner per år. Arbetet med de äldre planerna handlar ofta om ett mer omfattande planarbete där flera aspekter behöver hanteras för ett större område, medan ändring av mer moderna detaljplaner kan handla om behov av en eller flera regleringar för både större och mindre områden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 5 maj 2023

Yrkanden

Johan Krogh (C) framställde följande tilläggsyrkande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att nya detaljplaner för Södra Skuru prioriteras och att inför beslut om planuppdrag ska dialog föras med villaägarföreningen om inriktning och omfattning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanearbetet för Södra Skuru ska bedrivas parallellt för de olika etapperna i syfte att få likalydande bestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att området Storängen och Fannydal bedöms kunna starta näst på tur. Dialog ska föras med egnahemsföreningen innan ett sådant beslut tas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar därutöver inte om någon prioritetsordning av områdena utan när det blir aktuellt för nya planuppdrag ska nämnden göra en förnyad bedömning.

Henrik Unosson (S), Magnus Sjöqvist (M) och Rolf Wasteson (V) instämde i Johan Kroghs tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordförande frågade om nämnden kunde bifalla enhetens förslag till beslut med tillägg enligt sitt eget tilläggsyrkande och fann att svaret var ja.

Protokollsanteckning

Johan Krogh lät anteckna följande för Centerpartiet:

”Det är ett mycket bra och grundligt arbete som har gjorts med att inventera föråldrade detaljplaner i Nacka. Alliansen anser att området Södra Skuru bör prioriteras. Då planarbetet bedöms behöva delas upp i minst tre olika detaljplaner vill vi framhålla vikten av att driva dessa planarbeten parallellt för att så långt det går få likalydande planbestämmelser.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

I övrigt delar vi planenhetens bedömning om vilka planer som behöver moderniseras. Vi vill dock inte i detta läge låsa fast en prioritetsordning utan återkomma med en ny bedömning när det blir aktuellt att starta nya planuppdrag.

I alla planarbeten av den här karaktären är det av stor vikt att inte försämra för Nackas invånare. Syftet ska vara att förenkla och förtydliga.”

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”Det är bra att översynen av gamla och omoderna planer tas fram. Exempelvis är skyfall, andra klimatförändringar och anpassningar till nya regler för byggande saker som behöver anpassas i nya och uppdatera detaljplaner till dagens förutsättningar samt med de nya aspekterna på hur vi vill att områdena ska utvecklas som man måste ta hänsyn till. Även för boende i dessa områden som har gamla detaljplaner är en uppdatering bra för att få klarhet i vad som gäller och möjligheter med att kunna utveckla sitt boende. Att också säkerställa vissa byggnader som är planstridiga med möjligheten att få utnyttja sig bygggrätt och att kunna återställa dem vid t.ex. brand är något som också är positivt med att åtgärda omoderna planer.

Att starta med de planer som nu är beslutade och arbeta med dessa de kommande åren för att sedan på nytt återkomma till nämnden för förnyat beslut om vilka omoderna detaljplaner som åtgärdas är ett bra arbetsätt.”

Cornelia Böttiger (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Det är bra att vi fattar beslut om att ändra den föreslagna processen samt att vi fattar beslut om vilka planer som ska prioriteras, utan att vi låser in oss i en alltför långtgående prioriteringslista.”

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

”Det finns väldigt många omoderna detaljplaner i Nacka och alla bör åtgärdas. Det tar dock lång tid att genomföra detta med en begränsad budget och resurser. Därför blir ordningen som de omoderna planerna åtgärdas så viktig. Nackalistan är positiva till den nya processen där nämnden prioriterar och beslutar om ordningen, det är transparent och demokratiskt.”

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KFKS 2020-00998

§ 124

Information om genomfört samråd

Detaljplan för Fisksätra södra, fastigheten Erstavik 26:8 m.fl., i Fisksätra

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge planenheten i uppdrag att återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete med detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en komplettering med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som kvaliteter i den befintliga bebyggelsemiljön värnas. Planförslaget möjliggör för nya flerbostadshus i 4–6 våningar som inrymmer cirka 250 bostäder. Detaljplanen syftar även till att åtgärda planstridighet samt möjliggöra för komplementbyggnader inom den befintliga bebyggelsemiljön. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och utgår från antaget detaljplaneprogram för Fisksätra från 2013.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 10 februari – 10 april 2023. Totalt inkom 106 yttranden, varav 87 yttranden är från privatpersoner. En namnlista med 472 underskrifter har även inkommit. De allra flesta synpunkter från privatpersoner och föreningar handlar om övergripande behov i Fisksätra och en oro för långvariga störningar från byggnation och vilka konsekvenser det innebär. Exploateringen anses vara för hög och snabb utan hänsyn till de boende. Planförslaget anses även ha negativ påverkan på befintlig boendemiljö genom främst skuggning och minskat ljusinsläpp samt brist på parkering.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver bearbetas vad gäller dagvattenhanteringen och översvämningsrisk. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I det fortsatta planarbetet föreslås en redovisning av vilka delar av planprogrammet som genomförts, vilka delar som återstår och vilka nya behov som finns. Vidare föreslås en fortsatt bearbetning av planförslaget mot bakgrund av övriga inkomna synpunkter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 7 juni 2023

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande från samtliga ledamöter, bifall till enhetens förslag till beslut samt att planenheten får i uppdrag att återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete med detaljplanen.

Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det endast fanns ett förslag till beslut och att nämnden biföll detta.

Protokollsanteckning

Magnus Sköqvist, Cecilia Gardner Larsson och Johan Hiller lät gemensamt anteckna följande för Moderaterna:

”Det gällande planprogrammet för Fisksätra togs fram 2013. Sedan dess har mycket hänt i området och i samhället i stort. För närvarande pågår en omfattande exploatering i området som betecknas Fisksätra Norr. Diskussioner pågår rörande den tidigare skolfastigheten i väster. Fokus har i stort varit på ytterligare bostäder, i likhet med det aktuella ärendet Fisksätra Södra. Samtidigt har behovet av såväl verksamhet som utbildningslokaler aktualiserats flera gånger i likhet med behovet av integrationsbefrämjande åtgärder för att knyta området närmare till omgivande områden. Sammantaget finns det anledning att se över och eventuellt revidera planprogrammet inför kommande detaljplaner.”

Thomas Josefsson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”Det är utomordentligt värdefullt att vi i nämnden redan nu fått ta del av inkomna synpunkter på samrådsförslaget till detaljplan för Fisksätra Södra. Vi ser fram emot att även det som dokumenterats vid ”öppet hus” den 13 mars kommer med i samrådsredogörelsen och kommenteras där.

Redan vid nämndmötet 2023-01-25 ifrågasatte vi socialdemokrater omfattningen av utbyggnaden i samrådsförslaget, bl.a. mot bakgrund av att exploateringen är högre än i planprogrammet och att det ska byggas många stora hus inom ”Fisksätra Entré”. Nu fick vi veta att samma typ av synpunkter även framförts av boende och föreningar

I samrådet har vidare påpekats att förslaget leder till små och skuggiga gårdar samt att befintlig miljö påverkas negativt med bl.a. skuggning och minskat ljusinsläpp. Därför bör - enligt vår mening - de nya husen inte vara så höga som i förslaget, och de borde placeras så att de inte blockerar de befintliga husens öppning mot söder.

Vi socialdemokrater instämmer vidare i samrådssynpunkterna att det saknas gemensamma ytor, vilket ökar trycket på befintliga allmänna platser. Även i Fisksätra Södra behövs lekytor, parkområden m.m. plus lokaler för verksamheter och föreningslivet. I det kommande granskningsförslaget är det viktigt att belysa hur dessa behov har tillgodosetts. Detaljplanen måste utvecklas för att åstadkomma en mer levande stadsdel.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Boende och föreningar har även framfört att Fisksätra borde utvecklas mer varsamt, och att man borde invänta färdigställandet av Fisksätra Entré och utvärdera detta. Det framfördes också att Fisksätraborna nu påverkas av långvariga störningar av allt redan påbörjat byggande, och att även detta motiverar att pausa eller stoppa detaljplanarbetet. Vi socialdemokrater anser att det ligger en hel del i dessa synpunkter. Vi är också oroad för att tillräcklig hänsyn inte tas till Fisksätraborna.

Såväl inom samrådet som nu vid nämndmötet framfördes att planprogrammet för Fisksätra är inaktuellt, och att kommunen därför borde ta ett förnyat helhetsgrepp på Fisksätraområdet. Vi vill då påpeka att det inte utan vidare är lämpligt att flytta exploatering till Fisksättras utkanter. Med så många boende som redan nu finns i Fisksätra, måste de grönområden som finns där i största möjliga utsträckning bevaras. Vi vill särskilt värna om att Gröna Dalen behålls i sin helhet för natur- och rekreationsändamål. Den måste förbli en ”grön oas” för både boende i Fisksätra och i Saltsjöbadens västligaste delar.”

Cornelia Böttiger lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Det är viktigt att de synpunkter som inkommit i samrådsprocessen tas tillvara i det fortsatta arbetet. Utvecklingen av Fisksätra ska göras utifrån ett helhetsperspektiv och i dialog med de boende.”

Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

”Det är viktigt att ta hänsyn till de massiva synpunkter som inkommit från de boende samt att ta en helhetssyn på Fisksätra. En specifik synpunkt är att detaljplanen bör tillgodose både nya och befintliga boendes parkeringsbehov med rimliga hyror för parkeringsplats. Nackalistan ser även positivt på att Fidravägen förses med gång och cykelbana.”

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

”Detaljplaneförslaget för Fisksätra södra har väckt mycket synpunkter hos de boende i området. Bakgrunden är dels ett redan väldigt tätbebyggt område med behov av allmänna anläggningar som inte är tillfredsställda idag. Behov av fler lekplatser, idrottsytor mm finns redan idag och kommer i mycket liten utsträckning att kompletteras med det nya området Fisksätra entré och än mindre med det nu aktuella området. Om några år kommer också behovet av skollokaler att överstiga tillgången redan för nu boende och nya i Fisksätra entré. Än idag finns ingen plan för hur det ska lösas och med ytterligare 250 bostäder blir det behovet än mer påtagligt. Samtidigt vet vi att fastighetsägaren till det gamla området för Alléskolan har en vilja att bygga bostäder där vilket inte skulle medföra mer skolplatser men väl fler potentiella elever och ett än trängre Fisksätra.

Utöver detta så väcker tanken på att byggarbeten i Fisksätra ska fortsätta ytterligare kanske 10-20 år oro och irritation bland de boende.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Samrådet om planen visade att Fisksätraborna har stort engagemang om sitt områdes framtid. Antalet personer som lämnat synpunkter är ovanligt stort. Även om det inte går att bevisa att alla som skrivit under namninsamlingen verkligen bor i Fisksätra så är det uppenbart att de allra flesta är det, det har engagemanget i sociala media bl.a. visat. namninsamlingen Därför är det viktigt att MSN nu får ta del av inkomna synpunkter och också möjlighet att ta ett nytt grepp över planeringen av det framtida Fisksätra. Att bara gå vidare med en omarbetad plan inför ett samråd är inte bra.”

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

§ 125

Pågående planarbeten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Angela Jonasson, gruppchef på planenheten, informerade om pågående planarbeten.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

§ 126

Pågående planbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Det fanns ingen ny information om pågående planbesked.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

§ 127

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Tore Liljeqvist informerade om pågående miljöärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

M 2019-2715

§ 128

Överklagande av länsstyrelsens beslut i ärende samt begäran om anstånd för att utveckla talan Erstavik 25:1, Gungviken, Skanskas anmälda kross Länsstyrelsens diarienummer 505-65017-2021

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överklagar länsstyrelsens beslut från den 13 juni 2023, om upphävande av nämndens beslut om förbud den 10 april 2019, § 86, gällande Skanskas anmälan om kross vid Gungviken (del av fastigheten Erstavik 25:1), i Länsstyrelsens ärende 505-65017-2021.

Nämnden begär även anstånd med att utveckla talan till den 31 augusti 2023 med anledning av kommande sommarledighet och att nämndens nästa sammanträde är den 30 augusti 2023.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har upphävt nämndens beslut om förbud den 10 april 2019, § 86, gällande Skanska Industrial Solutions AB:s anmälan om kross vid Gungviken (del av fastigheten Erstavik 25:1). Länsstyrelsen har också återförvisat ärendet om anmälan till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, för fortsatt handläggning.

Nämnden anser att länsstyrelsens upphävande av nämndens beslut är fel då den aktuella platsen är olämplig för den anmälda verksamheten och att den inte kan bedrivas utan olägenheter och påtaglig skada på naturmiljön och landskapsbilden. Nämnden behöver dock anstånd för att utveckla sin talan, till efter sammanträdet i augusti.

Ärendet

Under hösten 2018 anmälde Skanska Industrial Solutions AB (Skanska) kross och massupplag, för att hantera storleksordningen 600 000 ton massor per år under 10 års tid.

Den 10 april 2019 beslutade Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd (MSN) att förbjuda den anmälda verksamheten, med hänvisning till att Skanska inte har valt en lämplig plats. Nämnden bedömde att verksamheten inte kan bedrivas på platsen utan olägenhet för hälsa, natur och miljö, samtidigt som placeringen på en höjd gör påverkansområdet större och även gör att verksamheten skulle påverka landskapsbilden. Verksamheten skulle dessutom leda till permanenta förändringar som inte går att återställa. Skanska överklagade förbudet till Länsstyrelsen.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Den 19 december 2019 avslag Länstyrelsen överklagandet (ärende 24128-2019), eftersom de bedömde att verksamheten hanterade så stora mängder avfall att tillstånd krävs. Skanska överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen.

Den 15 mars 2021 återförvisade Mark- och miljödomstolen ärendet till Länstyrelsen (mål M528-20). Domstolen beskrev att massorna visserligen är avfall, men att tillståndsplikten inte gäller för att återvinna avfall för byggnads- eller anläggningsändamål. Länstyrelsen hade bedömt att detta undantag enbart var relevant när bearbetningen görs i nära anslutning till där materialet uppkommer. Domstolen konstaterade dock att det saknas lagstöd för den tolkningen, och bedömde att det räcker med att Skanska beskriver att massorna kommer att säljas vidare för bygg- och anläggningsändamål. Skanska överklagade domstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen, med begäran om förhandsavgörande från EU-domstolen.

Den 16 september 2021 avvisades Skanskas överklagande av Mark- och miljööverdomstolen (mål M4072-21). Skanska överklagade domen till Högsta domstolen, och framförde även klagomål över domvilla.

Den 7 februari 2022 avslag Högsta domstolen resningsansökan (mål Ö6581-21).

Den 13 juni 2023 upphävde Länstyrelsen förbudet som miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat om, och återförvisade ärendet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning (ärende 65017-2021). Länstyrelsen motiverar det med att nämnden inte visat att det finns tillräckliga skäl för att förbjuda verksamheten, att Skanska har utrett lokaliseringen tillräckligt för ett anmälningssärende och att de olägenheter som förknippas med verksamheten kan avhjälpas med skyddsåtgärder.

Skäl till beslut

Nämnden anser att länstyrelsens upphävande av nämndens beslut är fel då den aktuella platsen är olämplig för den anmälda verksamheten och att den inte kan bedrivas utan olägenheter och påtaglig skada på naturmiljön och landskapsbilden. Med hänsyn till nämndtider och sommarledighet behöver nämnden anstånd för att utveckla sin talan, till efter sammanträdet den 30 augusti 2023.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 20 juni 2023

Länstyrelsens beslut från den 13 juni 2023

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-002394

§ 129

Byggsanktionsavgift för att påbörjat rivning av industribyggnader utan startbesked

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-000120

§ 130

TOLLARE 1:283 (MELLANBERGSVÄGEN 1)

Byggsanktionsavgift för att ha utfört lovpliktig fasadändring utan startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Karlbergs Fastigheter AB, org.nr 559007-8761, ägare till fastigheten Tollare 1:283, ska betala en byggsanktionsavgift på 13 125 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Den 25 januari 2021 inkom en anonym tillsynsanmälan till bygglovenheten på Nacka kommun. Enligt anmälan har flera olovliga åtgärder vidtagits på fastigheterna Tollare 1:282 och Tollare 1:283. Det byggs bland annat en kulle av fyllnadsmassorna från dräneringsarbetet som pågår runt fastigheten. I källaren har bland annat hela golvet bilats ur och väggar rivits, och två lägenheter ska inredas. Träd har blivit nersågade och rabatter, stentrappor samt murar har rivits. På gästparkeringen har en foodtruck ställts upp.

Fastighetsägaren gavs tillfälle att bemöta anmälan och inkom den 1 februari 2021 med bland annat följande. Fastigheterna håller på att renoveras, och källarutrymmen och v/a-anslutningar är mest akut. Detta då det runnit in vatten i en del av källarna och framför allt den på Mellanbergsvägen 1. Källargolvet har varit tvunget att bilas ur på grund av inträngande vatten. Källaren kommer att renoveras och nytt golv kommer att gjutas. Dränering runt hus har gjort att träd och buskar har behövts tas ner. Den jord som grävts upp måste läggas någonstans och det som är mest klimatsmart är att lägga den nära där man gräver för att undvika transporter. Det är idag oklart hur mycket jord som behöver läggas tillbaka och hur mycket som måste hanteras när dräneringen är klar. Avsikten är att hantera jorden på ett klimatsmart sätt och att varsamt återställa marken och miljön i området. På parkeringen står en foodtruck som har blivit väldigt populär. Den är helt mobil och går att köra runt med.

Den 21 juni 2021 inkom en anmälan från miljöenheten på Nacka kommun. De uppgav att miljöenheten fått ett klagomål på verksamheten NYC Burger Tollare på Mellanbergsvägen 1. De har byggt en stor terrass med flertalet möbler utställda och har byggt staket och buskar för att avgränsa.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Under hösten 2021 och våren 2022 skedde ett flertal mejlväxlingar mellan tillsynshandläggaren och fastighetsägaren gällande foodtrucken, som av bygglovsenheten bedömts som en byggnad.

Efter att dåvarande tillsynshandläggare avslutat sin tjänst i Nacka kommun och ny tillsynshandläggare tog över, skedde ett besök på plats den 20 september 2022. Vid besöket noterades en mindre lägenhet på Mellanbergsvägen 1. I lägenheten noterades ett badrum med toalett och dusch samt ett mindre kök med spis och kyl/frys. Garageporten hade bytts ut mot ett mindre fönster och en dörr. Vidare noterades att marknivån till viss del höjts invid parkeringen på Tollare 1:283. I övriga källarutrymmen på fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283 noterades inga lägenheter. Någon foodtruck, terrass eller staket fanns inte på plats vid tillfället.



Foto från besök den 20 september 2022 visar ny dörr och nytt fönster.

Åtgärden att ersätta garageporten på Mellanbergsvägen 1 med ett fönster och en dörr har av bygglovsenheten bedömts som en lovpliktig fasadändring. Åtgärden har gjorts utan bygglov och startbesked. Bygglovsenheten lämnade under hösten 2022 information till fastighetsägaren om att det var sannolikt med lov i efterhand, och att byggsanktionsavgifter kommer att tas ut. Vidare att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

En ansökan om bygglov i efterhand för fasadändringen inkom till bygglovsenheten den 17 april 2023. Bygglov och startbesked i efterhand beviljades den 26 april 2023 i ärende B 2023–000654.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har nu att besluta om byggsanktionsavgift för att fasadändring har utförts innan startbesked utfärdats. Övriga anmälda åtgärder är under pågående handläggning.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 5 juni 2023. Inget yttrande har inkommit till bygglovsenheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Skäl till beslut

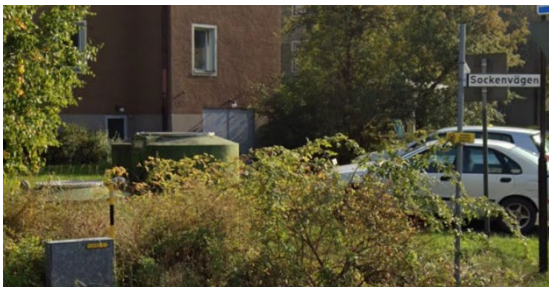
Överträdelse

Det krävs bygglov för att ändra en byggnads yttre utseende avsevärt enligt 9 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 c plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas. Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen innebär en ändring av en byggnad, en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Utifrån lagkommentaren (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, Juno (2021-12-13) kommentaren till 1 kapitlet 4 §) kan man utläsa vilka åtgärder som åsyftas med avsevärd ändring av en byggnads yttre utseende. Med detta uttryck avses samma slags åtgärder som enligt tidigare praxis, dvs. icke alltför obetydliga ingrepp eller andra förändringar i byggnadens substans, bland annat att man tar upp nya fönster eller dörrar eller väsentligt ändrar befintliga sådana.

Med anledning av ovanstående bedömer därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden att installationen av en ny dörr och ett nytt fönster utgör lovpliktiga åtgärder.

Utifrån flygfoton och gatubilder kan det konstateras att en fasadändring har skett efter september 2020. September 2020 var garageporten intakt, och fönster och dörr fanns inte. Juni 2021 kan man se att en dörr satts in, och i augusti 2022 kan man konstatera att ett fönster även satts in. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen eftersom startbesked utfärdades i april 2023. Åtgärden är inte preskriberad. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

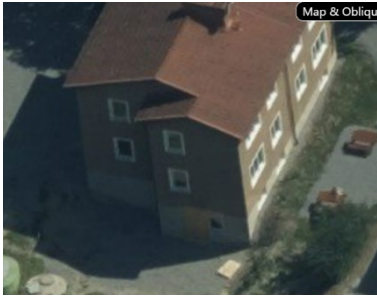


Gatuvy från Google Maps september 2020.



Gatuvy från Google Maps juni 2021.

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



Ortofoto juli 2022



Gatvy från Google Maps augusti 2022.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat en fasadändring utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Byggsanktionsavgiften är kopplat till antal fönster och dörrar samt prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Antalet fönster är en. Antalet dörrar är en.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 13 125 kronor ($0,125 \cdot 52\,500 \cdot 2$), se även beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Karlbergs Fastigheter AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, begick överträdelsen samt har fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 13 125 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen följer att inom ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterialet eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen avses en ändring av en byggnad en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

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

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

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 eller 3 a § plan- och bygglagen påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kapitlet 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs om en åtgärd avser ett fönster eller en dörr.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 22 maj 2023
2. Beräkning byggsanktionsavgift
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsbeslut den 26 april 2023
4. Fasadritning

Beslutsgång

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

- - - - -

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-002457

§ 131

RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel

Beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift för beslutet uppgår till 40 478 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel. Tillbyggnaden uppförs i fem våningar och innehåller 68 lägenheter. Tillbyggnaden har en högsta totalhöjd på +17,52 meter över nollplanet i RH 2000. Fasader utförs med puts i bruten vit kulör (NCS S 1502-Y). Socklar, och fasader på byggnadsdel som länkar samman tillbyggnaden med det befintliga hotellet, utförs med svensk granit med grovhuggen yta. Fönster och fönsterdörrar utförs i trä med kulör lika det äldre hotellet (NCS S 7020-Y30R). Plåttak och plåtdetaljer, samt pinnräcken till balkonger, utförs i svart kulör lika det äldre hotellet (RAL 9011).

Enligt uppgifter från sökanden ska lägenheterna i tillbyggnaden upplåtas som bostadsrätter. Lägenheterna är avsedda för tillfällig vistelse och de är utformade för detta ändamål. De är utrustade med varsitt mindre pentry, toalett och sovplats. De större enheterna, avsedda för familjer, har flera sovrum samt vardagsrum. I övrigt saknar lägenheterna funktioner och utrustning som man förknippar med varaktigt boende. Lägenheterna är av begränsad storlek och har endast små förråds möjligheter. Gemensamma förråd och tvättstugor finns inte. Service i form av reception, restaurang, konferenslokal, spa med mera finns i den intilliggande hotellbyggnaden. I bostadsrättsföreningens stadgar och/eller i upplåtelseavtalen regleras att medlem inte får nyttja lägenheten mer än 25 veckor per år och att den övrig tid ska finnas tillgänglig såsom uthyrningslägenhet för tillfälliga övernattningar. Uthyrning av lägenheterna administreras av hotellet. Bosättning i lägenheterna kommer enligt stadgarna inte att medges. Det kommer inte att vara tillåtet att folkbokföra sig i lägenheterna.

Ansökan omfattar också markåtgärder invid tillbyggnaden och anläggande av nya markparkeringsplatser. Totalt antal parkeringsplatser efter åtgärden blir 89 stycken. I dagsläget finns ca 55 parkeringsplatser.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 48 st

2 rum och kök – 4 st

3 rum och kök – 16 st

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Totalt 68 st lägenheter

Areasammanställning:

Total byggnadsarea 1 333 m²

Total bruttoarea 4 397 m²

Total öppenarea 494 m²

Ansökan omfattade ursprungligen också ett underjordiskt garage. Ansökan har sedan reviderats och garaget har utgått och istället har tillkommande markparkeringsplatser tillkommit.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. För tillbyggnaden gäller bestämmelsen q3 vilket innebär att utformning ska ske med hänsyn till riksintresset, det vill säga med beaktande av områdets unika natur- och kulturvärden. Högsta tillåtna totalhöjd är +17,0 meter över nollplanet i RH 00, vilket motsvarar +17,52 meter över nollplanet i RH 2000.

I planbeskrivningen står att syftet med detaljplanen är att med beaktande av riksintresset för kulturminnesvärden möjliggöra ny bebyggelse och nya verksamheter inom det attraktiva området i anslutning till Grand Hotel och Saltsjöbadens station.

Angående tillbyggnaden står det vidare i planbeskrivningen att det anrika Grand Hotel förutsätts kunna bestå och utvecklas. Inom hotelltomten, i anslutning till hotellflygeln mot nordost ges möjlighet att i framtiden uppföra fler hotellrum och eventuellt ett så kallat spa, ett kur- och hälsocenter med bad inomhus och utomhus. Byggrätten medger en sammanhållen byggnadsvolym som sammankopplas med hotellet med endast en mindre förbindelsegång och som underordnar sig hotellets höjd. Utformningen får bestämmas vid en senare detaljprojektering.

Gällande parkering står det i planbeskrivningen att parkeringen på hotellets gårdsplan effektiviseras och förses med skärmande plantering. Planen ger möjlighet att i framtiden anlägga en underjordisk parkering, under entrégården. Planbeskrivningen anger inget parkeringstal.

Kulturmiljövärden

Den gamla hotellbyggnaden är markerad med q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att dess exteriör inte får förvanskas.

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yttrande

Sökanden har inkommit med två antikvariska utlåtande från certifierade sakkunnig kulturvärden.

Det första yttrandet rör tillbyggnaden. Byggnaden upplevs balansera upp tillbyggnadskomplexet på hotellets västra sida, och underordningen mot huvudbyggnaden upplevs som tydlig. Byggnadens taknock är lägre än takfoten på huvudbyggnaden och ligger strax under takfoten på tillbyggnaden från 1896, vilket tydligt visar på en underordning även gentemot senare tillägg. Genom att hämta detaljer från huvudbyggnaden men att den övergripande gestaltningen är inspirerad av hotellbyggnader i Frankrike innebär en helhet som fungerar fristående, men ändå med tydlig koppling till huvudbyggnaden. Den föreslagna länkbyggnaden som ansluter till huvudbyggnaden ges en fasad i granit vilket innebär att den bättre smälter in i miljön i huvudbyggnadens omedelbara närhet, då slänten framför den är klädd med granit. De ändringar som gjorts sedan den förra versionen av förslaget efter input från Nackas kommunantikvarie har inneburit en positiv påverkan på föreslagen gestaltning. Tillägget innebär inte påtaglig negativ inverkan på riksintressets uttryck.

Det andra yttrandet rör den tillkommande markparkeringen. Den parkeringslösningsskiss som presenteras i ovan nämnda parkeringsutredning visar en lösning med 92 platser, vilket är en utökning från dagens 54. Skissen är inte på detaljnivå och specificerar inte val av trädarter och liknande men ambitionen är enligt parkeringsutredningen att skydda berg i dagen, ersätta asfalterade ytor med gräsarmering samt plantera trädalléer i enlighet med detaljplanens intentioner. Sakkunnig har inte genomfört en antikvarisk konsekvensanalys av skissen men bedömer att om ovanstående rekommendationer beaktas i ett mer genomritat förslag så bör parkeringsytan kunna höjas till en nivå som innebär en positiv upplevelse av ankomsten till hotellet.

Kommunantikvarien har yttrat sig över tillbyggnaden. Det aktuella förslaget på en tillbyggnad av Grand Hotell är en revidering av ett tidigare förslag. Förslaget har justerats genom att antalet utskjutande balkonger har minskats betydligt och ersatts med franska balkonger. Endast de mer exklusiva rummen får utskjutande balkonger vilket förstärker byggnadens hotellkaraktär. Takkuporna har getts en symmetrisk placering vilket bättre samspelar med huvudbyggnaden. Skärmväggarna i bottenvåningen har utgått vilket minskar känslan av och risken för att parkområdet i anslutning till byggnaden privatiseras. Fasadgestaltningen av bottenvåningen och länkbyggnaden har specificerats till grovhuggen svensk granitsten, i enlighet med tidigare rekommendationer. I förslaget har man även arbetat vidare med gestaltningen av utemiljön och tillbyggnadens integrering i parklandskapet. Det har också tydliggjorts på situationsplaner och illustrationer vilka bergspartier och träd som ska bevaras för att ansluta tillbyggnaden till det karaktärsskapande skärgårdslandskapet. Efter de genomförda ändringarna upplevs tillbyggnaden balansera upp de tidigare tillbyggnaderna på hotellets västra sida på ett bra sätt samtidigt som underordningen mot huvudbyggnaden upplevs som tydlig. Genom sin

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

gestaltning kan tillbyggnaden läsas som en fristående byggnad med egen karaktär samtidigt som den har en tydlig koppling till huvudbyggnaden. Anslutningen till det omgivande har lösts på ett tillfredsställande sätt. Sammantaget stämmer den föreslagna tillbyggnaden väl överens med detaljplanens syfte om att möjliggöra ny bebyggelse samtidigt som riksintresset för kulturmiljövården beaktas. Förslaget bedöms inte innebära en påtaglig negativ påverkan på riksintresset och vara förenlig med plan- och bygglagens 2 kapitlet 6 §, 8 kapitlet 13 § och 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Kommunantikvarien har yttrat sig över den tillkommande markparkeringen. Den bevarade skärgårdsnaturen som präglar parkområdena vid Grand Hotell är en viktig del av områdets kulturmiljökaraktär och naturparkerna är även ett av uttrycken för riksintresset för kulturmiljö. Det bearbetade förslaget tar väl tillvara skärgårdslandskapets förutsättningar genom att parkeringsplatserna placeras organiskt utifrån terrängformerna och stämmer också väl överens med detaljplanens målsättning att få parkeringsplatserna att smälta in i landskapet. Partierna med berg i dagen och de kvarvarande träden bevaras. Delar av den asfalterade ytan ersätts med gräsytor eller genomsläppliga markytor med gräsarmering. Allén och den solitära eken framför huvudentrén är nya inslag som ger området en mer axiell betoning, men de har samtidigt en funktion genom att de markerar entrén. Enligt förslaget blir 12 parkeringsplatser kvar mitt på den stora parkeringsytan, men i anslutning till den planteras en mindre grupp med träd och inramande häckar. Trädgruppen har en viktig funktion genom att den mildrar upplevelsen av de axiella strukturerna. För att minska symmetrin och ytterligare öka naturparksinslaget bör häckarna helt eller delvis tas bort och ersättas med fler träd eller buskar.

Stadsarkitekten har yttrat sig över tillbyggnaden. Förslaget till bygglov redovisar en byggnad, friliggande från Grand Hotell, med en lugn klassicistisk karaktär och där material, färg och detaljer samtalar med Grand Hotells ursprungliga byggnad. Grand hotell är tillbyggd i omgångar men huvudbyggnaden är den som är dominerande i miljön – en självklar och uttrycksfull byggnad. Att komplettera med en ny byggnad i den miljön ställer höga krav på gestaltningen. Förslaget till bygglov har löst utmaningen väl. Den nya byggnaden underordnar sig, och samtalar med, Grand Hotell i uttryck och höjd, vilket gör att byggnaden löser den svåra uppgiften att komplettera men inte störa i den känsliga miljön.

Sökanden har inkommit med en parkeringsutredning. Utredningen bedömer att ett parkeringstal på 0,4 platser per hotellrum eller lägenhet är ett rimligt krav. Parkeringslösningen som är föreslagen innehåller 92 parkeringsplatser, vilket innebär att 18 platser finns tillgängliga utöver det framräknade behovet.

Ansökan har reviderats efter att parkeringsutredningen lämnades in och innehåller nu 89 parkeringsplatser istället för 92. Detta medför att det finns 15 platser utöver de som krävs för att klara ett parkeringstal på 0,4 platser per hotellrum.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat sig. Gällande parkering har Trafikenheten yttrat att det redovisade parkeringstalet på 0,4 platser per rum bedöms vara rimligt och acceptabel. Enheter påpekar ändå att kommunen inte har möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsplatser på allmänplats och verksamheten behöver klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Offentlig utemiljö har framfört ett flertal synpunkter gällande den tillkommande markparkeringen.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att fastigheten har kommunalt VA och att tillbyggnaden får ansluta internt.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att man inte har några synpunkter.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig tillgänglighet. Enligt utlåtandet kommer byggnaden enligt granskade handlingar att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tidigare beslut

Nämnden avslag 2015 en ansökan om nybyggnad av hotell med lägenheter i beslut MSN § 224/2015 (ärende B 2015-0342). Nybyggnationen skulle ske på samma plats som i nuvarande ansökan. I ansökan fanns ingen koppling mellan det befintliga hotellet och nybyggnationen. Det fanns inte heller någon uppgift om att lägenheterna skulle hyras ut, utan dessa kunde nyttjas som permanenta bostäder. Nämnden avslag med hänvisning till att det saknades uppgifter om att lägenheterna endast skulle användas för tillfällig vistelse.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

Omsorg har lagts ned på gestaltningen. Motiv och detaljer hämtas från huvudbyggnaden samtidigt som tillbyggnaden upplevs ha en tydlig underordning. Helheten fungerar fristående, men har ändå en tydlig koppling till huvudbyggnaden. Gestaltningen anses inte påverka riksintresset negativt.

Den inlämnade parkeringsutredningen utgår ifrån att det finns 54 parkeringsplatser för de 135 hotellrum som Grand hotel har idag och har dragit slutsatsen att parkeringstalet 0,4 kan användas även för lägenheterna i den planerade tillbyggnaden. I ansökan ingår även ett antal parkeringsplatser utöver vad talet 0,4 leder till. För tillbyggnaden gäller dock en annan inriktning genom konceptet med bostadsrätter. Byggnaden, som ska innehålla 68 lägenheter varav 52 mindre och 16 större bör enligt nämndens bedömning snarare jämföras med ett flerbostadshus och det parkeringsbehov som ett sådant genererar. Bostadsrättsinnehavare kommer att kunna bo i sina lägenheter 25 veckor per år och i övrigt sker uthyrning av bostadsrätterna sannolikt för längre perioder än traditionella hotellrum. Närheten till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Saltsjöbanan blir då av mindre betydelse, när någon form av närservice eller centrumanläggning inte finns. Till Saltsjöbadens centrum är gångtiden beräknad till 33 min.

Nämnden kan konstatera att hotellets parkering idag är mycket välanvänd och att en ny byggnad inte får skapa nya eller förvärrade problem. Kommunen har inte möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsmöjligheter på allmän plats.

Nämnden vill påminna om att enligt Nackas parkeringsrekommendationer grundtalet 0,9 gäller för parkering inom området före eventuella reduceringar för närhet till centrum, mobilitetslösningar eller dylikt. Om tillbyggnaden vore ett vanligt bostadshus med samma fördelning på små och stora lägenheter skulle 53 nya parkeringsplatser krävas. Siffran bör jämföras med ansökans uppgift att 35 nya parkeringsplatser skulle tillkomma.

Nämnden anser därför att det föreslagna antalet parkeringsplatser inte uppfyller de krav som måste ställas för att tillbyggnaden ska kunna ges bygglov enligt

8 kap. 9-11 §§ plan- och bygglagen. Ansökan ska därför avslås enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, då 2 kap. 6 § första stycket 1 inte uppfylls och inte heller

8 kap. 9-10 §§.

Nämnden har vidare att avgöra om konceptet med bostadsrättsförening kan godkännas som tillfällig vistelse. Mark- och Miljööverdomstolen har i rättsfallet från 2015, P 7808-14, klargjort att en bostadsrättsförening med mindre lägenheter utrustade med pentry och ämnade för uthyrningsverksamhet större delen av året och som har anknytning till servicefunktioner som reception, restaurang och konferenslokaler kan godkännas inom ramen för planbestämmelsen hotell. Domstolen lämnar däremot öppet för en annorlunda bedömning om det skulle röra sig om dubbelt så stora lägenheter. Sedan 2015 har någon vägledande dom i den frågan inte kommit.

Tillbyggnaden planeras innehålla 48 enrummare, 4 tvårummare och 16 trerummare.

Översatt till yta beräknas nästan hälften av byggnadens sammanlagda lägenhetsyta upptas av lägenheter med två eller tre rum. Med hänsyn till denna fördelning av byggnadens lägenhetsyta och de avvägningar som behöver göras för att säkerställa att användningen är planerlig samt bedömningen att kraven på parkeringsplatser inte uppfylls beslutar nämnden att avslå bygglovet med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 29 maj 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Beskrivning av tillfällig vistelse och upplåtelseform
6. Antikvariska yttranden
7. Parkeringsutredning

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

8. Tillgänglighetsutlåtande
9. Yttranden interna
10. Mark- och miljödomstolen, dom P 7808-14

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande från Magnus Sjöqvist (M), Henrik Unosson (S), Birgitta Berggren Hedin (L), Anders Tiger (KD), Rolf Wasteson (V) och Lina Olsson (NL), att bygglov avslås i enlighet med bilaga 1 till protokollet.

Beslutsgång

Ordförande ställde sitt eget yrkande mot enhetens förslag till beslut och fann att nämnden biföll det egna yrkandet.

Protokollsanteckning

Johan Krogh för Centerpartiet, Cecilia Gardner Larsson, Magnus Sjöqvist och Johan Hiller för Moderaterna, Birgitta Berggren Hedin för Liberalerna och Anders Tiger för Kristdemokraterna lät gemensamt anteckna följande:

”Grand Hotell i Saltsjöbaden är ett landmärke i Nacka som många även utanför kommunen

känner till, har besökt och har en relation till. Hotellet, som tillkom efter en arkitekttävling där vinnaren hämtat inspiration från hotell på franska rivieran, har en rik historia och byggnaden har utvecklats över tid med ett flertal om- och tillbyggnader sedan invigningen 1893.

Miljön i Saltsjöbaden är känslig och det är glädjande att se att förslaget nu efter ett gediget arbete med gestaltningen stämmer väl överens med de bestämmelser som finns i nuvarande plan, i riks-intresset och i det kulturhistoriska programmet.

Föreslagen användning tillsammans med ett lågt parkeringstal avsett för korttidsboende riskerar att skapa en oönskad parkeringssituation då det tidigare föreslagna garaget nu utgått.”

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”Förutom parkeringsfrågan visar ärendet på en annan typ av problem, nämligen när byggrätter har varit vilande under mycket lång tid, t.ex. inte har utnyttjats på flera årtionden. Denna problematik gällde f.ö. även ärendet med tomterna intill järnvägen mellan Fisksätra och Igelboda. I båda dessa fall har allmänheten vant sig vid att det inte är någon byggnad och oftast utgått från att det inte får byggas på de aktuella platserna.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

I Grand-Hotel-fallet har det dessutom tillkommit fem flerbostadshus sydost om järnvägsstationen. Utsikten ner mot vattnet har därmed redan täppts till ordentligt och ändrat förutsättningarna för den detaljplan som omfattar Grand-Hotel-området.

I situationer av detta slag upplever nog många medborgare att det borde finnas möjlighet att skapa en rejäl betänketid för närboende och politiken att begrunda en bygglovsansökan. Och en byggnadsnämnd borde ha möjlighet att neka bygglov enbart med argumentet att kommunen först ska kunna göra en översyn av detaljplanen.

Man kan också fundera på om vissa typer av byggrätter ska bli förverkade efter viss tid, om de berör allmänheten. Eller att bygglovsansökan måste skickas ut på samråd till berörda. Vilket i detta fall borde omfatta inte endast närboende utan även den allmänhet som ofta besöker Grand-Hotel-området. En statlig utredning kring sådana frågor vore alltså på sin plats.”

Cornelia Böttiger lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet instämmer inte i alliansens skäl till att yrka avslag då vi inte anser att fler parkeringsplatser än de föreslagna behöver tillkomma. Grand hotell Saltsjöbaden ligger 1 minuts gångavstånd från Saltsjöbadens tågstation/ersättningsbuss och tillgången till kommunaltrafik måste därför anses som mycket god. Dessutom finns det båttrafik ett stenkast bort under sommarhalvåret.

I övrigt ser vi att den föreslagna tillbyggnaden är fint gestaltad och fungerar estetiskt väl med huvudbyggnaden. Dock så tycker Miljöpartiet att det är beklagligt att nuvarande förslag innebär tillkomst av en relativt stor byggnad på en plats som idag är oexploaterad och tillgänglig för allmänheten att passera, även om det är vad byggrätten tillåter och vi i nämnden inte har rådighet att påverka just detta. Vyerna ut mot vattnet försvinner, träd måste fällas och naturmark hårdgöras. Dessutom blir målgruppen som kan nyttja den nya byggnaden begränsad.”

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2023-000056

§ 132

RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av Grand hotel

Beslut

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Byhlund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0075-13, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 16 348 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändiga ändringar är 4 020 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 21 440 kronor,
- totalt blir avgiften 41 808 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotell, samt utvändiga ändringar.

Tillbyggnad:

Tillbyggnaden innebär en tillkommande volym på ca 195 m² bruttoarea på plan 3 som ska användas för bastu, duschutrymme och bar. Tillbyggnaden placeras på den nyare delen av hotellet som idag innehåller bland annat spa. Volymen placeras mellan två byggnadsdelar som idag är en våning högre vilket innebär att det endast blir ny fasad mot sydöst. Den nya fasaddelen blir helt i glas. Nytt tak beläggs med plåt lika befintligt tak på övriga hotellet.

Utvändiga ändringar:

Befintligt termfönster mot vattnet, som är centralt placerat på den äldre hotellbyggnaden, var ursprungligen spröjsat och indraget med en balkong framför. Detta utförande har ändrats i omgångar till det nuvarande, vilket ligger i liv med fasad och med ospröjsade fönster. Ansökan föreslår ett återgående till ursprungligt utförande, där fönsterpartiet flyttas in och balkongerna återskapas. Fönsterbågar nyttillverkas med spröjs så nära ursprungligt utförande som möjligt.

Befintligt termfönstret mot entrésidan på den äldre hotellbyggnaden hade också ursprungligen ett småspröjsat uttryck fram tills kring 1970-talet. Ansökan föreslår att byta tillbaka till ett utförande som ligger nära det ursprungliga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Franska Matsalens veranda har stora ospröjsade fönster mot vattnet, med överstycken i plywood med bågar i relief. Uttrycket tillkom troligtvis på 1970-talet, även om befintliga material är tillkomna senare. Ansökan innebär att fönstren ersätts med spröjsade fönsterdörrar vilka inspirerats av det ursprungliga utförandet från 1896. Den övre våningens utförande tillkom vid någon av ombyggnationerna under slutet av 1980-talet/början av 1990-talet. I ansökan ersätts befintliga fönsterdörrar, vilka ligger innanför balkongerna, med ett utförande liknande det som föreslås för Franska Matsalens veranda.

I sydväst görs nya fönster på huskroppen från 1984 som är utförd i postmodernistisk stil. De nya fönstren tar upp de karaktärsdrag som dagens fönster har, spröjsade med stående rektanglar.

Fönster och glaspartier på spa-delen får en ny utformning. spa-delen är husets senaste tillbyggnad som tillkom 2006.

Fasaderna på de nyare hotelldelarna är i mycket dåligt skick och i behov av omputsning. Ansökan innebär omputsning med omfärgning i kulör vit weber CAL 246 färgnummer 33001 glans 15.

Plåttakets färgskikt är även det i dåligt skick och i behov av ommålning. Taket målas i en mörk skiffergrå kulör (RAL 7015).

Nya fönster- och dörrpartier utförs i trä med delvis brun kulör (NCS S 7020-Y30R) och delvis vit kulör (NCS S 0502-Y).

Antikvariskt sakkunnig

Projektet bedöms kräva kontroll av certifierad sakkunnig avseende kulturvärden enligt föreskrift KUL 2, BFS 2011:15 under byggprocessen. Föreslagen person är Mattias Eklund med behörighetsnummer SC0562-16, certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL2).

Sakkunnig kulturvärden fastställs i startbeskedet.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. Byggnaden är markerad med q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivras och att dess exteriör inte får förvanskas.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Yttrande

Sökanden har inkommit med ett antikvariskt utlåtande gällande tillbyggnad och utvändiga ändringar. Den sammanfattande bedömningen i utlåtandet är att föreslagna åtgärder inte

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bedöms innebära en förvanskning av byggnaden, och bedöms därmed vara planenliga i förhållande till skyddsbestämmelsen. Exteriöra ändringar är enbart förlagda till sentida tillkomna eller sentida förändrade delar vilka bedömts vara tåliga eller huvudsakligen tåliga för förändring. Förändringen av termfönstren mot norr och söder på den ursprungliga delen av huvudbyggnaden innebär stor positiv påverkan på byggnadens ursprungliga karaktär med en återgång till nära ursprungligt utförande. Även bytet av befintliga rektangulära fönster på Franska Matsalens veranda till spröjsade, välvda fönsterdörrar liknande det uttryck som fönstren på platsen hade 1896 innebär en positiv påverkan på det exteriöra uttrycket. Utlåtandet behandlar också invändiga ändringar. De invändiga ändringarna hanteras i en separat anmälan.

Kommunantikvariern har yttrat sig över ansökan. De föreslagna ändringarna bedöms i huvudsak innebära positiva konsekvenser för byggnadens kulturvärden och stämma överens med detaljplanens skyddsbestämmelser. Den föreslagna tillbyggnaden i byggnadskomplexets sydvästra del länkar ihop flera tidigare tillbyggnader på ett bra sätt, återskapande av termfönstren och byte av fönster i matsalsdelen till fönster som har en mer ursprunglig utformning är också positivt för kulturvärdena. Byte av fönster i spa-tillbyggnaden från 2006 innebär en påtaglig ändring av byggnadens karaktär, men eftersom denna byggnadsdel saknar utpekade kulturvärden innebär förändringen inga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

I kommunantikvarierns yttrande fanns ett flertal frågor. Dessa är besvarade av sökanden och kommunantikvariern har meddelat att inga ytterligare frågor eller invändningar finns.

Stadsarkitekten har yttrat att hon inte har något att erinra mot ansökan.

Pågående byggnadsanmälan

Invändiga ändringar hanteras i ärende B 2023-000029.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och bygglov bör därför medges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 30 maj 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden externa
5. Yttranden interna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

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

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2023-000205

§ 133

HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell

Beslut

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

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Martin Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1037-12, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 22 512 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor

Total avgift blir 49 312 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell, Skepparholmen. ansökan avser två olika tillbyggnader på hus 01 med tillkommande byggnadsarea om totalt 447 kvadratmeter, varav 126 kvadratmeter utgörs av öppenarea.

Tillbyggnaden på byggnadens norra sida utgörs av en ny entrédel och ett nytt konferensrum. Byggnadsdelarna sammanbinds med ett nytt skärmtak som delvis ersätter ett befintligt. Fönsterpartierna består av omväxlande fasta partier och vikpartier. Fasad utgörs av träpanel och fönster av stålprofiler. Utformning av skärmtaket framför entrén utförs likt befintligt tak, med stälpelare och balkar i slanka H-profiler som bär en spaljé av kiselbehandlade träribbor. Skärmtaket som binder samman byggnadsdelarna utförs med en slanka U-profiler i stål som bär upp taket av trä som täcks med sedum.

Tillbyggnaden på byggnadens södra sida utgörs av en ny matsal på befintlig terrass. Fasaden flyttas fram till samma fasadliv som den senaste tillbyggnaden från 2019. Hela fasaden förses med fönsterpartier från golv till tak. Varje fönsterparti är tredelat och har ett större fast glas ovanför. Flera av partierna kan vikas undan så att fasaden kan öppnas upp till stora delar mot terrassen utanför. Taket täcks med papp.

Alla fasader utom den kiselbehandlade träspaljén utförs i gråblå kulör, NCS S 7005-R80B.

Parallellt med detta ärende hanteras ansökan om tillbyggnad av hotell i ärende B 2023-000381. Den ansökan avser tillbyggnad med fem hotellrum och poolrum.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljöenheten har avskrivit ansökan om strandskyddsdispens för aktuella åtgärder i ärende M-2023-209, beslut § 2023-330 MSN, då åtgärderna inte bedömdes kräva dispens.

Översiktsplanen

Enligt Nacka kommuns översiktsplan framgår bland annat att det vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Kulturmiljövärden

Aktuell fastighet är belägen inom riksintresse för kulturmiljövärden avseende Stockholms farled och inlopp.

I framtagna kulturmiljöutredning på uppdrag av sökanden framgår bland annat följande. Miljöskapande värden för området är platsens karaktär mellan skogssjö och saltsjön, topografin och landskapet med omväxlande flacka och branta partier omgivet av skogsklädda bergssidor utblickar mot fjärdarna i nordost, den bevarade engelska parken och stora uppvuxna träd i anslutning till byggnaderna.

Sparbankens anläggning från 1964 med dess karaktäristiska arkitektur med vitmålande murverk och kontrasterande mörka fönsterpartier och takfotsband av trä och platta tak utgör det arkitektoniska värdet. En tidstypisk arkitektur inspirerad av bland annat Louisiana i Danmark.

Omvandlingen av platsen från 1800-talets sommarnöje till den på 1960-talet uppförda Sparbankernas kursgård speglar samhällets och den växande stadens utveckling. Den fortsatta utvecklingen från kursgård till dagens hotell, konferens- och spaanläggning är också ett uttryck för samhällsförändringarna.

I utredningen har även ett antal riktlinjer tagits fram inför framtida utbyggnad av anläggningen. Riktlinjerna innebär bland annat följande. Ny bebyggelse ska inte utgöra negativ påverkan på riksintresset. Byggnaderna ska inordna sig i skärgårdslandskapet där tillkommande volymer uppförs med hänsyn till omgivande naturmiljö. Tillbyggnader kan med fördel ges en återhållen mörk färgskala för att underlätta läsbarheten av 1960-talsbyggnaderna. Tillbyggnader bör utformas med platta tak och material som bygger vidare på karaktären från 1960-talsbyggnaderna. Tillvaratagande av befintliga kvaliteter såsom utblickar över skärgården och samspelet mellan byggnader och landskap.

Yttrande

Remiss har skickats till kommunantikvarien, Nacka vatten och avfall AB och trafikenheten. Kommunantikvarien anför i sitt yttrande i huvudsak följande.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bygglovsansökan innefattar två tillbyggnader i befintliga gårdsbildningar, varav en vid entrén och en i anslutning till befintliga tillbyggnader. Fasader av stående träpanel i mörkt gråblå kulör föreslås, med ljusgråa fönster och portar. Skärmtaken över entrén och utanför 60-talsdelen ska utökas och ersättas med samma typ som finns på den tillbyggda ekonomidelen från 2006. De föreslagna tillbyggnaderna bedöms inte påverka byggnadens kulturvärden och harmoniserar med syftet att skapa en sammanhållen entréfasad.

Däremot kan de andra förslagen, såsom ljusgråa fönster och skärmtak, motverka detta syfte. 2006 års tillbyggnad skiljer sig både arkitektoniskt och kvalitetsmässigt från resten av byggnaden, och att använda den som modell kan hindra en enhetlig gestaltning. I stället föreslås att anknyta till 60-talet och renovera det befintliga skärmtaket för att ansluta till helheten och den kommande ombyggnaden av hotellrumsdelarna. 2006 års tillbyggnad kan antingen fortsätta vara en tydlig årsring eller anpassas för att passa in bättre med helheten.

Tillbyggnaden avseende ny matsal utförs invid tillbyggnad från 1990-talet för att anpassa fasadlinjen till en tidigare tillbyggnad från 2018-2019. Även denna del av byggnaden är redan idag så påverkad av tilläggen att fortsatta förändringar är möjliga från kulturmiljösynpunkt. Här visar huvudbyggnaden dock fortfarande två av anläggningens ursprungliga karaktärsdrag som är viktiga att ta hänsyn till. Fasaderna som ansluter till 1990-talets tillbyggnad visar bäst den ursprungliga anläggningens arkitektoniska ambitioner med vitmålad murverk i tegel med kontrasterande mörka fönsterpartier och platt tak med liggande panel vid takfoten. Även planformen med indragna och utskjutande delar som är anpassade till skärgårdslandskapets former är fortfarande lätt avläsbar. En nybyggd altan har dock minskat spelutrymmet för tillbyggnaden och suddat ut landskapsformerna. För att bevara kulturmiljön behöver tillbyggnaden bättre anpassas till de befintliga karaktärsdragen, inklusive utformningen av det föreslagna skärmtaket.

Kommunantikvarien har efter samråd med sökanden anfört att åtgärderna kan godtas med villkor om att pergolor och skärmtak kläs in med klätterväxter.

Trafikenheten har i sitt yttrande efterfrågat förtydligande av inlämnad trafikutredningen avseende behovet av antal parkeringsplatser. Sökanden har då förtydligat att behovet i detta skede inte kommer att utökas samt att det finns ytor för framtida parkeringsplatser. Efter att sökanden inkommit med förtydligande har trafikenheten inga ytterligare synpunkter och anser att förslaget är godtagbart.

Grannytttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas befintliga volymer och karaktär. Vidare bedöms åtgärderna utföras tillräckligt anpassat till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

området i övrigt för att kunna godtas, detta då befintlig entréfasad har ett splittrat uttryck och då ändringarna i sin helhet skapar en mer sammanhållen gestaltning samtidigt som befintliga årsringar behålls. Bygglov kan inte villkoras med krav om växtlighet varför kommunantikvariens krav inte kan tillgodoses, även om nämnden anser det önskvärt att följa denna synpunkt.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, möjlighet att hantera avfall, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Mot denna bakgrund ger nämnden bygglov.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, 2023-05-31
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden extern
5. Yttranden intern

Beslutsgång

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

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2023-00038 I

§ 134

HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)

Ansökan om bygglov för bygglov för tillbyggnad av hotell

Beslut

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

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden Martin Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1037-12, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 22 512 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor

Total avgift blir 49 312 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell, Skepparholmen. ansökan avser två olika tillbyggnader med tillkommande byggnadsarea om 160 respektive 75 kvadratmeter. Total tillkommande byggnadsarea och bruttoarea blir 235 kvadratmeter.

Den ena tillbyggnaden består fem nya hotellrum med tillhörande korridor. Byggnadsdelen binder ihop två befintliga hotellbyggnader, hus 02 och 03. De fem rummen ersätter fem befintliga rum som ska rivras i samband med förbättringar av logistik och verksamhetsutrymmet inom hotellet (hanteras i senare skede). Den nya fasaden mot saltsjön förses med fönster av stålprofiler som går från golv till tak. Fönstren består av skjutpartier med vartannat fast och vartannat skjutbart glas. Taket utförs med sedum. Alla fönster och samtliga detaljer i exteriören över sockeln har en gråblå kulör, NCS S 7005-R80B, som överensstämmer med övriga byggnader. Sockeln muras och putsas vit likt de befintliga murytorna, kulör NCS S N-1000.

Den andra tillbyggnaden utförs på hus 03 och utgörs av ett inglasat poolrum. Stålprofiler och detaljer i exteriören utförs med en gråblå kulör, NCS S 7005-R80B.

Parallellt med detta ärende hanteras ansökan om tillbyggnad av hotell i ärende B 2023-000205. Denna ansökan avser tillbyggnad med ny matsal och entrédel.

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljöenheten har bedömt att tillbyggnaden som avser hotellrum kräver dispens från strandskyddet. Miljöenheten har den 7 juni 2023 i ärende M-2023-420, beslutsnummer § 2023-38, beviljat dispens från strandskyddsbestämmelserna för åtgärden.

Översiktsplanen

Enligt Nacka kommuns översiktsplanen framgår bland annat att det vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Kulturmiljövärden

Aktuell fastighet är belägen inom riksintresse för kulturmiljövärden avseende Stockholms farled och inlopp.

I framtagna kulturmiljöutredning på uppdrag av sökanden framgår bland annat följande. Miljöskapande värden är platsens karaktär mellan skogssjö och saltsjön, topografin och landskapet med omväxlande flacka och branta partier omgivet av skogsklädda bergssidor utblickar mot fjärdarna i nordost, den bevarade engelska parken och stora uppvuxna träd i anslutning till byggnaderna.

Sparbankens anläggning från 1964 med dess karaktäristiska arkitektur med vitmålande murverk och kontrasterande mörka fönsterpartier och takfotsband av trä och platta tak utgör det arkitektoniska värdet. En tidstypisk arkitektur inspirerad av bland annat Louisiana i Danmark.

Omvandlingen av platsen från 1800-talets sommarnöje till den på 1960-talet uppförda Sparbankernas kursgård speglar samhällets och den växande stadens utveckling. Den fortsatta utvecklingen från kursgård till dagens hotell, konferens- och spaanläggning är också ett uttryck för samhällsförändringarna.

I utredningen har även ett antal riktlinjer tagits fram inför framtida utbyggnad av anläggningen. Riktlinjerna innebär bland annat följande. Ny bebyggelse ska inte utgöra negativ påverkan på riksintresset. Byggnaderna ska inordna sig i skärgårdslandskapet där tillkommande volymer uppförs med hänsyn till omgivande naturmiljö. Tillbyggnader kan med fördel ges en återhållen mörk färgskala för att underlätta läsbarheten av 1960-talsbyggnaderna. Tillbyggnader bör utformas med platta tak och material som bygger vidare på karaktären från 1960-talsbyggnaderna. Tillvaratagande av befintliga kvaliteter såsom utblickar över skärgården och samspelet mellan byggnader och landskap.

Yttrande

Remiss har skickats till kommunantikvarien, Nacka vatten och avfall AB och trafikenheten.

Kommunantikvarien har i sitt yttrande anfört följande.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

De föreslagna tillbyggnaderna görs i anslutning till byggnadskroppar som idag är påverkade av senare ombyggnader eller har tillkommit i senare tid. Formspråk, material och färgsättning med vita murytor och detaljer i mörkt gråblått stämmer väl överens med det som idag har etablerats vid Skepparholmen.

Tillbyggnaden mellan hus 02 och 03 innebär samtidigt att läsbarheten av anläggningens karaktärsskapande anpassning till skärgårdslandskapets former minskar genom att nordfasaden som nu utgörs av flera vinklade byggnadskroppar som är anpassade till höjdnivåerna i området ersätts av en lång, sammanhängande fasad.

När det gäller förslaget påverkan på riksintresset är det positivt att tillbyggnadens nockhöjd och takets form anpassas till taken på hus 02 och 03. Detta medför att tillbyggnaden inte bör påverka hur anläggningen upplevs i de långa vyerna från farleden.

I den närmare skalan är det positivt att tillbyggnaden får en något annorlunda fönsterform som gör att den lättare kan läsas av som en senare utbyggnadsetapp. Platsen för den föreslagna tillbyggnaden mellan hus 02 och 03 innehåller flera landskapselement som är viktiga för områdets karaktär. Norr om platsen står flera uppvuxna lövträd och i nordost finns en synlig berghäll. För att påverkan på landskapet ska kunna mildras är det viktigt att byggnadsarbetet utförs så att träden och berghällerna bevaras och skyddas från skador under byggtiden. För träden innebär detta att arbeten som kan skada träden, både under och ovan mark, inte får ske innanför skyddszonen.

Sökanden har inkommit med förtydligande av ansökan och anför i huvudsak följande.

Sökandens strävan har varit att hålla ner höjden på tillbyggnaden vid hus 03 och det är riktigt att byggnadskroppen blir längre när hus 02 och 03 binds samman. Men byggnaden är låg och samspelar med den böjande terrängen. Upplevelsen av byggnaden som varierad kommer ändå att bevaras i det stora hela. Vegetationen utmed byggnadens sjöside döljer stora delar från vattnet vilket gör att man inte uppfattar hela längden. Under byggnationen kommer närliggande träd att skyddas kring stammen för påkörning eller annan åverkan. Även rötterna skyddas med plattor som fördelar och avlastar marktryck över rötterna från tunga maskiner.

Efter sökandens förtydligande har kommunantikvarien inga ytterligare synpunkter.

Nacka vatten och avfall AB har i sitt yttrande efterfrågat förtydligande avseende hur mycket avfall som förväntas genereras till följd av tillbyggnaden och utökningen av verksamheten samt hur det ska hanteras, säkerställ att det finns utrymme för insamling av avfallet utan att behöva utöka hämtningsfrekvensen för rest- och matavfall. Efter att sökanden inkommit med förtydligande har Nacka vatten och avfall AB inga ytterligare synpunkter.

Trafikenheten har i sitt yttrande efterfrågat förtydligande av inlämnad trafikutredningen avseende behovet av antal parkeringsplatser. Sökanden har då förtydligat att behovet i detta skede inte kommer att utökas samt att det finns ytor för framtida parkeringsplatser. Efter

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

att sökanden inkommit med förtydligande har trafikenheten inga ytterligare synpunkter och anser att förslaget är godtagbart.

Grannytttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder.

Ägare till Kummelnäs 7:34 har inkommit ett yttrande och anför i huvudsak följande.

Ägaren har ingen invändning mot den tillbyggnad som visas under denna ärendebeteckning, under förutsättning att inga andra dispenser ges för andra byggnader på området. Det är viktigt att bibehålla områdets naturområden, karaktär och att inga eventuella ytterligare dispenser ges när det gäller strandskyddet, speciellt om de kan vara av en prejudicerande karaktär. Utefter kustlinjen, från Yasuragi Hasseludden och ut till Velamsundsviken har en del byggnader uppförts under senare år och som, enligt ägarens mening, helt eller delvis förstört områdets unika karaktär. Ägaren vill inte på något sätt bidra till denna utveckling.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas volymer och karaktär samt till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande området i övrigt.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, möjlighet att hantera avfall, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Vad som anføres av ägare till Kummelnäs 7:34 om att inga andra bygglov får beviljas inom området föranleder ingen annan bedömning, då varje ny enskild åtgärd ska prövas i laga ordning.

Mot denna bakgrund ger nämnden bygglov.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse, 2023-05-31
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt

Beslutsgång

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

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

21 juni 2023

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-001048

§ 135

ÄLGÖ 22:4 (FÄLLSTRÖMSVÄGEN 21)

Inte ta ut byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att inte ta ut någon byggsanktionsavgift för fällning av ett träd på Älgö 22:4.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanhmälan som skickades in den 12 maj 2021 till bygglovenheten på Nacka kommun av Anders Engstöm. Tillsynsanhmälan anger fällning av träd på Älgö Fällströmsvägen 15-21 m.fl. utan bygglov vilket uppges krävas på Älgö för att ta ner större träd (diameter över 150 mm) oavsett om träden står på egen tomt eller kommunal mark. Den 25 maj 2021 inkom ett förtydligande från anmälanen att fastigheterna som anmälan avser är uddanumren längs Fällströmsvägen 15-21, alltså 15, 17, 19 och 21. Den 26 maj 2021 ringer anmälanen in och kompletterar med att det gäller trä större träd med dm på ca 40 cm.

Anmälan kommunicerades med berörda fastighetsägare som gemensamt svarade den 30 juni 2021. Det angavs att de tagit ner några träd på sina tomter eftersom det har blåst ner flertal träd nära hus och egendom. Några av träden har varit stormskadade och några varit döda. Det uppges att de inte sökt lov för detta och ber om ursäkt. Vidare uppges att deras målsättning hela tiden varit att skapa en trygg och säker miljö för sina familjer.

Den 31 mars 2022 återkopplade handläggare i ärendet att enligt gällande detaljplan krävs marklov för fällning av träd som är av en viss storlek. Träd som blåst ner av storm bedöms inte omfattas av lovplikt. Däremot bedöms lov generellt krävas för fällning om det är stormskadade eller döda träd. Fråga ställdes kring hur tjocka träden som fälldes var.

Den 19 juni inkom fastighetsägarna med svar att de åtgärder som vidtagits har varit för att sköta om den skog och de träd som finns på våra tomter så att olyckor med träd har kunnat förebyggas för att inte riskera våra familjer och egendoms säkerhet. Det beskrivs att träd tidigare har fallit över trappor upp till hus samt i husens direkta närhet.

Under handläggning under juni 2022 förmedlas att träd som har en stamdiameter som överstiger 15 cm på 1,3 meter över marken kräver lov för fällning. Det efterfrågas antal och mått på fällda träd och informeras om att lov i efterhand behöver sökas för de som uppfyller kraven på lovplikt.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Den 28 augusti 2022 uppger gemensamt fastighetsägarna att de sammantaget tagit ner 13 riskträd med uppskattad diameter över 15 cm på 1,3 meters höjd. Därtill har 4 träd blåst ner de senaste åren som stått oroväckande när deras hus.

Den 12 september 2022 återkopplar handläggare att en ansökan om lov i efterhand behöver inkomma. Det informeras om att marklov för trädfällning är avgiftsbefriat men att det kommer utgå byggsanktionsavgift då träden är fällda utan startbesked. Information ges att avgiften beräknas av antal träd som fällts och därför kommer variera mellan berörda fastigheter.

Ansökan om marklov i efterhand för 13 st träd inkom den 20 januari 2023, ärende B 2023-000127. Av ansökan framgår att för Älgö 22:4 gäller det träd nr 13, en gran med en stamdiameter på ca 22 cm. Som motivering till fällning angavs risk för fall mot parkering.

Den 22 februari 2022 inkommer ett mejl och fotografier i lovärendet B 2023-000127 av exempel på träd som har blåst omkull och i vissa fall också skadad egendom och även exempel på riskträd nära hus.



Foton inkomna 22 februari 2022 på tidigare stormfällt träd på intilliggande fastighet Älgö 22:5 vid berörd parkering.

Besök gjordes på fastigheten den 30 mars 2023. Vid besöket noterades att berörda fastigheter har en kraftigt sluttande terräng från vägen och upp till bostadshusen som är placerade högt uppe på tomterna. Många av de kvarvarande träden är väldigt höga och har en stor stamdiameter. Träden som fällts hade generellt en stor stamdiameter. För fällt träd på Älgö 22:4 uppmättes kvarvarande stubbe till 34 cm bred. Trädet stod i en brant sluttning rakt ovanför liggande parkering.

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



T.v. Ritning av fällt träd från marklovansökan, berört träds placering markerat med röd pil. Ungefärligt läge för tidigare stormfällt träd se stjärna. Mitten och t.h. Foton från protokoll tillsynsbesök 30 mars 2023.

Den 18 april 2023 återkopplades bedömning i ärende efter avstämning med gruppchef och enhetschef. Gällande lovplikten informeras att samtliga fällda träd bedöms kräva marklov för fällning. De inlämnade motiven för fällning bedöms stämma överens med vad som noterades vid platsbesöket och enheten ser möjlighet att ge lov i efterhand för alla träd. Avseende byggsanktionsavgifter informeras att bedömningen är att 3 st träd kommer föreslås att inte tas ut avgift för. Trädet på Älgö 22:4 är ett av dem.

Nämnden beslutade den 18 april 2023 att bevilja marklov och startbesked i efterhand för 13 st träd i ärende B 2023-000127. Som skäl för fällning har sökande bland annat uppgett att träden utgjorde risk för person- och egendomsskada, flera var rötskadade och utsatta för kraftig vind. Några träd var påverkade av stormfällt träd.

Fastighetsägarna har den 25 april 2023 återkopplat till bygglovenheten gällande bedömningen. Bland annat uppges att de inte förstår skillnaden på varför bara 3 st träd och inte även resterande 10 st träd kan föreslås undantas avgift. De framför skäl varför sanktionsavgift inte bör utgå alls eller sättas ned för resterande träd. Skälen som anges är

- (1) de uppfattade och upplevde att träden utgjorde riskträd, varav flera innebar en överhängande fara för person-/egendomsskada och som därför nödvändigtvis behövde hanteras skyndsamt. Sanktionsavgift är oskäligt.
- (2) sanktionsavgift inte står i rimlig proportion till överträdelsen och att avgiften bör sättas ned till ett minimum. Överträdelsen bör anses vara av mindre allvarlig art med särskilt beaktande av
 - (a) åtgärderna har avsett riskträd
 - (b) åtgärderna har skett inom egna tomter,
 - (c) åtgärderna har skett i god tro/felbedömning av att inte vara lovpliktiga under föreliggande förhållanden,
 - (d) åtgärderna har utförts på ett fackmannamässigt/aktsamt sätt som inte medfört någon fara för person-/egendom (utan tvärtom undanröjt sådan fara)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

(e) åtgärderna har avsett trädfällning som har bedömts uppfylla krav för marklov i efterhand,

(f) full byggsanktionsavgift som orimligt hög.

Den 17 maj 2023 återkopplade handläggaren gällande avgifter. Det informeras om att Nacka kommun inte kräver lov och startbesked för stormfällda träd eller där det föreligger akut risk för att fälla träd t.ex. delvis stormfällt träd. Endast tre träd bedöms uppfylla riskkravet på så sätt att byggsanktionsavgift kan föreslås att ej tas ut. Samtliga övriga träd överstiger därtill väsentligt kravet på när lovplikten träder in enligt detaljplanen.

Yttrande

Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 11 juni 2023. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Av 9 kapitlet 12 § första stycket första punkten plan- och bygglagen (2010:900) framgår att det krävs marklov för trädfällning om kommunen har bestämt det i detaljplanen. Det är enligt gällande detaljplan DP 471 utökad marklovplikt för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 1,3 meter över mark. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas.

Av kommunens interna fotomaterial StreetSmart framgår att trädet inte var fällt 9 maj 2019.



Bild från StreetSmart 9 maj 2019. Berört träd markerat med röd ring.

Av lovansökan och platsbesök framgår att berörd gran, ca 22 cm diameter 1,3 m ovan mark, har fällts. Något lov eller startbesked för åtgärden finns inte.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Marklov och startbesked har beviljats i efterhand för fällningen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan inte ett i efterhand erhållet startbesked för marklovspliktig trädfällning utgöra rättelse när det gäller olovlig avverkning (se MÖD dom P 2879-18 meddelad 18 oktober 2018).

Det är i rättspraxis oklart om det går att rätta olovlig trädfällning. Till skillnad från en åtgärd som avser byggnadsåtgärder, vilka i flertalet fall kan rättas genom att återställas, kan trädfällning i princip inte rättas på det sättet. Även om återplantering i viss mån skulle kunna anses som en rättelse innebär det inte att förhållandena återställs till vad de var innan åtgärden företogs utan i de fall det är fråga om äldre träd tar det många år innan förhållandena i någon mån kan anses ha återställts. Detta talar starkt för en restriktiv tolkning av vad som vid trädfällning kan anses som en rättelse i den mening som avses i 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen. (se dom från mark- och miljödomstolen mål nr P 58-18 som senare prövats av Mark- och miljööverdomstolen i dom P 2879-18).

Att trädet fällts innebär per definition att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte kan göras ska en byggsanktionsavgift som utgångspunkt tas ut om det inte finns skäl enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen att inte ta ut avgift.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat trädfällning utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 17 § 4 p plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till antal fällda träd. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Antal fällda träd är ett.

Byggsanktionsavgiften skulle i detta fall blivit 13 125 kronor $((0,25*52500*1))$.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det finns skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen enligt punkt 2.

Berört träd bedöms av dess uppmätta storlek vid platsbesök och inkomna uppgifter varit en stor och kraftig gran. Placeringen var precis vid en kraftig slänt och nedanförliggande parkering. Vid platsbesök noterades flera omkullblåsta grenar liksom mindre träd, bland annat granar. Av inskickat fotomaterial framgår att det i närtid blåst ner en gran som stod bara några meter från aktuell gran. Förhållandena bedöms likvärdiga om inte något sämre för aktuell gran på grund av dess placering invid en brant slänt. Trädets storlek och placering i en brant slänt samt väderleksförhållanden är omständigheter som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka. Nämnden bedömer sammantaget att aktuellt träd inneburit risk för liv och egendom men inte så akut att det inte krävt lov.

I rättspraxis framgår att en byggsanktionsavgift är en offentligrättslig sanktion som har en straffrättslig karaktär. Tolkningen av bestämmelserna om uttagande av byggsanktionsavgift

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ska därför ske på ett restriktivt sätt. Mot bakgrund av ovanstående är nämndens sammantagna bedömning att det inte är proportionerligt att ta ut byggsanktionsavgift samt att kraven för att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen enligt punkt 2 är uppfyllda.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kapitlet 12 § första stycket första punkten plan- och bygglagen framgår bl.a. att det krävs marklov för trädfällning, om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

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

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

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 17 § 4 p plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen, eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

4. 0,25 prisbasbelopp per träd för trädfällning.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 2 juni 2023 rev 14 juni 2023
2. Marklov och startbesked i efterhand, 18 april 2023, § DL 2023-000532, B 2023-000127
3. Protokoll tillsynsbesök 30 mars 2023

Beslutsgång

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

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-001048

§ 136

Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-001048

§ 137

Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2021-001048

§ 138

Byggsanktionsavgift för trädfällning utan startbesked

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

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2023-000182

§ 139

MENSÄTTRA 29:1 (GÖSTA EKMANS VÄG 1A)

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus, anmälan i efterhand för byte av fönster och anslutning till kommunalt VA

Beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärderna ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplaner fastställs.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglov för utvändig är 4 020 kronor,
- avgiften för bygglov för tillbyggnad är 4 020 kronor,
- avgiften för startbesked för utvändig ändring och tillbyggnad är 2 010 kronor,
- avgiften för startbesked för anslutning till kommunalt VA är 2 010 kronor,
- planavgiften för tillbyggnaden är 6 432 kronor,
- totalt blir avgiften 18 492 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad och utvändiga ändringar av ett enbostadshus. Tillbyggnaden görs i en våning upptar 13 m² byggnadsarea. Total bruttoarea blir 199 m² efter tillbyggnaden. De utvändiga ändringarna på byggnaden, bortsett från glasverandan, innebär att enbostadshuset får ny liggande träpanel i röd kulör (NCS S 5040-Y80R). Knutbrädor, vindskivor, fönster, entrédörr och altandörr målas i varm vit kulör (NCS S 0502-Y). Fönster byts ut och ändrar placering, två altandörrar tillkommer. Takplåt i grön kulör ersätts med plåt i svart kulör. På glasverandan sätts dörr igen och kläs med liggande träpanel lika befintlig träpanel på glasverandan. Fönster i glasverandan byts ut mot nya med samma utförande som de befintliga, de målas i vit kulör (NCS S 0502-Y). Panelen på glasverandan målas i samma kulör som övriga byggnaden. Snickeridetaljer och sockeldel på glasverandan målas i varm grå kulör (NCS S 1000-N).

Byggnadens nockhöjd är ca 7,7 meter.

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

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 20 och DP 623. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder. Fastigheten innebär värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Fastigheten får bebyggas med högst 200 m² bruttoarea. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,3 meter. Glasverandan får inte rivas.

Kulturmiljövården

Fastigheten ingår inte i Nackas kulturmiljöprogram eller område av riksintresse för kulturmiljövården.

Byggnaden har pekats ut som skyddsvärd av kommunantikvarien i yttrande i ärende B 2020-002048. Villans kulturhistoriska värde före ombyggnaden låg främst i den bevarade glasverandan, men även i de kvarvarande karaktärsdragen från dess ursprungliga utformning. Även kontrasten mellan glasverandas rika snickarglädje och de enkla eternitfasaderna hade visst värde genom att den berättade om hur mötet mellan gammalt och nytt kunde hanteras vid mitten av 1900-talet.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 december 2023, beslut § 245/2022, om byggsanktionsavgifter för de åtgärder som ingår i nuvarande ansökan, ärende B 2020-0917. I enhetens förslag till beslut ingick också ett föreläggande om rättelse genom en rad åtgärder för att återställa byggnaden till ett mer ursprungligt skick. Nämnden beslutade att inte förelägga om dessa åtgärder, utan uppmanade fastighetsägaren att inkomma med en reviderad ansökan om lov.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott avslog den 30 juni 2021, beslut § 75/2021 ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus, ärende B 2020-2048.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avvisade den 7 oktober 2022, beslut § 2630/2022 ansökan om bygglov för utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus, ärende B 2021-2445.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden bedömer att byggnaden genom ansökta åtgärder kommer få en gestaltning som i högre grad än tidigare associerar till den faluröda tidiga 1900-talsbebyggelsen runt Gamla Värmdövägen.

Sökanden har efter nämndens tidigare beslut i december 2022 haft en dialog med bygglovsenheten om vad som skulle behöva åtgärdas för att ett lov i efterhand ska kunna

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

beviljas. Detta har inneburit att knutbrädor har breddats och givits en annan kulör, vindskivor har givits en annan kulör och tillbyggnaden har försetts med fler fönster. Även fönster och dörrar får en ny kulör. Då byggnaden är så kraftigt förändrad, och då nämnden tidigare beslutat om att inte förelägga sökanden om rättelse av dessa förändringar, bedöms de justeringar som sker i och med detta lov som tillräckliga för att kunna bevilja ett bygglov i efterhand.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 31 maj 2023

Ansökan

Ritningar

Kontrollplaner

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande från Cecilia Gardner Larsson (M) och Birgitta Berggren Hedin (L), bifall till enhetens förslag till beslut.

Rolf Wasteson (V) yrkade att bygglov avslås.

Beslutsgång

Ordförande ställde enhetens förslag till beslut mot Rolf Wastesons yrkande och fann att nämnden biföll enhetens förslag till beslut.

Reservationer

Rolf Wasteson (V) lämnade en skriftlig reservation:

”När detta ärende ursprungligen var uppe till behandling påpekades i tjänstemannautlåtandet att stora ändringar gjorts på huset, både in- och utvändigt som förvanskade dess kulturhistoriska värde. Förslaget var då att återställa mycket av det som ändrats, något som jag instämde i. Jag menade då också att bytet av fasadpanel också helt förvanskade husets utseende och att även borde återställas. Beslutet blev dock att bara klandra avsaknaden av bygglov.

Nu kommer fastighetsägaren tillbaka och begär bygglov för redan utförda förändringar och beslutet blev också att medge det. Jag menar att husets kulturhistoriska värde därmed förstörts och att kommunen accepterar det. Vilka signaler sänder det till fastighetsägare som sköter sig och begär bygglov som man ska?

Eftersom jag var emot att inte ställa krav på återställande kan jag inte heller nu gå med på att acceptera ändringarna. Gör om och gör rätt är vad jag skulle vilja.”

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

21 juni 2023

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

B 2015-001767

§ 140

IGELBODA 55:1 (TORSVÄGEN 30)

Yttrande till mark- och miljödomstolen avseende överklagat beslut om åtgärdsföreläggande vid vite avseende stationsbyggnad

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2023 som yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nummer nr P 1641-23.

Ärendet

Ärendet gäller ett överklagat beslut om åtgärdsföreläggande vid vite avseende Igelboda stationshus. Det överklagade beslutet meddelades av nämnden den 8 december 2021, se bilaga 3.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 15 februari 2023 avslag överklagandet. Länsstyrelsens beslut framgår av bilaga 4.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen av AB Storstockholms Lokaltrafik (SL).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har förelagts att yttra sig över handlingarna senast den 21 juni 2023, se bilaga 4. Anstånd om att inkomma med yttrande har begärts och beviljats till och med den 6 juli 2023.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens inställning

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens inställning framgår av yttrandet i bilaga 2.

Sammanfattningsvis vidhåller miljö- och stadsbyggnadsnämnden sin ställning i sak. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om att neka rivningslov har vunnit laga kraft. Beslutet innebär att stationshuset ska bevaras med anledning av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde. Stationshuset har bedömts ha bevarandevärde och enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens mening kvarstår denna bedömning än idag.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer vidare att SL fortsatt har faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Det allmänna intresset av att byggnaden hålls i vårdat skick och underhålls väger fortsatt tyngre än SL:s enskilda intresse av att inte behöva utföra åtgärderna.

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

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 12 juni 2023
2. Yttrande till mark- och miljödomstolen
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 8 december 2021
4. Underrättelse inkl. överklagan och länsstyrelsens beslut
5. Beviljat anstånd

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att överlämna bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2023 som yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nummer nr P 1641-23.

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

§ 141

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Hampus Hermansson, handläggare på byggenheten, informerar om pågående bygglovsärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen.

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

Bilaga I

Bilaga I till protokoll för MSN 2023-06-21 § 131 RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2), Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel (Dnr. B 2021- 002457)

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift för beslutet uppgår till 40 478 kronor.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

Omsorg har lagts ned på gestaltningen. Motiv och detaljer hämtas från huvudbyggnaden samtidigt som tillbyggnaden upplevs ha en tydlig underordning. Helheten fungerar fristående, men har ändå en tydlig koppling till huvudbyggnaden. Gestaltningen anses inte påverka riksintresset negativt.

Den inlämnade parkeringsutredningen utgår ifrån att det finns 54 parkeringsplatser för de 135 hotellrum som Grand hotel har idag och har dragit slutsatsen att parkeringstalet 0,4 kan användas även för lägenheterna i den planerade tillbyggnaden. I ansökan ingår även ett antal parkeringsplatser utöver vad talet 0,4 leder till. För tillbyggnaden gäller dock en annan inriktning genom konceptet med bostadsrätter. Byggnaden, som ska innehålla 68 lägenheter varav 52 mindre och 16 större bör enligt nämndens bedömning snarare jämföras med ett flerbostadshus och det parkeringsbehov som ett sådant genererar. Bostadsrättsinnehavare kommer att kunna bo i sina lägenheter 25 veckor per år och i övrigt sker uthyrning av bostadsrätterna sannolikt för längre perioder än traditionella hotellrum. Närheten till Saltsjöbanan blir då av mindre betydelse, när någon form av närservice eller centrumanläggning inte finns. Till Saltsjöbadens centrum är gångtiden beräknad till 33 min.

Nämnden kan konstatera att hotellets parkering idag är mycket välanvänd och att en ny byggnad inte får skapa nya eller förvärrade problem. Kommunen har inte möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsmöjligheter på allmän plats.

Nämnden vill påminna om att enligt Nackas parkeringsrekommendationer grundtalet 0,9 gäller för parkering inom området före eventuella reduceringar för närhet till centrum, mobilitetslösningar eller dylikt. Om tillbyggnaden vore ett vanligt bostadshus med samma fördelning på små och stora lägenheter skulle 53 nya parkeringsplatser krävas. Siffran bör jämföras med ansökans uppgift att 35 nya parkeringsplatser skulle tillkomma.

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

21 juni 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nämnden anser därför att det föreslagna antalet parkeringsplatser inte uppfyller de krav som måste ställas för att tillbyggnaden ska kunna ges bygglov enligt 8 kap. 9-11 §§ plan- och bygglagen. Ansökan ska därför avslås enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, då 2 kap. 6 § första stycket 1 inte uppfylls och inte heller 8 kap. 9-10 §§.

Nämnden har vidare att avgöra om konceptet med bostadsrättsförening kan godkännas som tillfällig vistelse. Mark- och Miljööverdomstolen har i rättsfallet från 2015, P 7808-14, klargjort att en bostadsrättsförening med mindre lägenheter utrustade med pentry och ämnade för uthyrningsverksamhet större delen av året och som har anknytning till servicefunktioner som reception, restaurang och konferenslokaler kan godkännas inom ramen för planbestämmelsen hotell. Domstolen lämnar däremot öppet för en annorlunda bedömning om det skulle röra sig om dubbelt så stora lägenheter. Sedan 2015 har någon vägledande dom i den frågan inte kommit.

Tillbyggnaden planeras innehålla 48 enrummare, 4 tvårummare och 16 trerummare. Översatt till yta beräknas nästan hälften av byggnadens sammanlagda lägenhetsyta upptas av lägenheter med två eller tre rum. Med hänsyn till denna fördelning av byggnadens lägenhetsyta och de avvägningar som behöver göras för att säkerställa att användningen är planenlig samt bedömningen att kraven på parkeringsplatser inte uppfylls beslutar nämnden att avslå bygglovet med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

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