

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Plats och tid Nacka stadshus Nackasalen (GH-1) onsdagen den 12 november kl 18:30-18:58

BESLUTANDE

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

ERSÄTTARE

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

Övriga deltagare Charlotte Persson, Tore Liljeqvist, Maria Melcher, Per Sundin, Fanny
Lypert, Dennis Höjer, Nina Åman, Emma Rosengren

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Justeringsdatum Den 18 november 2025

§§ 102-120

Underskrifter Sekreterare

.....
Elin Harnesk

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande

.....
Henrik Unosson

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	12 november 2025
Anslaget sätts upp	19 november 2025
Anslaget tas ned	10 december 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift	
	Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 102	6
Pågående miljöärenden.....	6
§ 103 B 2025-000895	7
VELAMSUND 14:19 (BÅGVÄGEN 33) Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och mur samt marklov för markåtgärder.....	7
§ 104 B 2025-001160	12
VELAMSUND 14:20 (BÅGVÄGEN 31) Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och mur samt marklov för markåtgärder	12
§ 105 B 2025-000896	17
VELAMSUND 14:25 (BÅGVÄGEN 42) Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och murar, marklov för markåtgärder samt rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnader.....	17
§ 106 B 2025-001164	22
VELAMSUND 14:157 (BÅGVÄGEN 42B)	22
Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnader och murar samt marklov för markåtgärder.....	22
§ 107 B 2025-001161	27
VELAMSUND 14:164 Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och murar samt marklov för markåtgärder.....	27
§ 108 B 2025-001162	33
VELAMSUND 14:165 Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och murar samt marklov för markåtgärder.....	33
§ 109 B 2025-001163	40
VELAMSUND 14:166 Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder	40

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 110	B 2025-001142	45
	SICKLAÖN 13:140 (ELLENSVIKSVÄGEN 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder	45
§ 111	B 2025-001028	58
	BO 1:376 (VÄSTERTÄPPSVÄGEN 47) Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus	58
§ 112	B 2025-001153	62
	BO 1:1096 Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus	62
§ 113	B 2025-001154	67
	BO 1:1097 Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus	67
§ 114	B 2025-001332	71
	GÅSÖ 5:13 Ansökan om bygglov för nybyggnad av gästhus GÅSÖ 5:13	71
§ 115	B 2025-000887	75
	BJÖRKNÄS 1:461 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	75
§ 116	B 2025-000918	80
	BO 1:355 (DRABANTVÄGEN 72) Ansökan om bygglov för nybyggnad av sju tvåbostadshus, nybyggnad av tre murar samt rivningslov för rivning av enbostadshus	80
§ 117	B 2025-001232	86
	LÄNNERSTA 11:162 (GAMMELUDDSVÄGEN 51) Ansökan om bygglov för nybyggnad av vård- och omsorgsboende med tillhörande markåtgärder och parkeringsplatser	86
	Ansökan om rivningslov för befintliga tillbyggnader	86
§ 118		94
	Pågående bygglovsärenden	94
§ 119		95
	Redovisning av delegationsbeslut	95

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 120	96
Extra ärenden	96

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 102

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga pågående miljöärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 103

VELAMSUND 14:19 (BÅGVÄGEN 33)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus,
komplementbyggnad och mur samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 90 720 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 19 800 kronor
- Avgift för lovet för komplementbyggnaden, 8 640 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea mednockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 4,5 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd.

Komplementbyggnaden med förråd uppförs med en byggnadsarea om 27,5 kvadratmeter och med en byggnadshöjd om 2,5 meter. Byggnaden placeras som närmast 5,1 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax natur. Taket utförs med mörkgrå papp.

En stödmur, i form av gabionmur, i vinkel med längd om cirka 21 + 9 meter i varierande höjd om 0,8–1,8 meter uppförs invid och parallellt längs tvåbostadshusets sydvästra och sydöstra fasader. Ytterligare en stödmur placeras över gränsen mellan Velamsund 14:19 och 14:164. Muren uppförs med längd om 3,7 meter med högsta höjd om 1,0 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser anordnas på fastighetens nordvästra del. Tillgänglig plats för avfallshantering anordnas invid Bågvägen. Gemensamt miljöhus uppförs på Velamsund 14:157.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns.

Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Nya bostäder ska i första hand utformas så att samtliga fasader får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad ska bostaden utformas så att hälften av boningsrummen har tillgång till en mindre bullrig sida med nivåer lägre än 50 dBA ekvivalent (avstegsfall A). För uteplatser i anslutning till bostaden gäller högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximalnivå.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA), miljötillsynsenheten och natur- och stadsmiljöenheten. NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. I ansökan framgår att det är max 85 meter till miljöhuset. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens. NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Miljötillsynsenheten har i sitt yttrande anfört följande. Miljötillsynsenheten har inga invändningar mot bygglovets under följande förutsättningar:

Ljud från tekniska installationer utomhus ska följa riktvärden enligt BFS 2020:2, tabell 2. Riktvärden får inte överskridas vid tomtgräns eller vid grannes fasad/uteplats, även om flera bostäder finns på samma tomt. Samma riktvärden gäller även för den egna fastigheten vid fasad eller uteplats.

Tabell 2 anger högsta tillåtna ljudnivåer vid ljuddämpad sida och uteplats:

- Dag (kl. 06–18): 45 dBA
- Kväll (kl. 18–22): 45 dBA
- Natt (kl. 22–06): 40 dBA

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Vid bedömning av ljudnivåer från teknisk utrustning ska dessa värden tillämpas även för industriell verksamhet. En utredning av befintliga bullerkällor på grannfastigheter ska göras. Om riktvärdena överskrids vid planerade uteplatser eller fasader, ska åtgärder vidtas, till exempel genom att bullerskyddsskärmar placeras på tomtgräns.

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Nämnden bedömer att fastigheten och de föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Nämnden bedömer att synpunkterna från miljötillsynsenheten inte är relevanta i lovprövningen då dessa gränsvärden inte regleras av detaljplanen. Synpunkterna hanteras i stället inför startbeskedet.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 104

VELAMSUND 14:20 (BÅGVÄGEN 31)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus,
komplementbyggnad och mur samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 95 110 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 24 190 kronor
- Avgift för lovet för komplementbyggnaden, 8 640 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30, 31 b och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea mednockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 4,9 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd.

Komplementbyggnaden med förråd uppförs med en byggnadsarea om 27,5 kvadratmeter och med ennockhöjd om 2,8 meter. Byggnaden placeras som närmast 2 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp.

En stödmur i form av gabionmur uppförs på fastighetens sydöstra del för att möjliggöra komplementbyggnaden. Den utgör också del av komplementbyggnadens grund. Den uppförs med en längd om 6,2 meter och varierande höjd upp till 0,6 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser anordnas i direkt anslutning till tvåbostadshusets entréer. Tillgänglig plats för avfallshantering anordnas på Velamsund 14:165. Gemensamt miljöhus uppförs på Velamsund 14:157.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation.

Huvudbyggnadens takvatten kommer att hanteras i ett gemensamt fördröjningsmagasin på Velamsund 14:166.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Marklov för åtgärder som medför jordkompaktering eller skador på rötter för träd och fällning av träd enligt ovan, får endast ges om det finns särskilda skäl såsom risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller anslutning av takvatten till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Takvattnet leds och hanteras i stället gemensamt på grannfastighet.

Yttranden från grannar

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter avseende avvikelserna. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA), miljötillsynsenheten och natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Ansökan avviker från gällande detaljplan vad gäller hantering av huvudbyggnadens takvatten, som enligt detaljplanen ska anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Med hänsyn till fastighetens topografiska förutsättningar och markens beskaffenhet i form av mycket berg bedömer nämnden att den föreslagna lösningen där takvattnet leds till grannfastighet är likvärdig den som anges i detaljplanen och att samma syfte uppnås. Således bedömer nämnden att avvikelserna är att betrakta som en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Nämnden bedömer att fastigheten och de övriga föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

Med hänsyn till fastighetens läge i förhållande till gatan, där en betydande höjdskillnad föreligger mellan gatan och bostadsentréerna, samt det faktum att fastigheten är beroende av en gemensam utfart över angränsande fastighet, bedömer nämnden att avvikelse från kraven på tillgänglig gångväg från gatan till entré kan accepteras med stöd av 8 kap. 6 § punkt 3 PBL.

Nämnden bedömer vidare att inlämnad handlingsplan för bevarande av tall är godtagbar och att uppföljning sker under byggskedet.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

6. Upplysningar till nämndbeslut

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 105

VELAMSUND 14:25 (BÅGVÄGEN 42)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och murar, marklov för markåtgärder samt rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnader

Beslut

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

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § PBL med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 82 080 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 19 800 kronor
- Avgift för lovet för murar, 3 240 kronor
- Avgift för rivningslov, 0 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och stödmurar, marklov för markåtgärder samt rivningslov för rivning av befintliga byggnader.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30, 34 och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur, marklov för markåtgärder samt rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus och av befintliga komplementbyggnader.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea mednockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 7 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd. Förråd anordnas genom att en lovbefriad komplementbyggnad, friggebod, uppförs.

Två stödmurar i form av gabionmurar uppförs på fastighetens västra del för att möjliggöra utfartsväg. Murarna sträcker sig in på Velamsund 14:157. Muren närmast fastighetsgräns uppförs med en längd om 24,9 meter med varierande höjd upp till cirka 1,4 meter. Muren södra sidan av utfartsvägen uppförs med en längd om 24,8 meter med varierande höjd upp till 1,8 meter. Ytterligare en mur, som utgör förlängning av den södra utfartsmuren, är även den belägen till viss del på Velamsund 14:157. Muren uppförs med en längd om 19,5 meter och med en höjd om 1,2–1,9 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser och tillgänglig plats för avfallshantering anordnas i direkt anslutning till byggnaden.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation.

Rivningslovet avser rivning av befintligt enbostadshus och tre komplementbyggnader.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Marklov för åtgärder som medför jordkompaktering eller skador på rötter för träd och fällning av träd enligt ovan, får endast ges om det finns särskilda skäl såsom risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA) och natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Nämnden bedömer att fastigheten och de föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

Med hänsyn till fastighetens läge i förhållande till gatan, där höjdskillnad föreligger mellan gatan och bostadsentréerna, samt det faktum att fastigheten är beroende av en skaftväg över angränsande fastighet, bedömer nämnden att avvikelser från kraven på tillgänglig gångväg från gatan till entré kan accepteras med stöd av 8 kap. 6 § punkt 3 PBL.

Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

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

Nämnden bedömer att föreslagna rivningsåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 34 § PBL. Nämnden ger därför rivningslov.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 106

VELAMSUND 14:157 (BÅGVÄGEN 42B)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnader och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 102 310 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 24 190 kronor
- Avgift för lovet för komplementbyggnader, 15 840 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnader och stödmurar samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan avviker från detaljplanen avseende hantering av takvatten. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30, 31 b och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, två komplementbyggnader och stödmurar samt marklov för markåtgärder.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea mednockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 4,7 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax natur. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd.

Komplementbyggnad med förråd uppförs med en byggnadsarea om 18,8 kvadratmeter och med ennockhöjd om 2,5 meter. Byggnaden placeras 5,1 meter från närmaste fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax grå. Taket utförs med mörkgrå papp.

Komplementbyggnad i form av ett miljöhus uppförs med en byggnadsarea om 22,8 kvadratmeter och med ennockhöjd om 2,0 meter. Byggnaden placeras 2,0 meter från närmaste fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp.

Två stödmurar i form av gabionmurar uppförs på fastighetens norra del för att möjliggöra utfartsväg. Murarna sträcker sig in på Velamsund 14:25. Muren närmast fastighetsgräns i norr uppförs med en längd om 24,9 meter med varierande höjd upp till cirka 1,4 meter. Muren på södra sidan av utfartsvägen uppförs med en längd om 24,8 meter med varierande höjd upp till 1,8 meter. En del av en mur som huvudsakligen är placerad på Velamsund 14:25 sträcker sig in i vinkel på fastigheten. Muren uppförs med en längd om 19,5 meter och med en höjd om 1,2–1,9 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser och tillgänglig plats för avfallshantering anordnas mot Bågvägen. Gemensamt miljöhus för de sju tvåbostadshusen uppförs på aktuell fastighet.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation.

Huvudbyggnadens takvatten kommer att hanteras i ett gemensamt fördröjningsmagasin på Velamsund 14:25.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller anslutning av takvatten till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Takvattnet leds och hanteras i stället gemensamt på grannfastighet.

Yttranden från grannar

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter avseende avvikelserna. Inga synpunkter har inkommit.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA), miljötillsynsenheten och natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Ansökan avviker från gällande detaljplan vad gäller hantering av huvudbyggnadens takvatten, som enligt detaljplanen ska anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Med hänsyn till fastighetens topografiska förutsättningar och markens beskaffenhet i form av mycket berg bedömer nämnden att den föreslagna lösningen där takvattnet leds till grannfastighet är likvärdig den som anges i detaljplanen och att samma syfte uppnås. Således bedömer nämnden att avvikelserna är att betrakta som en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Nämnden bedömer att fastigheten och de övriga föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 107

VELAMSUND 14:164

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 90 720 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 19 800 kronor
- Avgift för lovet för komplementbyggnaden, 8 640 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea med nockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 5 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax natur. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd.

Komplementbyggnaden med förråd uppförs med en byggnadsarea om 27,5 kvadratmeter och med en nockhöjd om 2,7 meter. Byggnaden placeras som närmast 2 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax grå. Taket utförs med mörkgrå papp.

Tre stödmurar i form av gabionmurar uppförs på fastighetens östra del, dels för att möjliggöra parkeringsplatser, dels för att tillskapa en gångväg. Från gångvägen ansluter en trappa ned till Velamsund 14:19. Anknytningen mellan fastigheterna är nödvändig för räddningstjänstens möjlighet att nå aktuell fastighet.

Muren vid tillkommande parkeringsplatser uppförs med tre sidor med längd om 5,5 + 13,5 + 5,5 meter och en varierande höjd om 0,3–1,7 meter. Muren vid gångvägen uppförs med tre sidor med längd om 14,0 + 1,9 + 1,9 meter och varierande höjd om 0,3–1,0 meter. Ytterligare en stödmur placeras över gränsen mellan Velamsund 14:19 och 14:164. Muren uppförs med längd om 3,7 meter och med högsta höjd om 1,0 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser anordnas på fastighetens östra del. Tillgänglig plats för avfallshantering anordnas på Velamsund 14:165. Gemensamt miljöhus uppförs på Velamsund 14:157.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Nya bostäder ska i första hand utformas så att samtliga fasader får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad ska bostaden utformas så att hälften av boningsrummen har tillgång till en mindre bullrig sida med nivåer lägre än 50 dBA ekvivalent (avstegsfall A). För uteplatser i anslutning till bostaden gäller högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximalnivå.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA), miljötillsynsenheten och natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: ”fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten.”

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Ljud från tekniska installationer utomhus ska följa riktvärden enligt BFS 2020:2, tabell 2. Riktvärden får inte överskridas vid tomtgräns eller vid grannes fasad/uteplats, även om flera bostäder finns på samma tomt. Samma riktvärden gäller även för den egna fastigheten vid fasad eller uteplats.

Tabell 2 anger högsta tillåtna ljudnivåer vid ljustämnad sida och uteplats:

- Dag (kl. 06–18): 45 dBA
- Kväll (kl. 18–22): 45 dBA
- Natt (kl. 22–06): 40 dBA

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Vid bedömning av ljudnivåer från teknisk utrustning ska dessa värden tillämpas även för industriell verksamhet. En utredning av befintliga bullerkällor på grannfastigheter ska göras. Om riktvärdena överskrids vid planerade uteplatser eller fasader, ska åtgärder vidtas, till exempel genom att bullerskyddsskärmar placeras på tomtgräns. Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Nämnden bedömer att fastigheten och de föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

Med hänsyn till fastighetens läge i förhållande till gatan, där en betydande höjdskillnad föreligger mellan gatan och bostadsentréerna, samt det faktum att fastigheten är beroende av en gemensam utfart över angränsande fastigheter, bedömer nämnden att avvikelser från kraven på tillgänglig gångväg från gatan till entré kan accepteras med stöd av 8 kap. 6 § punkt 3 PBL.

Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Nämnden bedömer att synpunkterna från miljötillsynsenheten inte är relevanta i lovprövningen då dessa gränsvärden inte regleras av detaljplanen. Synpunkterna hanteras i stället inför startbeskedet.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

§ 108

VELAMSUND 14:165

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus,
komplementbyggnad och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 95 110 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för tvåbostadshuset, 24 190 kronor
- Avgift för lovet för komplementbyggnaden, 8 640 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30, 31 b och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad och stödmur samt marklov för markåtgärder.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea med nockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 5,4 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax grå. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser. Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatsen, avfallshantering och förråd.

Komplementbyggnaden med förråd uppförs med en byggnadsarea om 49,6 kvadratmeter och med en nockhöjd om 2,5 meter. Byggnaden placeras som närmast 2 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax brun. Taket utförs med mörkgrå papp.

Två stödmurar i form av gabionmurar uppförs på fastigheten, dels invid huvudbyggnadens ena uteplats på fastighetens nordvästra del, dels på fastighetens nordöstra del. Den nordöstra muren placeras över fastighetsgräns mot Velamsund 14:166 och syftar till att möjliggöra parkeringsplatser. Den nordvästra muren uppförs med en längd om 11,0 meter med en höjd om 0,9 meter. Den nordöstra muren uppförs med två sidor med längd om 6,4 + 5,5 meter och med en varierande höjd om 0,5–1,4 meter.

Tillgängliga parkeringsplatser och tillgänglig plats för avfallshantering anordnas i nära anslutning till tvåbostadshusets entréer. Gemensamt miljöhus uppförs på Velamsund 14:157.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation.

Huvudbyggnadens takvatten kommer att hanteras i ett gemensamt fördröjningsmagasin på Velamsund 14:164.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammanlagt uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller anslutning av takvatten till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Takvattnet leds och hanteras i stället gemensamt på grannfastighet.

Yttranden från grannar

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter avseende avvikelserna.

Fastighetsägaren till Velamsund 14:18 och 14:94, brf Havet 16, anför följande: Föreningen som är direkt granne till ett flertal av tomterna vill lyfta följande synpunkter: På en av översiktsritningarna syns en möjlig gångväg från tomt 14:165/14:164 in på tomt 14:94. Denna gångväg skulle dels gå mitt över en plantering på tomten, dels potentiellt öka trafiken över föreningens tomt med besökande bilar och leveranser som tar denna väg in. Denna gångväg vill föreningen därför överklaga. På tomterna 14:164, 14:165 och 14:20 finns i dagsläget ett flertal större tallar som utgör huvuddelen av utsikten från föreningens fastigheter 14:18 och 14:94. I projektet anges att så många träd som möjligt ska sparas. Föreningen vill säkerställa att så också sker för att inte ändra landskapsbilden mer än nödvändigt. De utgår ifrån att bygglovet uppfyller detaljplanen vad gäller till exempel höjd på byggnader, byggnadsarea etc.

Yttranden från sökanden

Sökanden bemöter inskickat grannyttrande med följande:

Gångvägen har som enda syfte att korta angreppsvägen till hus 1 (14:164) och 5 (14:165) för räddningstjänsten i händelse av brand. Eftersom det inte är möjligt att ordna en angreppsväg till dessa fastigheter som uppfyller kraven i räddningstjänstens rekommendationer på grund av lutningen, har vi föreslagit tre alternativa vägar för att uppnå kraven:

1. Alla räddningstjänstens rekommendationer om utformning av väg för åtkomlighet för räddningsfordon uppfylls med undantag av lutningen.
2. Trappa ordnas från uppställningsplats på Velamsund 14:19 (vid hus 2), så att gångavstånd till entrédörrar på hus 1 och 5 blir under 50 meter
3. Möjlig angreppsväg från skiftvägen på granntomten 14:94, den som utlåntagaren avser.

Detta redovisas i brandskyddsbeskrivningen, avsnitt 11 Räddningstjänstens insatsmöjlighet. Brandkonsulten anför också att de berörda tomterna eventuellt kan omfattas av undantag

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

från angreppsavstånd max 50 meter enligt tomtkraven i 3 kap. § 1 stycke 2 Boverkets byggregler.

Sökanden har varit i kontakt med räddningstjänsten, som skriver följande: "Vi på räddningstjänsten har inga mandat att medge avvikelser eller undantag från byggregler, och vi kan ej heller ge förhandsbesked på hur kommunen ska hantera och handlägga utformningar i ert ärende." Det är en fråga för kommunens handläggning att avgöra om det finns behov av vägen eller inte. För all normal angöring och vanliga leveranser till husen på 14:164 och 14:165 finns ju bättre och användbara vägar som leder direkt till husens entréer inom tomterna. Det finns alltså ingen anledning att tro att trafiken skulle öka på grannfastigheten.

Med det sagt: Om kommunens bedömning av räddningstjänstens insatsmöjlighet är att det går att göra undantag från avståndet, alternativt om de andra åtgärderna för att hantera angreppsvägen är tillräckliga, är sökanden mer än glada att inte behöva anlägga en gångväg till fastighet 14:94.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA), miljötillsynsenheten och natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Ansökan avviker från gällande detaljplan vad gäller hantering av huvudbyggnadens takvatten, som enligt detaljplanen ska anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten. Med hänsyn till fastighetens topografiska förutsättningar och markens beskaffenhet i form av mycket berg bedömer nämnden att den föreslagna lösningen där takvattnet leds till grannfastighet är likvärdig den som anges i detaljplanen och att samma syfte uppnås. Således bedömer nämnden att avvikelserna är att betrakta som en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Med hänsyn till fastighetens läge i förhållande till gatan, där en betydande höjdskillnad föreligger mellan gatan och bostadsentréerna, samt det faktum att fastigheten är beroende av en gemensam utfart över angränsande fastigheter, bedömer nämnden att avvikelse från kraven på tillgänglig gångväg från gatan till entré kan accepteras med stöd av 8 kap. 6 § punkt 3 PBL.

Frågan om eventuellt behov av angreppsväg för räddningstjänsten från Velamsund 14:94 kommer att hanteras inför startbesked.

Enligt gällande detaljplan krävs marklov för fällning av träd inom vissa områden. Övriga träd får fällas utan marklov. Det är således upp till byggherren att avgöra om träden ska vara kvar eller inte. Sökanden har dock anfört att ambitionen är att behålla så många träd som möjligt för att bibehålla naturmiljön på tomterna.

Nämnden bedömer att fastigheten och de övriga föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 109

VELAMSUND 14:166

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Erngren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0956-15, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 82 080 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för enbostadshuset, 19 800 kronor
- Avgift för lovet för mur, 3 240 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor.
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 28 800 kronor
- Planavgift, 30 240 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och stödmurar samt marklov för markåtgärder. Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning. Ansökan bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL varför lov ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och stödmurar samt marklov för markåtgärder.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp om totalt sju likadana tvåbostadshus. Byggnaderna inom området uppförs med varierad färgsättning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 143 kvadratmeter byggnadsarea med nockhöjd om 6,9 meter. Bruttoarean uppgår till 286 kvadratmeter. Byggnaden placeras som närmast 8,7 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med stående furupanel som behandlas med linolja, kulör linax natur. Taket utförs med mörkgrå papp. På taket anordnas terrasser.

Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat tomten, dagvattenhantering, parkeringsplatser, avfallshantering och förråd.

Tre stödmurar i form av gabionmurar uppförs på fastigheten. En mur placeras på fastighetens sydvästra del längs med infart till tre andra fastigheter. Muren uppförs med en längd om 14,8 meter och med en varierande höjd om 0,5–0,7 meter.

En mur och ett kantstöd placeras på fastighetens sydöstra del för att möjliggöra parkeringsplatser samt gångväg och trappa från infarten till tvåbostadshusets entréer. Muren och kantstödet uppförs med längd om 8,8 meter respektive 4,7 meter. Höjden för muren varierar mellan 0,2–1,9 meter. Kantstödet uppförs med en höjd underskridande 0,5 meter.

Möjlighet att anordna tillgänglig parkeringsplats finns direkt väster om tvåbostadshuset. Tillgänglig plats för avfallshantering anordnas invid entréerna. Gemensamt miljöhus uppförs på Velamsund 14:157.

Föreslagna markåtgärder avser både schaktning och utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Enligt detaljplanen gäller bland annat följande. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus med högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter för huvudbyggnader i två våningar. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. Marklov för åtgärder

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

som medför jordkompaktering eller skador på rötter för träd och fällning av träd enligt ovan, får endast ges om det finns särskilda skäl såsom risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Remissvar

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall (NVOA) natur- och stadsmiljöenheten.

NVOA ser positivt på att det planeras för en gemensam avfallshantering inom bostadsrättsföreningen som kommer bestå av cirka 21 hushåll fördelat i tvåbostadshus och komplementbostadshus. För kännedom så kommer ett förtydligande med definition på fastighetsnära insamling i avfallsförordningen 1 kap 8 § som gäller från och med 1 oktober 2025 där det tillåter ett avstånd på upp till 400 meter, se definitionen här: "fastighetsnära insamling: insamling av avfall från en fastighet där avfall produceras, eller om insamling från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering, insamling av avfall från en plats så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från gränsen till fastigheten."

I handlingarna om antal kärl i miljöhuset framgår inte tänkt tömningsfrekvens, NVOA vill uppmärksamma sökande om att med gemensamma kärl för avfall ska tömningsfrekvensen vara högst en gång i veckan. Vid kontroll så bedöms kärlen i ansökan klara det kravet utifrån att det är 21 hushåll som delar på dem.

Natur- och stadsmiljöenheten bedömer att dagvattnet kommer att tas omhand på fastigheterna på ett lämpligt sätt. Det är bergiga tomter och man planerar att leda dagvattnet till magasin i lågpunkter. Där det är möjligt kommer dagvattnet att släppas ut och tas omhand på gröna ytor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Nämnden bedömer att fastigheten och de föreslagna åtgärderna är förenliga med gällande detaljplan.

Nivåskillnaden mellan gatan och entréer är cirka 2,5 meter. På tomten saknas utrymme att på ett lämpligt vis anordna ramper för att överbrygga höjdskillnaden. Med hänsyn till de topografiska förutsättningarna på tomten och att tillgänglig parkeringsplats kan anordnas

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

bedömer nämnden att avvikelse från kraven på tillgänglig gångväg från gatan till entré kan accepteras med stöd av 8 kap. 6 § punkt 3 PBL.

Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Nämnden bedömer vidare att inlämnad handlingsplan för bevarande av tall är godtagbar och att uppföljning sker under byggskedet.

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 oktober 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Dagvattenhantering
4. Yttranden externt
5. Yttranden internt
6. Upplysningar till nämndbeslut

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 110

SICKLAÖN 13:140 (ELLENSVIKSVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Daniel Ihlis, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1081-12, och behörighetsnivå K.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3, B5 och B11.

Lovet är förenat med villkor med stöd av 9 kap. 40 § PBL att:

- Avtal för 7 parkeringsplatser utanför aktuell fastighet ska vara undertecknat inför slutbesked. Avtalet ska säkerställa parkeringsplatserna under 25 år.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 189 360 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för flerbostadshuset, 104 400 kronor
- Avgift för lovet för murar, 12 960 kronor
- Avgift för marklov, 0 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 72 000 kronor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av flerbostadshus med 27 lägenheter och murar. Ansökan avviker avseende högsta utkragning av balkonger. Avvikelsen bedöms utgöra en liten avvikelse. Ansökan bedöms i övrigt vara förenlig med detaljplanen och uppfylla kraven i 9 kap. 30 § PBL, varför bygglov ska ges. Ansökan avser även marklov för markåtgärder.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i åtta våningar med 27 lägenheter. Garage och lägenhetsförråd anordnas i källaren. Bruttoarean blir 3 404 kvadratmeter och öppenarean blir 629 kvadratmeter.

Lägenhetssammanställning:

2 RoK 43,6 kvm 1 st
2 RoK 60,0 kvm 5 st
3 RoK 75,4 kvm 5 st
3 RoK 86,4 kvm 6 st
3 RoK 92,7 kvm 2 st
4 RoK 109,4 kvm 6 st
4 RoK 116,3 kvm 2 st

På fastigheten anordnas 13 parkeringsplatser i garaget och 7 st kommer genom avtal att anordnas på annan fastighet, och presenteras inför slutbeskedet.

Byggnaden uppförs med nockhöjder på +40,0 och +33,95 meter över nollplanet.

Fasader utförs med puts med två olika ytstrukturer: slätputs och grovputs, båda i mörkröd kulör NCS 5040-Y80R. Sockel från marknivå upp till överkant på fönster i bottenvåningen utförs med mörkröd terrazzo. Öppningsbara och fasta fönster samt fönsterdörrar utförs med karm och båge i trä med utseende av naturträ, likt ek. Entrépartier utförs med glasparti i ek, med utseende lika övriga fönster. Övriga dörrar utförs med stål och kulör lika fasader. Taket utförs med sedum och papp. Balkongräcken utförs delvis täta och delvis som pinnräcke i metall. Tät del utförs med betongbröstning, putsad utsida i kulör och textur lik fasad. Överliggare utförs i metall och balkongavdelare i målat trä, kulör lik fasad. Plåtdetaljer utförs med mörkröd kulör, RAL 3009.

Ärendet avser även ansökan om bygglov för nybyggnad av stödmurar för att möjliggöra ramp till entré och mot gata vid uteplats för att ta upp höjdskillnad. Murarnas längder avseende rampen blir 15,5, 17,2 respektive 6,0 meter. Höjden för varje enskild mur varierar upp till ca 1,85, 0,90 respektive 0,90 meter. Fallskydd i form av räcke anordnas på murarna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Muren mot gatan uppförs med en längd om 7,0 meter med varierande höjd upp till 1,1 meter. Fallskydd och insynsskydd anordnas med en spaljé.

Ansökan avser även ansökan om marklov för markåtgärder för att möjliggöra byggnationen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 616. Bestämmelserna innebär bland annat följande.

Markanvändningen ska vara bostäder. Tillåtna nockhöjder är +40,0 och +34,0 meter över nollplanet (RH 2000). Tillåten nockhöjd för källare är +17,0 meter över nollplanet.

Bebyggelsen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Bebyggelsen är delvis exponerad mot farleden. Med hänsyn till detta ska fasader, tak och balkonger ges en samordnad gestaltning. Utskjutande balkonger medges, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad. Då naturmark tas i anspråk ska bebyggelsen kompensera detta med vegetationstak och fasader med inslag av trä och vegetation. Markarbeten ska göras med mycket stor försiktighet. Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

Markområde betecknat med "u" ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska eller kulverterade ledningar.

På prickmark får byggnad inte uppföras.

Bebyggelsen ska utformas så att:

- alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00. I planbeskrivningen framgår redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller:

Lågfrekvent buller

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

busshållplatser förekommer lågfrekvent buller. Eftersom delar av planerad bebyggelse ligger i anslutning till busshållplatser behöver även detta tas hänsyn till vid val av konstruktion. I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från buss- och båttrafik beaktas.

Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Den maximala ljudnivån i bostadsrum 10 meter före och 20 meter efter busshållplats får inte överskrida 41 dBA.
- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 26 dBA.

Omgivnings- och verksamhetsbuller

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Buller från yttre installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 på luddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00-06.00 på vardagar. Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.
- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller utkragande balkonger. Balkonger krägar ut 1,5 meter i stället för tillåtna 1,4 meter.

Kulturmiljövärden

Fastigheten är belägen inom riksintresse för Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58).

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att åtgärden avviker från detaljplanen och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Inga synpunkter har inkommit.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Remissvar

Nämnden har remitterar trafikenheten, miljötillsynsenheten, Nacka vatten och avfall AB (NVOA), anläggningsenheten, kommunantikvarien och stadsarkitekten.

Trafikenheten anför i huvudsak följande:

Antalet redovisade parkeringsplatser och de föreslagna mobilitetsåtgärder/paketet är godtagbara. För att uppfylla parkeringsbehovet utöver platser i det egna garaget föreslår sökande att detta löses genom parkeringsköp. Enheterna anser att när det gäller krav på avtalstid och varaktighet av parkeringsköpet ska riktlinjer som anges i Sveriges kommuner och regioners, SKR:s, parkeringshandbok tillämpas och dessa platser behöver vara i närheten av det nya bostadshuset. I samband med att bostadshuset byggs utgår de befintliga parkeringsplatserna. Sökande behöver redovisa vilka som använder dessa platser och om det finns behov av att ersätta dem. Antalet redovisade cykelplatser är godtagbara men det är trångt vid de snedställda platserna. Bärigheten av uppställningsplatsen för räddningsfordon med hänsyn till underliggande garagets in- och utfart bör kontrolleras. I bygglovshandlingarna föreslås att den planerade gångbanan utmed Ellenviksvägen förlängs utmed det nya huset, enheterna anser att höjdsättning av marken, murar mm utmed gångbanan ska förankras med kommuns projektledning för denna utbyggnad och bygglovshandlingarna revideras om behovet uppstår. Påkörningsskydd, räcke och murar behöver dimensioneras för eventuell avkörning av tunga fordon. Höjden på räcke/fallskydd ska vara minst 1,1 m och detta behöver framgå av handlingarna.

Avfallsgruppen hos NVOA anför följande:

De beräknade avfallsmängderna visar att det planeras för insamling av de fraktioner som enligt gällande lagkrav ska samlas in fastighetsnära, samt delvis de fraktioner som omfattas av Nacka kommuns avfallsplan delmål 2.3. NVOA rekommenderar dessutom att ta höjd för utrymmen för återbruk och

delning enligt delmål 2.3, även om de inte behöver placeras i anslutning till avfallsrummet. NVOA vill uppmärksamma om att tömningsfrekvensen ska vara max en gång per vecka. Enligt presenterat underlag framgår inte tänkt tömningsfrekvens, men utifrån genererad mängd avfall per vecka för 27 hushåll och val av kärl bedöms det vara utifrån tömning en gång i veckan. Angöringsplatsen för sopbilen är sedan tidigare avstämd med NVOA. Viktigt att notera att sopbilen blockerar in- och utfart från garaget vid tömningstillfällena. Dock sker hämtningen enligt detta förfarande idag och NVOA bedömer att tiden som in/utfarten blockeras är begränsad.

NVOA anför följande avseende VA:

Vattengångar (VG) för anslutningspunkt och dagvattensystem saknas i avvattningsplanen. Vattengångar krävs för att avgöra om dagvattensystemet kan ha den funktion som krävs. Dagvattenutredningen (Structor 2025-08-22) som är bifogad till bygglovsremissen skiljer sig från dagvattenutredningen (Sweco 2017-05-22) som är kopplad till planbeskrivningen. Den

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

aktuella fastigheten ligger inom detaljplanen för Norra Nacka Strand, detaljplan 3, delområde 7. I dagvattenutredningen från 2025 nämns ingen dagvattendamm som kommer att ta emot dagvatten från den aktuella fastigheten. Enlig Nacka kommuns publikation "Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på fastighetsmark och allmän plats" (2022) ska 10 mm nederbörd renas. Gröna tak medför många fördelar – till exempel minskar flödet och erforderlig fördröjningsvolym – men räknas inte som reningsanläggning, utan medför tvärtom negativ rening av vissa ämnen. Med reglervolymer i övriga anläggningar bör man dock kunna uppnå kravet om att rena 10 mm ytligt.

Efter att sökanden inlämnat efterfrågat underlag har NVOA inte inkommit med ytterligare synpunkter.

Miljötillsynsenheten anför följande:

Miljötillsynsenheten bedömer att underlaget inte är komplett för att kunna göra en bedömning av buller. Som underlag har det använts väldigt gamla trafikuppgifter i beräkningen. Tittar man på den prognos som gäller idag (för år 2040) är alla trafikflöden betydligt högre. Det saknas redovisning av industri-/verksamhetsbuller. Sökanden behöver utreda om det finns några fläktar eller annat på hotellet eller någon annan närliggande byggnad som behöver åtgärdas.

Efter att sökanden inlämnat efterfrågat underlag har miljötillsynsenheten inte inkommit med ytterligare synpunkter.

Anläggningsenheten anför i huvudsak följande:

Höjdsättningen mot gata måste samordnas med det pågående stadsbyggnadsprojektet. Redovisade nivåer stämmer inte med kommunens planerade gatuhöjder, som troligen höjs vid anläggning av trottoar. Marknivåerna på fastigheten behöver därför justeras för fungerande möten mellan gata och tomt.

Dagvattenhanteringen är bristfälligt redovisad. Det saknas utredning och tydlig beskrivning av hur fördröjning och rening ska ske enligt kommunens krav. Föreslagna lösningar, såsom regnbäddar och makadamdike, är otillräckligt utredda och det är oklart om de klarar flöden vid regn eller tjäle. Byggnaden ligger i en lågpunkt med risk för instängning av vatten, och avrinning från naturmarken söderut behöver beskrivas.

Cykelparkeringarnas tillgänglighet måste säkerställas. Murar och L-stöd ska placeras helt inom fastighetsgräns. Den angivna fördröjningsvolymen i regnbädden är inte realistisk – ytan bör göras plan eller förses med högre kant, och avrinning från naturmarken måste hanteras bättre.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Belysningen behöver ses över ur kulturmiljösynpunkt. Väggarmaturer på balkonger riskerar att sprida ljus mot farleden inom riksintresseområdet. Armaturer bör vara avskärmade och riktade nedåt, i likhet med Erikssonhuset, och även pollarbelysningen ska utformas utan uppåtriktat ljus.

Konstruktioner som påverkar allmän plats ska dimensioneras enligt PBL:s krav på bärförmåga och stabilitet. Underhåll och drift av både fastighet och allmänna anläggningar måste kunna ske utan konflikt, alternativt regleras genom avtal.

Projektet kräver nära samordning mellan byggherre, kommunen och övriga aktörer. Planering av logistik, etablering och tidsplaner ska ske i dialog med kommunen för att undvika störningar, särskilt för kollektivtrafik och parallella byggprojekt.

Efter att nytt underlag och yttrande från sökanden inkommit anför anläggningsenheten i huvudsak följande:

Vid platsbesök 31/10 observerades rinnande vatten ur 3–4 dräneringspunkter i muren mot naturmarken, trots att det inte regnade då. Filmer dokumenterar flödet och bör redovisas för att visa att dagvatten tillförs från naturmarken och måste hanteras inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att lösningen fungerar långsiktigt. Kommunen rekommenderar att naturdagvattnet separeras från fastighetens dagvatten, exempelvis genom befintlig ränna, och att endast fastighetens dagvatten renas och fördröjs.

Planteringsytorna lutar fortfarande ut från fasaden och saknar den redovisade fördröjningsvolymen. En 1 cm kant i sluttande yta är otillräcklig och riskerar att jorden spolats ut i krossmagasinet innan etablering. Stuprör som mynnar i ytorna bör förses med rännal eller erosionsskydd.

Beräkningar saknar hänsyn till naturmarksavrinning från bergskärning och naturområde uppströms. Vid dimensionering av fördröjningsvolym bör även detta flöde ingå, så att entréer inte riskerar översvämning vid skyfall.

Fasadmonterad belysning mot vattnet bör omprövas enligt detaljplanen och med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Fasad mot farleden ska ges en samordnad gestaltning som prövas vidare i bygglovsskedet.

Gränsdragningen mellan allmän väg och underliggande garagebyggnad behöver förtydligas, liksom ansvarsfördelningen. Hänvisning sker även till Riktlinjer och förhållningssätt för offentlig belysning i Teknisk handbok.

Yttrande från sökanden**Sökanden anför i huvudsak följande avseende trafikenhetens yttrande:**

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Angående anslutande markhöjder mot allmän plats sker en löpande dialog med kommunen. Höjdsättning av gata och anslutande mark samordnas med anläggningsenheten. Det pågår förhandlingar med Alecta om att projektet ska köpa p-platser i Cylindergaraget. Den befintliga bilparkeringen som tas bort i samband med uppförandet av bostadshuset är en fråga som har hanterats inom ramen för detaljplanen. Planen bygger på att marken ska användas för ett annat ändamål. Hotellet J använder för närvarande parkeringsplatserna för sina gäster, men det finns ett överskott av platser i hotellets garage. Därför har det bedömts att de aktuella parkeringsplatserna kan tas bort utan att ersättas med nya. Sökanden håller med om att det är trångt för de snedställda platserna för cyklar. Konstruktionsritningar som lämnats in i ärendet bekräftar att garaget under vägen förstärktes år 2016-2017. Det skall även ha ägt rum en besiktning som kommunen fått protokoll på. Det materialet, inklusive besiktningsprotokollet från den besiktning som nämns i exploateringsavtalet, bör därför redan finnas hos kommunen. Det verkar dock som om det kan ha uppstått ett informationsglapp internt hos kommunen. Ritningar och bilder som laddades upp i ärendet bör styrka att garagebjälklaget genomgått förstärkningsåtgärder för att vägen ska få BK1 klassning. Konstruktionen uppfyller därmed kraven för att vägen ska kunna användas som uppställningsplats för brandbilar. Räcke, murar och dylika konstruktioner kommer att dimensioneras för att klara av eventuell avkörning av tunga fordon. Detta framgår även av reviderade handlingar i ärendet och kommer att följas upp under projektet.

Sökanden anför i huvudsak följande avseende miljötillsynsenhetens yttrande:

Sökanden har noterat miljötillsynsenhetens synpunkt gällande redovisning av industri- och verksamhetsbuller från närliggande byggnader, såsom hotellet. Skydd mot verksamhetsbuller är, i likhet med trafikbuller, ett tekniskt egenskapskrav som regleras i Boverkets byggregler, BBR, för att säkerställa god boendemiljö. För att säkerställa framdriften i bygglovsärendet föreslår sökanden att även utredningen och verifieringen av verksamhetsbuller hänförs till att hanteras vid det tekniska samrådet. Sökanden kommer då att redovisa en utredning som visar att gällande krav uppfylls.

Sökandens bullerutredning har, i enlighet med gällande praxis, utgått från de trafikdata som låg till grund för den nu gällande detaljplanen. I remissvaret hänvisas till en ny trafikprognos för år 2040, som anger betydligt högre trafikflöden. Sökanden ifrågasätter om denna prognos baseras på en eventuell framtida ombyggnation av Ellensviksvägen. Såvitt sökanden känner till finns det i dagsläget inget politiskt beslutat eller finansierat genomförande för en sådan ombyggnation. Därtill har både Energimyndigheten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap uttryckt vilja att klassa Bergs oljehamn som ett riksintresse, vilket skulle kunna stoppa kommunens planer på upp till 6 500 nya bostäder i Bergs gård, Jarlaberg och Nacka strand. Mot denna bakgrund anser sökanden att byggnadens utformning bör prövas mot de faktiska förutsättningar som gäller idag och enligt gällande detaljplan – inte utifrån en spekulativ framtida väg som saknar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

genomförandebeslut och dessutom kan komma att hindras av riksintresseklassningen för Bergs oljehamn. Sökanden har även, utan framgång, försökt få ta del av den aktuella prognosen från miljötillsynsenheten för att kunna analysera den närmare. Bullerskydd är en teknisk egenskapskravsfråga som regleras i BBR och därmed faller inom byggherrens ansvar. För att säkerställa framdrift i bygglovsärendet föreslår sökanden därför att den slutliga verifieringen av bullerskyddet – inklusive fastställandet av korrekt trafikunderlag – lyfts ur bygglovsprövningen och i stället hanteras vid det tekniska samrådet. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att byggnaden uppfyller samtliga tekniska krav vid färdigställandet, samtidigt som bygglovsprocessen kan fortlöpa utan onödiga dröjsmål.

Sökanden anför i huvudsak följande avseende anläggningsenhetens yttrande för de delar som inte har framförts av andra enheter:

Cykelparkeringsplatser på uteplatser nås genom att leda cykeln invändigt i huset. L-stödmurar och platsgjutna murar anläggs med tass och bädd inom fastigheten.

Huset anläggs direkt på det underjordiska garagets takbjälklag. Det får konsekvensen att bottenvåningen på byggnaden hamnar under nivån för omkringliggande befintlig mark. Dagvattensystemet är utformat utifrån detta och framför allt skyfallshanteringen har anpassats för att klara detta. För att fördröja och rena dagvattnet enligt kravet att ta hand om de första 10 mm regn så föreslås ett krossdike med dräneringsledning i botten som sträcker sig längsmed hela baksidan, ena kortsidan och framsidan av huset. Till krossdiket leds vatten från gårdsytor samt ej infiltrerat dagvatten från planteringar som bräddar till krossdiket. Taket avvattnas via stuprör till en stor plantering på baksidan av huset. För att minska flödet från taket så utförs största delen med sedum. Den enda delen av huset som avleds direkt på ledning är takterrassen. Takterrasser utformas generellt med invändig avvattningslösning för att undvika en komplicerad utformning, vilket det även gjort i det här fallet. Det kompenseras dock med motsvarande fördröjningsvolym från de andra ytorna. Dagvattnet från fastigheten leds sedan via en dagvattenservis i nordvästra hörnet av tomten till en dagvattendamm som är dimensionerad för att kunna ta emot dagvattnet från fastigheten. För att hantera skyfall (100-årsregn) föreslås ytterligare fördröjningsvolym i planteringar och krossdike för att klara att ta hand om ett 100-årsregn. Utöver det föreslås en bräddningslösning för att säkerställa att dagvattnet alltid kan avledas via förbindelsepunkten även om dräneringsledningen i krossdiket skulle sätta igen.

Varken plankartan med planbestämmelser eller den tillhörande planbeskrivningen innehåller några specifika krav eller bestämmelser gällande just fasadbelysning för fastigheten (den befintliga byggrätten inom Delområde 7 längs Ellensviksvägen). Planbeskrivningen nämner vikten av belysning på allmänna platser som torg, parker och gångvägar för trygghet och atmosfär (till exempel vid J V Svenssons torg, Dagvattenparken, Strandpromenaden, parkanläggningar), men detta gäller inte direkt fastighetens fasad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Under avsnittet "Entré" i gestaltningsprogrammet står det att "Belysning och porttelefoni integrerad i arkitekturen". Detta är det enda specifika kravet rörande belysning och det gäller just vid entrén. Programmet innehåller inga ytterligare specifika krav eller riktlinjer för övrig fasadbelysning. Varken i detaljplanen, planbeskrivningen eller gestaltningsprogrammet hänvisas det till någon specifik, övergripande "belysningsplan" för Nacka kommun.

Sökanden anför i huvudsak följande avseende anläggningsenhetens andra yttrande:

Idag samlas vattnet från bergsskärningen i en betongränna som leder det vidare till ett antal ingjutna brunnar, vilka är anslutna till de kommunala dagvattenledningarna, utan någon form av fördröjning. Enligt dagvatten-PM:et planerar man att anlägga makadamdiken och planteringar som både fördröjer och renar vattnet innan det leds vidare till de kommunala ledningarna. Till skillnad från dagens situation, där större delen av fastigheten består av hårdgjorda ytor, kommer den framtida byggnaden att ha sedumtak som tar hand om det mesta av det regnvatten som annars skulle ha runnit av. Endast en mindre mängd dagvatten från terrasserna kommer att ledas vidare via stuprör för fördröjning och rening.

Sökanden har tidigare ifrågasatt remissinstansens synpunkter kring belysning, då detta inte är ett krav i detaljplanen. Man har även hänvisat till hotellets globformade belysningsarmaturer, som trots att de är riktade nedåt ändå ger viss ljusspridning som är synlig från farleden då de är installerade undertak balkonger. Sökanden bedömer att en total avsaknad av fasadbelysning skulle innebära att vi inte uppfyller Boverkets krav på användbarhet och säkerhet på balkongerna. Med det sagt kommer man under bygghandlingsprojekteringen att undersöka möjligheten att använda armaturer med avskärmning uppåt.

Sökanden har inlämnat en bild på typ av lampa som ska placeras på balkongerna. Lampan är utformad med nedåtriktad belysning.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Nämnden bedömer att sökanden inte behöver ange hur befintliga parkeringsplatser ersätts då detta är en fråga som inte kan anses vara byggherrens ansvar.

Frågan om bärigheten av uppställningsplatsen för räddningsfordon med hänsyn till underliggande garagets in- och utfart hanteras inför startbesked.

Parkeringsplatser som inte anordnas inom fastigheten ska redovisas inför slutbesked, vilket utgör villkor för beslut. Parkeringsplatserna ska anordnas inom område för bostäder eller parkering. Avtalstiden för dessa ska följa SKR:s parkeringshandbok, det vill säga 25 år.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Enligt beslut från miljötillsynsenheten krävs ingen anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Således bedöms ansökan uppfylla detaljplanens bestämmelse om att bygglov inte ska ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

Frågan om lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller kommer att hanteras inför startbeskedet.

Då detaljplanen inte reglerar omhändertagande av dagvatten hanteras frågan inför startbeskedet.

I detaljplanen framgår det att fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Hänsyn till riksintresset ska tas genom att fasader, tak och balkonger ges en samordnad gestaltning. Inga bestämmelser finns om hur belysning på fastigheten ska anordnas, förutom vad som anges i gestaltungsprogrammet för entréer. Då åtgärden avser nybyggnad behöver heller ingen hänsyn tas till kulturhistoriska värden på aktuell fastighet.

Nämnden bedömer att den planerade belysningen på balkonger och vid entrén utgör normal utformning för ett flerbostadshus. Belysningen avser att tillgodose behov av trygghet och trivsel vid utevistelse och passage under kvällstid. Den aktuella omfattningen och placeringen innebär inte någon avvikelse från vad som typiskt kan förväntas i en sådan bostadsmiljö. Nämnden bedömer att tillräcklig hänsyn tas till riksintresset och övriga kulturhistoriska värden i området.

Med hänsyn till balkongernas utformning och konstruktion bedöms föreslagen avvikelse kunna godtas för att uppfylla tillgänglighetskraven. Avvikelsen ska således betraktas som en sådan liten avvikelse, förenlig med gällande detaljplan, som anges i 9 kap. 31 b § PBL.

Ansökan bedöms i övrigt vara förenlig med gällande detaljplan.

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

Ledningsrätten för u-området har löpt ut och ingen ledning finns på plats. Således finns inget avtalsmässiga hinder för byggherren att utföra markåtgärder inom detta område.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL. Nämnden ger därför marklov.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 29 oktober 2025, reviderat 5 november 2025

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Sammanställningar
4. Utredningar utlåtanden
5. Yttranden internt
6. Yttranden externt
7. Upplysningar till nämndbeslut

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott
B 2025-001028

§ III

BO 1:376 (VÄSTERTÄPPSVÄGEN 47)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Magnus Stålbrandt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0400-16, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 57 240 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet, 14 040 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 23 040 kronor
- Planavgift, 20 160 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett parhus och marklov. Parhuset ingår i en grupp om sex parhus som avses uppföras inom samma område på följande fastigheter: Bo 1:376, Bo 1:1096, Bo 1:1097, Bo 1:1075, Bo 1:378 och Bo 1:1079.

Parhuset uppförs i två våningar och vind. Vinden utförs som en råvind med golv som inte går att beträda. Byggnadsarea är 88 kvm, bruttoarea är 176 kvm. Byggnadshöjd är 5,8 meter. Fasader utförs med trä, frontwood slät i olika bredder. Fasader utförs i naturfärgad kulör med gavlar i skogsgrön kulör (NCS S6020-G30Y). Tak beläggs med falsad plåt i grå kulör.

Bostäderna utförs som självständiga enheter med separat entré, självständiga tekniska funktioner som VA och uppvärmning. Varje enhet får även en egen tomt som markeras med hjälp av staket. Totalt 4 parkeringsplatser anläggs på fastigheten.

Tillgänglig säsongsförvaring kommer att anordnas i lovfri byggnad efter slutbesked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Gemensam avfallshantering för fastigheterna Bo 1:376, Bo 1:1097 och Bo 1:1096 anordnas på 1:1096.

Marklovet innebär markförändringar för byggnationen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 253 som bland annat har följande bestämmelser. Tomtstorlek får ej understiga 1000 kvm för villor och 800 kvm för parhus. Parhus som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 90 kvm. Fastigheten är 798 kvm, byggrätten är därmed 88 kvm. Högst två våningar, vind får inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter.

Prickad mark får inte bebyggas.

Tidigare beslut

Bygglov för parhus beviljades i beslut MSN § 125 i ärende B 2024-001013.

Rivningslov för fritidshus och komplementbyggnader gavs i beslut § 2022-003115 i ärende B 2022-002009.

Remissvar

Ansökan har skickats på remiss till trafikenheten och Nacka Vatten och Avfall AB (avfall).

Trafikenheten har i yttrande framfört att det minsta måttet på hinderfri yta bakom vinkelräta parkeringsplatser som ligger inom fastigheten behöver vara 6,1 meter.

Nacka Vatten och Avfall AB (avfall) har yttrat sig och i huvudsak framfört följande. De ser positivt på att avfallshanteringen ordnas gemensamt på fastigheten Bo 1:1096. De rekommenderar att planera för gemensamma kärl för samtliga hushåll.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Bostäderna ska utföras som självständiga enheter med bl.a. egna tekniska funktioner och bedöms därmed som parhus.

Fastighetsbildning ägde rum år 2023. Avvikelsen om minsta tomtstorlek har godtagits i och med fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Nämnden bedömer att parkeringsplatserna uppfyller trafikenhetens synpunkt om hinderfri yta.

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

Förutsättningarna enligt 9 kap. 35 § PBL bedöms uppfyllda. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 oktober 2025.

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Skrivelse avfallshantering
5. Skrivelse säsongsförvaring
- 7-8. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA



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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutsgång

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

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 112

BO 1:1096

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Magnus Stålbrandt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0400-16, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 57 240 kronor. I detta ingår:

Avgift för lovet, 14 040 kronor

- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 23 040 kronor
- Planavgift, 20 160 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett parhus och marklov. Parhuset ingår i en grupp om sex parhus som avses uppföras inom samma område på följande fastigheter: Bo 1:376, Bo 1:1096, Bo 1:1097, Bo 1:1075, Bo 1:378 och Bo 1:1079.

Parhuset uppförs i två våningar och vind. Vinden utförs som en råvind med golv som inte går att beträda. Byggnadsarea är 88 kvm, bruttoarea är 176 kvm. Byggnadshöjd är 5,8 meter. Fasader utförs med trä, frontwood slät i olika bredder. Fasader utförs i naturfärgad kulör med gavlar i skogsgrön kulör (NCS S6020-G30Y). Tak beläggs med falsad plåt i grå kulör. Inga lovpliktiga träd kommer behöva fällas för byggnationen.

Bostäderna utförs som självständiga enheter med separat entré, självständiga tekniska funktioner som VA och uppvärmning. Varje enhet får även en egen tomt som markeras med hjälp av staket. Totalt 4 parkeringsplatser anläggs på fastigheten.

Tillgänglig säsongsförvaring kommer att anordnas i lovfri byggnad efter slutbesked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Gemensam avfallshantering för fastigheterna Bo 1:376, Bo 1:1097 och Bo 1:1096 anordnas på aktuell fastighet 1:1096.

Marklovet innebär markförändringar för byggnationen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 253 som bland annat har följande bestämmelser. Tomtstorlek får ej understiga 1000 kvm för villor och 800 kvm för parhus. Parhus som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 90 kvm. Fastigheten är 798 kvm, byggrätten är därmed 88 kvm. Högst två våningar, vind får inte inredas. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter.

Prickad mark får inte bebyggas.

Inom n2-område får träd inte fällas. Inom n2-område krävs marklov för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 meter mätt på en höjd ovan mark på 1,0 meter.

Remissvar

Ansökan har skickats på remiss till trafikenheten och Nacka Vatten och Avfall AB (avfall).

Trafikenheten och offentlig utemiljö har framfört följande. Den föreslagna placeringen av avfallshantering ligger i direkt anslutning till kommunal, trädbeklädd mark som ska bevaras. För att undvika skada på trädens rotsystem behöver det säkerställas att eventuella markarbeten inte påverkar befintlig vegetation negativt.

Det behöver redovisas hur ytan avses höjdsättas och möta befintlig mark vid den föreslagna placeringen av avfallshanteringen. Redogör även för hur tömning av avfallsbehållare ska ske.

Vidare ska placering av brevlådor på kommunal mark redovisas med måttkedja från väggkant för att säkerställa att drift och underhåll av den kommunala vägen kan utföras på ett rationellt sätt. Notera att det finns träd på/intill föreslagen placering av brevlådor.

Det minsta måttet på hinderfri yta bakom vinkelräta parkeringsplatser som ligger inom fastigheten behöver vara 6,1 meter.

Ytvatten/dagvatten från utfartsvägen ska tas omhand inom fastigheten.

Sökande ska redovisa utformning och beläggning av den delen av in- och utfartsvägen som ligger på kommunens mark.

Nacka Vatten och Avfall AB (avfall) har yttrat sig och i huvudsak framfört följande. De ser positivt på att avfallshanteringen ordnas gemensamt på fastigheten Bo 1:1096. De rekommenderar att planera för gemensamma kärl för samtliga hushåll.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Sökanden har bemött inkomna synpunkter och framfört följande. Gällande anslutningen till Västertäppsvägen så kommer de använda genomsläpplig markbeläggning i stället för asfalt eller annan tät icke-genomsläpplig beläggning. Den valda lösningen möjliggör infiltration, flödesutjämning och rening av dagvatten, vilket minskar belastningen på det kommunala dagvattensystemet och bidrar till en hållbar hantering av ytvatten. Samma typ av genomsläpplig beläggning kommer även att tillämpas på den del av in- och utfartsvägen som är belägen inom deras fastigheter.

Placering av brevlådor kommer att detaljstuderas efter att byggnationen är färdigställd för att säkerställa bästa möjliga funktion och hänsyn till omgivande miljö. De önskar därför att brevlådor inte inkluderas i det aktuella bygglov.

Tidigare beslut

Bygglov för parhus beviljades i beslut MSN § 126 i ärende B 2024-001022.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Bostäderna ska utföras som självständiga enheter med bl.a. egna tekniska funktioner och bedöms därmed som parhus.

Fastighetsbildning ägde rum år 2023. Avvikelsen om minsta tomtstorlek har godtagits i och med fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Nämnden bedömer att parkeringsplatserna uppfyller trafikenhetens synpunkt om hinderfri yta. Nacka Vatten och Avfall har inga synpunkter på ansökan och redovisningen av avfallshanteringen bedöms godtagbar. Sökanden har redogjort för markbeläggning och brevlådorna bedöms inte lovpliktiga och kommer att hanteras enligt gällande regler i ett senare skede.

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

Förutsättningarna enligt 9 kap. 35 § PBL bedöms uppfyllda. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 oktober 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

3. Ritningar
4. Skrivelse avfallshantering
5. Skrivelse säsongsförvaring
6. Skrivelse med foto n2-område
- 8-9. Yttrande
10. Bemötande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

§ 113

BO 1:1097

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus

Beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Magnus Stålbrandt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0400-16, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B3, B5, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 57 240 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet, 14 040 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 23 040 kronor
- Planavgift, 20 160 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett parhus och marklov. Parhuset ingår i en grupp om sex parhus som avses uppföras inom samma område på följande fastigheter: Bo 1:376, Bo 1:1096, Bo 1:1097, Bo 1:1075, Bo 1:378 och Bo 1:1079.

Parhuset uppförs i två våningar och vind. Vinden utförs som en råvind med golv som inte går att beträda. Byggnadsarea är 88 kvm, bruttoarea är 176 kvm. Byggnadshöjd är 5,8 meter. Fasader utförs med trä, frontwood slät i olika bredder. Fasader utförs i naturfärgad kulör med gavlar i skogsgrön kulör (NCS S6020-G30Y). Tak beläggs med falsad plåt i grå kulör. Inga lovpliktiga träd kommer behöva fällas för byggnationen.

Bostäderna utförs som självständiga enheter med separat entré, självständiga tekniska funktioner som VA och uppvärmning. Varje enhet får även en egen tomt som markeras med hjälp av staket. Totalt 4 parkeringsplatser anläggs på fastigheten.

Tillgänglig säsongsförvaring kommer att anordnas i lovfri byggnad efter slutbesked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Gemensam avfallshantering för fastigheterna Bo 1:376, Bo 1:1097 och Bo 1:1096 anordnas på 1:1096.

Marklovet innebär markförändringar för byggnationen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 253 som bland annat har följande bestämmelser. Tomtstorlek får ej understiga 1000 kvm för villor och 800 kvm för parhus. Parhus som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 90 kvm. Fastigheten är 798 kvm, byggrätten är därmed 88 kvm. Högst två våningar, vind får inte inredas. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter.

Prickad mark får inte bebyggas.

Inom n2-område får träd inte fällas. Inom n2-område krävs marklov för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 meter mätt på en höjd ovan mark på 1,0 meter.

Tidigare beslut

Bygglov för parhus beviljades i beslut MSU § 127 i ärende B 2024-001023.

Remissvar

Ansökan har skickats på remiss till trafikenheten och Nacka Vatten och Avfall AB (avfall).

Trafikenheten har i yttrande framfört att det minsta måttet på hinderfri yta bakom vinkelräta parkeringsplatser som ligger inom fastigheten behöver vara 6,1 meter.

Nacka Vatten och Avfall AB (avfall) har yttrat sig och i huvudsak framfört följande. De ser positivt på att avfallshanteringen ordnas gemensamt på fastigheten Bo 1:1096. De rekommenderar att planera för gemensamma kärl för samtliga hushåll.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Bostäderna ska utföras som självständiga enheter med bl.a. egna tekniska funktioner och bedöms därmed som parhus.

Fastighetsbildning ägde rum år 2023. Avvikelsen om minsta tomtstorlek har godtagits i och med fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Nämnden bedömer att parkeringsplatserna uppfyller trafikenhetens synpunkt om hinderfri yta.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Förutsättningarna enligt 9 kap. 35 § PBL bedöms uppfyllda. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 oktober 2025.

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Skrivelse avfallshantering
5. Skrivelse säsongsförvaring
- 7-8. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 114

GÅSÖ 5:13

Ansökan om bygglov för nybyggnad av gästhus GÅSÖ 5:13

Beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Anders Pettersson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SCO885-11, och behörighetsnivå N.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B1, B3 och B16.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 13 820 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för komplementbyggnaden, 11 660 kronor
- Avgift för startbesked och slutbesked, 2 160 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av en komplementbyggnad på 30 kvm med träfasad i falurött och tak av skifferlikt bitumentak. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas av strandskydd, där dispens har beviljats. Nämnden bedömer att åtgärden är förenlig med översiktsplanen och plan- och bygglagen, varför bygglov kan ges.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av en komplementbyggnad med bastu. Komplementbyggnaden upptar 30 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Nockhöjden är 4,4 m mätt från medelmarknivån invid byggnaden. Komplementbyggnaden utförs likt huvudbyggnad med fasader av trä i falurött och bitumentak i skiffergranulat.

Komplementbyggnaden uppförs 29,4 m från närmaste fastighetsgräns.

De markåtgärder som utförs i samband med uppförandet av byggnaden bedöms inte vara lovpliktiga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Strandskydd

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

Länsstyrelsen ändrade Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 11 februari 2025 på så sätt att det markområde som får tas i anspråk som tomt enligt 7 kap 18 f § andra stycket miljöbalken ändrades till en mindre tomt där komplementbyggnaden inte längre rymdes. Samt att de upphävde Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut som avsåg komplementbyggnad om ca 30 kvm.

Mark- och miljödomstolen fastställde den 12 september 2025 miljötillsynsenhetens beslut avseende strandskyddsdispens för komplementbyggnad/bastu om ca 30 kvm samt tomtplatsavgränsning.

Kulturmiljövärden

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

Yttranden från grannar

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att yttra sig över åtgärden med svarstid till och med den 28 oktober 2025. Inga synpunkter har inkommit.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad beviljades i beslut § 88 i ärende B 2025-000745.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Enligt Nacka kommuns översiktsplan ska aktuellt område utgöras av fritidshusbebyggelse och nuvarande markanvändning ska behållas. Området bör inte förtätas. Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljötillsynsenheten i Nacka kommun har gjort bedömningen att ge strandskyddsdispens.

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

I ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden enligt 2 kap. 6 § punkt 1 och 4 PBL.

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

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

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

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 oktober 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 115

BJÖRKNÄS I:46 I

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Martin Östlund som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer 03502, och behörighetsnivå K.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 40 610 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för enbostadshuset är 17 570 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är 23 040 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Nytt enbostadshus uppförs i två våningar och upptar 91 kvm byggnadsarea och 183 kvm bruttoarea. Nockhöjd blir 8,5 m och den placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Fasader kläs i liggande träpanel i mörkgrå kulör (NCS S7502-Y), tak i svarta betongpannor, fönster utförs i trä med aluminiumbeklädnad i svart kulör (RAL 9005) och dörr målas i mörkgrå kulör (NCS S 7000-N).

I samband med att ny huvudbyggnad uppförs så rivs en garagebyggnad på fastigheten. Fastigheten är 727 kvm stor vilket innebär att exploateringsgrad enligt förslaget blir 12,5%.

Planföresättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom samlad bebyggelse. I översiktsplanen så framgår det att området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Kulturmiljövärden

Fastigheten har i områdesplanen för Björknäs och Eknäs utpekats som en del av ett bebyggelseområde som kräver särskild hänsyn vid förändringar och eventuell nytillkommande bebyggelse (Gamla Kocktorp). Inom dessa områden gäller inte möjligheten till så kallade attefallsåtgärder.

Enligt områdesplanen så karaktäriseras den äldre villabebyggelsen i området av mindre villor av egnahemskaraktär från 1910-30-talen. Den vanligaste hustypen är villor i 1 ½ våning med inredd vind under brutet sadeltak. Fasaderna är antingen klädda med träpanel i tidstypiska kulörer och sparsam snickarglädje, eller reveterade fasader i ljusa kulörer. Enklare verandor är vanliga. Karaktären är dock inte helt enhetlig, då villor från senare epoker ligger bland de äldre villorna. Landskapets former speglar sig även utanför tomtmarken och i gaturummen med flera stora träd och rik naturlig vegetation och få hårdgjorda ytor som skapar en grön inramning. Området är känsligt för förtätning och exploatering då det riskerar att ändra dess karaktär. Eventuell nybyggnation ska anpassas till områdets grundstruktur och anpassas till terrängen. Byggnaderna ges ett individuellt formspråk, pastischer undviks. Inspiration hämtas från den äldre bebyggelsens kvaliteter, exempelvis när det gäller volym, material, kulörer och takform.

Yttranden från grannar

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område så nämnden har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Fastighetsägare till Björknäs 1:199 har inkommit med ett yttrande där det framgår att man inte har något att erinra mot åtgärden men att om staket ska uppföras så bör en gränsutvisning ske dessförinnan.

Bullerutredning

Sökande har redovisat en bullerutredning där det framgår att riktvärden enligt bullerförordningen uppfylls då minst hälften av bostadsrummen vetter mot dämpad sida i norr (fasad med ekvivalent ljudnivå under 55 dBA samt maximal ljudnivå under 70 dBA). På tomten finns möjlighet att placera en uteplats som uppfyller riktvärden enligt bullerförordningen.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

 Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

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

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§ inte krävs för åtgärden då ansökan gäller att en befintlig lucktomt i området bebyggs. Fastigheten saknar huvudbyggnad men är bebyggd med ett garage som kommer att rivas i samband med att ny huvudbyggnad uppförs.

I området så varierar exploateringsgraden mellan cirka 3-19% där de flesta fastigheter ligger mellan 10-14% exploateringsgrad. En majoritet av huvudbyggnaderna i närområdet har två våningar. Aktuell fastighet skulle få en exploateringsgrad om 12,5 % om det skulle bebyggas med ett enbostadshus som upptar 91 kvadratmeter byggnadsarea. Nämnden bedömer därför att förslaget exploateringsgrad är anpassad till omgivande bebyggelse och att åtgärden följer översiktsplanen.

Fastighet	Fastighetsareal	Yta HB	Exploatering	Antal våningar
Björknäs 21:14	1203	130kvm	10,8 %	2
Björknäs 1:200	1021	110 kvm	10,7 %	1,5
Björknäs 1:775	1554	230 kvm	14,8 %	2
Björknäs 1:182	750	35 kvm	4,6 %	1
Björknäs 1:293	1250	Ca 135	10,8 %	2
Björknäs 1:217	1230	Ca 85	6,9 %	1,5
Björknäs 1:307	1460	Ca 115	7,8 %	1,5/2
Björknäs 1:208	1400	Ca 47	3,3 %	1
Björknäs 9:2	3885	Ca 70	1,8 %	1
Björknäs 1:205	1884	Ca 140	7,4 %	2
Björknäs 37:1	762	Ca 105	13,7 %	2

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Björknäs 1:291	883	167	18,9 %	2
Björknäs 1:404	989	Ca 75	7,5%	2

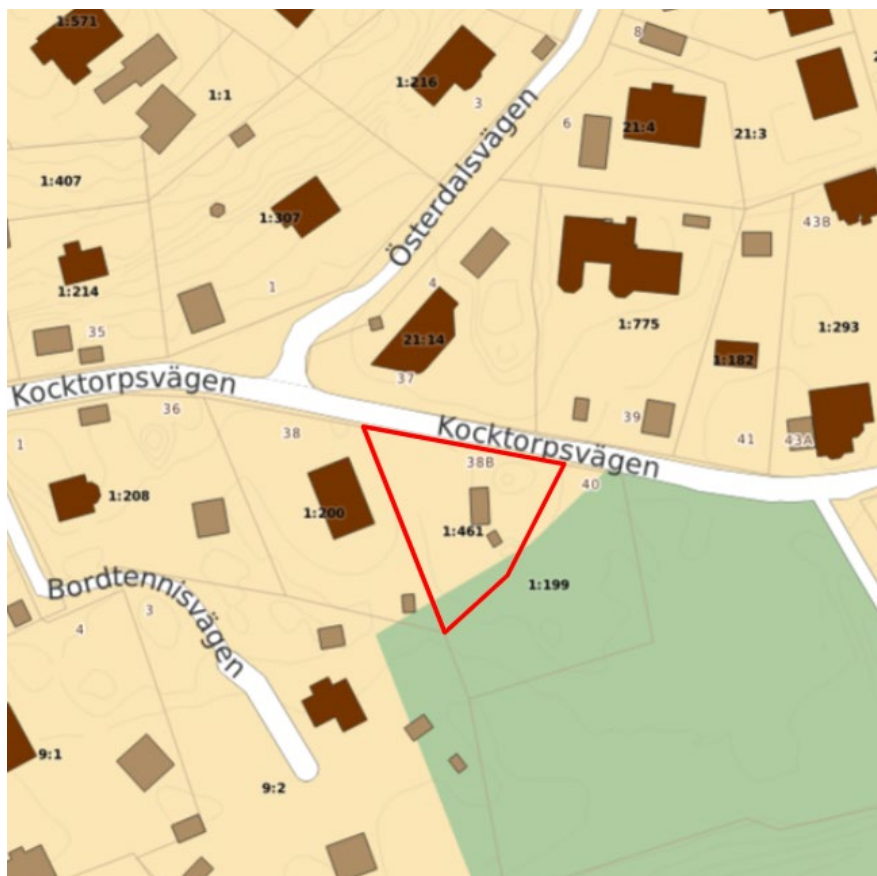
Nämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet och 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Utformningen av den nya byggnaden bedöms uppfylla förutsättningarna som beskrivs i områdesplanen. Bygglov ska därför beviljas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Bullerutredning

ÖVERSIKTSKARTA



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslutsgång

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

- - - - -

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 116

BO I:355 (DRABANTVÄGEN 72)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av sju tvåbostadshus,
nybyggnad av tre murar samt rivningslov för rivning av
enbostadshus

Beslut

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

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § PBL, med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Andreas Sören Ramnewall, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0973-15 och behörighetsnivå K.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften är totalt 657 720 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för parhusen är 31 680 kronor per byggnad, sammanlagt 221 760 kronor
- Avgift för lovet för tre murar är 3 240 kr per mur, sammanlagt 9 720 kronor
- Avgift för rivningslovet är 1 440 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är 72 000 kronor
- Planavgift är 50 400 kronor per byggnad, sammanlagt 352 800 kronor

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av sju tvåbostadshus, nybyggnad av tre murar samt rivningslov för rivning av enbostadshus. Tvåbostadshusen uppförs som parhus i två våningar med ett öppet garage under byggnaden samt takterrass. Ansökan bedöms vara förenlig med detaljplanen och uppfylla kraven i 9 kap. 30 § PBL, varför bygglov ska ges.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av sju tvåbostadshus, nybyggnad av tre murar samt rivningslov för rivning av enbostadshus. Tvåbostadshusen uppförs som parhus i två våningar med ett öppet garage under byggnaden samt takterrass. Hus 1 upptar 185 kvm byggnadsarea, 345 kvm bruttoarea och 195 kvm öppenarea, hus 2–7 upptar 185 kvm byggnadsarea, 343 kvm bruttoarea och 195 kvm öppenarea per byggnad. Nockhöjd varierar mellan +25,8 och +33,0 m från nollplanet.

Fasader på samtliga hus kläs i stående träpanel i mörkbrun kulör (NCS 8010-Y70R) med fönster i aluminium i mörkbrun kulör (RAL 8017) och tak utförs i sedum på de delar av taket som inte är takterrass. Räcke till takterrass utförs med nät i rostfritt stål och vid balkong i glas.

Ärendet innefattar också nybyggnad av tre murar som utförs i syfte att tillskapa tillgängliga angoringsvägar till byggnaderna. Mur M1 och M2 utformas som platsgjutna betongmurar som gjuts mot brädform. Slanter nedanför mur planteras med växter som är naturligt förekommande i omgivningarna. Stödmur M3 utförs som en gabionmur. Muren terrasseras i två delar med planteringsyta mellan murarna.

Ärendet innefattar också rivning av ett befintligt fritidshus inom fastigheten.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 676. Det innebär bland annat följande för den aktuella fastigheten. Fastigheten får bebyggas med radhus och parhus som ska placeras i grupper om maximalt två till tre byggnadsvolymer. Byggnadsvolymer ska placeras förskjutna mot varandra och byggnadshöjden ska variera. Byggnaderna ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan utmed kusten, där till exempel en dämpad färgskala ska användas. Inom e10-område så är största tillåtna byggnadsarea 555 kvm och största tillåtna bruttoarea 1030 kvm. Högst sex bostadslägenheter inom egenskapsområdet. Parkeringsplatser ska anordnas under byggnaden. Inom e11-område så är största tillåtna byggnadsarea 185 kvm och största tillåtna bruttoarea 345 kvm. Högst två bostadslägenheter inom egenskapsområdet. Parkeringsplatser ska anordnas under byggnaden. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Högst nockhöjd i meter över nollplanet varierar inom fastigheten mellan +29,0 m och +35,0 m. Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete. Vid nybyggnation får maximalt 50% av fastighetens landareal hårdgöras.

Delar av fastigheten omfattas av n2, vilket innebär att marklov krävs för trädgård samt att ädelträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inte får fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom kan det efter lovprövning få fällas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Byggnaden som ska rivas har i gällande detaljplan fått bestämmelsen k - Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden. Den omfattas dock inte av rivningsförbud.

Remissvar

Nämnden har bedömt de ansökta åtgärderna kan påverka avfallshantering samt anslutning till allmän plats och har därför gett NVOA och anläggningsenheten möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

NVOA har gällande avfall yttrat att man ser positivt på en gemensam lösning för de flesta tvåbostadshusen. För sex parhus har en lösning med gemensamma kärl valts, och beräkningarna visar på att det finns insamling av rest- och matavfall, förpackningar och returpapper. Det finns även utrymme för fler fraktioner om det behövs framöver. NVOA vill därför uppmuntra till att nyttja ytorna för möjlighet att dela och återanvända mellan hushåll i BRF:en. För det solitära parhuset planeras en station med sopkärl separat från de andra parhusen. Där har en lösning valts som inte finns tillgänglig i avfallstaxan i dagsläget. Att ha ett kärl på 370 liter för avfallsfraktionerna plast-, metall-, ofärgat glas- och färgade glasförpackningar finns inte i praktiken, det är inte ett insamlingssystem som finns i Nacka kommun eller är upphandlad. Denna sopstation behöver ses över. Det går bra att kontakta NVOA för dialog kring utformningen. Vid kontroll av lutning på angoringsplats och dragväg utifrån höjder som anges i markplaneringsplan L- 31-1-001 så noteras att angoringsplatsen på vägen precis utanför för sopkärlen som delas av de 6 parhusen överstiger lutningen den maxlutning som anges i tekniska handboken för sopbilens start/stopplats på 1:12 m. Hur ser det ut på resterande del av Drabantsvägen längs med fastigheten? En för stor lutning på angoringsplatsen innebär svårigheter för hämtning av avfall under vinterhalvåret eller då vägförhållande är sämre på grund av väder.

Anläggningsenheten har gällande anslutning till pågående arbete med kommunala vägar i området yttrat att man önskar tydligare redovisning kring slänter och stödmurar med tanke på höjningen av marknivå vid gata. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller vilket innebär att exploatören ansvarar för att tillhandahålla med förutsättningar för att rena och fördröja dagvattnet på fastigheten. Det finns en dagvattenutredning som togs fram i samband med detaljplanen som beskriver vilka förutsättningar som gäller vilket entreprenören behöver förhålla sig till. Man undrar också över hur det är tänkt med åtkomst för brandfordon.

Utredningar

Sökande har redovisat ett yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet. Där framgår det att projektet håller god nivå avseende tillgänglighet gällande utformningskrav och granskningsbara tekniska egenskapskrav, förutom att parhus 1 avviker gällande krav på angöring. Som motivering till avvikelserna har man angett att det inte finns tillräckligt med plats inom tomtgränsen för att anordna en angöringsplats vid entréplan till det här

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

parhuset. På grund av sluttningen på tomten och de markarbeten som görs för att övriga sex parhus ska få fullt tillgänglig angöring har det inte varit möjligt att tillgodose detta till parhus 1.

Sökande har redovisat ett arboristutlåtande där det framgår att två tallar som omfattas av trädfällningsförbudet står i direkt anslutning till byggprojektet och bedöms kunna påverkas negativt om inte tekniska skyddsåtgärder vidtas. Arboristen har föreslagit dessa skyddsåtgärder:

1. Utrymmes- och säkerhetsbeskränning utförs på aktuella träd om behov finns.
2. Träden skyddas mot skada ovan mark med byggstaket och stamskydd
3. Inget schakt kommer förekomma inom trätskyddsområdet. Planerad väg byggs med markavlastande ytbeläggning. Både temporära och permanenta ytbeläggningar anläggs med stor försiktighet i samråd med träsakkunnig och markprojektör.
4. Vid oplanerade skador på träd och dess rötter ska träsakkunnig utan dröjsmål kontaktas för att fastställa åtgärd

Skyddsåtgärderna införs som kontrollpunkter i kontrollplanen och kommer följas upp av nämnden inför beslut om startbesked.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med Boverkets nya byggregler som trädde i kraft 1 juli 2025.

Nämnden bedömer inledningsvis att med stöd av 8 kap. 6 § PBL så behöver entrén till parhus 1 inte vara tillgänglig då det med hänsyn till terrängen och förutsättningarna i detaljplanen inte är rimligt att uppfylla kraven. På grund av sluttningen på tomten och de markarbeten som görs för att övriga sex parhus ska få fullt tillgänglig angöring har det inte varit möjligt att anordna en tillgänglig entré till parhus 1.

Gällande remissvaret från anläggningsenheten har sökande redovisat hur anslutningen till allmän plats kommer att ske vilket anläggningsenheten har godtagit. LOD kommer att tillämpas på fastigheten. Brandfordon bedöms kunna angöra via angöringsvägen som skapas, detta följs upp under den tekniska handläggningen. Sökande bedöms ha redovisat en tillräcklig yta och placering för att lösa avfallshanteringen för de sju parhusen, detaljlösningar gällande typer av kärl och liknande bedöms kunna bestämmas i dialog med NVOA. Kommunen ansvarar för att angöring är möjlig längs Drabantvägen.

Kommunalt VA är ännu inte utbyggt till fastigheten. Anläggningsenheten har informerat om att det preliminärt bedöms vara utbyggt till fastigheten hösten 2026. Om byggnaderna färdigställs innan kommunalt VA är utbyggt kommer byggherren behöva installera en temporär enskild vatten- och avloppslösning för att ta byggnaderna i bruk. Tillstånd för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

enskilda avlopp söks hos miljötillsynsenheten och för att borra en ny brunn till Nacka vatten och avfall AB.

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

Nämnden bedömer att de redovisade markåtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat att de utförs på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt att åtgärden inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen. De markåtgärder som sker bedöms vara nödvändiga för att uppfylla tillgänglighetskraven och bedöms vara anpassade efter förutsättningarna som följer av detaljplanen. Nämnden ger därför marklov.

Byggnaden som ska rivas omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen och nämnden bedömer att byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Nämnden ger därför rivningslov.

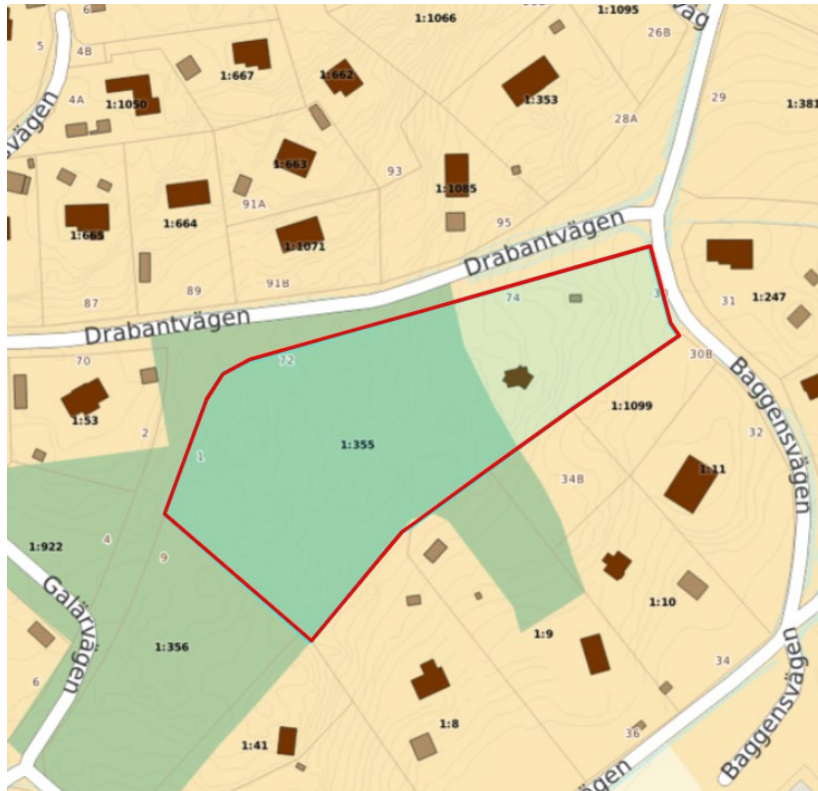
Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 oktober 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Utredningar
6. Yttranden

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 117

LÄNNERSTA 11:162 (GAMMELUDDSVÄGEN 51)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av vård- och omsorgsboende med tillhörande markåtgärder och parkeringsplatser.

Ansökan om rivningslov för befintliga tillbyggnader.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen, PBL.

Marklov beviljas enligt 9 kap 35 §

Rivningslov beviljas enligt 9 kap 34 §.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften för avslaget uppgår till totalt 173 760 kronor.

- Avgift för bygglovet, 142 560 kronor
- Avgift för marklovet, 3 240 kronor
- Avgift för murar med planavvikelse, 17 280 kronor
- Avgift för parkeringsplatserna, 4 320 kronor
- Avgift för rivningslov, 2 880 kronor
- Avgift för kungörelse om 3 480 kronor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Byggnadens placering på punktprickad mark och på mark avsedd för balkonger innebär att bebyggelsen uppförs på ytor som enligt planen inte får bebyggas. Dessa avvikelser bedöms dock som små och påverkar inte negativt detaljplanens syfte att säkerställa friytor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Vidare avviker förslaget från planbestämmelsen f2 då byggnaden inte följer planens angivna material- och kulörbestämmelser. Nämnden anser dock att föreslagen gestaltning är bättre anpassad vilket också styrks av stadsarkitekten ej har någon erinran kring förslaget.

Byggnadens frontespiser medför att byggnadshöjden överstiger tillåten nivå enligt detaljplanen och innebär en påverkan på byggnadens volym och skala i förhållande till omgivningen. Påverkan bedöms dock som godtagbar för att det ska vara möjligt att genomföra intentionerna i detaljplanen.

Detaljplanen anger att det är vårdboende som ska finnas på platsen och givet dagens regelverk för vårdboenden bedömer nämnden att bygglov kan beviljas trots mindre avvikelser. Avvikelse är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av vård- och omsorgsboende med tillhörande markåtgärder och parkeringsplatser. Ärendet gäller även ansökan om rivningslov för befintliga tillbyggnader.

Vård- och omsorgsboendet inrymmer 70 lägenheter, kök och för ändamålet anpassade personalytor samt gemensamma delar med samlingssal. Det befintliga vårdboendet rivs för att ge plats åt nybyggnationen.

Den så kallade "grosshandlarvillan" bevaras och fasaden återställs där befintlig byggnad rivs.

Den befintliga röda stugan med dess stensockel bevaras och restaureras.

Vård- och omsorgsboendet fördelas i tre huskroppar. Hus 1 och 2 ligger i vinkel och har ett gemensamt trapphus. Hus 2 och 3 är sammanlänkade genom en glasgång på plan 11. I hus 1 finns ett nytt skyddsrum som ersätter det befintliga skyddsrummet i den byggnad som rivs. Överst i husen finns fläktrum.

Plan 13 i hus 2 får takkupor för att skapa en högre rumshöjd och användbar våning.

Nybyggnationen kläs med en sockelvåning i keramik och övrig fasad i trä. Den gröna kulören knyter an till omgivande byggnader i närområdet. För att öka detaljnivån och skapa karaktär på byggnaderna delas träfasaden in i olika stående strukturer. En slät träfasad med smala brädor, en slät fasad med breda brädor samt en fasad med lockläkt som skapar skuggverkan.

Byggnaderna delas upp i gröna kulörer på träfasader som varieras. Kulörindelningen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

bidrar till att bryta upp volymerna och ge ett småskaligt intryck. Taket kläs med mörkgrå plåt som kompletteras med solpaneler.

Kulörer

Länken: NCS S S4010-G50Y eller likvärdig.

Norra byggnadskroppen (byggnad 3): NCS S 6010-G50Y eller likvärdig.

Södra byggnadskroppen (byggnad 2): NCS S 7310-G57Y eller likvärdig.

Sockel: keramikplattor i grå kulör, quarziti 2.0 glacier eller likvärdig.

Fönsterfärg: RAL 1019 eller likvärdig.

Tak: Plåttak och takavvattning i mörkgrå kulör, RAL 7016 eller likvärdig.

Taket på den nya byggnaden närmast grosshandlarvillan anpassas till villans takfot. Grosshandlarvillan återställs till ursprunglig gestaltning genom rivning av senare tillbyggnad och ersättning av takkupan mot väster. Fyra mindre takkupor tillförs, två på varje takfall, dessa kläs i samma material som befintligt tak.

Den röda stugan bevaras och restaureras för att säkerställa byggnadens långsiktiga bestånd.

Ytor

Bruttoarea nybyggnad: 5 273,4 kvm

Byggnadsarea nybyggnad: 1 761,5 kvm

Öppenarea nybyggnad 228,5 kvm

Bruttoarea bef. röd stuga: 74,2 kvm

Antal lägenheter: 70 st, 27,7 – 32,5 kvm

Parkering

Parkeringen ramas in av en plantering. Bilar döljs från den allmänna gångvägen med häckar och solitära buskar. Föreslaget markmaterial är armerat gräs.

Cykelparkeringsplatser: 16 st

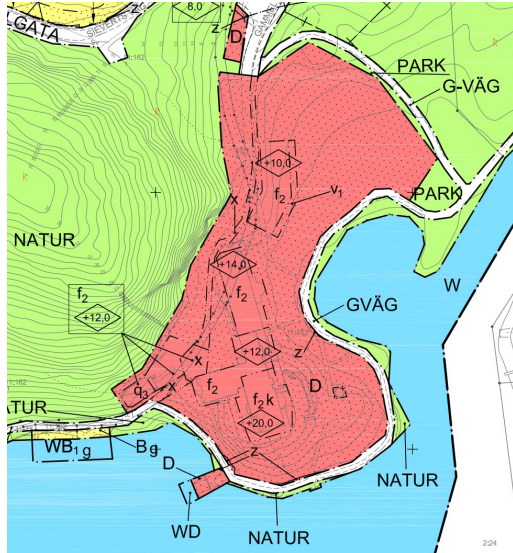
Bilparkeringsplatser: 25 st varav 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 691 som vann laga kraft år 2023.



Detaljplanen anger bland annat följande:

Punktprickad mark: Byggnad, plank eller annan avskärmande konstruktion högre än 0,5 meter får inte uppföras.

Korsmark: Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.

D/användningsområde: vårdboende, äldreboende.

v₁: Balkonger får anordnas.

f₂: Ny bebyggelse vid vårdboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Nya byggnader får endast utformas med faluröd träpanel och grå putsad sockel. Taktäckning ska vara av takpapp eller falsad plåt i mörk färg eller med kulör lik lertegel. Knutar och omfattning i kulör lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Mot sjösidan får inga utanpåliggande byggnadsdetaljer, som balkong eller liknande finnas.

q₃: Sockel får ej rivas.

k: Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

x: Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

z: Marken ska vara tillgänglig för arbetsyta och för anpassning av väglänt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

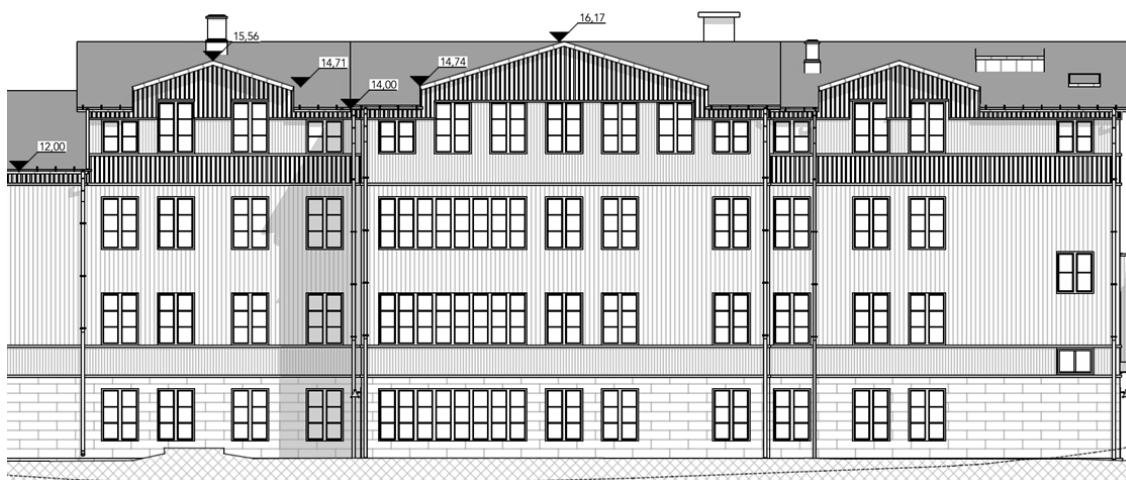
Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet: +10 till +20 meter.

Avstånd till fastighetsgräns, huvudbyggnad: 4,5 meter.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller följande:

Bebyggelse på punktprickad mark: 62,17 kvm.
v₁, bebyggelse på mark avsedd för balkonger: 101,67 kvm.
f₂, fasadkulör: Grön istället för faluröd.
f₂, material sockel: Keramik istället för puts.
Byggnadshöjd: +16,17 istället för +14,0.



Fasadelevationen visar föreslagna frontespiser vilka medför att byggnadshöjden överskrids.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet avsnitt Stäket-Lännersta.

Kulturmiljöprogrammet anger bland annat följande:

Tillbyggnader, takkupor och altaner eller andra mer påtagliga förändringar av befintlig bebyggelse utförs helst på en mindre framträdande del. Höjd, volym och utförande underordnas den ursprungliga byggnaden. Ändringar ska även följa gällande planbestämmelser. Altaner bör vara marknära, eller ha en beklädd nedre del om placeringen inte är framträdande.

Eventuella markarbeten görs med försiktighet gällande befintliga marknivåer och terrängförhållanden då terrasseringar, bergsknallar och träd är viktiga för områdets karaktär. I trädgårdarna finns olika typer av fruktträd, buskar och trädgårdsväxter. Vid nyplantering kan man tänka på att välja träd och växter som sedan tidigare finns i området. Inhägnader är företrädesvis låga och luftiga. Äldre murar, inhägnader och terrasser på tomterna tillhör helhetsbilden och bör i möjligaste mån respekteras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Strandmiljöerna är särskilt känsliga och kräver stor hänsyn vid åtgärder.

Nya hus placeras främst vid befintlig bebyggelse och anpassas till miljön och landskapet vad gäller tomtstorlek, placering, skala, material och färgsättning. Områdets starka kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls. Vid naturdominerade platser kan en naturanpassad, enkel färgsättning vara att föredra.

Sökanden har begärt en arkeologisk utredning hos Länsstyrelsen, diarienummer 53448-2025.

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Sista dag för att inkomma med synpunkter är den 11 november 2025.

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter tisdagen den 4 november 2025. Sista dag för att inkomma med synpunkter är den 10 november 2025.

Remissvar

Nämnden har gett kommunantikvarien, anläggningsenheten, miljötillsynsenheten, stadsarkitekten, trafikenheten, äldre- och barnnämnden samt Nacka vatten och avfall möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Remissinstanserna har möjlighet att inkomma med synpunkter fram till den 7 november.

Stadsarkitekt – ingen erinran

Nacka vatten och avfall (avfall) – ingen erinran.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 november 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Illustrationer
5. Utredningar
6. Yttranden, remissinstanserna har möjlighet att inkomma med synpunkter fram till den 7 november 2025.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Johan Hiller (M) och Disa Pålman Nilsson (M), bifall till ett eget förslag till beslut enligt följande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen, PBL.

Marklov beviljas enligt 9 kap 35 §

Rivningslov beviljas enligt 9 kap 34 §.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3, B10 och B11.

Avgifter

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

Avgiften för avslaget uppgår till totalt 173 760 kronor.

- Avgift för bygglov, 142 560 kronor
- Avgift för marklov, 3 240 kronor
- Avgift för murar med planavvikelse, 17 280 kronor
- Avgift för parkeringsplatserna, 4 320 kronor
- Avgift för rivningslov, 2 880 kronor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

- Avgift för kungörelse om 3 480 kronor.

Skäl till beslut

Beslutet är fattat med de äldre reglerna i BBR och EKS.

Byggnadens placering på punktprickad mark och på mark avsedd för balkonger innebär att bebyggelsen uppförs på ytor som enligt planen inte får bebyggas. Dessa avvikelser bedöms dock som små och påverkar inte negativt detaljplanens syfte att säkerställa friytor.

Vidare avviker förslaget från planbestämmelsen f2 då byggnaden inte följer planens angivna material- och kulörbestämmelser. Nämnden anser dock att föreslagen gestaltning är bättre anpassad vilket också styrks av stadsarkitekten ej har någon erinran kring förslaget.

Byggnadens frontespiser medför att byggnadshöjden överstiger tillåten nivå enligt detaljplanen och innebär en påverkan på byggnadens volym och skala i förhållande till omgivningen. Påverkan bedöms dock som godtagbar för att det ska vara möjligt att genomföra intentionerna i detaljplanen.

Detaljplanen anger att det är vårdboende som ska finnas på platsen och givet dagens regelverk för vårdboenden bedömer nämnden att bygglov kan beviljas trots mindre avvikelser. Avvikelseerna är nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och Johan Krogh (C) med fleras eget förslag till beslut.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att utskottet beslutar att bevilja bygglov i enlighet med eget 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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 118

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 november 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 119

Redovisning av delegationsbeslut**Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Emma Rosengren, enhetschef på miljötillsynsenheten, informerar om aktuella delegationsbeslut.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

§ 120

Extra ärenden

Inga extra ärenden vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande