

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, onsdag den 19 juni 2024 kl 17:41-18:05

BESLUTANDE

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

ERSÄTTARE

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

Övriga deltagare Charlotte Persson, Katarina Wåhlin Alm, Per Enarsson, Maria Melcher, Per Sundin, Sylvia Ryel, Hjalmar Handstedt, Emma Rosengren, Johan Hausmann, Nina Åman, Anna Guteland

Utses att justera Henrik Unosson
Justeringsdatum 26 juni 2024

Paragrafer 48-64

Underskrifter Sekreterare

.....
Anna Guteland

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande

.....
Henrik Unosson

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum 19 juni 2024

Anslaget sätts upp 27 juni 2024

Anslaget tas ned 19 juli 2024

Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 48	5
Val av justerare.....	5
§ 49 M-2023-2910	6
Erstavik 25:16 (Morgonvägen 8).....	6
§ 50	11
Pågående miljöärenden.....	11
§ 51 B 2024-000101	12
SKARPNÄS 2:3 (TELEGRAFVÄGEN 24)	12
§ 52 B 2024-000343	21
LÄNNERSTA 1:1275 (LÄNNERSTAVÄGEN 35B)	21
§ 53 B 2024-000464	24
Sicklaön 40:11 och Sicklaön 39:1 (Ryssviksvägen 4)	24
§ 54 B 2024-000293	27
Orminge 60:6 (Solhusen Sarvträsk).....	27
§ 55 B 2024-000585	34
Lännersta 1:1263 (Fågelstigen 4c).....	34
§ 56 B 2024-000650	37
Lännersta 1:813 (Fågelstigen 5c)	37
§ 57 B 2024-000473	40
Sicklaön 83:22 (Marcusplatsen 5A).....	40
§ 58 B 2024-000402	47
TOLLARE 1:3, LÄNNERSTA 10:1	47
§ 59 B 2024-000251	52
SICKLAÖN 39:4 (HELGESONS VÄG 10)	52
§ 60 B 2024-000380	56

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 61 B 2024-000381	65
Sicklaön 38:43	65
§ 62	73
Pågående bygglovsärenden	73
§ 63 ÄLN 2023-00033	74
Redovisning av delegationsbeslut	74
§ 64	75
Extra ärenden	75

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 48

Val av justerare

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens utskott uppdrar åt Henrik Unosson (S) att justera protokollet tillsammans med ordföranden. Justeringen äger rum den 26 juni 2024.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 49

M-2023-2910

Erstavik 25:16 (Morgonvägen 8) Ansökan om strandskyddsdispens för två bostadshus, carport, väg med vändplan

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna, för två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel om 150 m² respektive 50 m² samt väg med vändplan på fastigheten Erstavik 25:16, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 29 maj 2024.

Lagstöd med mera

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 15 §, 7 kap. 25 - 26 §§ miljöbalken samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 8.1.

Sammanfattning

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus om 150 m² vardera, carport med förrådsdel om 50 m² vardera samt väg med vändplan på fastigheten Erstavik 25:16. Bostadshusen planeras på avstyckade tomter om cirka 1400 m². Åtgärderna bedöms innebära att ett strandskyddsområde som idag är tillgängligt för allmänheten blir ianspråktaget vilket hindrar och avhåller allmänheten på platsen. Platsen för åtgärderna består av naturmark och bedöms innebära en väsentlig förändring av livsvillkoren för djur- och växtarter. Åtgärderna bedöms därmed påverka strandskyddets syften negativt. Det enskilda intresset bedöms i detta fall inte väga tyngre än det allmänna intresset för strandskyddet och strandskyddsdispens bör därför avslås.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. miljöbalken söks för att uppföra två bostadshus med tillhörande carport med förrådsdel på fastigheten Erstavik 25:16. Ansökan innehåller även en väg mellan de planerade tomterna med en vändplan för slamtömningsfordon.

Bostadshusen planeras uppföras på avstyckade tomter om cirka 1400 m² på fastigheten Erstavik 25:16. Arean på bostadshusen planeras vara 150 m² och 50 m² för husens tillhörande carport med förrådsdel. Bostadshusen planeras uppföras på tomternas norra del mot vattnet. Området saknar kommunalt VA. De enskilda avloppen är tänkta i norra delen av de planerade tomterna. På fastigheten finns förutom huvudbyggnaden ett poolhus och en gäststuga kallad chaufförsbostaden.

Fastigheten är 20470 m² stor och berörd del ligger vid Duvnäsvisken och inom området Sågtorp. På platsen gäller utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen på land. Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Platsen för

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

åtgärderna i ansökan ligger inom område utpekade av Länsstyrelsen för primär spridningskorridor bland/barrskog samt ädellöv. Området är inte planlagt.

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

Ansökan inkom den 4 december 2023.

Fastighetens läge framgår av bilaga 2.

Platsbesök gjordes den 1 mars och den 15 april, se bilaga 3.

Skäl till beslut

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

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

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

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Miljötillsynsenheten bedömer att det finns särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, eftersom området som dispensen avser är väl avskilt från strandlinjen av väg, järnväg och bebyggelse. Det innebär att det finns en möjlighet att ge dispens. Åtgärden är dock fortfarande dispenspliktig och behöver vägas mot påverkan på strandskyddets syften. Dispens bör inte medges för åtgärder som strider mot strandskyddets syften. (Se nedan under rubriken **Påverkan på strandskyddets syften.**)

Platsbesök

Miljötillsynsenheten var på platsbesök den 1 mars 2024. Platsen för avstyckningarna består av skogsmark. Inom de planerade fastigheterna observerades bland annat cirka 9-10 grova tallar, en mindre ek, en klunga med björkar och en stor gran. Naturmarken bestod av bland annat blåbärsris, ormbunkar, mossa och små tallskott. Inom området fanns några våtare

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

partier. Spår av djurspilling fanns inom området. Stigar finns intill området, vänster om och bakom. Bakom avstyckningstomterna finns en längre trappa. Miljötillsynsenheten observerade att det är stor höjdskillnad på platsen för den planerade vändplanen och att marken sluttar brant nedåt. Nedanför området går Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen. Närmast vattnet är det bebyggt med ett flertal fastigheter.

Yttrande

Sökanden har yttrat sig genom en inkommen skrivelse med bilagor, se bilaga 4.

Bemötande av yttrande

I yttrandet har sökande bland annat påtalat likheter med en annan avstyckning inom området; Erstavik 25:45 avstyckad från Erstavik 25:17. I beslutet om strandskyddsdispens gjordes bedömningen att det fanns särskilt skäl samt att åtgärden inte gick emot strandskyddets syften. Åtgärden bedömdes ha marginell påverkan på djur- och växtliv och platsen bestod av tomtmark nära befintligt bostadshus.

I yttrandet påtalas också likheten med en given strandskyddsdispens på fastigheten Erstavik 25:23. Ärendet gällde byggnation av två nya byggnader som skulle ersätta två mindre byggnader på samma plats. Åtgärden bedömdes inte medföra en utökad hemfridszon jämfört med de tidigare byggnaderna.

Miljötillsynsenheten bedömer att den nu aktuella avstyckningen inte är jämförbar med tidigare avstyckning, eftersom fastigheten Erstavik 25:45 ligger intill Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan och att åtgärden utfördes på tomtmark medan de planerade avstyckningarna rör mer ”orörd” natur. Miljötillsynsenheten bedömer att i ärendet om strandskyddsdispens på fastigheten Erstavik 25:23 rörde åtgärden ersättningsbyggnader på redan bebyggd mark och att åtgärden inte är jämförbar med de planerade avstyckningarna i detta fall.

Tidigare avstyckningar med mera

Sökanden har sedan tidigare styckat av från rubricerad fastighet till Erstavik 25:37 år 1981 och till Erstavik 25:72 år 2022. För fastigheten Erstavik 25:14, där sökanden numera är ensam fastighetsägare, har avstyckning skett år 1979 till fastigheterna Erstavik 25:34 och Erstavik 25:35. Avstyckning skedde även år 1999 till Erstavik 25:39 och Erstavik 25:40.

Ett förhandsbesked finns på fastigheten Erstavik 25:14 för ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Dessa är inte byggda och förhandsbeskedet har nu förfallit.

Påverkan på strandskyddets syften

Området för byggnaderna och vägen utgörs av ett naturområde som inte har varit bebyggt tidigare och utgör en del av ett större skogsområde.

Platsen för åtgärderna ligger inom utökat strandskyddsområde, delområde D1 enligt Länsstyrelsens beslut 2014-01-21. I beslutet beskrivs området som: ”inom strandsträckan

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Sågtorp – Östervik, längs Duvnäsvisken, har Skogsstyrelsen pekat ut ett par objekt med naturvärden samt några mindre nyckelbiotoper i form av grova ädellövträd, inklusive jätteträd, en lövskogslund med värdefull kryptogamflora samt en naturlig skogsbäck. Det finns två områden med skyddsvärda träd. Enligt kommunens gröstrukturprogram ingår hela strandsträckan i ett större strövområde, och kring Östervik utpekas ett promenadområde”.

Enligt Handboken *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning* 2009:4, beskrivs att: avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet. Ett område kan dock trots att det är väl avskilt från stranden vara av stor betydelse för djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till strandområden. Det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter. I sådana fall bör dispens inte medges.

I det här fallet är platsen för byggnaderna inom naturmark som bedöms vara ett sådant tillgängligt strövområde där allmänheten kan röra sig fritt och som beskrivs i handboken.

Huvudbyggnaden på fastigheten ligger på en höjd där chaufförsbostaden är placerad i kanten av skogsområdet. Träd och växtlighet avskiljer platsen för åtgärderna från huvudbyggnaden vilket gör att platsen inte bedöms ligga inom det befintliga bostadshusets hemfridszon. Eftersom huvudbyggnaden är placerad på en högre höjd än platsen för åtgärderna bidrar även topografin till att platsen upplevs som allemansrättslig tillgänglig.

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken anges att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. I förarbetena till miljöbalken framgår även att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 sid. 84).

Åtgärderna i ansökan bedöms även påverka strandskyddets syfte som är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Eftersom byggnationen av två bostadshus, carport och väg med vändplan ianspråkar orörd naturmark bedöms åtgärden väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtarter på platsen.

Förutsättningarna för att få strandskyddsdispens är att ett så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Skälen för dispens måste klargöras i varje enskilt fall och bedömas utifrån de värden som finns i förhållande till strandskyddets syften. I det här fallet är området avskilt från området närmast strandlinjen, men åtgärderna i ansökan bedöms leda till en privatisering av ett idag allemansrättsligt tillgängligt område, samt negativt påverka djur- och växtliv. Platsen för åtgärderna bedöms inte ha tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Intresseavvägning

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset bedöms i detta fall inte väga tyngre än det allmänna intresset för strandskyddet. I det här fallet bedöms det enskilda intresset av att bygga ytterligare bostadshus inte väga tyngre än det allmänna intresset av att skydda strandnära natur och långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför avslås.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms innebära vissa ekonomiska förluster för fastighetsägaren genom att två bostadshus inte kan byggas inför två avstyckningar.

Konsekvenser för barn

Genom ovanstående beslut bidrar Miljö- och stadsbyggnadsnämnden till en hållbar utveckling för kommande generationers tillgång till strandområden.

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fastighetens läge
3. Foto från platsbesök 1 mars 2024
4. Yttrande från sökanden

Beslutsgång

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

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 50

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Emma Rosengren, enhetschef, informerade m pågående miljöarbeten.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 51

B 2024-000101

SKARPNÄS 2:3 (TELEGRAFVÄGEN 24)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell- och spabyggnad, konferensbyggnad och teknikbyggnad, utvändig ändring och ändrad användning av industribyggnader till hotell, ändrad användning av bergrum till garage och anordnande av parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder

Beslut

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

Bygglov för parkeringsplatser ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b punkt 2 §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Den befintliga avvikelser avseende annexets nockhöjd förklaras, enligt 9 kapitlet 30 a § plan- och bygglagen, vara sådan avvikelse som avses i 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Johan Proos, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C003852, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnader är 86 800 + 30 800 + 8 400 kronor,
- avgiften för bygglovet för tillbyggnader är 58 800 kronor,
- avgiften för bygglov för ändrad användning är 86 800 + 30 800 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 4 200 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 4 200 kronor,
- avgiften för marklovet är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 100 800 kronor.

Totalt blir avgiften 411 600 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell- och spabyggnad, konferensbyggnad och teknikbyggnad, utvändig ändring och ändrad användning av

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

industribyggnader till hotell, ändrad användning av bergrum till garage och anordnande av parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Nedan benämns tillkommande byggnader som pirhuset, kajhuset och teknikbyggnad. Befintliga industribyggnader benämns hotellbyggnaden och annexet.

Pirhuset uppförs i tre våningar med en byggnadsarea om 867 kvadratmeter och bruttoarea om 2 729 kvadratmeter. Byggnaden inreds med spaanläggning på entrévåningen och 51 hotellrum på de två övre våningarna. I källarutrymme anordnas teknikrum. Fasader är täckt med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Tegelpilastrar utförs i liggande tegel. Takfris utförs i stående tegel. Kulörer på tegel är i röda toner liknande tegel på befintliga tegelbyggnader. Tegelpilastrarna utförs med relief-verkan. Hängränna är indragen i takfoten. Fasadglas och plåtband lika fönster, binder samman fönster för rytm och förstärkt vertikalitet. Taket utförs med sedum.

Kajhuset uppförs i två våningar med en byggnadsarea om 311 kvadratmeter, varav 93 kvadratmeter utgörs av öppenarea under skärmtak, och bruttoarea om 435 kvadratmeter. Byggnaden inreds med konferensrum. Fasader är täckt med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Tegelpilastrar utförs i liggande tegelformat. Takfris utförs i stående tegelformat. Kulörer på tegel är i röda toner liknande tegel på befintlig tegelbyggnad. Tegelpilastrarna utförs med relief-verkan. Hängränna är indragen i takfoten. Skärmtak kläs med glespanel lika liggande träpanel. Tak utförs med sedum.

Teknikbyggnaden uppförs i en våning om 44 kvadratmeter byggnadsarea. Fasader kläs i liggande träpanel, samma som pirhuset. Pilastrar utförs i tegel, lika pirhuset. Hängränna är indragen i takfoten.

Befintliga industribyggnader får ny användning för hotelländamål. Hotellbyggnaden inreds med 48 hotellrum, reception, konferensrum, kök, personalutrymmen och teknikutrymmen. Annexet inreds med restaurang och avfallsrum. Delar av byggnaderna som berörs av ändringen utgörs av 2 570 kvadratmeter bruttoarea.

På hotellbyggnaden utförs två tillbyggnader, dels genom påbyggnad med ytterligare en våning och vind, dels att byggnaden sammanbyggs med annexet. Tillkommande byggnadsarea blir 180 kvadratmeter. Tillkommande bruttoarea blir 1 071 kvadratmeter.

Påbyggnad utförs med nytt murverk med samma typ av stortegel och i samma kryssförband som befintligt murverk och med samma typ av fog och detaljering. Teglet ska ha samma variation i kulör som befintligt murverk. Tak utförs med sinuskorrugerad röd plåt, NCS S 5040-Y80R. Huvar och luckor utförs med röd plåt i samma kulör som taket. Träfönster med kopplade bågar utförs i samma stil och röd kulör som befintliga, NCS S 5040-Y80R. Sammanbyggnaden mellan hotellbyggnaden och annexet utförs med glastak med ramar av aluminium och bärverk av stål. Karmar och bågar lackeras i roströd kulör. Stommen utgörs av stälpelare och stålbalkar. Täta partier kläs med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Glaspartier och glasade skjutpartier utförs i trä alternativt trä klätt med aluminiumplåt, lackade i roströd kulör.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Skadat murverk på befintliga byggnader lagas med rivet stortegel och muras lika befintligt utförande med kryssförband och fog.

Utvändiga ändringar på hotellbyggnaden avser följande. Ny fönsterrad tas upp, nytt glasparti med pardörr sätts in i befintlig öppning, befintlig öppning bevaras och förses med glasparti och befintliga fönsterluckor flyttas till nytt läge för fönster på fasad mot nordväst. På samma fasad men i anslutning till tillbyggnaden tillskapas nya öppningar och en ny dörr sätts in. Befintlig dörr och del av befintlig dörr muras igen på fasad mot nordost. Ny bröstning på befintlig portöppning kläs i röd träpanel på fasad mot sydost. Nya fönster och ny dörr tas upp och befintlig öppning muras igen på fasad mot sydväst.

Utvändiga ändringar på annexet avser följande. Befintlig öppning mot tillbyggnaden ersätts av ny fönsterdörr på fasad mot nordost och av två nya öppningar på fasad mot sydost.

Befintligt bergtrum om cirka 800 kvadratmeter bruttoarea ändras till garage, som anordnas med 12 parkeringsplatser. Mellan pirhuset och kajhuset anordnas 55 parkeringsplatser.

Föreslagna markåtgärder innebär ändring av marknivåer av piren och det övriga området för att möjliggöra byggnationen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplanerna DP 572, DP614 och ÄDP 642. Bestämmelserna innebär bland annat följande.

För befintlig industribyggnad gäller att marken får användas för hotell och bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåningen får inte innehålla bostäder dock lokaler för bostadsändamål. Byggnadens tillbyggnadsdel får inte innehålla bostad eller bostadskomplement. Påbyggnad får utföras med ett våningsplan. Högsta nockhöjd över nollplanet är +22,0 meter enligt höjdsystem RH2000. Tillkommande tekniska anläggningar ska inrymmas under tak exklusive mindre ventilationsdon och dyligt. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer. Påbyggnadens fasader ska uppföras av tegel med samma kulör och kvalitet som befintligt. Nytt fasadparti ska markeras av en gördelgesims. Påbyggnadens fönster mot nordväst samt gavlar ska inte vara större än byggnadens minsta fönster, i likhet med fönster på våning 3. Påbyggnadens fönster mot sydost ska inte vara större än fönster på våning 2. Utkragande listmurning vid takfot ska efter påbyggnad återskapas. Takfönster i takfallet får utföras sydost om taknocken. Takfönster ska minimeras vad gäller såväl antal som storlek. Nockskylt på befintlig tegelbyggnad ska efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. Fundament för skorsten på tak ska efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. Byggnadens interiör ska hanteras varsamt.

För den mindre sidobyggnaden gäller att marken får användas för hotell och icke störande hantverk, kontor och handel. Högsta nockhöjd över nollplanet är +10,0 meter enligt höjdsystem RH2000. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer. Takfönster i takfallet får utföras sydost om taknocken. Takfönster ska minimeras vad gäller såväl antal som storlek.

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

För tillkommande kajhuset och pirhuset gäller att marken får användas för hotell, småbåtshamn, kontor, handel och restaurang. Högsta totalhöjd är +10,5 meter över nollplanet exklusive tekniska utrymme, hiss och dylikt. På vardera sidan om kajhuset är marken avsedd för skärmtak. Väggar eller skärmväggar får ej utföras, utrymmet under ska utgöra öppenarea.

Inom området får även parkering anordnas och uthus och garage med högsta nockhöjd om 3 meter uppföras. Bergrummet får användas för parkering och hamnverksamhet.

Kulturmiljövärden

Området är beläget inom riksintresset för Stockholms farled och inlopp.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placering av åtta parkeringsplatser, inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrade, inom område där mark och vegetation ska bevaras.

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagen avvikelse.

Ägare till Skarpnäs 2:23, brf Kajen, motsätter sig de sju parkeringsplatser som placeras direkt sydväst om Skarpnäs 2:23, men inte den plats som placeras direkt nordväst om hotellbyggnaden.

Ägare till Skarpnäs 2:25, brf Segelvyn, har inget att anmärka. Dock tycker man det är viktigt att det säkerställs/presenteras en plan för att vattentrycket i området inte påverkas negativt. Det är i dagsläget ett stort problem med lågt vattentryck för många av de boende i området från Kajen och upp till Skogshusen.

Ägare till Skarpnäs 2:22, brf Fyrhusen, anför följande i sitt yttrande. Montering av solceller godkänns inte på framtida byggnader (Hus 01 och Hus 02), även om solpaneler formellt inte behöver bygglov så länge dessa följer takets form så kan monteringen av solceller utgöra ett störande element både i stadsbilden och för boenden i området beroende på årstid och solståndet (gul markering bilaga 1). Anordnande av parkeringsplatser på Skarpnäs 2:22 godkänns inte utan skriftligt nyttjandeavtal mellan parterna. (orange markering bilaga 2). Man godkänner inte att, utan skriftlig och separat uppgörelse mellan parterna, ändrar bergrum till garage och/eller nyttjar det 3D-utrymme som är i bergrummet 2:22. (blå markering bilaga 3). Anordnande av parkeringsplats för rörelsehindrade nordost om den nedre delen av trappan godkänns inte utan skriftligt nyttjandeavtal mellan parterna. (cerise markering bilaga 4). Brf Fyrhusen ser gärna att parterna möts snarast för att komma överens gällande nyttjanderätter gällande ovan för att slippa eventuella förseningar kring bygget och onödiga merkostnader.

Utåtande har inlämnats från antikvarisk sakkunnig som i sin bedömning anför följande. I planbeskrivningen gör Nacka kommun bedömningen att hotellverksamhet bör möjliggöras i syfte att utöka användningen av befintliga byggnader och byggrätter. För att mildra den negativa påverkan ska ombyggnaden utföras varsamt och med hög ambitionsnivå. Med bevarade inslag av befintliga konstruktioner i stora byggnaden

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

bedöms projektet uppfylla det i detaljplanen specificerade varsamhetskravet. Projektet bedöms även i övrigt följa de krav och bestämmelser som anges i detaljplanen samt spegla en hög ambitionsnivå avseende de befintliga byggnadernas karaktär och detaljutförande.

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten för offentlig utemiljö, Nacka vatten- och avfall AB, fastighetsenheten, kommunantikvarien och stadsarkitekten.

Synpunkter har inkommit från Nacka vatten- och avfall AB angående tillräcklig yta för framtida krav om avfallshantering. Sökanden har justerat förslaget i enlighet med yttrandet varför Nacka vatten- och avfall AB inte längre har någon erinran.

Kommunikvarien anför följande i sitt yttrande. Efter de senaste ändringarna uppfyller förslaget till påbyggnad och ändring av exteriören detaljplanens krav när det gäller skydd av kulturvärden och förvanskningförbud. En förutsättning är att de antikvariska anvisningarna i det antikvariska utlåtandet, daterat den 26 januari 2024 och reviderat den 27 mars 2024, efterföljs och val av murtegel till påbyggnaden och till fasadkompletteringar i fasaden görs i samverkan med den antikvariskt sakkunniga. Den sakkunniga ska kontrollera att teglet uppfyller de antikvariska kraven och har samma format, kvalitet och kulör som befintligt. Provmurning ska göras innan arbetet påbörjas. När det gäller kraven på varsamhet enligt detaljplanen har förslaget blivit bättre i och med den bevarade rumshöjden och bjälklagen i bottenvåningen i hotellets entrédel. Då förslaget fortfarande innebär rivning av det särskilt karaktärskapande bjälklaget med grova träbjälkar som visar byggnadens tidigare funktion, och det saknas redovisning av hur takbjälkarna kan återanvändas i byggnaden, uppfyller förslaget inte detaljplanens varsamhetskrav. Enligt det antikvariska utlåtandet är rivningarna en följd av dels brister i befintliga bärande konstruktioner, dels nya golvnivåer. Utifrån detta bedöms bygglovets ändå kunna beviljas, men återbruk av takbjälkar och andra byggnadsdelar behöver säkerställas i den fortsatta projekteringen. Återbruk ska även ingå i den antikvariska kontrollen.

Stadsarkitekten anför följande i sitt yttrande. Takpåbyggnaden följer detaljplanen väl. Däremot påverkas byggnadens interiör. På plankartan finns bestämmelsen att "Byggnadens interiör ska hanteras varsamt". Nu tas de ursprungliga karaktärsstarka bjälklagen bort och ersätts av ett betongbjälklag. Byggnadens bjälklag vittnar om byggnadens historiska användning. Fastighetsutvecklaren menar att byggnaden är i alltför dåligt skick för att bevara bjälklagen, men att de kommer att återskapa delar av bjälklagen. Detta hjälper till att förstå byggnadens ålder och ursprung.

Fastighetsenheten anför följande i sitt yttrande. Nacka kommun äger del av marken i bergrummet (fastigheten Skarpnäs 2:14). Det pågår en lantmäteriförrättning att överföra området till Skarpnäs 2:23. Förrättningen har ännu inte vunnit laga kraft utan är överklagad. Om marköverföringen inte genomförs behöver avtal tecknas.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö anför följande i sitt yttrande. Enheterna anser att de flesta av hotellgäster och besökare till verksamheterna kommer att vara bilburna och det redovisade parkeringstalet på 0,6 platser per rum bedöms vara för lågt beräknat med hänsyn till lokaliseringen med de topografiska förhållandena. Enheter påpekar också att kommunen inte har möjlighet att tillföra parkeringsplatser inom området

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

på allmänplats och verksamheterna behöver klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Sökande behöver redovisa med körspårmallar fordonsrörelser i samband med sophämtning och varutransporter vilket ska ske på ett trafiksäkert sätt med hänsyn till sikt mm. Element som sticker ut utanför fastighetsgränsen och över gångbana ska ha minsta fri höjd på 3,5 meter om element förekommer över körbanor då ska ha minsta fria höjden vara 4,7 meter. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark. Räckben som sätts upp mot vatten på parkeringsplatser behöver kunna tåla påkörning av dimensionerade fordon.

Sökanden har inkommit med ett svar avseende trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö yttrande. I bygglovsansökan finns 69 platser presenterade. Detta är i linje med, eller lite mer än, vad som är tänkt i planskedet. Sökanden anser att verksamheten linjerar med den parkeringskapacitet som de presenterat. Hotellet har en tydlig profil mot konferensgäster och dessa kommer företrädesvis att ta sig till destinationen i samlad form via chartrad buss eller båt. Hotellet har även väldigt fördelaktiga anslutningar med kollektivtrafik vilket kommer att vara mycket fördelaktigt för eventuella dagsbesökare till spat och restaurangen. Ut efter detta resonemang ämnar sökanden inte göra några ytterligare justeringar av parkeringslösningen. Utstickande element håller sig inom kvartersmark. Utåtgående entrédörrar håller sig inom kvartersmark. Konstbyggnader håller sig inom kvartersmark. Räckben hanteras i senare projektering. Körspår för angöring har bifogats.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö anför i huvudsak följande mot bakgrund av sökandens yttrande. Körspårmallar för både typfordon Los och Lbn visar att fordonen sveper över gångbanan, detta kan påverka trafiksäkerheten för gående. Dessutom enligt körspårmall för Lbn blir befintlig vägräcke påkörd (eller nästan) av fordonet. Förtydligande att verksamheterna klarar sitt parkeringsbehov inom fastigheten och är inte beroende av parkering på allmänplats är acceptabel. I övrigt har enheterna ingen erinran.

Sökanden har inkommit med reviderade körspårmallar typfordon Los och Lbn.

Skäl till beslut

För att bygglov för ändrad användning ska kunna beviljas måste den byggnad som åtgärden avser överensstämma med detaljplanen enligt 9 kapitlet 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen eller ha prövats som en liten avvikelse enligt 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen. Om byggnaden som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Annexet har en befintlig nockhöjd om +11,9 meter över nollplanet. Då detaljplanen anger att nockhöjden högst får vara +10,0 meter över nollplanet innebär det en befintlig avvikelse om 1,9 meter. Aktuell byggnad har en nockhöjd om cirka 10 meter. Således får det antas ha skett ett misstag vid upprättandet av detaljplanen då det sannolikt inte varit planförfattarens intention att förhindra den användning som detaljplanen medger för byggnaden. Vidare råder rivningsförbud så det finns heller ingen möjlighet att riva byggnaden och uppföra en,

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

mot bakgrund av den angivna högsta nockhöjden, ny planenlig byggnad. Mot denna bakgrund bedömer nämnden att befintlig avvikelse, med stöd av 9 kapitlet 30 a § plan- och bygglagen ska förklaras som en sådan avvikelse som anges i 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen.

Åtta av parkeringsplatserna placeras inom område där mark och vegetation ska bevaras, vilket innebär en avvikelse från gällande detaljplan. Syftet med parkeringsplatserna är att uppfylla det behov som finns för att möjliggöra föreslagna verksamheter. En av parkeringsplatserna placeras i anslutning till hotellbyggnaden och utgör tillgänglig plats för rörelsehindrade. Övriga platser placeras direkt sydväst om Skarpnäs 2:23, i anslutning till kajhuset. Aktuella platser är sedan länge avgrusade och delvis asfalterade och består inte av någon bevarandevärd mark eller vegetation. Platserna utgör relativt små områden inklämda mellan gata och berg.

Nämnden bedömer att åtgärden inte utgör en liten avvikelse. Däremot bedömer nämnden att föreslagna parkeringsplatser är av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, då behovet av parkeringsplatser är högre än vad som ansågs tillräckligt vid framtagandet av detaljplanen. Mot denna bakgrund bedöms åtgärden utgöra en sådan avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kapitlet 31 b punkt 2 plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer mot bakgrund av rådande förutsättningar att lösningen för angöring för bland annat sopbilar kan accepteras mot bakgrund av befintliga förhållanden på platsen och att det kan anordnas på ett tillräckligt trafiksäkert sätt för att uppfylla lagens krav.

Under förutsättning att de synpunkter som anförs av kommunantikvarien följs bedömer nämnden att föreslagna ändringar av industribyggnaderna uppfyller varsamhetskravet och kravet om förbudet mot förvanskning och därigenom även de utformnings- och skyddsbestämmelser som anges i gällande detaljplan.

Föreslagna åtgärder bedöms vara förenliga med gällande detaljplaner med tillhörande planbeskrivningar.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, att ingen betydande olägenhet uppstår, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, tomtens ordnande samt kravet om förbud mot förvanskning.

Frågor som berör avtal mellan olika parter hanteras inte inom ramen för plan- och bygglagens bestämmelser.

Frågan om vattentillgång måste anses ha hanterats i planarbetet varför frågan inte är relevant i prövningen av aktuellt ansökan.

Vad berörda grannar i övrigt anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Under förutsättning att sökanden har rådighet över samtliga parkeringsplatser inför slutbeskedet bedöms bygglov kunna ges.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer nämnden att bygglov ska ges.

Nämnden bedömer också att ansökan om marklov uppfyller kraven som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-28
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Ytsammanställning
5. Material- och kulörbeskrivning
6. Utlåtanden
7. Externa yttranden
8. Interna yttranden

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 52

B 2024-000343

LÄNNERSTA 1:1275 (LÄNNERSTAVÄGEN 35B)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900) meddelas att bygglov för enbostadshus kan påräknas med tillhörande villkor och upplysningar.

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 24 150 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i två våningar om 90 kvadratmeter byggnadsarea. Nockhöjden uppgår till högst +44,6 meter över nollplanet (RH 2000). Aktuell fastighet har en areal om 696 kvadratmeter. Exploateringsgraden blir därmed 13 %. Utfart anordnas med servitut på Lännersta 1:587. Parkering med vändplan anordnas sydöst om byggnaden. VA ansluts direkt till kommunens nät i Lännerstavägen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. De södra och östra delarna av Boo är till största delen äldre fritidshusområden som omvandlats till permanent småhusbebyggelse.

Strandskydd

Del av fastigheten omfattas av strandskydd. Föreslagen byggnad placeras dock utanför strandskyddat område. Miljötillsynsenheten bedömer att dispens därför inte ska prövas för åtgärden.

Yttrande

Ärendet har remitterats till miljötillsynsenheten angående buller. Miljötillsynsenheten har invändningar mot den bullerutredning som bifogas i ansökan och bedömer att utförd bullerutredning redovisar endast dagens bullersituation. Hänsyn behöver tas även till framtida förändringar. Risken att riktvärden avseende bullernivå vid fasad skulle överskrida riktvärdet 60 dBA, och därmed kräva att planlösning anpassas, bedöms som liten även med en kraftigt ökad trafikering. Det behöver dock säkerställas att yta för uteplats innehåller riktvärden även vid beräkning för prognos år 2040. Om ny beräkning visar att riktvärden överskrider behöver bullerdämpande åtgärder vidtas. Det kan exempelvis innebära att en bullerskyddsskärm anläggs runt delar av uteplatsen. Byggnadens klimatskal dimensioneras

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

avseende buller så att BBR-krav avseende ljudnivå inomhus innehålls även för prognos år 2040.

Ärendet har även remitterats miljötillsynsenheten angående strandskydd. Beslutet i ärende M-2022-73 gäller även efter avstyckningen och därför även för fastigheten Lännersta 1:1275. Beslutet är kopplad till situationsplanen och ytan som åtgärderna upptar på marken. Stödmuren som ritats in bedöms ej kräva dispens.

Tidigare beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och tvåbostadshus beviljades i beslut MSU § 119/2022 i ärende B 2021-001918 på fastigheten Lännersta 1:587. Den delen av fastigheten där aktuellt enbostadshus ska placeras avstyckades därefter.

Skäl till beslut

Nämnden konstaterar att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men ligger inom sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse.

Fastigheten har nyligen styckats av och utgör en skafftomt. Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§ plan- och bygglagen inte krävs för åtgärden. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelsen i närområdet består av en- och tvåbostadshus. Fastigheterna varierar i storlek mellan 705-1 750 kvadratmeter och är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 90-170 kvadratmeter byggnadsarea. Exploateringsgraden är mellan 6-20 %. Grannfastigheten direkt söder om aktuell fastighet är bebyggda med jämförbar exploateringsgrad, med en huvudbyggnad som upptar 90 kvadratmeter byggnadsarea med exploateringsgraden 16 %.

Bebyggelsen i närområdet består av byggnader i både en och två våningar. Föreslagen byggnadsvolym bedöms vara anpassad till området.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att förslaget enbostadshus stämmer överens med områdets karaktär och bebyggelsemönster.

Nämnden bedömer vidare att en uteplats kan anordnas så att bullerriktvärdena klaras, även för prognos år 2040. Det behöver dock säkerställas inför startbeskedet att uteplatsen med eventuellt bullerplank utformas så att bullernivåer för prognos år 2040 klaras. Frågan om inomhusbuller hanteras inför startbeskedet.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och kan uppfylla de krav som anges i 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen. Förhandsbesked ska därmed beviljas med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen. Byggnadens gestaltning kommer att prövas vid en kommande bygglovsansökan.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Handlingar i ärendet:

9. Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29
10. Ansökan
11. Ritningar
12. Bullerutredning
13. Interna yttranden

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 53

B 2024-000464

Sicklaön 40:1 I och Sicklaön 39:1 (Ryssviksvägen 4)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av småbåtshamn

Beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

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

- avgiften för bygglov är 5 000 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 4 949 kronor,
 - avgiften för ett startbesked och ett slutbesked 2 000 kronor,
- Totalt 11 949 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B1, B3 och B16.

Ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av småbåtshamn genom att en befintlig pontonbrygga med måtten 16x2,1 meter flyttas till aktuell plats, förankras i slutet av befintlig brygga och bildar en T-formad brygganläggning. Syftet med flytten är att möjliggöra tömning av toalettavfall från båtar. På bryggan installeras en tömningspump som kopplas till en avfallstank med måtten 2,35 x 1,7 meter som placeras på land. Slangen placeras på bryggan och grävs ned på land.

Bryggan är en del i att ge service till båtklubbens medlemmar för att kunna tömma sitt toalettavfall. Båtklubben har tidigare blivit förelagda av Nacka kommun att tillse att medlemmarna ges möjlighet att tömma sitt toalettavfall i hamnen. Bryggan säkras tillfällig angoring vid användning av toatömningsstationen.

Anläggningen är i första hand till för båtklubbens medlemmar men med möjligheten för övriga båtklubbar och hamnar i Svindersviken att tömma sitt toalettavfall. Anläggningen planeras i dagsläget inte att vara öppen för utomstående enskilda båtägare på grund av ökat slitage på anläggningen och att det kan leda till ökad båttrafik i viken. Anläggningen kommer att ha öppet begränsad tid på året och inte vintertid.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Den aktuella platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljötillsynsenheten har beviljat dispens från strandskyddsbestämmelserna för brygga den 17 april 2024, i ärende med nummer M-2024-737 beslutsnummer § 2024-548.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 14 maj 2024 samt på Nacka kommuns officiella anslagstavla med sista svarsdag den 27 maj. Inga yttranden har skickats in.

har remitterats till Nacka vatten och avfall som är ledningshavare till en ledningsrätt som går under det område där bryggan placeras. NVOA har i sitt remissyttrande bifogat sin tekniska handbok som ska tas hänsyn till vid arbeten kring ledningen.

Tidigare beslut

Tillbyggnad av småbåtshamn på fastigheten gavs senast 2016-03-23 i ärende 2015-2029 beslutsnummer MSU § 28.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen 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 kapitlet plan- och bygglagen. Nämndens bedömning är att utökningen av småbåtshamnen är förenlig med områdets befintliga användning som är hamn för fritidsbåtar och åtgärden bedöms inte kräva planläggning. Förslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan.

Handlingar i ärendet:

14. Tjänsteskrivelse den 29 maj 2024 reviderad 2024-06-12
15. Ansökan
16. Ritningar
17. Beslut om beviljad dispens från strandskyddsbestämmelserna

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 54

B 2024-000293

Orminge 60:6 (Solhusen Sarvträsk)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 147 lägenheter

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen då några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelse gällande våningsantal.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Joel Lindström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0657-17, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnad av flerbostadshus är 174 700 kronor,
 - avgiften för bygglovet för mur är 3 150 kronor,
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 131 600 kronor
- Totalt 309 450 kronor

Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kap 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att följande villkor uppfylls inför beslut om startbesked:

- Byggnaden utformas och uppförs så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.
- Terrassbjälklaget för underbyggd bostadsgård dimensioneras och uppförs så att det kan bära ett jorddjup om minst 0,8 meter.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i kvartersbebyggelse omfattande totalt 147 lägenheter varav ca. 25 lägenheter ska vara trygghetsbostäder, vilket innebär att minst en person i hushållet ska vara över 65 år. I entréplan mot angränsande gator anordnas lokaler för ett cykelcafé samt en gemensamhetslokal för trygghetsboende samt entréer till bostäder och bostadskomplement. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Byggnaderna beskrivs som fyra olika delar: Träskhuset, Solhuset, Gathuset och Grändhuset. Träskhuset och Grändhuset utförs med loftgångar mot innergården. Byggnaderna som uppförs i fem till sju våningar har nockhöjder mellan +55,10 och +60,96 meter över nollplanet i RH2000. Sockelvåningens höjd är 4,5 meter mätt från markens medelnivå mot angränsande gator.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Innergården är underbyggd och rymmer parkering i ett plan, antalet parkeringsplatser är 72 st. In- och utfarten till parkeringsgaraget nås från Helenebergsvägen.

Byggnadskropparna utförs med fasader av puts i kulörerna röd, lila, rosa och ockra som återfinns bland de i planbeskrivningen angivna baskulörerna för Orminge. Fönster och omfattningar ges en kontrasterande kulör som återfinns i de angivna accentkulörerna för Orminge. Sockelvåningen utförs av stående träpanel med fasadlasyr i två olika kulörer som framhäver trädets struktur. Teknikbyggnader på tak utförs med bandfalsad plåt i kulör lika putsen på samma byggnadskropp. Taket beläggs med svart takpapp och sedum.

Husnummer utförs med utanpåliggande stålprofiler i typsnitt Orminge i planbeskrivningens angivna accentkulörer. Skarvar mellan fasadelement utförs osynliga. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med hög detaljeringsgrad. Entréportar utförs i aluminium i lika kulör som fönster i samma byggnadskropp.

Ärendet gäller även marklov för justering av marknivåer för att anpassa byggnationen till gällande detaljplan samt nybyggnad av en mur i tomtgräns mot fastigheten Orminge 46:7 (kommande vårdboende). Muren utförs i betong med rollad yta på visningssida.

Lägenhetssammanställning:

- 1 rum och kök – 44 st
- 2 rum och kök – 82 st
- 3 rum och kök – 9 st
- 4 rum och kök – 11 st
- 5 rum och kök – 1 st
- Totalt: 147 st

Areasammanställning:

- Total byggnadsarea 3 188 m²
- Total bruttoarea 12 750 m²
- Total öppenarea 963 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage för de boendes behov 72 st. Cykelplatser 339 st., alla inomhus. Det finns några platser i garaget för lastcyklar/mopeder och cykelmek.

Sökanden har i PM för parkering angett att de uppfyller det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka genom att de utför alla angivna mobilitetsåtgärder som sänker parkeringsbehovet med 25% till 70,17 platser. Mobilitetsåtgärderna är följande:

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya rese möjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Planförutsättningar

Plankartan

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Fastigheten omfattas av detaljplan 688 som vann laga kraft den 27 april 2023. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen är bostäder och centrumändamål. I entréplan mot Mensättravägen får endast lokaler, entréer till bostäder och vissa komplement anordnas. Byggnaderna får uppföras i fem till sju våningar med en nockhöjd över angivet nollplan mellan +57,5 och +64,0 meter över nollplanet i RH2000. Underbyggd gård får ges en högsta nockhöjd på +39,0 meter. Inom ett område på innergården får 50% av ytan bebyggas med byggnad över högsta angivna nockhöjd.

Fasadmaterial ska vara puts i varma kulörer. Fasader ska utformas och färgsättas enligt gestaltnings principer som anges i planbeskrivningen. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga. Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad. Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gatan. Utskjutande byggnadsdelar som balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,7 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark. Fri höjd över gång- och cykelväg ska vara minst 3,5 meter och fri höjd över körbana ska vara minst 4,7 meter.

Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter. Byggnad ska utformas så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +38,5 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadernas konstruktion. Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 kBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid - (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överstiger 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.

Bostäderna utformas med avseende på verksamhetsbuller så att:

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl. 06:00 – 18:00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärde).
- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl. 22:00 – 06:00 vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärde)
- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22:00 – 06:00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärden)

Bebyggelsen ska kunna utrymmas i riktning bort från Mensättravägen.

Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende – särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas.

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

För att skydda den värdefulla naturen ska fasadbelysning undvikas på byggnadsfasader som vetter mot naturområdet/Sarvträsk.

Planbeskrivningen innehåller ett antal gestaltnings principer som bland annat anger följande. Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg alternativt färgsättas med angivna basfärger. Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger. För flerbostadshuset anges specifikt att fasader ska ha reliefverkan/djupverkan genom inramade omfattningar av fönster och balkongpartier. Bottenvåningen ska i huvudsak vara uppglasad och utformad med träbeklädning.

Gestaltningssprogram

Det finns ett gestaltningssprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret. Av gestaltningssprogrammet framgår bland annat att bebyggelsen föreslås uppföras med puts och relief som ger skuggverkan. Inramade partier med fönster, fransk balkong och planteringslåda.

Avvikelser från detaljplan

Föreslagen byggnation avviker från gällande planbestämmelser då några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelse gällande våningsantal.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Inga synpunkter har kommit in.

Ansökan har remitterats till Trafikenheten, Miljöenheten, Anläggningsenheten, Enheten för fastighetsutveckling och Nacka vatten- och Avfall AB.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har bland annat yttrat följande. Antalet redovisade parkeringsplatser för bil och cykel är i enlighet med kommunens parkeringstal under förutsättning att de tänkta mobilitetsåtgärderna genomförs och redovisas i samband med slutbesked. Enheterna informerar även om följande. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådant att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garaget. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar mm redovisas av sökande. Höjdsättningen av entréer till bostäder, lokaler och garageinfarten ska överensstämja med de projekterade handlingarna. Det är sökandes ansvar att kontrollera överensstämmande av de angivna höjderna i bygglovshandlingar med kommunens projekt av allmänna anläggningar. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande. Om balkonger sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark.

Sökande har efter remissvaret redovisat att garagerampen utförs med trafikljussystem varefter trafikenheten har svarat att de inte har något att erinra på den reviderade planritningen.

Miljöenheten har svarat att bullerutredningen är godtagbar och yttrar bland annat följande. Planlösningen för hörnlägenheterna är inte optimal men accepteras för att undvika mindre lägenheter som skulle vara sämre ur hälso- och störningsperspektiv. Miljöenheten uttrycker

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

dock tveksamhet till de små balkongskärmarna och påpekar att det troligen krävs 75% inglasning och ljudabsorbenter i balkongtaket för att i praktiken uppnå de ljudnivåerna som beräkningarna i bullerutredningen visar.

Anläggningsenheten har yttrat följande. Enheten förutsätter att projekterade höjder som ansluter till allmän plats är i enlighet med tidigare samordnade och överenskomna höjder. Det åligger byggherren att säkerställa att byggnaden ansluter till allmän plats på de nivåer som kommunen kommunicerat. Enheten förutsätter också att hänsyn tagits till rutinbilaga ”Byggnation i anslutning till allmän plats” vid planering och projektering av kvarteret.

Enheten för fastighetsutveckling har svarat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och avfall har gällande avfall svarat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och avfall har gällande VA svarat att det kommer att finnas anslutningspunkt. Gällande dagvatten hänvisar de till kommunens vägledning och ber om kompletterande underlag för att göra en bedömning.

Sökanden har skickat in en dagsljusberäkning som visar att 93 rum (29%) inte klarar dagsljuskravet på DF 1,0 i BBR 6:322. De 22 rum (7%) som klarar inte DF 0,8 återfinns alltid i lägenheter där alla övriga vistelserum har fullgott dagsljus. Sett till projektets förutsättningar avseende kvartersutformning och tekniska förutsättningar bör det anses som ett fullgott resultat där de få avstegen är motiverade. Att minska rumsstorlekar för att uppnå fler godkända rum har inte bedömts som positivt för de enskilda lägenheterna i fråga, även om det ur dagsljussynpunkt skulle ge ett resultat på 97% godkända rum.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Den sakkunnige bedömer att byggnaderna uppfyller bygglagstiftningens kvav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Sökanden har skickat in en bullerutredning som redovisar att byggnaderna klarar de bullerbestämmelser som finns i detaljplanen.

Skäl till beslut

Förslagets gestaltning och utformning överensstämmer inte helt med gestaltningsprogrammet bland annat när det gäller byggnadernas kulörer och utformning av fönsterpartier vilket innebär att förslaget har en annan gestaltning än det som visas på illustrationerna i gestaltningsprogrammet. Nuvarande gestaltning har dock bearbetats fram i bygglovsprocess där planarkitekten och stadsarkitekten har deltagit i processen och godtagit förslaget. Gestaltungsprinciperna i detaljplanen syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse.

Förslaget avviker från planbestämmelse när det gäller att några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelsen gällande våningsantal. Avvikelserna bedöms tillsammans vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kapitlet 31b § plan- och bygglagen.

Redovisning av att byggnaden är utformad på ett sätt att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion samt att terrassbjälklaget under gården dimensioneras och

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

utförs så att det kan bära ett jorddjup om minst 0,8 meter skjuts upp som ett villkor inför startbesked. De frågor som kvarstår gällande dagvatten bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

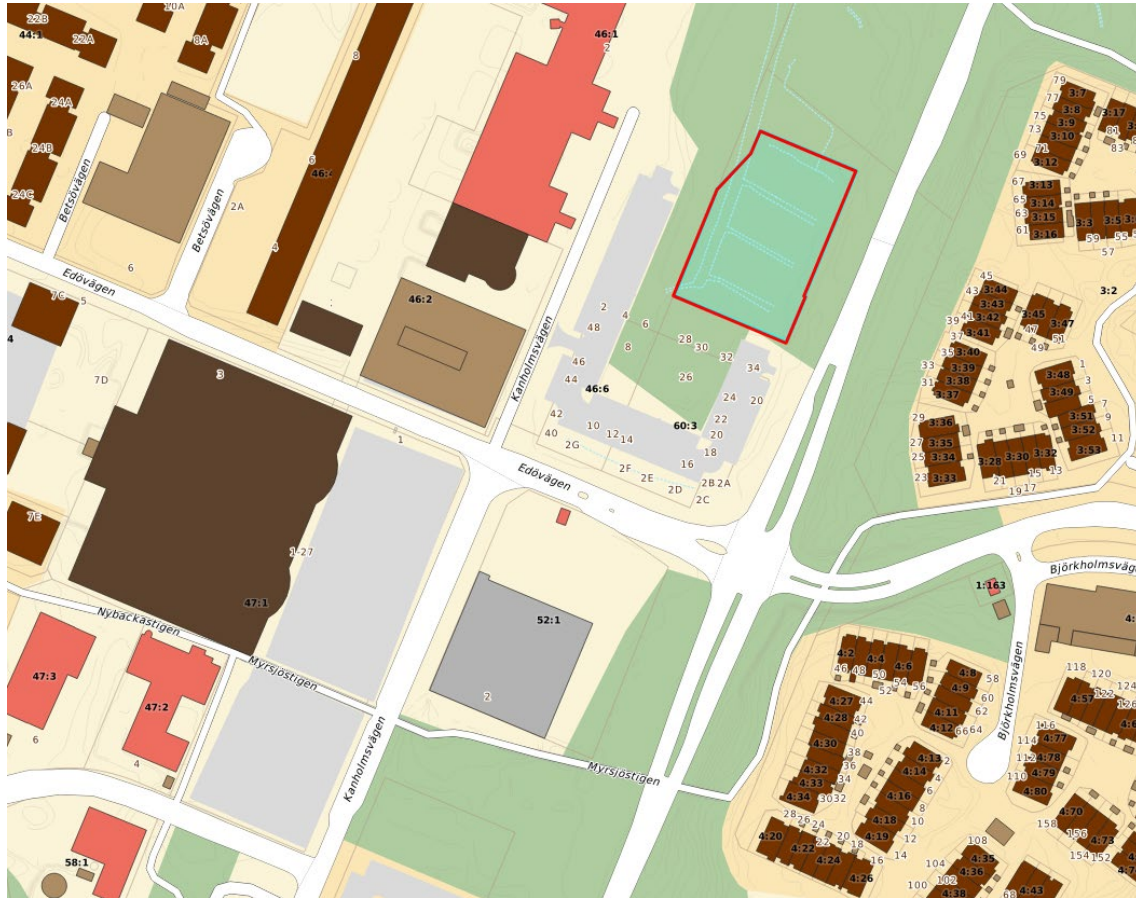
Handlingar i ärendet:

18. Tjänsteskrivelse daterad den 10 juni 2024
19. Ansökan
20. Ritningar
21. Kartor och markplanering
22. Material- och kulörbeskrivning
23. Yttranden interna
24. Yttranden externa
25. Illustrationer

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Aktuell fastighet i den röda markeringen.

Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

B 2024-000585

§ 55

Lännersta I:1263 (Fågelstigen 4c)

Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) ger startbesked med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden fastställer byggherrens kontrollplan.

Det krävs inte kontrollansvarig, tekniskt samråd eller arbetsplatsbesök.

Startbeskedet slutar att gälla två år efter beslutsdatumet.

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- Avgiften för startbesked och slutbesked är 13 300 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3 och B16.

Ärendet

Ärendet gäller anmälan för att uppföra ett bygglovsbefriat komplementbostadshus med 30 kvadratmeter byggnadsarea. Takets nockhöjd överstiger inte 4,0 meter. Byggnaden utförs med fasader av järnvitriolbehandlad stående träpanel och mörkgrå takpapp. Tillgänglig säsongförvaring anordnas i lovfri friggebod.

Skäl till beslut

Gällande bestämmelser

I 9 kapitlet 4a-4d §§ plan- och bygglagen finns bestämmelser om bygglovsbefriade åtgärder. Enligt 6 kapitlet 5 § punkt 9-12 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det en anmälan för åtgärderna.

Av 10 kapitlet 23- 25 §§ plan- och bygglagen följer att byggnadsnämnden med ett startbesked ska godkänna åtgärden innan den får påbörjas. I startbeskedet ska nämnden bland annat fastställa kontrollplan och vilka handlingar som behövs för att nämnden ska kunna ge ett slutbesked.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att fastigheten och byggnaden inte ligger inom ett område där kommunen bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller inom ett kulturmiljöområde som är särskilt värdefullt. Åtgärden uppfyller därmed kraven för bygglovsbefriat komplementbostadshus enligt 9 kapitlet 4 a § plan- och bygglagen.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Byggnaden uppförs i ett nytt tätbebyggt planenligt bostadsområde och bedöms vara anpassad till den nya stads- och landskapsbilden i området. Det finns utrymme för en parkeringsplats på fastigheten och förutom den mindre yta för lek som finns inom fastigheten finns även ett skogsområde direkt anslutande till denna fastighet. Sökande har redovisat att de uppfyller detaljplanekraven på högsta andel hårdgjord yta inom fastigheten. Startbeskedet ges under förutsättning att marklov beviljas för eventuella markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Nämnden bedömer att komplementbostadshuset i övrigt uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen. Nämnden ger därför startbesked.

Handlingar i ärendet:

26. Tjänsteskrivelse daterad den 29 maj 2024
27. Ritningar
28. Markplanering
29. Förslag till kontrollplan
30. Tekniska handlingar
31. Yttrande från sökande med motivering

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Aktuell fastighet inom röd markering.

Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 56

B 2024-000650

Lännersta I:813 (Fågelstigen 5c)

Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) ger startbesked med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden fastställer byggherrens kontrollplan.

Det krävs inte kontrollansvarig, tekniskt samråd eller arbetsplatsbesök.

Startbeskedet slutar att gälla två år efter beslutsdatumet.

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- Avgiften för startbesked och slutbesked är 13 300 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3 och B16.

Ärendet

Ärendet gäller anmälan för att uppföra ett bygglovsbefriat komplementbostadshus med 30 kvadratmeter byggnadsarea. Takets nockhöjd överstiger inte 4,0 meter. Byggnaden utförs med fasader av järnvitriolbehandlad stående träpanel och mörkgrå takpapp. Tillgänglig säsongförvaring anordnas i lovfri friggebod.

Skäl till beslut

Gällande bestämmelser

I 9 kapitlet 4a-4d §§ plan- och bygglagen finns bestämmelser om bygglovsbefriade åtgärder. Enligt 6 kapitlet 5 § punkt 9-12 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det en anmälan för åtgärderna.

Av 10 kapitlet 23- 25 §§ plan- och bygglagen följer att byggnadsnämnden med ett startbesked ska godkänna åtgärden innan den får påbörjas. I startbeskedet ska nämnden bland annat fastställa kontrollplan och vilka handlingar som behövs för att nämnden ska kunna ge ett slutbesked.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att fastigheten och byggnaden inte ligger inom ett område där kommunen bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller inom ett kulturmiljöområde som är

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

särskilt värdefullt. Åtgärden uppfyller därmed kraven för bygglovsbefriat komplementbostadshus enligt 9 kapitlet 4 a § plan- och bygglagen.

Byggnaden uppförs i ett nytt tättbebyggt planenligt bostadsområde och bedöms vara anpassad till den nya stads- och landskapsbilden i området. Det finns utrymme för en parkeringsplats på fastigheten och förutom den mindre yta för lek som finns inom fastigheten finns även ett skogsområde direkt anslutande till denna fastighet. Sökande har redovisat att de uppfyller detaljplanekraven på högsta andel hårdgjord yta inom fastigheten och att inga åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet planeras.

Nämnden bedömer att komplementbostadshuset i övrigt uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen. Nämnden ger därför startbesked.

Handlingar i ärendet:

32. Tjänsteskrivelse daterad den 10 juni 2024
33. Ritningar
34. Markplanering
35. Förslag till kontrollplan
36. Tekniska handlingar
37. Yttrande från sökande med motivering

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Aktuell fastighet inom röd markering.

Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 57

B 2024-000473

Sicklaön 83:22 (Marcusplatsen 5A)

Ansökan om tillbyggnad av skola, marklov, rivningslov

Beslut

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

Rivningslov ges enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Benjamin Hellström som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0689-12 och behörighetsnivå K.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Stridh som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1539-11 och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet är 86 800 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 70 000 kronor,
- totalt är avgiften 156 800 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B2, B10 och B11.

Ärendet

Ärendet gäller tillbyggnad av en kommunal gymnasieskola, YBC i Sickla. Skolan byggs till norrut i fyra våningsplan och med källare. Tillkommande byggnadsarea är 582 kvm och tillkommande bruttoarea är 2 488 kvm. Totalhöjd är + 28,0 meter över nollplanet.

Fasader utförs med träpanel i thermowood, sockel i granit, skärmtak i plåt i beige kulör, fönster utförs som aluminiumbeklädda träbågar i beige kulör och entrépartier i stål i mörk brungrå kulör. Tak i sedum och med solpaneler. För detaljerad material- och kulörbeskrivning, se bilaga 1 i ritningsunderlaget.

Rivningslovet innebär att del av befintlig skola rivs för tillbyggnaden. Marklovet innebär markförändringar för byggnationen. Marken runt skolan ordnas med lovfria åtgärder, t.ex. murar och räcken. Lovpliktiga cykelparkeringar anordnas och en tillgänglig parkeringsplats.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

I dagsläget har skolan 680 elever och efter tillbyggnaden vill de ta emot runt 1000 elever. Skolan har fyra program, tre högskoleförberedande: ekonomi-, samhällsvetenskaps- och naturprogrammen. Tanken är att tillbyggnaden ska möjliggöra för fler elever.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 451 (laga kraft 2008). Planbestämmelserna innebär bland annat följande. Område för centrumändamål, exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning m.m. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är +28,0, mindre byggnadsdelar får överstiga höjden. Prickad mark får inte bebyggas. Korsmark får bebyggas med mindre komplementbyggnader, skärmtak och dylikt som hör till områdets verksamheter. Ringprickad mark får byggas över med körbart bjälklag som får bebyggas med mindre komplementbyggnader, skärmtak och dylikt som hör till områdets verksamheter. Befintlig skola har en k1-bestämmelse som innebär: kulturhistoriskt eller arkitektoniskt intressant byggnad/byggnadskomplex vars bevarande är motiverat. Karaktärdrag och värden ska beaktas vid eventuell- om och tillbyggnad. För q1 och k1 gäller att inför ändring ska antikvariskt egenkontroll upprättas.

Med hänsyn till Saltsjöbanans spår- och trafik ska:

- grundläggning och utformning av byggnader och anläggningar utföras så att störningar för verksamheterna i dessa inte uppkommer med hänsyn till buller, stömljud och vibrationer från spåranläggning och trafik.
- fasader utformas så att störande reflektioner av ljud från spåranläggning och trafik inte uppkommer för omgivningen.

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Ev. förekomst av markföroreningar ska undersökas och åtgärdas vid markarbeten. Skyltar får endast avse i fastigheten verksamma företag. Skyltar får ej vara rörlig, blinkande eller dominerande.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram, Sickla-Marcusplatsen. Förståelsen av områdets historiska funktion respekteras. Möjligheten att avläsa tidigare funktion och successiva utbyggnad behålls. Ny bebyggelse placeras och utformas så att den bildar nya tydliga årsringar i miljön. Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum behålls.

Områdets täta struktur behålls i möjligaste mån. Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum/stråk behålls och förstärks. Marcusplatsens funktion som entré till området med omsorgsfullt utformad arkitektur från olika perioder behålls och förstärks.

Yttrande

Utbildningsenheten, miljötillsynsenheten, planenheten, trafikenheten, Nacka Vatten och Avfall (VA och avfall) har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Förslaget har även stämts av med Nacka kommuns stadsarkitekt och kommunantikvarie.

Utbildningsenheten har inga synpunkter.

Miljötillsynsenheten har inte något att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. De föreslagna åtgärderna av ljudisolering för väggar och glaspartier för att dämpa överskriden ljudnivån vid samtliga våningar i sydost och nordväst om hörnet av

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

kvarteret ska vidtas.

2. Skolgården är bullerexponerad från hög trafiken och verksamheten behöver säkerställa att Naturvårdsverkets riktlinjer uppnås.
3. Anmälan om efterbehandling enligt §28 Förordningen om miljöfarliga verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ska lämnas in innan schaktarbete påbörjas.
4. Om det under markarbeten inom området påträffas en förorening ska kommunens miljöenhet genast informeras om det.
5. Föreslagna åtgärder, enligt redovisning, för dagvattenhantering ska utföras. Resultat och förslag på åtgärder för punkterna 1-4 ska redovisas till Miljötillsynsenheten i Nacka kommun, senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Trafikenheten har framfört följande. Cykelparkering, enligt handlingarna planeras 28 cykelparkeringsplatser, antalet platser bedöms vara lågt beräknat för 370 nya elever. Sökande behöver även redovisa platser för mopeder. Övrigt/trafiksäkerhet, det breddade övergångsstället enligt sökandes handlingar hamnar delvis där garagets in- och utfartsramp ansluter till Experimentgatan, detta kan vara olämpligt med hänsyn till trafiksäkerhet.

Nacka Vatten och Avfall (VA) har uppgett att det saknas en del underlag och i huvudsak framfört följande:

- ”Dagvatten PM” föreslår fördröjning av dagvatten sker delvis i husets sedumtak och delvis i planteringsbäddarna för att hantera ett regndjup av 10 mm enligt ”Anvisning” (2022-10-12). NVOA skulle vilja nämna att enligt ”Anvisning” ska dimensionerande volym kunna inrymmas som en tomvolym ovanpå LOD-lösningen.
- Föreslagna rinnvägar och dagvattenhantering redovisas i Figur 5 ”Dagvatten PM”. Däremot saknas det redovisning av area, reducerad area per delavrinningsområde, och volym vatten motsvarande 10 mm från den reducerade arean som avleds till en viss dagvattenåtgärd. Det saknas också redovisning kring hur vattnet rinner vidare från dagvattenåtgärder (eller om allt dagvatten ska infiltreras ner).
- Det nämns i kap 2.3 ”Anvisning” att ”I Nacka stad och i lokala centrumområden gäller 30 års återkomsttid för trycklinje i markytan. I övriga Nacka kommun gäller generellt 20 års återkomsttid för trycklinje i markytan, med undantag för områden där dagvatten direkt kan avledas till sjöar eller naturmarksområden. Vid beräkningar ska en klimatkoefficient på 1,25 användas.” I lokala centrumområden gäller dimensionering därmed 30 års återkomsttid. ”Dagvatten PM” redovisar dimensionerat flöde för 20 års återkomsttid.

Nacka Vatten och Avfall (avfall) har i yttrande framfört invändningar gällande:

Det framgår av verksamhetsbeskrivningen att skolan ska öka från ca 630 elever till 1000 elever. Vilken typ av avfall förväntas genereras inom den nya tillbyggnaden och hur mycket?

Från den 1 januari 2024 är det obligatoriskt att sortera ut matavfall och kommunen är skyldig att samla in utsorterat matavfall. Nacka kommun har dispens i 2 år för att samordna med annan insamling men det behöver förberedas utrymme att sortera ut matavfall inom fastigheten. Det är också ett lagkrav att den som har förpackningsavfall (papper och kartong, plast, metall, färgat och ofärgat glas, pantflaskor/burkar, trä och övriga förpackningar ska sortera ut detta från annat avfall. Det behöver finnas utrymme och avfallslösning för att sortera detta inom fastigheten. Det framgår inte av dokumenten om

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

avfallshantering om det har tagits hänsyn till kraven om utsortering och hur mycket avfall som förväntas kunna uppstå som ska hanteras i det nya miljörummet (och ev. i det befintliga).

I dokumenten om avfallshantering presenteras två alternativ för hämtning av avfall.

Alt 1. Då avfall från tillbyggnaden ska transporteras till det andra miljörummet ska hämtningsintervallet till det befintliga miljörummet inte behöva utökas. Det framgår inte av handlingarna om vilken tömningsfrekvens som beräknats för. Detta alternativ bygger på en överenskommelse med nuvarande hyresgäst. Vid ett eventuellt byte av hyresgäst i tillbyggnaden behöver de också nyttja befintliga miljörum i andra byggnaden. Viktigt att detta villkor fortsätter oavsett vem som är hyresgäst. Annars bör miljörummet i tillbyggnaden anpassas till att kunna hantera allt avfall som uppstår i tillbyggnaden samt hämtas därifrån.

Alt 2. Hämtning av avfall från avfallsrummet i den nya tillbyggnaden. Dragavståndet mellan bilen och miljörummet ska inte överstiga 10 m. I situationsplanen framgår inte tänkt angöringsplats för sopbilen.

Utlåtande från certifierad sakkunnig tillgänglighet har lämnats in som visar att projektet uppfyller tillgänglighetskraven.

Planenheten har framfört följande. Bygglovets innehåller förslag på byggnation intill Markusplatsen som är en central mötesplats i Sickla och ett offentligt rum som är viktig för hela Nacka stad. Samtidigt föreslås utbyggnaden i en viktig kulturmiljö som kommer att utvecklas till några av Nackas mest centrala stadskvarter. Det skulle därför vara positivt om entrén som vetter mot Markusplatsen i norr annonserades tydligare eftersom skolbyggnaden också utgör en viktig publik funktion. Vidare bör skolans mer publika funktioner som cafeteria, uppehållsutrymmen etc placeras i bottenvåning mot norr för att bidra till trygghet och i möjligaste mån bidra till att levandegöra Markusplatsen utanför. En sammanhållen och genomtänkt gestaltning är viktig utifrån kulturmiljön och den planerade stadsutvecklingen. Träfasaden som föreslås bör ha en beständig varmbrun ton som fungerar med tegelarkitekturen. Går det att säkerställa att den inte grånar?

Sökanden har bemött remissinstansernas synpunkter.

Gällande trafikenhetens yttrande. De har planerat för 28 cykelplatser i projektet och markytan framför huvudentrén planeras för att eleverna ska ha liten "skolgård". Enligt kommunens rekommenderade parkeringstal för cykel ska de planera för 296 cykelplatser. De anser att det inte är rimligt med så många cykelplatser eftersom alla ytor kring skolan skulle bli belamrade med cykelställ. Idag finns många befintliga cykelplatser närmast nybyggnaden samt inom området, både inomhus, 297 stycken, och utomhus, 192 stycken. Det breddade övergångsstället har utgått.

Gällande dagvatten har sökanden lämnat in kompletterande underlag.

Gällande avfallshantering: Hyresgästen YBC-skolan har sin huvudsakliga utbildningsverksamhet i närliggande byggnad (Kunskaps Gallerian-M7) där de hanterar sitt avfall i befintligt miljörum i huset. Alla varutransporter till YBC-skolan kommer att ske till

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Kunskapsgallerian. I nybyggnaden planerar Atrium Ljungberg miljörum/avfallsrum som placeras i markplanet (Plan 1) och som endast är avsett för skolans hushållssopor med begränsad omfattning. Tidigare planerat mottagningskök har utgått. Detta innebär att det inte förekommer matavfall i nybyggnaden. Studenterna kommer att äta mat i Kunskapsgallerian. Hyresgästens plan är att städaren tar med sig soporna till det större soprummet i närliggande byggnad M7. Hämtning av sopor kommer att ske från miljörummet i Kunskapsgallerian lika tidigare. I det fall man avtalar hämtning av sopor i miljörummet i bottenplanet i nybyggnaden så är det möjligt att komma nära med sopbilen.

Tidigare beslut

Marklov och startbesked för markarbeten inför tillbyggnad av skola gavs den 7 juli 2023 i beslut § DL 2023-001570, i ärende B 2023-001062.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att tillbyggnaden utgör ett varsamt nutida tillägg av befintlig byggnad. Tillbyggnaden bedöms anpassad till övrig industriell bebyggelse kring Marcusplatsen bl.a. då bärande element får en synlig gestaltning. Nämnden förstår planenhetens synpunkter men förslaget är avstämt med kommunantikvarien och stadsarkitekten som har bedömt att tillbyggnaden är anpassad och varsam till den värdefulla kulturmiljön.

Cykelparkering på prickad mark bedöms planenlig då anordnande av parkeringsplats inte innebär att marken bebyggs med tolkning utifrån äldre plan- och bygglagen. De frågor som kvarstår gällande VA och dagvatten bedöms kunna hanteras inför startbesked. Befintlig byggnad har en varsamhetsbestämmelse i form av k1 - att inför ändring ska antikvarisk egenkontroll upprättas. Detta bedöms kunna hanteras inför startbesked. Sökanden har bemött remissinstansernas synpunkter. Det breddade övergångsstället som trafikverket har haft invändningar på gällande trafiksäkerhet har utgått från ansökan. I övrigt bedöms synpunkterna besvarade.

Sökanden har bifogat en dagsljusberäkning som visar att det finns ett stadigvarande vistelserum på plan 2 som inte når upp till BBR-kravet på dagsljus. Det är en undervisningssal som får dagsljusfaktor 0,94 % och inte når kravet på 1%. Orsaken är skuggning från det angränsande huset. Nämnden bedömer att avvikelserna är så pass liten att den är godtagbar samt att det framgår av beräkningen att rummet har goda dagsljusförhållanden.

Åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bl.a. gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan.

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

Förutsättningarna enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen bedöms vara uppfyllda. Nämnden ger därför rivningslov.

19 juni 2024

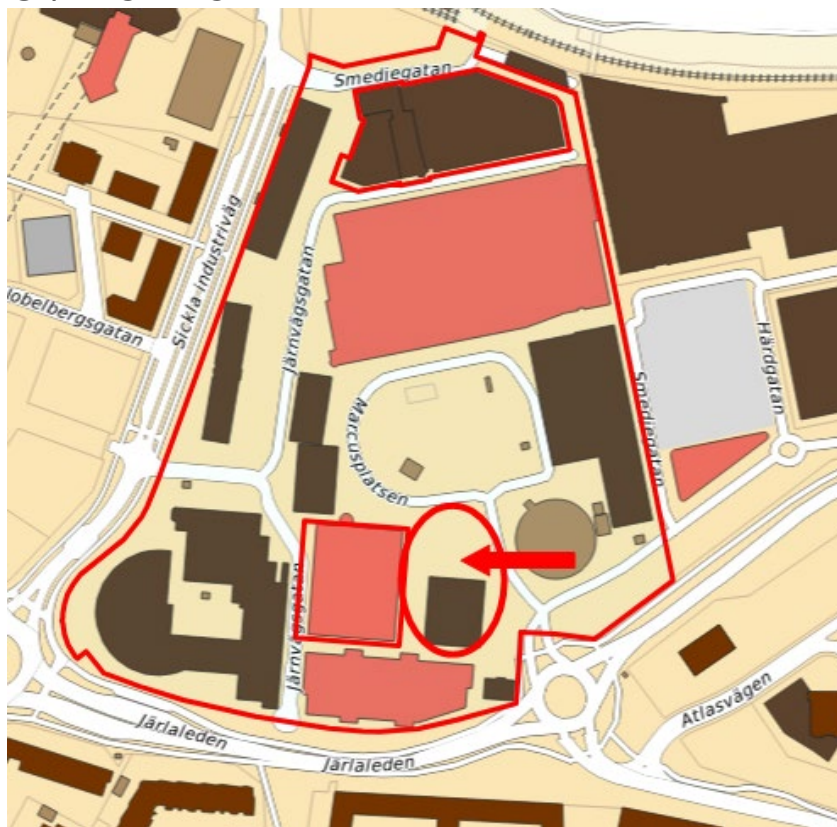
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Förutsättningarna enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen bedöms vara uppfyllda.
Nämnden ger därför marklov.

Handlingar i ärendet:

38. Tjänsteskrivelse, 29 maj 2024
39. Ansökan
40. Ritningar
41. Nybyggnadskarta
42. Markplanering
43. Tillgänglighetsutlåtande
44. Verksamhetsbeskrivning
45. PM/utlåtanden
46. Yttranden
47. Bemötande på yttranden

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 58

B 2024-000402

TOLLARE 1:3, LÄNNERSTA 10:1

Ansökan om bygglov för ändring av marknivå, nybyggnad av murar och bullerskärm

Beslut

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

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Villkor

Med stöd av 9 kapitlet 36 § plan- och bygglagen villkoras att bygglov och marklov för åtgärderna ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Åtgärden får inte påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Daniel Berglund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1417-13, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet av murar är 3 150 kronor,
- avgiften för marklovet 3 150 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett slutsamråd 2 800 kronor,
- avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 5 315 kronor,

Totalt 14 415 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om marklov för ändring av marknivå och nybyggnad av murar samt bullerskärm. Åtgärden syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse. Marklovet avser avtäckning av vegetation, bergschakt, återfyllnad av losshållet berg, nybyggnation av kommunal gata, samt utbyggnad av VA- och elnät från intilliggande bostadsområde till verksamhetsområdet.

En bullerskärm byggs från infarten till exploateringsområdet till planerad gång- och cykelväg genom skogen till Sparvstigen. Bullerskärmen är utformad i enlighet med framtagen bullerutredning till detaljplanen. Bullerskärmen byggs tät mot mark och mäter minst två meter över vägbanan upp till verksamhetsområdet. En skogsgrön kulör NCS S 6020-G30Y väljs för att harmonisera med omgivningen.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Murar byggs runt området för att hålla massorna på plats. Murarna utförs som gabionmurar, i norr och söder utförs murarna i suterräng för att få en mjukare övergång från mark till verksamhetsområdet. Gabionmurarna placeras i fastighetsgräns inom verksamhetsområdet. Gabionmurarna placeras på en platsgjuten grundsula. Placering och utformning av staket vid murarna hanteras i separat lov för verksamhetsytan.

Gabionmurar ska vara växtbeklädda. Planteringsytor i anslutning till gabionmurar förbereds för att detta samt stöd för växter som klättrar på gabionmurar. Vid grundläggning av muren så utför man en växtbädd med skelletjord strax utanför murlinjen. Detta är ingenting som påverkar bärlast av konstruktionen. Förslagsvis så planteras en klätterväxt av typ vildvinbär/vild-ros el likvärdig som kräver liten jordmån samt är uthärdlig för torka.

Handlingarna avser en tillfällig väg till arbetsområdet för att kunna angöra exploateringsområdet. Vägen kommer bestå av markduk med packad bergkross ovanpå. Uppskattad placering, erforderliga höjder och lutning framgår av markplaneringsritning bifogad marklovet. Vid uppförande kommer del av befintlig bullervall schaktas undan. Denna kommer återställas med likvärdiga massor vid borttagning av väg.

Planföresättningar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 14 februari 2024, § 34, tillstyrkt planförslaget om ny detaljplan för området. Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo den 18 mars 2024. Detaljplanen har överklagats och ärendet har överlämnats till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för vidare handläggning.

Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändning ska vara för handel med skrymmande varor såsom bilhandel, samt småindustri och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. En ny väganlutning ordnas från Ormingeleden via en cirkulationsplats och en ny lokalgata som ansluter till verksamhetsområdet. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller ska ett bullerplank uppföras längs lokalgatan. Cirka en tredjedel av den befintliga naturmarken inom planområdet bevaras för att värna om naturvärden och tillgången till bostadsnära natur.

Stödmurar ska vara omsorgsfullt gestaltade och huvudsakligen utformas i sten. Inslag av andra material får användas för att skapa variation. Inom plankartan markerad med beteckning n1 ska nivåskillnader mot anslutande marknivå tas upp med terrassering. Stödmur får inom n1-område inte överstiga 4,0 meter.

Bullerplank med en höjd av två meter över anslutande gatunivå ska finnas längs lokalgata. Avåknings- och avrinningskydd som motstår tunga fordon och spridning av brandfarliga vätskor ska finnas längs lokalgata.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Dagvatten ska huvudsakligen avledas mot norr.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Detaljplanen har inte vunnit laga kraft.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 8 maj 2024 samt på Nacka kommuns officiella anslagstavla med sista svarsdag den 22 maj. Inga yttranden har skickats in.

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten offentlig utemiljö, Nacka vatten- och avfall AB, planenheten, Trafikverket, miljötillsynsenheten och anläggningsenheten.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har sammanfattningsvis angett följande: Handlingarna är ofullständiga och oklara – mycket saknas. Med tanke på att området kommer att vara visuellt väldigt exponerat, är det av avgörande betydelse att de gestaltungsdirektiv som finns i planhandlingar m.m. efterlevs och gärna utvecklas. Sikten vid den tillfälliga byggvägen ska vara god. Lutningen av in- och utfarter vid den tillfälliga mot Ormingeleden är brant och behöver minskas till 3,5% om det är möjligt. Ingen vegetation får avverkas under perioden 1 mars-15 augusti dvs under häckningsperioden.

Nacka vatten- och avfall har angett följande:

Vägen är kommunal väg och ingår i verksamhetsområde för dagvatten, gata. Fastighetsmarken ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten fastighet och måste hantera sitt dagvatten inom fastigheten, lokalt omhändertagande , LOD.

Trafikverket informerar om följande:

Anslutningen till verksamhetsområdet kommer att byggas på Trafikverkets mark och planområdets södra del ligger i anslutning till vägområdet för väg 222, Värmdöleden, som Trafikverket är väghållare för. Sökande planerar att bygga en tillfällig byggväg på Trafikverkets fastighet Tollare 1:112. Ett nyttjanderättsavtal behöver upprättas för att genomföra åtgärder inom Trafikverkets fastighet. Ett bevakningsavtal för de markarbeten som planeras intill väg 222 behöver tecknas med anledning av de geotekniska riskerna dessa åtgärder kan innebära för vägen. I planbeskrivningen för detaljplanen konstateras att ett sådant avtal ska tas fram inför genomförandet av detaljplanen.

Planenheten har lämna följande kommentarer på marklovet:

Planenheten kan inte bedöma hur marklovet förhåller sig till plangränser då detta inte framgår i markplaneringsritningen. I markplaneringsritningen framgår inte heller var bullerplanket slutar i norr.

Enligt egenskapsbestämmelse ”skydd” i detaljplanen ska avåknings- och avrinningskydd finnas längs lokalgatan. Planenheten vill därmed lyfta fram att det är viktigt att det säkerställs att bullerplanket fungerar som avrinningskydd.

När det gäller dagvattenhanteringen vill planenheten framhålla att marklovet behöver förhålla sig till planerat avskärande dike inom fastigheten Lännersta 10:1 vid planområdets sydöstra del. Det avskärande diket framgår inte i markplaneringsritningen. Markplaneringsritningen inom verksamhetsområdet visar endast som hårdgjord yta. Eftersom en del ytor även planeras för olika grönytor och hantering av dagvatten genom

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

växtbäddar vore det fördelaktigt om detta framgår som hänvisning i markplaneringsritningen.

Utifrån underlaget har planenheten svårt att bedöma om gabionmurarna har förutsättningar för att vara växtbäddade i enlighet med vad som framgår i planbeskrivningen. Planenheten ställer sig frågande till vad följande beskrivning gällande bergschakt innebär: ”Vid loss hållning av berg i öst mot naturområdet kommer arbetsmaskiner behöva transporteras på den delen av berget som inte kommer loss hållas”. Planenheten anser att det inte bör göras några ingrepp i naturmarken som i detaljplanen regleras som NATUR, undantaget där nya slänter/diken tillkommer vid iordningställandet av allmänna anläggningar och anläggningar för dagvattenhantering och VA.

Miljötillsynsenheten har meddelat att utformning av bullerplanket följer det som anges i detaljplanen och bullerutredningen. Enheten ställer en fråga kring byggbullret, om bygglovenheten brukar begära in någon handlingsplan/utredning om det?

Anläggningsenheten har inte lämnat in något yttrande.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) kan inledningsvis konstatera att eftersom detaljplanen inte vunnit laga kraft kan således lovet beviljas med villkor om att detaljplanen behöver vinner laga kraft för att åtgärden ska kunna påbörjas. Om detaljplanen inte vinner laga kraft behöver lovet tas om.

Sökande har tagit del av remissvar och efter det reviderat handlingarna. De har bland annat kompletterat med information om hur växtlighet ska fästas i murarna. De har även förtydligat ritningsunderlaget. Vad gäller miljötillsynsenhetens fråga tas dessa frågor om hand av arbetsmiljöverket och/eller miljötillsynsenheten om klagomål inkommer. Efter revideringen bedöms synpunkterna besvarade.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § och 35 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer den kommande detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

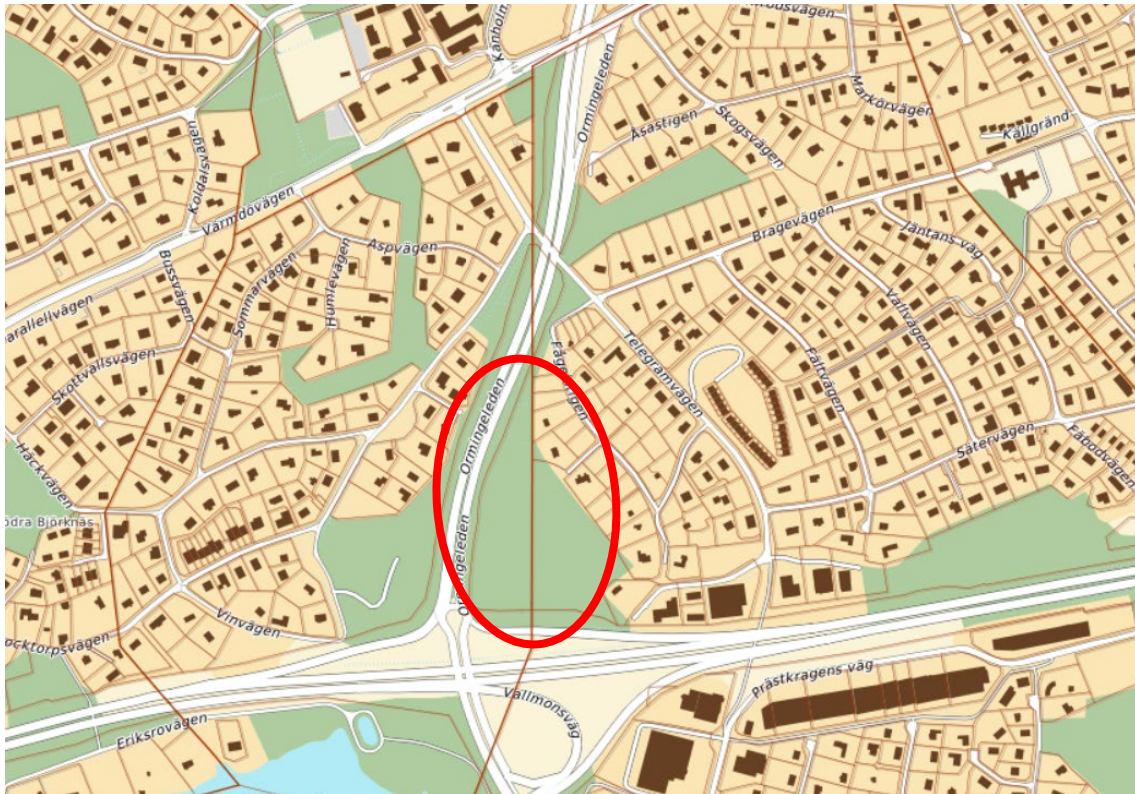
Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-06-04
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Projektbeskrivning
5. Dagvattenutredning
6. Avvecklingsplan
7. Yttranden

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 59

B 2024-00025 I

SICKLAÖN 39:4 (HELGESONS VÄG 10)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av skola

Beslut

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

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Jonny Westberg, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0149-17, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet är 58 800 kronor,
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 42 000 kronor
 - planavgiften är 67 200 kronor,
- Totalt 168 000 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av Kunskapsskolan i Finntorp. Tillbyggnaden byggs till i två plan med 500 kvm byggnadsarea och 1000 kvm bruttoarea. Kunskapsskolan avser att växa genom att ta emot elever för årskurserna F-6.

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av Kunskapsskolan i Finntorp. Byggnaden byggs till i två plan med 500 kvm byggnadsarea och 1000 kvm bruttoarea. Kunskapsskolan avser att växa genom att ta emot elever för årskurserna F-6. Tillbyggnadens fasader utförs med liggande svartmålad träpanel med gavlar av svart tegel. Fönster och dörrar i mörkgrått, hänggrännor och stuprör i svart. Taket beläggs med svart papp. Trappa i varmförzinkad stål.

Rumsfunktionerna består av klassrum, lärarrum, kapprum, teknikrum, toaletter och samlingsrum.

När tillbyggnaden är genomförd upptar byggnaden total 2 798 kvm byggnadsarea.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÅK F	24
ÅK 1	24
ÅK 2	24
ÅK 3	24
ÅK 4	24
ÅK 5	24
ÅK 6	24
ÅK 7	105
ÅK 8	105
ÅK 9	105
	483

Fördelning av antalet elever per årskull.

Sökande har informerat att inga lovpliktiga träd behöver fällas.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 345. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen är skola. Byggarean får uppta maximalt 25% av fastighetsarean, vilket för denna fastighet betyder 3 166 kvm. Byggnaden får uppföras i två våningar. Utöver det får souterrängvåning byggas där så är lämpligt. Inom område markerat med a1 i plankartan krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om minst 25 cm på en höjd av 1,3 m.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger även inom Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttrande

Nacka kommuns utbildningsenhet, trafikenheten, planenheten, miljötillsynsenhet och Nacka vatten och avfall har givits möjlighet att lämna synpunkter. Förslaget har även stämts av med Nacka kommuns stadsarkitekt.

Utbildningsenhet, stadsarkitekt och Nacka vatten och avfall har inget att erinra om förslaget.

Planenheten har inga anmärkningar. Det är välkommet med ytterligare platser för åk F-5.

Trafikenheten har anfört följande: I ansökan redovisas de parkeringsplatser som finns i dag och nyttjas av den befintliga skolverksamheten. Den nya skolverksamheten med yngre barn bland annat i förskoleålder innebär att de oftare behöver hämtas- och lämnas med bil. Därför behöver sökande redovisa hur behovet av parkeringsplatser tillgodoses angående hämtning- och lämningsplatser och för personalen in den nya skolverksamheten. Sökande ska redovisa även cykelparkeringsplatser inom fastigheten som uppfyller kommunens parkeringstal. Sökande behöver redovisa hur varuinlastning och sophämtning för nya skolbyggnaden sker på ett trafiksäkert sätt.

Sökande har reviderat ansökan och remiss har skickats åter till trafikenheten. Enheterna har inget att erinra på de reviderade handlingar.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Miljötillsynsenheten har inte något att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. Ny bullerutredning görs som visar hur man säkerställer en god utomhusmiljö för eleverna. Bullerutredningen ska göras med stöd från Naturvårdsverkets vägledning från oktober 2023. Ljudnivån på max 50dBA ska uppnås vid så stor del av skolgårdens yta som möjligt, som minst 50 procent av skolgårdens yta och då på den yta barnen befinner sig mest. Riktvärdet ska uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida. För övriga ytor max 55dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.
2. Utvärdering redovisas gällande de miljö kvalitetsnormer som finns för luft och hur skolans lokalisering klarar kraven.

Tidigare beslut

Bygglov beviljades för tillbyggnad av skolbyggnad med totalt 147 kvm, beslutsdatum 2013-08-26, beslutsnummer § 2013-002177, dnr B 2013-000881. Slutbesked utfärdades 2014-02-22.

Skäl till beslut

Sökande har lämnat in en bullerutredning som granskats av miljötillsynsenheten. Bullerutredningen visar förslag på bullerplank som inte bedöms behövas. Enheten har meddelat att utredningen är godtagbar förutsatt att alla elever kommer att ha ytor som redovisats i utredningen som sina primära vistelseytor.

Sökande har uppdaterat handlingar gällande parkeringar efter yttrandet från trafikenheten. Trafikenheten har ingen erinran på förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms åtgärden utgöra en varsam ändring av byggnaden som förhåller sig till dess karaktär, och bedöms inte påverka omgivande område negativt.

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

Handlingar i ärendet:

48. Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-02
49. Ansökan
50. Ritningar
51. Tillgänglighetsutlåtande
52. Dagsljusutredning och fasadgestaltning
53. Bullerutredning skolgård
54. Yttranden

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 60

B 2024-000380

Sicklaön 38:30

Bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 67 lägenheter samt installation av eldstad

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att mätvärda balkonger placeras över mark som ska byggas över med körbart bjälklag samt att en mindre del av två balkonger som placeras över allmän platsmark blir djupare än 1,5 meter.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Stridh, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1539-11, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för hus L1 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus P1 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus P2 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus R1 är 69 300 kronor,
- avgiften för bygglovet för garageutrymme är 69 300 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 100 800 kronor
- avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 3 592 kronor,

Totalt blir avgiften 547 492 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med sammanlagt 67 lägenheter samt tillhörande bostadskomplement, mellan byggnaderna uppförs ett underbyggt garage.

Hus L1 uppförs i tre till fyra våningar med vind och källare och har en högsta totalhöjd på +49,80 meter över nollplanet. Fasader mot allmän plats kläs i tegel i vit kulör typ Wienerberger EW0445. Huvuddelen av teglet sätts i vilt förband. Entréer, indrag samt bjälklag markeras med tegel lagd med stående rullskiftsförband, inskjutet 20 mm från fasad. Allt tegel platsmuras med fog i kritvit kulör. Fasader mot gård utförs med spikriven puts i ljus varmbeige kulör NCS S 1510-Y40R. Tak beläggs med plåt i matt silvermetallic kulör (RAL 9007).

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Hus P1 och P2 uppförs i fyra respektive fem våningar med källare och har en högsta totalhöjd på +47,60 meter över nollplanet (hus P1) respektive +50,37 meter över nollplanet (hus P2). Fasader utförs med spikriven puts i bruten vit kulör (NCS S 0603-Y40R) med undantag för fasad vid indragna balkonger som utförs med stående pigmenterad träpanel i kulör NCS S 2010-Y40R. Tak förses med svart papptak.

Hus R1 uppförs i tre våningar och källare och har en högsta totalhöjd på +44,92 meter över nollplanet. Fasader mot allmän plats kläs i tegel i rostfärgad kulör typ Wienerberger EW0181. Tegelsättningen varierar mellan vilt förband, stående rullskiftsförband och utskjutande horisontella band. Allt tegel platsmuras med fog i vit kulör. Tak förses med sedum.

Sockel på samtliga hus utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Fönster och dörrar utförs med utsidor av aluminium i mörkbrun kulör (RAL 8017), för delar vid entrépartier för hus L1 i skiffergrå kulör (RAL 7015) och vid takvåningar i silvermetallic kulör (RAL 9006). Nedåtriktade armaturer placeras på balkonger, terrasser, uteplatser och vid entréer.

Lägenhetssammanställning:

- 1 rum och kök – 5 st
- 2 rum och kök – 9 st
- 3 rum och kök – 24 st
- 4 rum och kök – 16 st
- 5 rum och kök – 12 st
- 6 rum och kök – 1 st

Totalt: 67 st lägenheter

Areasammanställning:

Hus L1
Total byggnadsarea 579 m²
Total bruttoarea 2 551 m²
Total öppenarea 244 m²

Hus P1
Total byggnadsarea 401 m²
Total bruttoarea 1 806 m²
Total öppenarea 216 m²

Hus P2
Total byggnadsarea 401 m²
Total bruttoarea 2 206 m²
Total öppenarea 318 m²

Hus R1
Total byggnadsarea 268 m²
Total bruttoarea 1 181 m²
Total öppenarea 74 m²

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Garage

Total bruttoarea 1 163 m²

Parkering:

Sökande har skickat in ett PM parkering som föreslår att parkeringstalet sätts ned med 10%, då man erbjuder bilpool och då man har möjlighet att samutnyttja garageplatser i området. Kvarnholmshöjdens (detta lov samt B 2024-000381) parkeringsbehov av 85 parkeringsplatser uppfylls därmed enligt följande:

- 30 parkeringsplatser i eget garage
- 2 parkeringsplatser på kvartersmark (hkp samt bilpool)
- 53 parkeringsplatser i garage i angränsande kvarter (ga:158)

Cykelplatser uppgår till 244, varav 155 platser anordnas på Sicklaön 38:43 och 89 platser på Sicklaön 38:30.

Ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:43 inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2024-0381. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande, bullerutredning och dagsljusutredning.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats.

Följande begränsningar gäller för respektive hus enligt detaljplanen:

Hus L1, högst tre respektive fyra våningar, högsta totalhöjd +43,5 respektive +49,8 meter över nollplanet

Hus P1, högst fyra våningar, högsta totalhöjd +44,6 respektive +50,2 meter över nollplanet

Hus P2, högst fem våningar, högsta totalhöjd +47,5 respektive +52,4 meter över nollplanet

Hus R1, högst tre våningar, högsta totalhöjd +45,2 meter över nollplanet.

Bostadsbebyggelse ska utformas med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltningsprogram. I gestaltningsprogrammet står att byggnads fasader mot allmän plats ska utföras med platsmurat tegel i varierande toner. Inslag av accentfärger kan finnas på balkonger och skärmtak etc. Fasader mot gård ska vara i ljus puts. I gestaltningsprogrammet framgår också bland annat vilka fasader som ska utföras i puts och vilka som ska vara tegel samt placeringar för indrag och artikulerade hörn.

I planbeskrivningen parkering framgår att parkering huvudsakligen ska ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram parkeringsnormen 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser) gälla för

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

bostäder. Parkering för verksamheter behöver beräknas utifrån verksamhetens behov.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att mätvärda balkonger placeras mot gården på mark som ska byggas över med körbart bjälklag. Enligt detaljplanen så är nockhöjden för ytan reglerad till +35,0 meter över nollplanet. Eftersom balkongerna är mätvärda så överstigs även nockhöjden vid balkongerna. En mindre del av en balkong på gårdssidan mot allmän platsmark park blir också djupare än 1,5 meter.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp. Kvarnholmen är också av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttrande

Ansökan är kungjord i Dagens Nyheter den 30 maj 2024 med möjlighet att yttra sig till och med den 13 juni 2024. Inga synpunkter har inkommit.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande avfall yttrat att avfallsdelen är bra redovisad och bra med full sortering. Lite trångt möblerat i miljörummet, svårt att komma åt kärl i hörnen och dimensioneringen räknad på gamla siffror för returpapper och pappersförpackningar, men de tar ut varandra (mindre returpapper, mer pappersförp.) Angöringsytter ser okej ut.

NVOA har gällande dagvatten och anslutning till VA yttrat att

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och är i dagsläget anslutet mot en gemensamhetsanläggning för vatten och spillvatten. NVOA har ej information om servisernas läge, kapacitet eller vattengångar.
- Enligt PM Dagvatten så är flödet till dagvattenservis 86 l/s efter fördröjande åtgärder, finns kapacitet för detta i befintlig servis?
- Redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten.
- Privata dagvatten- och dränvatten-ledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark, det är otydligt om så är fallet.

Gällande hantering av dagvatten:

- Vänligen redovisa LOD-lösningars uppbyggnad.
- Enligt Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats ska hela 10 mm ska rymmas i ytlig volym. PM dagvatten redovisar att ytlig volym i växtbäddar är 15,5 m³. Med andra ord, det saknas fortfarande 6,2 m³ ytlig volym för att uppfylla 10 mm rening/fördröjningskrav för KHT2.

Miljötillsynsenheten har gällande sanering och bullerkrav hänvisat till ett tidigare yttrande från nybyggnad inom området där det framgår att man inte har någon erinran mot bygglov under förutsättningar att:

1. Alla bostäder och känsliga verksamheter såsom t ex förskola eller vård, ska ha underliggande ventilerade utrymmen. Ventilerat utrymme kan innehålla t ex garage, förråd, fläktrum.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

2. Grundläggningen av byggnaderna ska vara gastät motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgröpar får ej förses med dränering.
4. Dom skyddsåtgärder som anges, ”Konstruktionsrapport gastät grundläggning, Kvarnholmsterassen 1, Sicklaön 38:26, SLB Sören Lundgren Byggkonsult AB, 2019-10-29” samt ”Allmänventilationssystem, TQI Consult VVS AB, 2019-01-14”, ska följas.
5. Övertryck ska råda i det undre garaget så att föroreningar inte transporteras in mot byggnaden. I det övre garaget ska ett visst undertryck råda för att säkerställa att luft från garaget inte läcker in i bostäder och bokaler.
6. Se över var avluftningstornet placeras i förhållande till lekplats och sittstuga. Avluftningen bör läggas på utsidan för att undvika lukt och så att luftföroreningar inte koncentreras på gården.

Gällande buller har man ingen erinran. Gällande att ansökan också innefattar installation av eldstad har man yttrat att man inte rekommenderar eldstad i flerbostadshus då det finns stor risk att klagomål inkommer till miljötillsynsenheten eftersom det är tätbebyggt. Följden av ett klagomål blir att miljötillsynsenheten förbjuder användning av dessa.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har gällande b.l.a. parkering och trafikplanering yttrat att det är av stor vikt för naturmark och träd som ska bevaras, att skyddsstängsel sätts upp/ses över samt att träd som står nära arbetsområdet plankas in. Utifrån de tillgängliga handlingarna är det svårt att få en uppfattning om utemiljön. Det är även svårt att avgöra hur kvartersmarken möter allmän plats. Ligger samtliga anläggningar som behövs för kvarteren på kvartersmark?

Trafikenheten tillämpar de nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, vilka gäller för detaljplaner, markanvisningar och dyl. som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2015. Det vill säga innan den nya parkeringsmodellen, vilket innebär att parkeringsbehovet ska tillgodoses enligt angivet parkeringstal i planbeskrivningen för bostäder och verksamheter.

Om balkongerna sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande. Inga trappor eller ramper för kvartersmarkens behov får placeras på allmän plats. Höjdsättningen av entréer till både bostäder, lokaler mm ska överstämman med det projekterade handlingarna. Det är sökandes ansvar att kontrollera överstämmande av de angivna höjderna i bygglovshandlingar med projektet för genomförande av allmänna anläggningar. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark.

Dagvattenhandlingarna är otydliga. Tydliga fastighetsgränser saknas. Ligger kvarterets dagvattenhantering på kvartersmark? Hur kommer dagvattnet till Svindersviken? Går bara att se några pilar i handlingarna. Allmän plats park/natur kan inte ta om hand några större dagvattenmängder utan att skadas. Av dagvattenutredningen framgår inte om anslutande naturmark kommer att tillföras tillräcklig mängd vatten – efter en utbyggnad.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Anläggningensheten har gällande anslutning till allmän plats yttrat att dagvatten ska hanteras inne på kvartersmark Angöringen för sopbil, det vore önskvärt att den angör vid en angöringsficka istället. Balkonger och skärmtak mot allmän plats, uppfyller de fri höjd enligt detaljplanen och gestaltningsprogrammet?

Planensheten har fått möjlighet att yttra sig eftersom fastigheten ligger inom samordningsprojekt västra Nacka stad, planensheten har yttrat att byggnaden som har gavel längst västerut på Tre Kronors väg, hus L1 i bygglovet, är reglerad i detaljplanen som ett trevåningshus. Det framgår även i gestaltningsprogrammet del 1 sida 20 att man har tänkt sig ett trevåningshus där gaveln utgörs av tre bostadsvåningar och under detta en sockel. I bygglovsansökan är detta ändrat till fyra våningar där den nedersta våningen hamnar under gatunivå. Sovrummet närmast Tre Kronors väg på bottenplan får en bröstningshöjd på fönstret på 1,44 meter, det är i princip ett källarfönster, och insynen från trottoaren in i sovrummet blir påtaglig. Planensheten anser inte att det är lämpligt att utforma byggnaden med bostäder i källarvåningen mot Tre Kronors väg och anser att byggnaden bör utformas med tre våningar så som avsågs i plankartan och de illustrationer som tillhör detaljplanen.

Sökande har skickat in svar på remissinstansernas yttranden. Där framgår b.l.a. följande. Parkeringsstalet är baserat på p-talet som beskrivs i planbeskrivningen med ett förslag om 10% rabatt mot erbjudande av bilpool samt förbättrade cykelfaciliteter som är två åtgärder som främjar mobilitet och minskar behovet av egen bil. Förslaget uppfyller detaljplanens krav gällande fri höjd över allmän plats gata, utåtgående dörrar placeras på kvartersmark eller indraget från fasad. Inga konstbyggnader placeras utanför fastighetsgräns. Det finns murar som är placerade enligt gestaltningsprogrammet, som idag ligger vid fastighetsgräns. Underliggande grundläggning av dessa murar ligger utanför fastighetsgräns. Kvarterens dagvattenhantering ligger på kvartersmark. Allt dagvatten renas och fördröjs inom kvartersmark för att sedan kopplas på ledning i anslutningspunkt i gata. Inget dagvatten leds ut ytligt vare sig mot gata eller naturmark. Dagvattenledningar finns utanför fastigheten för att hantera vatten från stuprör, vilka ansluts till kommunens dagvattenledning. Sökande kompenserar för detta genom ytterligare fördröjning på kvartersmark. Gällande hantering av träd på allmän platsmark så har sökande yttrat att byggrätten är placerad mot fastighetsgräns mot allmän platsmark vid den sydvästra delen av fastighetsgränsen mot Sicklaön 38:30. Fasadmaterialet kräver en ställning. Några av träden är placerade så nära fastighetsgräns att sökande bedömer att dessa inte kommer att kunna vara kvar om byggnationen ska kunna genomföras. Detta av samma anledning som ovan, dvs för att kunna utföra grundläggningsarbeten, ställning m.m. Sökande föreslår därför ett kompletterande platsbesök tillsammans med Nacka kommun inför byggstart för att gå igenom detta på plats samt att en återställningsplan tas fram i samråd med Nacka kommun. Gällande miljötillsynensheten yttrande kring kaminerna så har sökande svarat att braskaminer är inritade i lägenheter på översta plan i hus L2, L1, P1 samt P2. Tilluft till dessa hus hämtas från marknivå då fläktrum är placerade i källarvåning. Om eventuella problem skulle uppstå, även om vi ser det som osannolikt, kan man komplettera med skorstensfläktar som skjuter upp röken i luften vid lågtryck. Det finns idag braskaminer i andra flerbostadshus på Kvarnholmen som är i bruk.

Gällande dagvatten så har sökande redovisat reviderade handlingar som har godtagits av NVOA.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Yttrande externt

Sökande har skickat in en utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som yttrar att projektet har goda möjligheter att uppfylla de krav som ställs i enlighet med gällande normer för tillgänglighet och användbarhet. Under förutsättning att de åtgärder som beskrivs i utlåtandet uppfylls under vidare projektering anser sakkunnig därför att byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt BBR 29. Vid slutbesiktning ska åtgärderna vara utförda.

Sökande har skickat in en dagsljusberäkning där det framgår att det finns fåtal rum som inte når upp till ställt BBR-krav på en dagsljusfaktor på minst 1,0%. Totalt 15 rum med DF < 1,0% (av totalt 339 rum) varav enbart 3 rum (precis, DF=0,7%) med DF < 0,8%. BBR-krav på dagsljus är föråldrat och svåruppnåeligt precis alla rum i ett stort bostadsprojekt, speciellt i storstäder och tätbebyggda områden. I BBR hänvisas fortfarande till en manuell beräkningsmetod av dagsljusfaktor och den manuella metoden ger ofta högre dagsljusfaktor än med datorsimulering. På grund av det har exempelvis Miljöbyggnad och vissa kommuner sänkt kravet för simulerad dagsljusfaktor från 1,0% till 0,8%. Åtgärder har genomförts för att förbättra dagsljuset men de rum som inte uppfyller dagsljusfaktor 1,0% föreslås vara en mindre avvikelse enligt BBR. Samtliga lägenheter har max 1 rum med DF < 1,0% och har överlag mycket god tillgång till dagsljus. För vissa rum har fönster inte kunnat ökas ytterligare p.g.a antingen bärande pelare i fasad eller p.g.a fasadtuttrycket/fönsterlinjer i fasad. Sammantaget bedöms byggnaden ha god tillgång på dagsljus i förhållande till byggrätterna i detaljplanen och samtliga lägenheter uppfyller krav enligt Svanen ver. 3.

Sökanden har skickat in en bullerberäkning som redovisar att byggnaden klarar de bestämmelser som reglerar buller i detaljplanen.

Skäl till beslut

Avvikelseerna är sådana att de godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Enligt illustrationer i gestaltungsprogrammet så placeras balkonger mot gården, det bedöms därför inte vara syftet med regleringen i detaljplanen att inte tillåta balkonger på den undre våningen. Balkongerna som blir djupare än 1,5 m placeras över allmän plats park och avvikelsen endast en mindre del av balkongerna. Av gestaltungsskäl bedöms det finns skäl för att dessa får samma djup som övriga balkonger på fasaden.

Avvikelsen gällande antal parkeringsplatser med 10 % bedöms kunna medges då man har möjlighet att omfördela platser i ett stort garage över tid när behovet förändras, och då man erbjuder bilpool. I tidigare ärenden för nybyggnation på Kvarnholmen har avvikelser på upp till 10 % medgivits där det bedömts rimligt och sökanden har kompenserat det minskade antalet platser med andra åtgärder. Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelsen inte en sådan avvikelse som prövas med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Gällande planenhetens yttrande om att gavelfasaden längst västerut på Tre Kronors väg har fyra våningar så är våningen utformad som ett entresolplan med etagelägenheter längst ner. Nämnden bedömer således att gavelfasaden har tre våningar. Gällande insynsproblematiken så instämmer nämnden i att lägenheten får en viss insyn från gatan

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

men att eftersom gavelfasaden gränsar mot allmän platsmark så kan möjligheten till insyn begränsas med växtlighet.

Ansökan innefattar några avvikelser från gestaltningsprogrammet som tillhör detaljplanen, b.l.a. så utförs en del av den östra gaveln på hus L1 som enligt gestaltningsprogrammet ska vara i tegel istället i puts och hus R1 utförs i tegel i en kulör istället för tre. Vid gaveln på hus L1 så utnyttjar sökande inte hela sin byggrätt för en del av bygganden. Detta skapar ett indrag som föreslås utföras delvis i puts. Indraget tar ner skalan på byggnaden vilket gör att den inte kommer upplevas som lika bred från gatan. Att materialmötet sker i ett innerhorn är också fördelaktigt. Fasaden bedöms därmed få motsvarande kvaliteter som de som beskrivs i gestaltningsprogrammet. För hus R1 så varierar tegelsättningen mellan vilt förband, stående rullskiftsförband och utskjutande horisontella band vilket bedöms ge motsvarande variation i fasad som skulle ske om byggnaden utfördes i tre olika kulörer. Dessa avsteg bedöms därför vara godtagbara.

Avsteg från dagsljuskrav enligt Boverkets byggregler bedöms preliminärt vara godtagbart. Avsteget gäller ett fåtal rum och dagsljusfaktorn understigs med en liten marginal. Med tanke på hur byggrätten är utformad enligt detaljplanen så bedöms det vara svårt att uppnå dagsljuskraven för samtliga rum, avsteget prövas slutgiltigt inför beslut om startbesked.

De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter är besvarade med kompletteringar som sökanden har skickat in. Frågor gällande dagvatten har stämts av med NVOA som har godtagit revideringar. Frågor som kvarstår bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. De synpunkter miljötillsynsenheten haft gällande föroreningar och tekniska lösningar hanteras också vid det tekniska samrådet. Gällande kaminer så har sökande inkommit med ett godtagbart svar kring det, kaminerna bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för närboende. Om klagomål inkommer får det hanteras via tillsyn.

Nämnden bedömer sammantaget att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför ges.

Handlingar i ärendet:

55. Tjänsteskrivelse den 29 maj 2024
56. Ansökan
57. Nybyggnadskarta
58. Markplaneringsritning
59. Planritningar
60. Fasadritningar
61. Sektionsritningar
62. Material- och kulörbeskrivning
63. Illustrationer
64. Yttranden internt
65. Yttranden externt

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

ÖVERSIKTSKARTA



Beslutsgång

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

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

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 61

B 2024-000381

Sicklaön 38:43

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 37 lägenheter samt installation av eldstad

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att balkonger som upptar byggnadsarea placeras på prickad mark.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Stridh, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1539-11, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet är 101 500 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 70 000 kronor
- avgift för kungörelse i Dagens Nyheter är 3 592 kronor.

Totalt blir avgiften 175 092 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 37 lägenheter, 2 lokaler samt tillhörande bostadskomplement. Byggnaden uppförs i fem till sex våningar med vind och källare och har en högsta totalhöjd på +57,24 meter över nollplanet. Fasader mot allmän plats kläs i tegel i kulör terracotta typ Wienerberger EW2284. Huvuddelen av teglet sätts i vilt förband. Entréer, indrag samt delar av entrévåning markeras med tegel lagd i relief med utskjutande delar i koppar samt stående rullskiftsförband, inskjutet 20 mm från fasad. Allt tegel plattmuras med fog i kritvit kulör. Fasader mot gård utförs med spikriven puts i varmbeige kulör (NCS S 1510-Y40R). Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör.

Fönster utförs med utsidor av aluminium i mörkbrun kulör (RAL 8017) samt för delar vid entrépartier mot gata i skiffergrå kulör (RAL 7015). Tak beläggs med plåt i matt silvermetallic kulör (RAL 9007). Lokaler anordnas mot torg och lokalgata.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 1 st

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

- 2 rum och kök – 9 st
- 3 rum och kök – 19 st
- 4 rum och kök – 6 st
- 5 rum och kök – 1 st
- 6 rum och kök – 1 st

Totalt: 37 st lägenheter

Areasammanställning:

- Total byggnadsarea 610 m²
- Total bruttoarea 4 146 m²
- Total öppenarea 318 m²
- Total lokalarea 108 m²

Parkering:

Sökande har skickat in ett PM parkering som föreslår att parkeringstalet sätts ned med 10%, då man erbjuder bilpool och då man har möjlighet att samutnyttja garageplatser i området. Kvarnholmshöjdens (detta lov samt B 2024-000380) parkeringsbehov av 85 parkeringsplatser uppfylls därmed enligt följande:

- 30 parkeringsplatser i eget garage
- 2 parkeringsplatser på kvartermark (hkp samt bilpool)
- 53 parkeringsplatser i garage i angränsande kvarter (ga:158)

Cykelplatser uppgår till 244, varav 155 platser anordnas på Sicklaön 38:43 och 89 platser på Sicklaön 38:30.

Ansökan för nybyggnad av ett flerbostadshus på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:30 inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2024-0380. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande, bullerutredning, dagsljusutredning, dagvattenhantering samt material- och kulörbeskrivning.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, verksamheter ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Byggnaden får uppföras i högst sex respektive fem våningar med en högsta totalhöjd på +57,5 respektive +54,5 meter över nollplanet. Bostadsbebyggelse ska utformas med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltungsprogram.

I gestaltungsprogrammet står att byggnads fasader mot allmän plats ska utföras med platsbytt tegel i varierande toner. Inslag av accentfärger kan finnas på balkonger och skärmtak etc. Fasader mot gård ska vara i ljus puts. I gestaltungsprogrammet framgår också bland annat vilka fasader som ska utföras i puts och vilka som ska vara tegel samt placeringar för indrag och artikulerade hörn.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

I planbeskrivningen parkering framgår att parkering huvudsakligen ska ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram parkeringsnormen 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser) gälla för bostäder. Parkering för verksamheter behöver beräknas utifrån verksamhetens behov.

Avvikelse från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att mätvärda balkongerna mot gården placeras på mark som inte får bebyggas. Det innebär även att totalhöjd för gården överstigs.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp. Kvarnholmen är också av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttranden

Ansökan är kungjord i Dagens Nyheter den 30 maj 2024 med möjlighet att yttra sig till och med den 13 juni 2024. Inga synpunkter har inkommit.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande avfall yttrat att avfallsdelen är bra redovisad och bra med full sortering. Lite trångt möblerat i miljörummet, svårt att komma åt kärl i hörnen och dimensioneringen räknad på gamla siffror för returpapper och pappersförpackningar, men de tar ut varandra (mindre returpapper, mer pappersförp.) Angöringsytor ser okej ut.

NVOA har gällande anslutning till vatten och avlopp yttrat att:

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och är i dagsläget privat. NVOA har ej information om servisernas läge, kapacitet eller vattengångar.
- Enligt PM Dagvatten så är flödet till dagvattenservis 28 l/s efter fördröjande åtgärder, finns kapacitet för detta i befintlig servis?
- Redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten.
- Privata dagvatten- och dränvatten-ledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark, det är otydligt om så är fallet.

Gällande hantering av dagvatten:

- Vänligen redovisa LOD-lösningars uppbyggnad.
- Enligt Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats ska hela 10 mm ska rymmas i ytlig volym. PM dagvatten redovisar att ytlig volym i växtbäddar är 2,3 m³. Med andra ord, det saknas fortfarande 5,1 m³ ytlig volym för att uppfylla 10 mm rening/fördröjningskrav.

Miljötillsynsenheten har gällande sanering och bullerkrav hänvisat till ett tidigare yttrande från nybyggnad inom området där det framgår att man inte har någon erinran mot bygglov under förutsättningar att:

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

1. Alla bostäder och känsliga verksamheter såsom t ex förskola eller vård, ska ha underliggande ventilerade utrymmen. Ventilerat utrymme kan innehålla t ex garage, förråd, fläktrum.
2. Grundläggningen av byggnaderna ska vara gastät motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
4. Skyddsåtgärder som anges i ”Konstruktionsrapport gastät grundläggning, Kvarnholmsterassen 1, Sicklaön 38:26, SLB Sören Lundgren Byggkonsult AB, 2019-10-29” samt ”Allmänventilationssystem, TQI Consult VVS AB, 2019-01-14”, ska följas.
5. Övertryck ska råda i det undre garaget så att föroreningar inte transporteras in mot byggnaden. I det övre garaget ska ett visst undertryck råda för att säkerställa att luft från garaget inte läcker in i bostäder och bokaler.
6. Se över var avluftningstornet placeras i förhållande till lekplats och sittstuga. Avluftningen bör läggas på utsidan för att undvika lukt och så att luftföroreningar inte koncentreras på gården.

Gällande buller har man ingen erinran. Gällande att ansökan också innefattar installation av eldstad har man yttrat att man inte rekommenderar eldstad i flerbostadshus då det finns stor risk att klagomål inkommer till miljötillsynsenheten eftersom det är tätbebyggt. Följden av ett klagomål blir att miljötillsynsenheten förbjuder användning av dessa.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har gällande b.la. parkeringsbehov och trafikplanering yttrat att det är av stor vikt för naturmark och träd som ska bevaras, att skyddsstängsel sätts upp/ses över samt att träd som står nära arbetsområdet plankas in. Utifrån de tillgängliga handlingarna är det svårt att få en uppfattning om utemiljön. Det är även svårt att avgöra hur kvartersmarken möter allmän plats. Ligger samtliga anläggningar som behövs för kvarteren på kvartersmark?

Trafikenheten tillämpar de nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, vilka gäller för detaljplaner, markanvisningar och dyl. som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2015. Det vill säga innan den nya parkeringsmodellen, vilket innebär att parkeringsbehovet ska tillgodoses enligt angivet parkeringstal i planbeskrivningen för bostäder och verksamheter.

Om balkongerna sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande. Inga trappor eller ramper för kvartersmarkens behov får placeras på allmän plats. Höjdsättningen av entréer till både bostäder, lokaler mm ska överstämman med det projekterade handlingarna. Det är sökandes ansvar att kontrollera överstämmande av de angivna höjderna i bygglovshandlingar med projektet för genomförande av allmänna anläggningar. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark. Dagvattenhandlingarna är otydliga. Tydliga fastighetsgränser saknas. Ligger kvarterets dagvattenhantering på kvartersmark? Hur kommer dagvattnet till Svindersviken? Går bara att se några pilar i handlingarna. Allmän plats park/natur kan inte ta om hand några större

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

dagvattenmängder utan att skadas. Av dagvattenutredningen framgår inte om anslutande naturmark kommer att tillföras tillräcklig mängd vatten – efter en utbyggnad.

Anläggningsenheten har gällande anslutning till allmän plats yttrat att dagvatten ska hanteras inne på kvartersmark Angöringen för sopbil, det vore önskvärt att den angör vid en angöringsficka istället. Balkonger och skärmtak mot allmän plats, uppfyller de fri höjd enligt detaljplanen och gestaltningsprogrammet?

Planenheten har fått möjlighet att yttra sig eftersom fastigheten ligger inom samordningsprojekt västra Nacka stad, planenheten har yttrat att bebyggelsens höjd och placering är planenliga. Detaljplanen anger för området markerat B3 att verksamhet ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Bestämmelsen gäller inte bara mot torget utan även mot gårdsgatan. Planenheten menar att den mindre lokalen å 36 kvm som planeras mot torget borde omfatta hela gaveln mot ytan betecknad GÅRDSGATA och således utökas till cirka 45-50 kvm. Det är väldigt påtagligt i renderingen att det sovrumsfönster som hamnar rakt ut mot gårdsgatan, bredvid lokalens skyltfönster, kommer att ge väldigt mycket insyn i bostaden och detaljplanen anger att verksamhet ska inrymmas här.

Gårdsgatan har även ett fint solläge och platsen kan vara lämplig för till exempel cafébord på gårdsgatan. Torget kommer delvis att ha dåliga solvärden men gårdsgatan har sol under lunch och eftermiddag. Den gavel som ligger närmast gårdsgatan borde i sin helhet utgöras av lokaler i markplanet.

Husets andra gavel mot gårdsgatan däremot, är indragen 2-3 meter från gatan och här är det rimligt att den används som bostadslägenhet eftersom den inte är placerad med fasad direkt mot gata eller torg. Detta gör att insynen inte blir lika problematisk och det blir en tydlig åtskillnad mellan husets publika gavel (den som ligger med gräns mot gårdsgata) och husets privata gavel (indragen 2-3 meter, bostäder i markplan).

Sökande har skickat in svar på remissinstansernas yttranden. Där framgår b.la. följande. Parkeringstalet är baserat på p-talet som beskrivs i planbeskrivningen med ett förslag om 10% rabatt mot erbjudande av bilpool samt förbättrade cykelfaciliteter som är två åtgärder som främjar mobilitet och minskar behovet av egen bil. Förslaget uppfyller detaljplanens krav gällande fri höjd över allmän plats gata, utåtgående dörrar placeras på kvartersmark eller indraget från fasad. Inga konstbyggnader placeras utanför fastighetsgräns. Det finns murar som är placerade enligt gestaltningsprogrammet, som idag ligger vid fastighetsgräns. Underliggande grundläggning av dessa murar ligger utanför fastighetsgräns. Kvarterens dagvattenhantering ligger på kvartersmark. Allt dagvatten renas och fördröjs inom kvartersmark för att sedan kopplas på ledning i anslutningspunkt i gata. Inget dagvatten leds ut ytligt vare sig mot gata eller naturmark. Dagvattenledningar finns utanför fastigheten för att hantera vatten från stuprör, vilka ansluts till kommunens dagvattenledning. Sökande kompenserar för detta genom ytterligare fördröjning på kvartersmark. Gällande dagvatten så har sökande redovisat reviderade handlingar som har godtagits av NVOA.

Yttrande externt

Sökande har skickat in en utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som yttrar att projektet har goda möjligheter att uppfylla de krav som ställs i enlighet med gällande normer för tillgänglighet och användbarhet. Under förutsättning att de åtgärder som beskrivs i utlåtandet uppfylls under vidare projektering anser sakkunnig därför att

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt BBR 29. Vid slutbesiktning ska åtgärderna vara utförda.

Sökande har skickat in en dagsljusberäkning där det framgår att det finns fåtal rum som inte når upp till ställt BBR-krav på en dagsljusfaktor på minst 1,0%. Totalt 15 rum med $DF < 1,0\%$ (av totalt 339 rum) varav enbart 3 rum (precis, $DF=0,7\%$) med $DF < 0,8\%$. BBR-krav på dagsljus är föräldrat och svåruppnåligt i precis alla rum i ett stort bostadsprojekt, speciellt i storstäder och tätbebyggda områden. I BBR hänvisas fortfarande till en manuell beräkningsmetod av dagsljusfaktor och den manuella metoden ger ofta högre dagsljusfaktor än med datorsimulering. På grund av det har exempelvis Miljöbyggnad och vissa kommuner sänkt kravet för simulerad dagsljusfaktor från 1,0% till 0,8%. Åtgärder har genomförts för att förbättra dagsljuset men de rum som inte uppfyller dagsljusfaktor 1,0% föreslås vara en mindre avvikelse enligt BBR. Samtliga lägenheter har max 1 rum med $DF < 1,0\%$ och har överlag mycket god tillgång till dagsljus. För vissa rum har fönster inte kunnat ökas ytterliggare pga antingen bärande pelare i fasad eller p.g.a fasadtutrycket/fönsterlinjer i fasad. Sammantaget bedöms byggnaden ha god tillgång på dagsljus i förhållande till byggrätterna i detaljplanen och samtliga lägenheter uppfyller krav enligt Svanen ver. 3.

Sökanden har skickat in en bullerberäkning som redovisar att byggnaden klarar de bestämmelser som reglerar buller i detaljplanen.

Skäl till beslut

Avvikelserna är sådana att de godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Enligt illustrationer i gestaltningsprogrammet så placeras balkonger mot gården, det bedöms därför inte vara syftet med regleringen i detaljplanen att inte tillåta balkonger.

Avvikelsen gällande antal parkeringsplatser med 10 % bedöms kunna medges då man har möjlighet att omfördela platser i ett stort garage över tid när behovet förändras, och då man erbjuder bilpool. I tidigare ärenden för nybyggnation på Kvarnholmen har avvikelser på upp till 10 % medgivits där det bedömts rimligt och sökanden har kompenserat det minskade antalet platser med andra åtgärder. Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelsen inte en sådan avvikelse som prövas med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Gällande planenhetens yttrande om lokal mot gårdsgata så har sökande reviderat sin ansökan efter remissvaret så att lokalen även går runt hörnet mot gårdsgatan.

Avsteg från dagsljuskrav enligt Boverkets byggregler bedöms preliminärt vara godtagbart. Avsteget gäller ett fåtal rum och dagsljusfaktorn understigs med en liten marginal. Med tanke på hur byggrätten är utformad enligt detaljplanen så bedöms det vara svårt att uppnå dagsljuskraven för samtliga rum, avsteget prövas slutgiltigt inför beslut om startbesked.

De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter är besvarade med kompletteringar som sökanden har skickat in. Frågor gällande dagvatten har stämts av med NVOA som har godtagit revideringar. Frågor som kvarstår bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. De synpunkter miljötillsynsenheten haft gällande föroreningar och

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

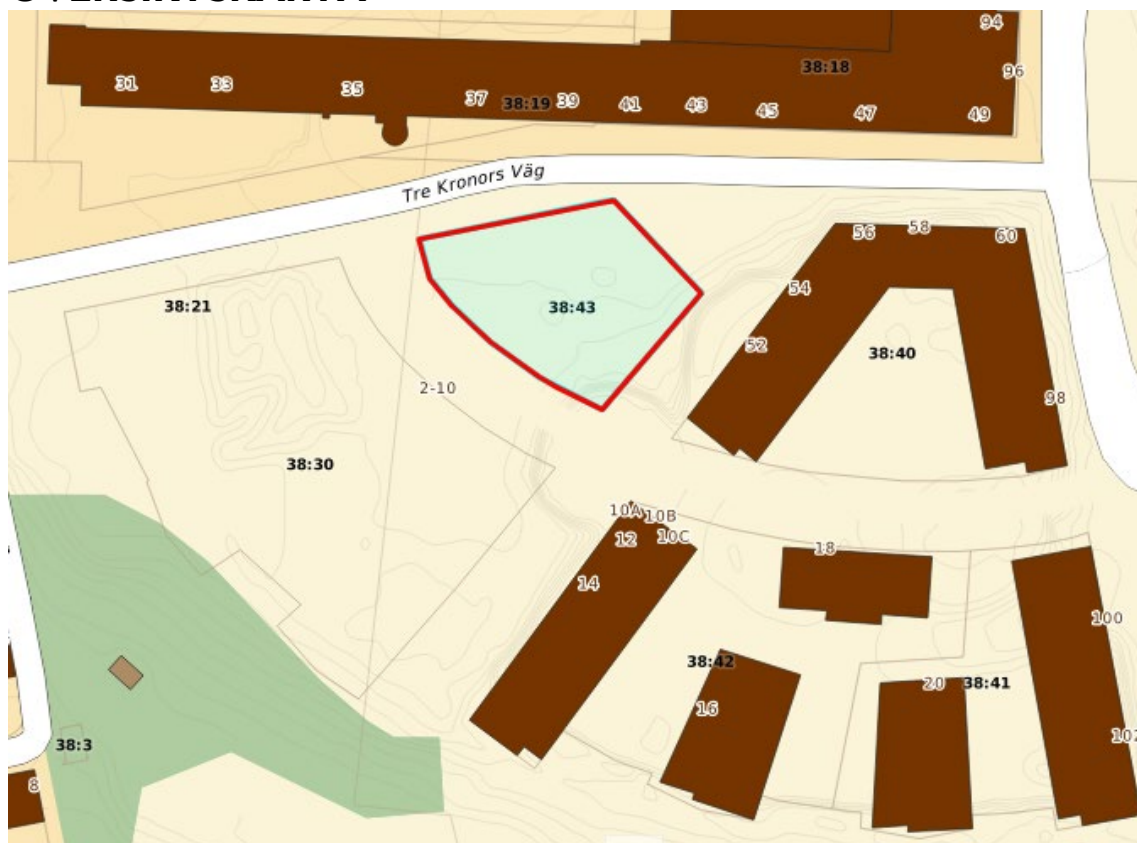
tekniska lösningar hanteras också vid det tekniska samrådet. Gällande kaminer så har sökande inkommit med ett godtagbart svar kring det, kaminerna bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för närboende. Om klagomål inkommer får det hanteras via tillsyn.

Nämnden bedömer sammantaget att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför ges.

Handlingar i ärendet:

66. Tjänsteskrivelse den 29 maj 2024
67. Ansökan
68. Nybyggnadskarta
69. Markplaneringsritning
70. Planritningar
71. Fasadritningar
72. Sektionsritningar
73. Material- och kulörbeskrivning
74. Illustrationer
75. Yttranden internt
76. Yttranden/utredningar externt
77. Dagvattenhantering

ÖVERSIKTSKARTA



Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Beslutsgång

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

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

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 62

Pågående bygglovsärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ärendet

Per Sundin, gruppchef på bygglovsenheten informerade om pågående bygglovsärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 63

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

Ärendet

Maria Melcher, bygglovschef på bygglovsenheten, redovisade ett slumpmässigt delegationsbeslut DL 2024-001129 för myndighetsutskottet.

Redovisningen innefattade, efter beslut av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott, information om lagstöd, delegationsordning och handläggningstid.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott noterar informationen.

19 juni 2024

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 64

Extra ärenden

Inga extra ärenden.
