

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Plats och tid Nackasalen, onsdagen den 3 december 2025, klockan 18:02-18:09

BESLUTANDE

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

ERSÄTTARE

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

Övriga deltagare Charlotte Persson, Tore Liljeqvist, Maria Melcher, Per Sundin, Sylvia Ryel

Utses att justera Henrik Unosson (S)

Justeringsdatum 3 december 2025

Paragrafer § ~~124~~ 125 Rättelse 2025-12-08

Underskrifter Sekreterare

.....
Elin Harnesk

Ordförande

.....
Johan Krogh

Justerande

.....
Henrik Unosson

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerat § ~~124~~ 125.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Rättelse 2025-12-08 av § 125

Sammanträdesdatum	3 december 2025
Anslaget sätts upp	4 december 2025
Anslaget tas ned	29 december 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Innehållsförteckning

§ 125	4
TOLLARE I:384, 5:I och I:I6	4
Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, radhus, murar och marklov	4
Beslut	4

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 125

TOLLARE 1:384, 5:1 och 1:16

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, radhus, murar och marklov

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30, 31 b och 31 c §§ punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, Henrik Ström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1356-16, och behörighetsnivå K.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B2, B3, B11 och B15.

Paragrafen justeras omedelbart.

Avgifter

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften är totalt 579 723 kronor. I detta ingår:

- Avgift för lovet för Hus 1 inklusive garage, 142 560 kronor
- Avgift för lovet för Hus 2 inklusive garage, 104 400 kronor
- Avgift för lovet för Hus 3 inklusive garage, 104 400 kronor
- Avgift för lovet för radhusen, 31 680 kronor
- Avgift för lovet för murar, 19 440 kronor (3 240 kronor per mur)
- Avgift för lovet för mur med planavvikelse, 4 320 kronor
- Avgift för lovet för plank 25 940 kronor (3 240 per plank)
- Avgift för två kungörelser 11 623 kronor
- Avgift för startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked, 135 360 kronor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Sammanfattning av ärendet**

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av tre flerbostadshus, radhus, garage och murar. Ansökan avviker gällande garage under prickad mark, vilket innebär mark får inte förses med byggnad. Vidare avviker åtgärden med garage på v-område, vilket innebär mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras. En mur avviker även från detaljplanen då den placeras inom naturmark nordost om Tollare 1:384. Avvikelserna har motiverats och bedöms vara godtagbara. Ansökan bedöms i övrigt vara förenlig med detaljplanen och uppfylla kraven i 9 kap. 30 § PBL, varför bygglov ska ges. Ansökan avser även marklov för markåtgärder för byggnationen. Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kap. 35 § PBL och ger därför marklov.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med sammanlagt 94 lägenheter och garage under mark samt radhus med 4 lägenheter, murar, plank och marklov.

Hus 1 upptar 449 kvm byggnadsarea, 5 212 kvm bruttoarea och 425,5 kvm öppenarea. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är + 71,4. Fasader utförs med tegel i gråvit kulör med varierande mönster samt med putsad yta i gråvit kulör. Tak beläggs med papp i grå kulör.

Hus 2 upptar 374 kvm byggnadsarea, 2 713 kvm bruttoarea och 206 kvm öppenarea. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är + 58,86. Fasader utförs med tegel i röd kulör med varierande mönster samt med putsad yta i terrakottakulör.

Hus 3 upptar 374 kvm byggnadsarea, 2 336 kvm bta och 176 kvm öppenarea. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är + 56,26. Fasader utförs med tegel i gråbeige kulör med varierande mönster samt med putsad yta i mullvadsgrå kulör.

Radhusen upptar 280 kvm byggnadsarea, 748 kvm bta och 92 kvm öppenarea. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är + 47,32. Fasader utförs med träpanel i kulör natur/gråpatina. Vid radhusen uppförs plank för att skärma av uteplatserna i träfärgad kulör.

Lägenhetssammanställning:

- 2 rum och kök – 20 st
- 3 rum och kök – 40 st
- 4 rum och kök – 33 st
- 5 rum och kök – 1 st
- 5 rum och kök – 4 st (radhus)

Marklovet innebär att markförändringar görs för byggnationen, till viss del görs markförändringar utanför tomtgräns på naturmark. Murar uppförs vid fastighetsgräns på stora delar av fastigheten och för anordnande av garagedfart för att ta upp höjdskillnader.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

På fastigheten anordnas 93 parkeringsplatser framför allt i garage under mark. Fem parkeringsplatser anordnas på gården, varav fyra vid radhusen. Antalet parkeringsplatser är uträknat efter tio procent reducering för mobilitetsåtgärder. Cykelplatser om ca 250 stycken anordnas huvudsakligen i cykelrum på plan 10 samt på gården.

En mur anläggs inom naturreservatet nordost om Tollare 1:384. Muren behövs för att hindra jordmassor som riskerar att rasa ner tillsammans med träd och stenar på den nya bebyggelsen. Murens längd är ca 16 meter och höjden som högst ca 2 meter. Muren blir platsgjuten och förankras i berg. Beklädnad blir gabionnät som fylls med sten.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 534 och DP 630. Användning av kvartersmark, B - bostäder, H - handel i bottenvåning, P – parkering. Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnad. Ringmark innebär att marken får byggas över med körbart och planterbart bjälklag. V- mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras.

Utformning av bebyggelsen, markens anordnande m.m. ska i huvudsak följa ”kvalitet och gestaltning”. Understruken text på sidan 48 ska följas.

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet varierar mellan +39,1 till +71,4. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvor, hissar och dylikt uppföras.

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Inom n-område: Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker. Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

Inom a-område: Startbesked får inte ges förrän angränsande elektriska högspänningsledningar lagts under mark.

Strandskydd och naturreservat

Fastigheten angränsar till Tollare naturreservat och strandskyddat område.

Beslut om dispens från strandskyddet gavs i beslut § 243, 2025-11-12, ärende MSN-2025-00196.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Beslut om avsteg från naturreservatsföreskrifterna gavs i beslut § 244, 2025-11-12, ärende MSN-2025-00197.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller placeringen av garage delvis under prickad mark, ytan som berörs är ca 315 kvm bruttoarea. Åtgärden avviker även från detaljplanen gällande garage på v-område, där mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras. En mur med placering inom naturmark avviker från detaljplanen då syftet med muren är för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark för bostadsändamål.

Yttranden från grannar

Nämnden har bedömt att de ansökta åtgärderna avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 12 september 2025.

Inga synpunkter har kommit in.

Ansökan kungjordes på nytt i Dagens Nyheter den 17 november 2025 p.g.a. tillkommande avvikelse med mur i naturreservatet.

Inga synpunkter har kommit in.

Remissvar

Nämnden har skickat remiss till Nacka Vatten och Avfall AB (VA), Nacka Vatten och Avfall AB (avfall), trafikenheten och offentlig utemiljö, anläggningsenheten, miljötillsynsenheten och stadsarkitekten.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har framfört följande. Deras första bedömning gjordes av de handlingar som skickades in i samband med ärendet, då ansåg de att den tidigare föreslagna kompensationsåtgärden att plantera tallar var tillräcklig. Vid senare komplettering framgår att områdena som sökande vill ta i anspråk ökat markant. Den tillkommande påverkade ytan gör att mer av den redan begränsade vegetationen påverkas. Eftersom vegetationen på platsen redan är minimerad har denna större betydelse för platsen. Åtgärderna riskerar att skada all återstående vegetation och därför krävs total återställning och motsvarande kompensation.

Återställning ska ske, genom att fylla på med magra massor och sandblandad jord på

schaktad yta och i bergsskrevor. Skogsplantor av tall samt pluggplantor av ljung planteras som en del av återställningen. Detta görs över hela ytan inom arbetsområdet där avbanning och slantning skett. Yta inom arbetsområdet som inte går att återställa återställs i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

motsvarande storlek utanför arbets- och släntningsområdet på samma vis som beskrivs ovan. Detta gäller mark som tex. ska hållas avbanad eller består av bergskärning.

Återställningen består av ca 400 kvm mark. Observera att de anser att detta är hypotetiska slänter, i fall av utökade slänter alternativt ytterligare behov ska återställning öka med motsvarande i anspråkstagen yta. Inmätning krävs av platsen.

Kompensationsåtgärder, 5 tallar planteras på anvisad plats, inkl. fräsning av befintliga stubbar, anläggning av trädgropar enligt Nacka Tekniska handbok, samt skötsel i 2 växtsäsonger april – oktober. Tallarna ska vara av storlek solitär 4 x 200-225 Pinus sylvestris. Utläggning av magra massor, sandblandad jord på hållmarken, från Bonavas fastighet upp på berget. Skogsplanter av tall, ljung och en planteras i skrevor.

Plantering av ek i Lillängen om yta för tillkommande återställning och kompensation inte är tillräcklig. Ekar planteras och sköts i 2 växtsäsonger.

Återställning ska ske inom 2 månader efter slutförda markarbeten. Kompensation ska vara genomförda senast 2 år efter denna dispens godkännande. Vite utgår veckovis fram tills åtgärderna är godkända vid uteblivna åtgärder.

De har noterat att den jordslänt som finns i nordöstra delen riskerar att erodera/rasa och kan behöva en lösning för att förhindra detta. En lösning kan vara en bergförankrad stödmur (klumpmur) som dimensioneras för att hålla befintliga massor. Om ytterligare åtgärder behövs rörande detta behöver det framgå i dispensen. Annars behöver ny dispens sökas för ytterligare arbeten.

Parkering, sökande behöver redovisa vilka mobilitetsåtgärder som ingår i mobilitetspaket.

För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget föreslås att tekniska lösningar som t.ex. uppsättning av varningslampor tillämpas.

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.

Miljötillsynsenheten har yttrat sig gällande buller och framfört följande. Det är bara vid en punkt på hus 1 som riktvärdet 55 dBA överskrids. De tolkar det som att det är en 4:a som blir genomgående mot baksidan som planeras i det läget. Baserat på Structors utredning blir det väldigt låga trafikbullernivåer där, så DP-krav innehålls utan problem. Det här

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

förutsätter dock att de ska tolka DP-kravet enligt den beskrivning som finns i MKB för DP.

Anläggningsenheten har framfört att de inte har några synpunkter på ansökan.

Nacka Vatten och Avfall AB (avfall) har framfört följande. De beräknade avfallsmängderna visar att det planeras för insamling av de fraktioner som enligt gällande lagkrav ska samlas in fastighetsnära, samt delvis de fraktioner som omfattas av Nacka kommuns avfallsplan. NVOA rekommenderar dessutom att ta höjd för utrymmen för återbruk och delning, även om de inte behöver placeras i anslutning till avfallsrummet.

I handling A-40-1-210-1 framgår kärplacering i miljörummet. Miljörummet bedöms vara något litet för antal kärl som det räknats för. NVOA vill uppmärksamma om att placeringen av matavfallskärl inte är tillgänglig, de matavfallskärl som placeras i raden närmst väggen och bakom andra matavfallskärl kommer inte alla boende nå och sannolikt kommer de inte nyttjas i så stor utsträckning. NVOA rekommenderar att kärplaceringen ses över, observera att tömning fortsatt ska vara max en gång i veckan. Det är också viktigt att tydlig skyltning och markering av kärl ordnas, så att det framgår vilket kärl som ska stå på vilken plats och vilken fraktion som samlas in. Detta är särskilt viktigt för de kärl som inte står längs väggarna. Om dessa placeras fel kan de hindra åtkomst till andra kärl eller leda till felsortering från hushållen.

Det är viktigt att angöringsplatsen för sopbilen regleras så att parkerade fordon inte förekommer på tömningsdagarna. Dragvägen ska vara fri från hinder så som trottoarkanter och lutningen bör inte överstiga 5 %. Se mer information i NVOA:s tekniska handbok.

Nacka Vatten och Avfall AB (VA) har framfört följande. Framtagen dagvattenutredningen ligger i enlighet med planbeskrivningen. Dagvattenutredningen saknar bedömning om att skyfallssituationen inte kommer att försämrats inom det aktuella området. I dagvattenutredningen nämns vid flera tillfällen att dagvatten ska hanteras genom LOD.

Inom det aktuella området är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten begränsade. Det är viktigt att alla åtgärder inom ”dagvattenhantering naturreservat” anläggs för att minimera översvämning och skador orsakade av skyfall, och att inte orsaka skada på andra fastigheter.

I Nacka kommuns ”Anvisningar och principlösningar...” finns en skrivelse om återkomsttid: ”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.” Dagvattenutredningen visar att flödesberäkningar är baserad på ett 10 årsregn. För att kunna göra ett undantag från principerna ska samråd ske med kommunens vattenstrateg. NVOAs bedömning är att det finns risker för översvämning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

nedströms den aktuella fastigheten då jordförsättningar för att fördröja dagvatten i naturområdet är begränsad.

Stadsarkitekten har inga invändningar på ansökan.

Yttrande från sökande

Sökande har yttrat sig över inkomna remissvar.

Angående yttrande från utemiljö:

- Det står inte hur många ekar och dimension som ska planteras.
- Var i Lillängen ska de planteras?
- De diskuterar med kommunen kring jordslänten och skickar in ett nytt ärende kring den hanteringen efter att de har beslutat hur de ska göra.
- De har en reduktion på 10% och kommer erbjuda sina boende nedanstående tre åtgärder.
 - o Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
 - o Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Det kommer vara digitala informationstavlor i trapphusen.
 - o Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel. De kommer ha cykeltvätt och mekstation samt två lådcyklar i en cykelpool.
- De kommer ha trafikljus in och ut från garage vid rampen ner till plan 09.
- Inga balkonger eller dörrar går ut över allmän plats.

Sökanden har uppdaterat enligt NVOAs riktlinjer när det gäller dimensioner av miljörummet.

Sökande har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som visar att projektet klarar kraven.

Sökande har skickat in en dagsljusrapport. De rum som inte uppfyller BBR:s krav på dagsljus är endast sovrum. De begär därför avsteg för de utrymmena, då deras primära funktion är vila och sömn, och därmed inte kräver samma nivå av dagsljus som vistelserum där man vistas aktivt under längre tid. Rummen som avses:

- LGH 11104 – Sovrum 2

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

- LGH 11104 – Sovrum 3
- LGH 21601 - Sovrum 3
- LGH 31004 - Sovrum 1
- LGH 31004 - Sovrum 2

Yttrande från sökande gällande verkställighet

Sökande hemställer om att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar om bygglov och samtidigt beslutar att beslutet får verkställas omedelbart med stöd av 9 kap. 42 a § andra stycket plan- och bygglagen (PBL).

Deras motivering till varför beslutet kan verkställas omedelbart.

Enligt 9 kap. 42 a § andra stycket PBL kan byggnadsnämnden bestämma att ett beslut om bygglov får verkställas tidigare än fyra veckor efter kungörelse, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det.

I detta fall finns det både allmänna och enskilda intressen som är väsentliga och som motiverar ett beslut om omedelbar verkställbarhet. Om vissa åtgärder i form av bergschakt inom kvartersmarken på Bonavas fastighet Nacka Tollare 1:384 inte kan påbörjas så snart startbesked har meddelats, finns det en stor risk för att byggnationen av bostäder i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen kommer att bli väsentligt försenat; ca 1 år. Detta då vissa åtgärder behöva vidtas på fastigheten innan häckningsperioden börjar den 1 mars inom naturreservatet. Aktuellt bygglov omfattar ca 100 bostäder och utgör därmed ett substantiellt tillskott till Nacka kommuns bidrag till den regionala bostadsförsörjningen.

Syftet med nuvarande huvudregel, om att beslut om bygglov får verkställas först fyra veckor efter kungörelse, är att minska risken för oåterkalleliga skador på eventuella natur- och kulturvärden. I detta fall är risken för sådana skador obefintlig. Bonava har beviljats dispens från såväl naturreservatsföreskrifterna som strandskyddet. Den lagakraftvunna detaljplanen medger vidare ett uppförande av bostäder inom kvartersmark, och bygglovets stämmer överens med planen. Bygglovets omgivningspåverkan är därmed redan prövad på ett uttömmande sätt genom detaljplanen och de efterföljande besluten om dispens från reservatsföreskrifterna respektive strandskyddet. Att besluta om omedelbar verkställighet med stöd av 9 kap. 42 a § PBL stämmer således väl överens med intentionerna bakom införandet av bestämmelsen. Dessutom kommer Bonava till en början endast utföra arbeten på egen fastighet. Det dröjer minst 4 veckor innan arbeten i naturreservatet påbörjas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Ett sådant beslut är även förenligt med motiven till aktuell lagreglering. Det kan härvid bland annat hänvisas till de förarbetsuttalanden i SOU 2018:86 angående verkställbarhet av beslut om lov (avsnitt 5) som bland annat tydligt förklarar och går igenom att skyddet för natur- och kulturvärden inte enbart skyddas av bestämmelserna i PBL utan även av andra bestämmelser såsom exempelvis reglerna om områdesskydd, strandskydd, kulturresevat m.m. vilka som huvudregel gäller parallellt med PBL. Det kan vidare noteras att de nya lagändringarna som träder i kraft om några dagar, den 1 december 2025, ändrar nuvarande ordning till att omedelbar verkställighet i stället ska gälla som huvudregel och att det ska krävas särskilda skäl för att skjuta upp verkställigheten. Av förarbetena till de nya lagreglerna (prop. 2024/25:169) framgår att det enligt regeringen är angeläget att lovbeslut ska kunna få verkställas direkt då det bland annat finns ett betydande allmänt intresse av nya bostäder och samhällsnyttig infrastruktur samt en snabb byggprocess.

Återremiss

Trafikenheten och offentlig utemiljö har svarat att mobilitetsåtgärderna ser bra ut och att svar på sökandes frågor framgår av dispensansökan.

NVOA (avfall) har svarat på sökandens bemötande att de inte har några synpunkter på ansökan.

Tidigare beslut

Förhandsbesked för garage, delvis under prickad mark, på fastigheten beviljades i beslut MSU § 7 2025-01-29 i ärende B 2024-001640.

Skäl till beslut

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

Nämnden bedömer att murar och plank på ringmark är en planenlig åtgärd, se t.ex. dom från mark- och miljödomstolen P 4027-18 där domstolen resonerade på följande sätt. Planbestämmelsen anger att marken får byggas över med körbart och planterbart bjälklag. Något förbud kan enligt domstolen inte inläsas i bestämmelsen för åtgärder som innebär att marken byggs över med något annat än ett planterbart bjälklag. Domstolen anser att om avsikten hade varit ett förbud så hade bestämmelsen utformats med en begränsning, att marken endast får byggas över med planterbart bjälklag.

Gällande avvikelser med garage under mark på v-område, mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk får uppföras, bedömer nämnden att det är uppenbart att planbestämmelsen endast syftar till ovan mark. Avvikelsen kan därför godtas som en liten avvikelse då den inte strider mot syftet med planen med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Avvikelsen gällande garage under prickad mark har prövats i ett förhandsbesked som är giltigt. Nämnden bedömer att avvikelsen inte kan ses som liten på grund av dess omfattning, däremot bedöms avvikelsen förenlig med detaljplanens syfte. Enligt 9 kap. 31 c § följer att, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Enligt förarbetena till 9 kap. 31 c punkt 1 framgår bland annat, se prop. 2013/14:126 s. 309 f, att åtgärden ska tillgodose ett "angeläget gemensamt behov" innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd. Det kan bl.a. avse en åtgärd som kommer merparten av dem som bor i ett flerbostadshus till godo. I förarbetena nämns till exempel en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar, en ny tvättstuga eller ett förråd som enligt detaljplanen inte får byggas. Att behovet ska vara gemensamt innebär att åtgärden inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att genomförandet av åtgärden medför väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden. Denna bedömning behöver göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

Mark- och Miljööverdomstolen har i dom den 24 januari 2017, målnummer P 969-16 bedömt att parkeringsplatser kan godtas med stöd av 9 kap. 31 c p 1 då åtgärden kommer merparten av boende i flerfamiljshusen tillgodo och att parkeringsplatserna kommer medföra väsentliga fördelar genom att antalet uppställningsplatser för bilar utökas och därmed möjligheten att få parkeringsplats för eget fordon eller tillgång till besöksparkering.

Med anledning av att åtgärden kommer att uppfylla ett angeläget gemensamt behov för de boende i flerbostadshusen samt att parkeringarna är förenliga med detaljplanens syfte bedömer nämnden att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 c p. 1 § PBL.

Markförändringar utanför fastighetsgräns inom naturmark bedöms godtagbart då beviljade dispenser finns samt att markförändringar behöver göras för att kunna genomföra byggnationen enligt detaljplanen.

Muren inom naturmark behövs för att hindra jordmassor som riskerar att rasa ner tillsammans med träd och stenar på den nya bebyggelsen, vilket framgår av remissvar från offentlig utemiljö. Avvikelsen bedöms utgöra en sådan åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. 31 b punkt 2.

Gällande enheten för offentlig utemiljös synpunkter och instruktioner för återplantering m.m. kan sökanden framåt hantera de frågorna direkt med enheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Frågan om dagvatten kommer att hanteras vidare inför startbesked. Gällande dagsljus finns det en utredning med vissa avsteg som kommer att hanteras inför startbesked.

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

Av 9 kap. 42 a § PBL framgår att ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

Trots första stycket får byggnadsnämnden bestämma att ett sådant beslut får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det.

Boverket skriver angående detta: Byggnadsnämnden får bestämma att ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. Med uttrycket väsentligt allmänt intresse avses sådana angelägna samhällsintressen som till exempel avvärjande av akut fara för någons liv eller hälsa. Med uttrycket väsentligt enskilt intresse avses exempelvis enskildas intresse av skydd för betydande egendomsvärden, dock inte rena ekonomiska intressen av att få verkställa beslutet tidigare. Det kan bland annat handla om åtgärder till följd av en naturkatastrof, en skogsbrand eller en allvarlig olycka. Exempel på sådana åtgärder är att fälla stormskadade träd, riva en brandskadad byggnad eller vidta markåtgärder för att hindra att skador uppstår på grund av översvämning. En avvägning mellan de motstående enskilda och allmänna intressen som finns måste göras i varje enskilt fall. (jfr prop. 2017/18:240 sid. 13-14).

Av prop. 2017/18:240 framgår att det måste ligga en viss fara i att en försening leder till beaktansvärda skadeverkningar. En avvägning måste alltid göras mot motstående enskilda och allmänna intressen.

Efter en avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena bedömer nämnden att det inte finns skäl att besluta om direkt verkställighet. En försening av byggnation av bostäder bedöms inte vara en sådan fara som gör att verkställigheten kan bortses från. Vidare bedömer nämnden att markarbeten som medför sprängning i sig innebär oåterkalleliga skador på kvarterensmarken och att det inte är ett skäl att bevilja omedelbar verkställighet. Att bestämmelsen om verkställighet ändras i lagen som träder i kraft inom kort innebär ingen annan bedömning då ansökan prövas utifrån aktuell lagstiftning. Sammanfattningsvis bedömer nämnden att det inte framkommit något väsentligt allmänt eller enskilt intresse som gör att beslutet kan verkställas direkt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 december 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLMiljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse reviderad 28 november 2025

1. Upplysningar till nämndbeslut
2. Ansökan
- 4-5. Ritningar
6. Markplanering, murar, dagvattenhantering
7. Beslut förhandsbesked
8. Mur i naturreservat samt dispenshandlingar
9. Utlåtanden
10. Remissvar
11. Bemötande från sökande
12. Yttrande verkställighet

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar att paragrafen ska justeras omedelbart efter sammanträdet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett förslag om att paragrafen ska justeras omedelbart efter sammanträdet.

Ordföranden ställer först det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

Därefter ställer ordföranden förslaget om omedelbar justering mot avslag och finner att myndighetsutskottet beslutar att bifalla detta.

- - - - -

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