



## TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-19

B 2021-000255

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 38:31 (SÖDRA VÄGEN 51)

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 99 lägenheter

#### Förslag till beslut

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

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], med behörighetsnummer SC0758-17, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 224 910 kronor,
  - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 173 880 kronor,
  - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 8 755 kronor,
- totalt blir avgiften 407 545 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S9.

#### Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med totalt 99 lägenheter. Tre av byggnaderna uppförs i sju våningar (hus M2-M4). Dessa tre är sammanbyggda genom sina fyra nedersta våningar. En av byggnaderna är friliggande och uppförs i nio våningar (hus M1). Hus M2-M4 har en underbyggd gård på sin norra sida. Under gården finns parkering och förråd i fyra plan, antalet parkeringsplatser är ca 160 st. I markplan mot söder och allmän plats finns i den friliggande byggnaden lokaler. Byggnaderna uppförs med totalhöjder mellan +28 och +33 meter över nollplanet i RH2000. Hus M2-M4:s gemensamma fasader utförs delvis med planplåt av falsad



aluminium och delvis med träpanel i värmebehandlad furu. De tre övre fasaderna utförs med puts i olika gula kulörer (NCS S 2030-Y20R, NCS S 0907-Y30R, NCS S 1515-Y20R). Hus M1 utförs med fasader i puts med bruten vit kulör (NCS S 1502-Y50R). Sockelvåning utförs med fasader i infärgad vit betong. Tak på hus M2-M4 utförs med sedum, på hus M1 läggs papp. Balkongräcken på hus M2-M4 utförs i aluminium som perforerade balkongfronter i silvergrå kulör. Balkongräcken på hus M1 utförs som pinnräcken i grågrön kulör. Undersida balkonger målas i bruten vitgrå kulör. Entrépartier på samtliga byggnader utförs av lackad ek.

Ansökan omfattar också markförändringar i samband med nybyggnation.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 6 st  
 2 rum och kök – 40 st  
 3 rum och kök – 29 st  
 4 rum och kök – 21 st  
 5 rum och kök – 3 st  
 Totalt: 99 st

Areasammanställning:

Total byggnadsarea 3 837 m<sup>2</sup>  
 Total Bruttoarea 19 372 m<sup>2</sup>  
 Total öppenarea 896 m<sup>2</sup>

Parkering:

Parkeringsplatser i garage för de fyra flerbostadshusens behov 76 st (övriga platser som byggs är till för annan framtida bebyggelse).  
 Cykelplatser invändigt 236 st  
 Cykelplatser utvändigt under tak 35 st

Sökanden har i PM för parkering angett att behovet av parkeringsplatser enligt det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka, med tillämpning av mobilitetsåtgärder som sänker behovet av platser med 10 %, är 76 st.

## Planföresättningar

Plankarta:

Fastigheten omfattas av detaljplan 567. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder. För den friliggande byggnaden (hus M1) gäller att lokaler ska inrymmas i markplan mot gata. Byggnaderna får uppföras i sju till nio våningar och med en totalhöjd mellan +28,5 och +33,0 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +29,04 och +33,54 meter över nollplanet i RH2000. Underbyggd gård får ges en högsta totalhöjd på +16,0 meter över nollplanet i RH 00 vilket motsvarar +16,54 meter över nollplanet i RH2000. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering.



Plan- och genomförandebeskrivning:

Enligt beskrivningen ska antalet parkeringsplatser för bostäder vara 0,9 platser per 100 m<sup>2</sup> bruttoarea. Vidare står att då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen.

Gestaltningsprogram:

Enligt gestaltningsprogrammet ska hus M1 utföras med fasader i puts-, plåt- eller skivmaterial i ljus kulör. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålpåt. För hus M2-M4 gäller att de gemensamma fasaderna ska utföras i plåt med ljus karaktär utan bemålning, exempelvis zink, rostfritt eller anodiserad aluminium. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålpåt.

### Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser gällande att totalhöjden för den underbyggda gården, som innehåller garage, överskrids med 0,15 meter. Avvikelsen beror på att intilliggande garagebyggnad under mark, på fastigheten Sicklaön 38:37, har byggts 0,15 meter för högt. De två garagedelarna ska byggas samman.

### Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken gällande farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm.

### Yttranden

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående VA yttrat att:

- Markbrunnar i garage ska anslutas till oljeavskiljare innan påkoppling på spillvattennätet.
- 10 mm dagvatten ska renas och fördröjas enligt Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Enligt redovisning av dagvattenhantering innebär det i detta fall 700 m<sup>2</sup> reningsyta.
- En uppsättning förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten per fastighet erbjuds. Fler serviser medför större anläggningsavgift. Om flera fastigheter delar på en förbindelsepunkt krävs gemensamhetsanläggning för VA.
- Avtal krävs för förbindelsepunkt som försörjer annan etapp/fastighet.

Miljöenheten har yttrat att:

1. Uppföljande porluft-mätningar utförs i KVH-2 och KVH-3 och grundvattenprovtagning KVH-1, KVH-2, KVH-3 och KVH-4, med anledning av konstaterad oljeförorening i grundvattnet i läge för hus M1.
2. Åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att konstaterad förorening i området inte orsakar olägenhet i lokaler där människor stadigvarande vistas.
3. Resultat och förslag på åtgärder för punkterna 1-2 ska redovisas till miljöenheten i Nacka kommun, senast sex veckor innan startbesked lämnas.

Inom området har bedrivits industriell verksamhet med lagring av kemiska produkter i cisterner och transport via ledningar. Platsspecifika riktvärden togs fram inför saneringen av östra cisternområdet. Riktvärdena godtogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 25 mars 2015 mot bakgrund av att detaljplanen innehåller planbestämmelser om byggnadstekniska åtgärder som kompletterade saneringen. Åtgärderna är:



- Bostadsbebyggelse och förskola skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation.
- Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan.
- Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5 och N6.
- Borrning får ej ske under grundläggningsnivån för bottenplattor för M5, M6, N5 och N6 (annat än för avhjälpandeåtgärd enligt 10 kap MB, undersökningar och saneringsåtgärder).
- Hus ska utföras som diffusions-och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus L4, L5 och L7.

Samma byggnadstekniska åtgärder behöver vidtas för att hindra ånginträngning i hus M1. Enligt bygglovhandlingar kommer det att finnas kontor/café i markplanet på hus M1 och bostäder i hus M2-M4. Till skillnad från garage och förråd är det lokaler där människor stadigvarande vistas. Det förekommer även att verksamhetslokaler omvandlas till bostäder eller verksamheter med barn.

Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bland annat att en hel del kring den utvändiga miljön finns preciserat i gestaltningsprogrammet, och vars intentioner inte bedöms uppfyllas i förslaget. En stor fin gård som inte på bästa sätt tas tillvara för de boendes räkning. Borde hanteras med utgångspunkt i illustrationer i gällande Gestaltningsprogram avseende struktur och helhetsgrepp.

Trafikenheten har yttrat bland annat att sökande har tillämpat ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” (2016-12-06). Dessa parkeringstal är antagna av KS i november 2016, och gäller för detaljplaner som antas efter detta datum, och för detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att den temporära lösningen med rest- och matavfall i miljörum och hämtning två ggr/vecka har godkänts tidigare, men hur länge den temporära lösningen är tänkt framgår inte. Den permanenta lösningen för rest- och matavfall är botten tömmande behållare, placering av dessa framgår inte av ansökan.

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 9 mars 2021 med sista dag att yttra sig den 22 mars 2021. Inga yttranden har skickats in.

### **Tidigare beslut**

Marklov för ändring av marknivå beviljades i beslut § 2017-001961 (ärende B 2016-2041).

### **Skäl till beslut**

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

Den avvikelse som ansökan innehåller bedöms vara en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.



Sökanden har reviderat utformningen av den utvändiga miljön efter yttrandet från Enheten för drift offentlig utemiljö. Nämnden bedömer att ansökan i de delarna följer gestaltungsprogrammet.

Nämnden bedömer att sökanden kan utgå från ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” för att räkna fram behovet av antal p-platser. Detaljplanen är visserligen antagen innan de rekommenderande parkeringstalen togs fram, men då plan- och genomförandebeskrivning anger att parkeringsbehovet måste beräknas vid bygglovgivning är det rimligt att utgå från de rekommenderade parkeringstalen som används i nyare detaljplaner och för andra delar av kommunen.

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

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Dagsljusberäkning
7. Bullerutredning
8. Yttranden

## ÖVERSIKTSKARTA

