



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-06-09

B 2022-001068

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:38 (KVARNHOLMSVÄGEN 97)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 27 lägenheter, hus ÖI

Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Anders Isaksson med behörighetsnummer SC1023-11 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 92 800 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor
- totalt 156 800

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 27 lägenheter och tillhörande bostadskomplement. Byggnaden uppförs i sju våningar med vind och källare. Flerbostadshuset har en totalhöjd på +60,7 meter över nollplanet. Huvuddelar av fasader utförs med rivputs i varmvit kulör (NCS S 1502-Y), mindre delar av fasader utförs med stänkputs i samma kulör. Sockel utförs med spikriven puts i ljusgrå kulör (NCS S 2002-Y). Fönster utförs med utsidor av aluminium i gråvit kulör (RAL 9002). Tak beläggs med plåt i matt silvermetallic kulör (RAL 9007). Balkongfronter utförs delvis med perforerad plåt, delvis med tät plåt och delvis med pinnräcken. Parkering anordnas i garage i flerbostadshus på de intilliggande fastigheterna Sicklaön 38:40, Sicklaön 38:41 och Sicklaön 38:42.

Granskad av JENSTR



Lägenhetsammansättning:

2 rum och kök - 7 st

3 rum och kök - 13 st

4 rum och kök - 7 st

Totalt: 27 st lägenheter

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 333 m²

Total Bruttoarea 2 796 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage 69 st, inklusive platser för ansökan B 2022-1069.

HCP på kvartersmark 1 st.

Cykelplatser invändigt 249 st, cykelplatser på kvartersmark 25, inklusive platser för ansökan B 2022-1069.

En till ansökan för nybyggnad av ett flerbostadshus, på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:39, inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2022-1069. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande och bullerutredning.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats. Byggnaden får uppföras i högst sju våningar med en högsta totalhöjd på +60,8 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 byggnaden ska utföras med fasader i ljus puts. Inslag av accentfärger kan finnas på balkonger och skärmtak etc. Balkongfronter ska vara genomskinliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.

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.

Kulturmiljövården

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



Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då två balkonger är placerade närmare mark än tre meter. Detta innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd vilket inte är möjligt då marken under balkongerna inte får bebyggas.

Yttrande

Samtliga yttranden från andra enheter internt är inhämtade i tidigare ärende B 2022-0153. Detta gäller också grannhörandet. Då det tidigare ärendet gällde samma förslag, med undantag för antal parkeringsplatser, bedöms att inga nya yttranden behöver hämtas in. Samma bedömning gäller för grannhörandet då detta är nyligen utfört.

Ansökan har grannhörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående avfall yttrat att placering av behållare och angöringsplats för sopbil behöver förtydligas i handlingarna.

Miljöenheten har yttrat att man inte har något att invända mot ansökan under förutsättning att:

1. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
2. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
3. All kvartermark, anlagda grönytor och lekplatser ska bestå av ytskikt och ytligt jord där halter av föroreningar underskrider generella riktvärdet för KM (Känslig Markanvändning).

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att enheterna efterfrågar en redovisning av hur gränsen mellan allmän platsmark och kvartermark är planerad som även redovisar elevationer. Trafikenheten tillämpar de nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, vilka gäller för detaljplaner, markanvisningar och dylikt 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. Det ska vara fri sikt i kurvan på Kvarnholmsvägen vid entré till fastigheten. I markplaneringsritningen redovisas uteplats och slänt på båda sidor av entrén mot Kvarnholmsvägen. Enheterna efterfrågar sektioner som redovisar att god sikt tillgodoses.

NVOA har angående VA yttrat att:

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och ännu ej övertaget av Nacka vatten och avfall
- Redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten.
- LOD-lösningar för dagvattenhantering är ej redovisade
- Ta i beaktning att "Med LOD-lösning avses avledning via växtbädd/regnbädd/skelettjord eller annan grön lösning" enligt Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartermark och allmän plats. Vänligen redovisa tekniska LOD-lösningar!
- I bygglovshandlingen finns benämning PL3 Planteringsyta



- Infiltration/Raingarden men inga avsatta ytor för detta, ytor medreningsvolymen behöver redovisas!
- Privata dagvatten- och dränvatten-ledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark.

Sökanden har inkommit med ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet framkommer att sakkunniges bedömning är att byggnaden uppfyller kraven gällande tillgänglighet.

Sökanden har skickat in ett PM Parkeringstal för projektet. Dokumentet redovisar en avvikelse från p-talet i planbeskrivningen med 10 % färre platser. Avvikelsen motiveras med att parkering kommer att ske i ett stort parkeringsgarage som delas med andra fastigheter och att platserna därmed kommer att nyttjas flexibelt utifrån ett varierande behov fastigheterna emellan. Vidare kommer projektet att erbjuda tre bilpoolsplatser på kvartersmark inom området.

Sökanden har lämnat in en dagsljusberäkning som redovisar att alla bostäder klarar dagsljuskraven i BBR.

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

Tidigare beslut

Ansökan om nybyggnation av flerbostadshus med samma utformning avsågs i beslut MSU § 45/2022 (ärende B 2022-0153). I den tidigare ansökan var antalet parkeringsplatser färre än i nuvarande ansökan (en avvikelse med 34 %), vilket var skälet för avslaget.

Marklov för ändring av marknivåer på fastigheten beviljades på delegation i beslut § 2018-003034 i ärende B 2018-1035.

Skäl till beslut

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

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.

Avvikelsen med placeringen av två balkonger som innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter är besvarade med kompletteringar som sökanden har skickat in. Vissa frågor kvarstår gällande dagvatten och



dessa bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. De synpunkter Miljöenheten haft gällande föroreningar och tekniska lösningar hanteras också vid det tekniska samrådet.

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. Yttranden externa
4. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

