



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-09-02

B 2022-000709

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:428 och 26:429, Fisksättravägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, kvarter G

Förslag till beslut

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

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Benjamin Hellström, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering, behörighetsnummer SC0689-12, behörighetsnivå K

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet för flerbostadshuset är 112 640 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar är 5 760 kronor,
- avgiften för bygglovet för plank är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 92 160 kronor
- planavgiften är 179 200 kronor,

Totalt 392 640 kronor.

Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kap 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten för att startbesked ska få ges.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S10.

Granskad av
JENSTRU



Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med två huskroppar i kvarter G, Fisksätra entré. Kvarter G upptar 2 429 kvm byggnadsarea, 9 148 kvm bruttoarea och 439 kvm öppenarea. Kvarter G innehåller 101 lägenheter och en lokal.

Sammanställning

1 Rok 46 stycken:

1 st med 23 kvm, 1 st med 26 kvm, 1 st med 28 kvm, 1 st med 31 kvm, 11 st med 33 kvm, 14 st med 34 kvm, 11 st med 35 kvm, 5 st med 37 kvm och 1 st med 45 kvm

2 RoK 19 stycken:

1 st med 39 kvm, 12 st med 50 kvm, 5 st med 55 kvm och 1 st med 59 kvm.

3 RoK 20 stycken:

4 st med 65 kvm, 4 st med 73 kvm, 5 st med 75 kvm, 6 st med 76 kvm och 1 st med 79 kvm.

4 RoK 16 stycken:

5 st med 86 kvm, 5 st med 87 kvm, 1 st med 93 kvm och 5 st 94 kvm.

Den västra huskroppen innehåller ett trapphus, TRH1. Byggnaden har sadeltak i två nockhöjder +34,320 respektive +37,241.

Huskroppen har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y, sockelvåning plan 10 och 11 med fasadputs i ljusgrön kulör NCS S3005-G50Y och fasader av plåt i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y. Tak av bandtäckt plåt typ Lindab eller likvärdigt i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y. Fönster och fönsterdörrar av trä och aluminium och entrépartier av stål i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y.

Garageplanet plan 10 sammanbinder den västra och östra huskroppen har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y och fasad med skiffer, fabrikat Nordskiffer, Castillo i silverglänsande kulör.

Den östra huskroppen innehåller trapphus, TRH2 och TRH3. Byggnaden är L-form och har ett sadeltak och två platta tak i tre nockhöjder +28,885, +37,494 respektive +31,805. Fönster och fönsterdörrar av trä och aluminium och entrépartier av stål i rödbrun kulör RAL 8004, NCS S 5030-Y70R.

Delen längs med Fisksätravägen i väst-östlig riktning är uppdelad i två volymer.

Den västra volymen har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y och sockelvåning plan 11 med skiffer, fabrikat Nordskiffer, Castillo i silverglänsande kulör. Fasader med puts i beige kulör NCS S 1505-Y25R och platt tak med papp av grafitgrå kulör.

Den östra volymen innehåller har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y och sockelvåning plan 11 mot norr och öster med skiffer i roströda och orangea multicolor kulör. Fasader med puts i roströd kulör, NCS S 5020-Y70R. Sadeltak av bandtäckt plåt typ Lindab eller likvärdigt i rödbrun kulör RAL 8004, NCS S 6020-G30Y.

Den östra huskroppen i nord-sydlig riktning har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y fasader av puts i ljus roströd kulör NCS S 3020-Y70R. Träpanel på loftgångarna på fasad mot väster av typ Thermoträ och platt tak med papp av grafitgrå kulör.



På plan 10 finns 4 lägenheter och garage med 54 parkeringsplatser varav 2 HKP, cykelparkering, cykelverkstad, fläktrum, el-rum, undercentral, städ rullstolsförråd och lägenhetsförråd.

På plan 11 finns 18 lägenheter och en lokal med 62 kvm.

På plan 12, 13 och 14 finns sammanlagt 57 lägenheter

På plan 15 finns 15 lägenheter

På plan 16 finns 7 lägenheter

På plan 17 finns solcellspaneler på de två platta taken.

Ärendet gäller murar.

En mur ovanpå plan 10 sammanbinder den västra och östra huskroppen, muren är cirka 9 meter lång och 0,75 meter hög mot gården.

En mur av L-stöd mellan 0-1,0 meter höga på södra delen av kvarter G

Ärendet gäller 17 träskärmar kring uteplatser på gården som sticker ut mellan 2 till 3 meter från fasadliv och är 1,65 meter höga.

Ärendet gäller även marklov för markförändringar i kvarter G.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 660. Bestämmelserna innebär bland annat följande:

- Byggnader ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sidorna 17-20 i planbeskrivningen.
- Varje enskild byggnads fasader ska utföras med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteromfattningar, fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial eller färgsättning.
- Sockelväning mot Fisksätravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade bebyggelselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.
- Balkongerna ska utföras med genomsiktliga räcken.
- Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård)
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 3,0 meter. Byggnadsdelar får mot Fisksätravägen skjuta ut högst 1,8 meter från fasad.
- Byggnad ska utföras med sadeltak.

På området med korsmark får mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm och en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Murar får anordnas.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan är +40,5 meter för den västra huskroppen och +39,5 meter för den östra huskroppen. Byggnadsdelar inrymmande trapphus och hisschakt får utföras utöver angiven byggnadshöjd.



Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) vid fasad inte överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (friluftsvärde).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivningen sidan 33.

Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar.

Kulturmiljövärden ur planbeskrivningen

Den befintliga bebyggelsen i Fisksätra består av 28 flerbostadshus, varav 17 i den norra delen som ingår i planområdet. Garage är placerade i ett våningsplan under bebyggelsen och Fisksätra utgör ett av de första helt trafikseparerade områdena i landet. Byggnaderna är uppförda i nybrutalistisk stil där fasadmaterialet består av aluminiumkassetter, profilerad plåt och mangantegel. Färgsättningen går i olika jordfärger, bland annat olika nyanser av rött och ockra. Området som helhet präglas av de nybrutalistiska fasaderna och en stadsmässighet som mjukas upp av de många träden och grönskan på gårdarna.

Huskropparna i Fisksätra har medvetet placerats med kortsidorna mot Lännerstasundet. Gavlarna har klätts med mörkbrunt tegel och saknar fönster, varför husen från farleden inte uppfattas som så stora och påtagliga. Den dova färgsättningen och flacka takprofilen bidrar till landskapsanpassningen.

Vid komplettering av bebyggelse på den norra parkeringen bör, enligt "Identifiering av Kulturmiljövärden inför planläggning av södra och norra parkeringen" (Nacka kommun 2016) de kompakta gavlarna bevaras som tydliga utropstecken och bör inte byggas ihop med ny bebyggelse. Ett tydligt brott mot befintlig bebyggelse gällande avstånd och placering är önskvärt. Den tillkommande bebyggelsen bör inte skymma eller förta miljonprogrammets monumentalitet, och den ursprungliga stadsplanen, strukturen med lameller och "hus i parkkaraktär" ska fortsättningsvis vara avläsbar. Den nya bebyggelsen bör, liksom den befintliga, placeras och gestaltas med ett medvetet förhållningssätt avseende närheten till Lännerstasundet. Mot sundet kan det vara lämpligt med en dämpad färgskala. Vid förnyelse av de befintliga gårdarna ska principen "hus i grönska" beaktas. Gårdarnas öppna och gröna karaktär kan förstärkas.



Yttrande

Nacka vatten och avfall (NVOA) va-enheten har inte några synpunkter.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har inte några synpunkter

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har inte några synpunkter

Miljöenheten har inte några synpunkter avseende buller men påpekar att det är viktigt att bullerfrågor följs upp med kontrollmätningar av trafikbuller och stomljud vid slutbesked.

Miljöenheten har följande yttrande avseende markföroreningar. Miljöenheten har inget att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. Om schakt ska utföras i jord med föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller i annat förorenat material ska en anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till miljöenheten senast 6 veckor innan schakt påbörjas.
2. Okulär kontroll ska utföras kontinuerligt vid schaktarbeten. Vid avvikande lukt och/eller synintryck (exempelvis lukt av olja eller lösningsmedel, avvikande fyllnadsmaterial, tjärasfalt m m) ska schaktarbeten direkt avbrytas, och tillsynsmyndigheten ska meddelas direkt enligt upplysningsskyldighet Miljöbalken (1998:808) 10 kap 11 §.
3. Mellanlagring av förorenade massor eller förorenat material måste utföras på tätt underlag som asfalt, presenning och täckas vid risk för nederbörd för att minimera spridning av föroreningar.
4. Om återanvändning ska utföras av massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska detta ske i samråd med tillsynsmyndigheten.
5. Om inträngande grundvatten påträffas ska hantering ske i enlighet med Nacka Vatten och Avfalls Anvisningar för hantering av länshållningsvatten i Nacka kommun, 2021.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 37a § kan beslut om lov ges med villkor om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

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

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att bygglov ges med stöd av 9 kap 30 och 37a §§ plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten för att startbesked ska få ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar situationsplaner
3. Ritningar hus Trapphus 1
4. Ritningar hus Trapphus 2 och 3
5. Projektbeskrivning
6. Illustrationer
7. Kulör och material
8. Areasammanställning
9. Tillgänglighetsintyg
10. Remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda markeringen visar aktuell fastigheten