

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-03-24

rev 2023-04-04

B 2022-001911

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 83:49  
(LABORATORIEGATAN 4)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus, en  
komplementbyggnad och tre murar****Förslag till 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.

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 A är 79 360 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus B är 79 360 kronor
- avgiften för bygglovet för hus C är 53 760 kronor
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 6 400 kronor
- avgiften för bygglovet för murar är 2 880 kronor
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 92 160 kronor

Totalt 313 920 kronor.

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

Granskad av JENSTR



## Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av tre flerbostadshus innehållande 80 lägenheter, en komplementbyggnad, samt nybyggnad av tre murar på innergården mellan husen. Flerbostadshusen uppförs i mellan fyra till fem våningar med källare och inredd vind med nockhöjder som varierar från + 33,00 till + 42,00 m över nollplanet. Taklutning är 45 grader och vindarna inreds med bostäder.

Fasadgestaltning varierar trapphusvis. Samtliga hus får träfasader i milda toner med variation i panelernas utförande och kulör. Sockelvåningarna på hus A och B putsas. Samtliga tre bostadshus får stommar i massivträ.

Hus A får tre trapphus, tak kläs i plåt i vit kulör. Trapphus 1: fasad kläs i omvänd lockläktspanel i vit kulör. Plåtdetaljer i grön kulör. Trapphus 2: fasad kläs i omvänd lockläktspanel i grön kulör med stående dekorationslister med varierad täthet. Plåtdetaljer i beige kulör. Trapphus 3: fasad kläs i stående panel i ljusgrön kulör med lockbrädor i varierande bredd. Plåtdetaljer i beige kulör.

Hus B får två trapphus som åtskiljs med kulörer på träpanel samt nyansskillnad mellan putsade bottenvåningar i gråa kulörer. Gavelfasader får dekorationslister. Entréer gestaltas med rundade väggar i kakel som viker in mot entréer. Tak kläs i plåt i vit kulör. Trapphus 1: fasad kläs i stående lockläktspanel i grön kulör. Plåtdetaljer i beige kulör. Trapphus 2: fasad kläs i stående lockläktspanel i vit kulör. Plåtdetaljer i grön kulör.

Hus C får ett trapphus. Fasad utgörs av falsad spårpanel med raka kanter i trärens kulör. Sockelvåning får dekorationslister. Plåtdetaljer i grön kulör, plåttak i vit kulör.

En komplementbyggnad (växthus) placeras på innergården mellan husen. Växthuset upptar 15 m<sup>2</sup> byggnadsarea, nockhöjd blir 3,0 m.

Marklov gäller markförändringar som sker i samband med byggande av flerbostadshus och innergård.

## Lägenhetssammanställning

- 1 rum och kök – 10 st
- 2 rum och kök – 21 st
- 3 rum och kök – 29 st
- 4 rum och kök – 15 st
- 5 rum och kök – 3 st
- 6 rum och kök – 2 st

Total byggnadsarea: 1 544 m<sup>2</sup>

Total bruttoarea: 8 859 m<sup>2</sup>

Total öppenarea: 396 m<sup>2</sup>

Garageplatser 0 st i eget garage, 50 st enligt utfästelse om upplåtelse inom fastigheten Sicklaön 83:22



Cykelplatser totalt 236 st.  
 Hus A – 94 platser inne, 26 platser gård vid entréer  
 Hus B – 58 platser inne, 8 platser gård vid entré  
 Hus C – 38 platser inne, 12 platser gård vid entré

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 615. Det innebär bland annat följande för den aktuella fastigheten. Byggnadsvolumerna regleras genom ett våningsantal mellan 4–5 våningar, takvinkel mellan 35–45 grader och högsta tillåta nockhöjd från +33,00 till 42,00 m över nollplanet i RH2000.

Inom planområdet gäller följande gestaltungsprinciper. Entréer ska placeras mot huvud- och lokalator. Bebyggelsen ska utföras så att fasaderna mot gata varierar trapphusvis. Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning. Ljusa färger med tränslag ska företrädesvis användas mot kringbyggd gård. Lekplatser ska anordnas på bostadsgårdar. Balkonger mot allmän plats får kraga ut högst 1,5 m från fasadliv med en minsta frihöjd om 4,7 m.

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad. Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad. Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad. På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas enligt principer och volymer illustrerat på bild på sidan 38 i planbeskrivningen.

### Yttrande

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig då detaljplanen har bestämmelser om skyddszon för vägtrafikunnel. Trafikverket har inget att erinra att bygglov medges för de tre flerfamiljshusen på fastigheten Sicklaön 83:49 under förutsättning att det genomförandeavtal som ingåtts efterlevs. Detaljplanen anger bestämmelser för ingrepp i marken till skydd för bland annat trafikledstunnlarna. Bifogade handlingar i ärendet visar att aktuellt kv 7 schaktbottenplan inte hamnar i konflikt med dessa skyddsbestämmelser.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att antalet parkeringsplatser för bil är i enlighet med kommunens parkeringstal under förutsättning att redovisade mobilitetsåtgärder genomförs samt att utfästelsen angående upplåtelse av parkeringsplatser inom annan fastighet uppfylls. Balkonger får kraga ut högst 1,5 m från fasad liv över allmän plats med minst frihöjd om 4,7 m. Höjdsättningen av entréer till bostäder ska överstämja i enlighet med den pågående projekteringen av allmänna anläggningar.



Placering av miljörummet ska överstämman enligt den pågående projekteringen av allmänna anläggningar med anseende på planerade angöring/lastplatser. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. En beräkning av cykelplatser som visar att parkeringstalet för cykel uppfyller kommunens krav ska redogöras. Sökande har därefter skickat in en beräkning av cykelplatser som Trafikenheten har godtagit.

Miljöenheten har inte något att invända mot bygglov avseende markföroreningar. Angående buller har Miljöenheten yttrat att en av lägenheterna i hus C (6-1003) inte uppfyller krav enligt detaljplanen och att skärm utanför sovrum 6-1002, 6-1102, 6-1202, 6-1302 och 6-1402 behöver vara en permanent lösning. Ljudmiljön inomhus behöver kontrolleras innan boende flyttar in i bostaden. Krav enligt BBR ska tillämpas vid nybyggnation. Resultat och förslag på åtgärder angående skärm och lägenhet 6-1003 ska redovisas till miljöenheten i Nacka kommun, senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande VA inget att erinra. Angående avfall har man yttrat att endast ett kärl för plastförpackningar redovisas på ritningar. Enligt tabellen finns behov av tre kärl.

Sökanden har inkommit med en dagsljusberäkning som redovisar att samtliga lägenheter uppfyller krav på dagsljus.

Sökanden har inkommit med en bullerutredning som redovisar att kraven i detaljplanen uppfylls. Ett kompletterande buller-PM har efter Miljöenhetens yttrande kommit in som redovisar att lägenhet 6-1003 uppfyller krav enligt detaljplanen samt att skärm vid hus C är en permanent åtgärd. Miljöenheten har godtagit dessa lösningar.

Sökande har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att bostäderna och de allmänna utrymmena uppfyller de utformningskrav som ställs när det gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. På vindsplan går vissa betjäningssytor för sängar och matbord in på yta som har lägre takhöjd än 1,9m (sluttande tak). Betjäningssytor bör inte underskrida gränsen 1,9m (under sluttande tak) eftersom de är ytor som en assistent kan behöva använda. Tillgängliga p-platser finns dels utanför huvudentrén till hus A (inom 25m), dels på Laboratoriegatan för hus B (inom 25m) medan hus C har en tillgänglig p-plats drygt 30m från sin huvudentré. Att placera den tillgängliga p-platsen för hus C på gården skulle ge ett kortare avstånd till entrén men också göra att den del av gården som är tillgänglig minskar i storlek samt att ytan för regnbädd/LOD riskerar att bli för liten.

## 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.

Takkupor vid vindar är smala och upptar bara en mindre del av byggnadernas takfall. De bedöms därför inte påverka byggnadernas våningsantal.



Angående tillgänglighet så bedöms den något lägre takhöjden än 1,9 m vid vissa betjäningssytor i några vindslägenheter vara godtagbart och inte innebära något avsteg från krav på tillgänglighet. Tillgänglig parkering åt hus C inom 25 m bedöms kunna anordnas vid behov.

Angående kärl för avfall så har sökande efter yttrandet skickat in en ny redovisning med tre kärl vilket NVOA har godtagit. De frågor som kvarstår gällande dagvatten bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet.

Miljöenheten har yttrat att en av lägenheterna i hus C inte uppfyller krav enligt detaljplanen. Sökande har därefter skickat in ett kompletterande buller-PM som visar att bullerkrav även uppfylls i denna lägenhet samt förtydligat att skärm vid lägenhet 6-1002, 6-1102, 6-1202, 6-1302 och 6-1402 vid hus C är permanent. Miljöenheten har godtagit dessa lösningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Bygglov ska därför ges.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Marklov ska därför ges.

### **Bygglovenheten**

Hampus Hermansson  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Bullerutredningar
5. Dagsljuberäkning
6. Tillgänglighetsutlåtande
7. Yttranden

## ÖVERSIKTSKARTA

