



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-06-01

B 2022-001703

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **SICKLAÖN 374:1 (STUBBSUNDSVÄGEN 19)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med 24 lägenheter, fyra komplementbyggnader samt ett bullerplank och rivningslov för rivning av komplementbyggnad

### **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 med tillhörande upplysningar.

Rivningslov för rivning av komplementbyggnad ges med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Anders Danielsson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0464-13 och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för flerbostadshusen är 76 928 kronor,
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaderna är 40 192 kronor
- avgiften för bygglovet för bullerplanket är 2 880 kronor
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 38 400 kronor
- planavgiften är 89 600 kronor,

Totalt blir avgiften 248 000 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2, B3, B10 och B11.

Granskad av gablun



## Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av tre flerbostadshus med 24 lägenheter, fyra komplementbyggnader, nybyggnad av bullerplank samt rivningslov för rivning av en komplementbyggnad.

Flerbostadshusen upptar vardera 160 m<sup>2</sup>. Hus 1 och 3 uppförs i två våningar med tillhörande källare, hus 2 uppförs i 2 våningar med tillhörande källare och inrett vindsutrymme. Byggnaderna får en takvinkel om 45 grader och utförs med sadeltak. För hus 1 bedöms beräkningsgrundande fasad vara fasad mot väst och för hus 2 och 3 bedöms beräkningsgrundande fasad vara fasad mot öst. Byggnadshöjd uppgår därmed till 4,5 m för samtliga tre hus.

Bostadshusen får en fasad som kläs med stående träpanel i obehandlat trä, tak utförs som faltak klätt med träpanel med utförande likt fasaderna, plåtdetaljer i matt silvermetallic liknande aluzinc (RAL 9006), fönster i trä lackade med fernissa.

Komplementbyggnad 1 kommer användas som kontorskomplement till kontorsverksamhet på fastigheten. Den upptar 71 m<sup>2</sup> byggnadsarea/bruttoarea och byggnadshöjd blir 3,0 m räknat från medelmarknivå kring byggnaden. Fasader kläs i stående träpanel i obehandlat trä, pulpettak kläs med solceller på ett underliggande svart papptak.

Komplementbyggnad 2 kommer användas som cykelförråd, möteslokal för kontorsverksamhet samt undercentral. Den upptar 83 m<sup>2</sup> byggnadsarea/bruttoarea, och byggnadshöjd blir 3,2 m räknat från medelmarknivå kring byggnaden. Fasader kläs i stående träpanel i obehandlat trä, pulpettak kläs med solceller på ett underliggande svart papptak.

Komplementbyggnad 3 kommer användas som bostadskomplement, ateljé. Den upptar 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea/bruttoarea och byggnadshöjd blir 3,0 m räknat från medelmarknivå kring byggnader. Fasader kläs i stående träpanel i obehandlat trä, tak utförs som faltak klätt med träpanel med utförande likt fasaderna.

Komplementbyggnad 4 kommer användas som bostadskomplement, bastu med tillhörande takterrass. Den upptar 12 m<sup>2</sup> byggnadsarea/bruttoarea och 12 m<sup>2</sup> öppenarea och byggnadshöjd blir 2,8 m räknat från medelmarknivå vid byggnaden. Fasader kläs i stående träpanel i obehandlat trä, terrass utförs som trädeck med impregnerat virke.

Rivningslov gäller rivning av en enklare komplementbyggnad som uppfördes 1983 och upptar ca 21 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Längst fastighetsgräns mot Saltsjöbanan uppförs ett bullerplank. Bullerplanket är ca 4 m högt och utförs med panel i impregnerad gran eller furu.

## Lägenhetssammanställning

1 rum och kök – 8 st

1 rum och kök samt källare – 12 st

1 rum och kök samt loft – 4 st



Total byggnadsarea: 690 m<sup>2</sup>

Total bruttoarea: 1 732 m<sup>2</sup>

Total öppenarea: 12 m<sup>2</sup>

Parkeringsplatser:

Boende: 15 st

Befintligt kontor: 6 st

Totalt: 21 st

Cykelplatser

Boende: 48 cykelplatser, varav 24 inomhus

Befintligt kontor: 10 cykelplatser

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 375. Bestämmelserna innebär bland annat följande för den aktuella fastigheten. Byggrätten är reglerad genom rutor där byggnader får placeras, samt en högsta byggnadsarea och byggnadshöjd. Byggrätt för de tre rutorna för bostadshus och kontor är 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea, högsta byggnadshöjd är 4,5 meter. Tak ska utföras som sadeltak. Byggrätt för komplementbyggnad på den östra rutan på fastigheten är 40 m<sup>2</sup>, högsta byggnadshöjd är 3,0 m. Byggrätt för komplementbyggnad på den norra rutan på fastigheten är sammanlagt 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea, högsta byggnadshöjd är 3,2 m. Byggrätt för komplementbyggnad på den södra rutan på fastigheten är 12 m<sup>2</sup>, högsta byggnadshöjd är 3,0 m.

Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Nybyggnad skall utformas med särskilt hänsyn till omgivningens egenart. Bygglov för bostads- och kontorshuset får inte ges förrän bullerskyddet mot Saltsjöbadsleden är uppfört. Bostads- och kontorshuset får inte tas i anspråk förrän bullerskydd mot Saltsjöbanan är uppfört. Uteplats för bostäder där bullernivån ej överstiger 55 dBA ekvivalent skall finnas. Vid bostadsfasader får bullernivån ej överstiga 55 dBA ekvivalent. Maximalnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dB(A).

Utöver generell lovplikt gäller att bygg- eller marklov krävs för:

- omfärgning av fasad
- ändring av fasadmateriäl
- byte eller ändring av fönster och dörrar
- ändring av taktäckningsmaterial
- schakt och fyllning överstigande 0,5 m
- fällning av träd med en diameter överstigande 15 cm på en höjd av 1,3 m inom n2 betecknat område

### Kulturmiljövärden

Fastigheten är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som en enskild byggnad/bebyggelsegrupp av kulturhistoriskt intresse utanför utpekade helhetsmiljöer (Stubbsund). Stubbsunds gård är en mindre lantgård som uppfördes på 1770-talet på platsen av ett äldre torp som tillhörde Duvnäs gård. Huvudbyggnaden har en timrad stomme klädd med stående panel i tidstypisk kulör. Taket är ett högt sadeltak med brant lutning och är tegeltäckt. Norr om huvudbyggnaden ligger en mindre, låg flygelbyggnad med fasader av faluröd träpanel. Under 1900-talet användes gården för trädgårdsmästeri.



Trots att området är starkt påverkat av Saltsjöbadsledens motorväg och den nordvästra flygelbyggnaden rivits, har gården bevarat stora delar av sin 1700-talskaraktär med en omgivande parkanläggning och rester av trädgården som delvis härrör från trädgårdsepoken. Den representerar de lantgårdar som stockholmsborgare under 1700-talet uppförde i Stockholms närhet.

### Yttranden

Kommunantikvarien har yttrat sig över en tidigare version av ansökan. I yttrandet står bland annat att detaljplanens avsikt har varit att möjliggöra kompletterande bebyggelse vid Stubbsunds gård utan att den kulturhistoriskt värdefulla miljön förvanskas. Detta ska ske genom att den nya bebyggelsen inte konkurrerar med huvudbyggnaden genom storlek, byggnadshöjder, form och material och att nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För att inte konkurrera med huvudbyggnaden får de nya byggnaderna uppföras med högst samma byggnadshöjd som huvudbyggnaden och utformas med sadeltak. Skyddsbestämmelsen gäller även för gårdsmiljön med sin parkkaraktär och äldre trädgårdsinslag. Med de föreslagna byggnadsvolymer, takformerna och förslaget att gräva ner bostadsvåningar under mark uppfyller byggnadsförslaget inte detaljplanens förvanskingsförbud, krav på särskild hänsyn till platsens kulturmiljövärden och egenart eller anpassning till den befintliga huvudbyggnaden. När det gäller park- och trädgårdsmiljön innebär förslaget bestående ingrepp i främst genom nedgrävningen av delar av bebyggelsen, men även den stora parkeringsplatsen väster om huvudbyggnaden och väldimensionerade asfalterade körytor innebär att gröna värden i kulturmiljön försvinner. Detaljplanen medger både kontor och bostäder. Från kulturmiljösynpunkt är kontorsbyggnader att föredra då de lättare kan utformas som traditionella ekonomibygnader med enkel fasadutformning och färre byggnadsdetaljer såsom separata entréer, loftgångar, uteplatser och privatiserande inslag.

Sökande har efter yttrande från kommunantikvarie reviderat ansökan utifrån synpunkterna samt inkommit med ett eget antikvariskt utlåtande över det reviderade förslaget. I yttrandet står det bland annat att förslagets största påverkan på de kulturhistoriska värdena, som Stubbsunds gård och dess närmiljö besitter, handlar om de visuella upplevelsevärdena. Gården och gårdsmiljön är karaktärsskapande för området och utgör en liten rest av den sortens typiska lantgårdar som uppfördes av burgna stockholmare i närheten av huvudstaden under 1700-1800-talet. Gårdsmiljön är dock numera helt kringskuren av under 1900-talet uppkommen infrastruktur samt ny bebyggelse. Förändringen som den föreslagna nya bebyggelsen innebär kommer främst att upplevas från väster, där sammanhanget med den befintliga huvudbyggnaden blir mest påtaglig. Det förhållandevis stora takfallet på byggnad nr 1 kommer ha den största inverkan på närmiljön och kommer även vara synlig på ganska långt håll. Dock är den placerad på nästan samma plats som den numera rivna ladugården, öster om ett antal större träd, vilket dämpar intrycket. "

Materialval för fasader och tak är anpassade för den kulturhistoriska miljön. Behandling med roslagsmahogny förknippas med ekonomibygnader av lantlig karaktär, vilket är positivt för den kulturhistoriska miljön. Utformningen med utvändiga trappor längs med fasad har även de historisk anknytning och är passande för miljön. Däremot bedöms fönster klädda med alu-zink inte vara lämpliga byggnader inordnade i en historisk miljö. Träfönster, målade med täckande färg eller transparent fernissade, vore mer lämpligt. Hänsyn har även tagits till områdets topografiska förutsättningar och placeringen för de olika byggnaderna är



anpassade efter tomtens lutning, vilket har gjort att siktlinjerna mellan slutningen i norr och vattenområdet i söder har kunnat bevaras. Föreslagen nybyggnation har påverkan på kulturhistoriska värden, men förslaget har under tid omarbetats på olika sätt till att vara mer anpassat till den befintliga miljön med den äldre bebyggelsens gestaltning. Till exempel har omfattning och placering av takfönster ändrats till ett färre antal och mer symmetrisk placering, vilket har givit ett mer harmoniskt intryck. De nya bostadshusens asymmetriska takform ansluter även till viss näraliggande villabebyggelse från början av 1900-talet. Förslaget bedöms vara genomförbart ur antikvariskt perspektiv. Förslaget bedöms uppfylla gällande detaljplans intentioner för varsamhet och utformning. Sökande har efter yttrandet reviderat till att panel på byggnaderna utförs obehandlat och ändrat förslaget till träfönster lackade med fernissa.

Trafikförvaltningen Region Stockholm har fått möjlighet att yttra sig som verksamhetsutövare på närliggande fastighet. Trafikförvaltningen har yttrat att bullerplank måste uppföras med tillräckligt avstånd till spänningsförande del tillhörande Saltsjöbanans anläggning. SL:s föreskrifter ska följas. Bullerplanket ska utformas så att ingen elsäkerhetsplanering krävs vid underhåll och klottersanering av planket. Arbetet med att underhålla bullerplanket ska utföras på egen fastighet. Utrymme ska också finnas för åtkomst så att trafikförvaltningen kan underhålla spåranläggningen. Region Stockholm behöver se redovisning av de laster som kommer att påverka bullerplanket och av hur grundläggningen är dimensionerad med hänsyn till det. Region Stockholm önskar också få information om hur strömrömmar är omhändertagna. Vidare beskriver bygglovets att bullerplanken ska stå inom fastigheten så att den kan underhållas från båda sidor utan att inkräkta på spårområdet. Resultatet av detta är att i praktiken kan skärmen behöva flyttas 2m från spår. Detta kommer medföra att resultaten i bullerutredningen blir ogiltiga och behöver göras om. Det måste även säkerställas att bullerskyddsskärmen inte förstärker ljudet för bostäderna på norra sidan av banan.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har yttrat att området hyser naturvärden framför allt i form av äldre träd – såväl av parkkaraktär som av mer skogskaraktär. Detta har till viss del uppmärksammats i ansökan, vilket är bra. Enheterna vill ändå understryka värdet av träden och påminna om de bestämmelser för skydd av träd n1 respektive n2 som finns i planen. Planområdet genomkorsas av ett x-område – område för allmän gångtrafik. Detta har uppmärksammats i ansökan och kommunen studerar för närvarande behovet av att aktivera servitutet/x-området. Det redovisade underlagen och antalet parkeringsplatser för bil och cykel är i enlighet med kommunens parkeringstal. Bilparkering för kontor Det redovisade underlagen och antalet parkeringsplatser för bil för kontor samt cykelparkering är godtagbara. Enheterna påpekar att kommunen inte kommer i framtiden att utföra ytterligare bullerskyddsåtgärder utöver det som sökande redovisar i handlingarna som ska utföras av sökande. Enheterna vill också påminna om att grundvattenytan troligen ligger i nivå med Kolbottensjön och att det kan krävas särskilda åtgärder vid utbyggnaden. Exempelvis ligger FG på +5,05 i källarvåningen på hus 1. Sökande har därefter inkommit med ett utlåtande från en arborist om hur befintliga träd på fastigheten ska skyddas.

Miljöenheten har angående buller yttrat att enligt detaljplanen ska buller vid bostadsfasad inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Buller vid en gemensam uteplats ska inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I planbeskrivningen står det dock att bostäderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen ska ha öppningsbart fönster mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. I bullerutredningen visas det att riktvärdena uppfylls



för samtliga lägenheter förutom för lägenhet längst i norr i hus 1. Här överskrids 55 dBA på kortsidorna av lägenheten med 1-2 dB. Långsidan på plan 1 mot norr uppfyller dock krav men saknar fönster, ytterdörr till lägenhet finns. Det finns inga nivåer redovisade för entrésolplan (loft) för bostäderna. Därför går det inte att bedöma om riktvärdena uppfylls för rummet på loftet. Dock enligt kommunens egna bullerkartläggningar för området är nivåerna från vägtrafik ca 5-10 dB högre både för nivåer över mark samt fasadnivåerna för de befintliga byggnaderna i området än den beräknade totala ljudnivån som presenteras i bullerutredningen inför bygglov. Det finns därför osäkerheter om de presenterade bullernivåerna stämmer med verkligheten. Sökande har kommit in med en reviderad bullerutredning som svar på yttrande från Miljöenheten. Enligt bullerutredningen uppfylls detaljplanens krav med samma beräkningsmetod som Ingemanssons ljudutredning, som också var grund till detaljplanens utformning. Inrett utrymme på loft för hus 1 och 3, där inte bullerkrav enligt detaljplanen uppfylldes har tagits bort. Reviderad bullerutredning har därefter skickats på återremiss till Miljöenheten tillsammans med frågor från Nacka vatten och avfall AB angående dagvatten, med sista svarsdatum 2023-05-31.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående dagvatten och VA yttrat att fastigheten ingår i samfälligheten Sicklaön GA:29 vilken därmed har ansvar för sitt privata ledningsnät från förbindelsepunkten vid Stubbsundsvägen 4. De får se över om deras nät är tillräckligt för tillkommande lägenheter. Fastigheten ligger ej inom verksamhetsområde dagvatten. Enligt handlingarna planeras ingen avledning av dagvatten göras till NVOA:s ledningsnät. Dagvatten planeras att ledas till naturmark och till Kolbottensjön, vilken är en del av Järlasjön. Planerad dagvattenhantering ska därför istället granskas av Nacka kommuns miljöenhet. Planerad dagvattenhantering och behov av rening och fördröjning är ej tydligt redovisat i PM Dagvatten. Olika ytbehov för LOD redovisas i text, tabell och beräkningar. Ej tydlig redovisning angående "Genomsläpplig beläggning (Stenmjöl)" i Tabell 2. PM dagvatten har efter yttrandet reviderats och ärendet har skickats på återremiss till NVOA, med sista svarsdatum 2023-05-31.

NVOA har angående avfall yttrat att den nya lagstiftningen säger att förpackningsavfall från 1 jan 2027 ska hämtas fastighetsnära. Sökande skulle alltså behöva avsätta utrymmen för fastighetsnära insamling av förpackningar, inte bara mat- och restavfall. Kommer avfallskärnen förvaras i komplementbyggnaden? Undrar vidare om man tänker att sopbilen ska köra in och vända på vändplanen? Skulle i så fall behöva måttet på vändplanen. Sökande har därefter reviderat så att utrymme finns för fastighetsnära insamling av förpackningar samt vändmått för sopbil vilket NVOA har godtagit.

Sökande har inkommit med ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som säger att byggnaderna enligt ritningar uppfyller krav i enlighet med 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen samt 3 kapitlet 18-19 §§ plan- och byggförordningen.

## 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte innebär förvanskning enligt 8



kapitlet 13 § plan- och bygglagen, samt uppfyller varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen. Det reviderade förslaget har tagits fram med hjälp av antikvariskt sakkunnig, efter kommunantikvariens synpunkter samt i samråd med kommunantikvarie. Nytt förslag bedöms ha anpassats utifrån kommunantikvariens tidigare synpunkter, bland annat genom att byggnaderna anpassats till omgivande marknivå, genom att anpassa materialval på de nya byggnaderna samt genom att så mycket som möjligt av den befintliga gårdsmiljön sparas. Inga lovpliktiga träd kommer fällas och så lite yta som möjligt kommer asfalteras. Sökande har också redovisat skyddsåtgärder för de träd som enligt detaljplanen inte får fällas.

Angående Trafikförvaltningens frågor om bullerplanket så är bullerplankets placering bestämt i detaljplanen. Det är inte möjligt att dra in planket 2 meter från fastighetsgräns utan att planket inkräktar på x-området i detaljplanen. Sökande har också yttrat att det är möjligt att underhålla planket från egen fastighet genom att delvis demontera planket vid behov. Angående övriga frågor gällande plankets grundläggning, konstruktion och elsäkerhet så kommer dessa frågor redovisas inför eventuellt startbesked. Bullerplank mot Saltsjöbadsleden är uppfört och bygglov för bostads- och kontorshus kan därför beviljas på fastigheten.

Angående yttrandet från Miljöenheten om bullernivåerna så är det svårt att ifrågasätta sökandes utfästelserna kring nivåerna. Bygglovenheten kommer att begära mätningar när byggnaderna är färdigställda. För att ta byggnaderna i bruk krävs att man uppfyller kraven i detaljplanen. Loftutrymmen i de två husen som inte uppfyllde kraven i detaljplanen har tagits bort. Frågor som kvarstår angående dagvatten bedöms vara möjliga att lösa inför beslut om startbesked.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att rivning av komplementbyggnaden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Rivningslov ska därför ges.

## Villkor för lovet

Som villkor för bygglovet gäller att bullerplank mot Saltsjöbanan ska vara uppfört innan nya byggnader får tas i bruk. Villkoret ges med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen.

### Bygglovenheten

Hampus Hermansson  
Handläggare

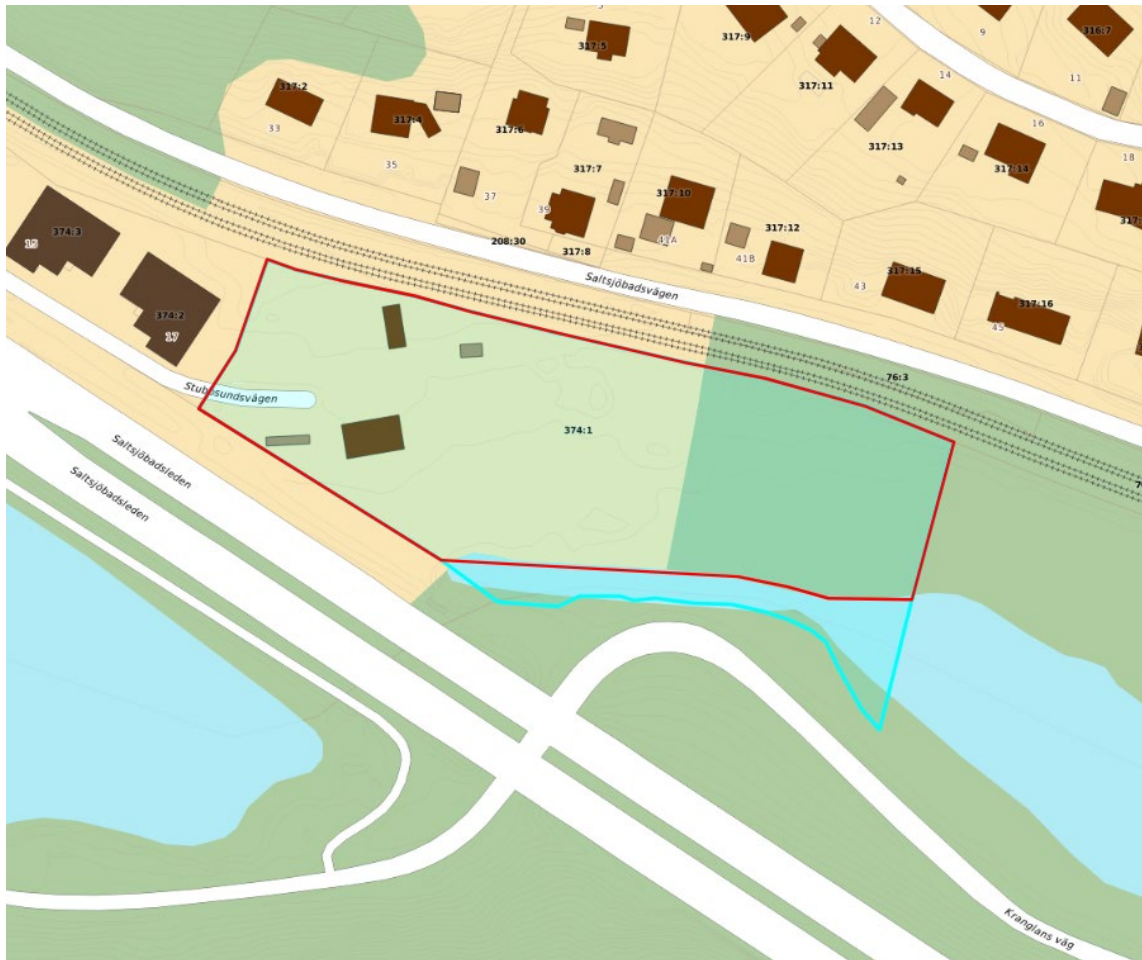
Maria Melcher  
Enhetschef

### Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 1 juni 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning

5. Utredningar och utlåtanden
6. Yttranden

## ÖVERSIKTSKARTA



### Förtydligande av debitering

Enligt taxa fastställt av kommunfullmäktige debiteras bygglov för flera byggnader i samma ansökan för varje byggnad separat. Taxa för byggnaderna blir därför följande:

- avgiften för bygglov för hus 1 är 21 504 kronor,
- avgiften för bygglov för hus 2 är 33 920 kronor,
- avgiften för bygglov för hus 3 är 21 504 kronor

Total avgift för flerbostadshusen blir därmed 76 928 kronor.

- avgiften för bygglov för komplementbyggnad 1 är 10 368 kronor,
- avgiften för bygglov för komplementbyggnad 2 är 10 368 kronor,
- avgiften för bygglov för komplementbyggnad 3 är 10 368 kronor,
- avgiften för bygglov för komplementbyggnad 4 är 9 088 kronor,

Total avgift för komplementbyggnaderna blir därmed 40 192 kronor.