

**YTTRANDE**
Dnr B 2022-001703Bygglovenheten
Nacka kommun**Yttrande angående bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten SICKLAÖN 374:1 (STUBBSUNDSVÄGEN 19)****Bakgrund**

Stubbsund ligger i ett dalstråk som bildas av Järlasjön, Kolbottensjön och Duvnäsviden. Fastigheten avgränsar till ett mindre vattendrag som avvattnar Kolbottensjön mot Järlasjön. Området är mycket låglänt och övergår i öster till en våtmark intill sjön. Inom området finns ett antal större lövträd, dels i form av lindar i en alléformation norr om huvudbyggnaden, men även lönnar, björkar och andra lövträd i den östra delen av fastigheten.

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.

För hela området gäller en detaljplan med en q-bestämmelse som innebär att planområdet klassas som kulturhistorisk värdefull miljö där åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas och att nybyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Avsikten med bestämmelsen är enligt detaljplanen att anpassa de nya byggnaderna till den kulturhistoriskt värdefulla miljön genom storlek, byggnadshöjd, form och material. Kontors- och bostadshusen får uppföras med högst 4,5 meters byggnadshöjd, uthus och andra komplementbyggnader med högst 3,2 eller 3,0 meters byggnadshöjd. Huvudbyggnadens sadeltak är starkt karaktärsskapande för miljön och därför ska kontors- och bostadshusen samt komplementbyggnaden längst i öster också utformas med sadeltak.

På den östra delen av fastigheten har det fram till 1900-talets början stått mindre ekonomibyggnader och uthus. För att uppfylla detaljplanens ambitioner är det därför viktigt

att förutom volymer och byggnadshöjder även ta hänsyn till den tidigare bebyggelsestrukturen och -karaktären.

Det aktuella förslaget

På fastigheten uppförs enligt bygglovsansökan tre bostadshus med 160 kvm byggnadsarea varav två med 12 lägenheter, medan ett av bostadshusen byggs med 8 lägenheter. Bostadshusen med 12 lägenheter grävs 2,6 meter ner i marken och inredds med lägenheter med uteplatser i den nedgrävda delen där även bostadsentréerna ligger. Entrévåningens lägenheter nås genom entréer på motsatt sida. Den översta våningen uppförs med loftgångar där även bostadsentréerna ligger och som nås genom en utvändigt trappa. Samtliga bostads- och kontorshus uppförs med asymmetriska sadeltak vilket möjliggör entrésolvåningar. Sammantaget får hus 1 och 2 med de nedgrävda bostadsvåningarna en total höjd på 12,2 meter på den högsta sidan mot uteplatserna, medan hus 3 blir 9,6 meter högt på den högsta sidan.

När det gäller material föreslås de nya byggnaderna utformas med fasader av stående träpanel som behandlas med roslagsmahogny, d v s en blandning av lika delar tjära, linolja och balsamterpentin. Taken utformas som faltak, d v s med taktäckning med brädor som behandlas på samma sätt. Fönster och fönsterdörrar mot uteplatserna målas grå, lägenhetsdörrar i entrévåningen utformas med träpanel med roslagsmahogny. Loftgångarnas räcken utformas i obehandlat galvaniserat stål. Även komplementbyggnaderna utformas i huvudsak med träfasader.

Vid infarten i väster anläggs parkeringsplatser som tillsammans med andra körbara ytor asfalteras. Andra hårdgjorda ytor beläggs med betongplattor.

Antikvarisk bedömning

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 förvanskningsförbud, 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.



De föreslagna fasad- och takmaterialen samt behandlingen med roslagsmahogny stämmer bra överens med platsens karaktär genom att bebyggelsen som på så sätt lättare kan smygas in i den grönskande omgivningen. Tänk bara på att behandlingen med roslagsmahogny kräver tätt underhåll för att kulören ska bestå. När förslaget omarbetas bör räcken ges samma gråa kulör som fönstren.

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.

Vid byggskedet är det viktigt att alla träd utanför de nya byggnadernas fotavtryck skyddas från skador så att den grönskande park- och trädgårdsmiljön så långt som möjligt bevaras.

I tjänsten

Johannes Kruusi
Byggnadsantikvarie
Planenheten

Yttrande över remiss av bygglov B 2022-001703

Sicklaön 374:1

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har lämnats tillfälle att yttra sig över bygglov på rubricerad fastighet. Yttrande lämnas på delegation (Delegationsordning för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, punkten G3) av miljöchef.

Bakgrund

Ansökan om bygglov avser nybyggnad av tre flerbostadshus med totalt 24 lägenheter.

Bostäderna utsätts för buller från både vägtrafik på Saltsjöbadsleden samt från spårtrafik på Saltsjöbanan.

Enligt detaljplan 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. Längsidan 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 loften.

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 bygglovet. Det finns därför osäkerheter om de presenterade bullernivåerna stämmer med verkligheten.

Bullerutredningen visar nivåer med ett nytt 4m högt bullerplank mot Saltsjöbanan samt befintligt bullerplank vid Saltsjöbadsleden. För att kunna göra en bedömning om planket vid Saltsjöbanan är nödvändigt eller ej så krävs ytterligare information gällande bullernivåerna utan skärmande planket.

Bedömning

Miljöenheten kan inte göra en bedömning om planen uppfyller krav enligt detaljplanen eller ej då det finns osäkerheter gällande korrektheten i bullerutredningen.



Det går inte heller att bedöma om ljudnivåerna uppfylls för loften på bostäderna då nivåerna för dessa inte presenteras i bullerutredningen.

Ärendet har handlagts av Rebecca Kolmodin.

E-signerat, se text i marginal på första sidan.

Per Enarsson
Miljöchef
Miljöenheten
08-718 79 87
per.enarsson@nacka.se



2023-02-15

**DELEGATIONSBESLUT
REMISSYTTRANDE**

Dnr: 2022/00027

Dnr: B2022-001703

Bygglövsenheten

Bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten SICKLAÖN 374:1 (STUBBSUNDSVÄGEN 19)

Beslut

Naturvärden

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. Vissa träd bedöms kunna vara s.k. särskilt skyddsvärda träd, d.v.s.:

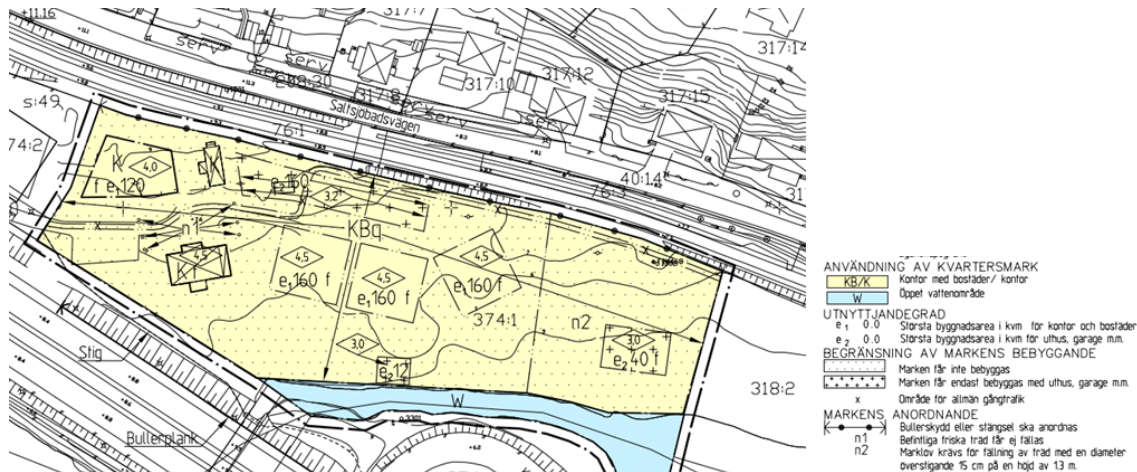
- **Jätteträd:** Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- **Mycket gamla träd:** Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- **Grova hålträd:** Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen.

Om avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärt träd, till exempel ett gammalt grovt träd, kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska åtgärden anmälas för samråd. I tätortsmiljöer är det länsstyrelsen som man ska samråda med.

När man bygger i ett så känsligt område som Stubbsund, är det även av stor betydelse att befintlig vegetation skyddas under utbyggnadstiden. Detta görs bäst genom att områden som ska bevaras stängslas in redan innan några andra arbeten påbörjas. Ibland kan även trädstammar behöva skyddas (plankas in) utöver instängsligen. Anvisningar finns på Länsstyrelsens hemsida

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6f456f1162f6d08f5e1d00/1526067949724/skydda-trad-arb.pdf>

I kommunens Tekniska handbok, som finns tillgänglig gratis på kommunens hemsida, finns också anvisningar för hur man kan gå till väga för att skydda träd och annan vegetation.



Utemiljö

Planområdet genomkorsas av ett x-område – område för allmän gångtrafik. Detta har uppmärksammat i ansökan och kommunen studerar för närvarande behovet av att aktivera servitutet/x-området. Vi ber att eventuellt få återkomma i frågan. I GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN som hör till detaljplanen står

GENOMFÖRANDE

Fastighetsägaren ansvarar för denna plans genomförande och alla kostnader i samband med detta.

I detaljplanen föreskrivs att bygglov inte får ges förrän bullerskyddet mot Saltsjöbadsleden är uppfört. Nacka kommun har ansökt om bidrag hos vägverket för bullerskydd utefter bland annat denna del av leden. Bidraget innebär att kommunen och vägverket delar på kostnaderna med hälften var. Om inte kommunen erhåller något bidrag från vägverket måste avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren om kostnadsfördelningen.

I detaljplanen föreskrivs vidare att bostads- och/ eller kontorshusen inte får tas i anspråk förrän bullerskyddet mot Saltsjöbanan är uppfört. Detta ska bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren bör initiera en ändring av villkoren i gemensamhetsanläggningen för utfart och vatten och avlopp när utbyggnad är genomförd.

I planförslaget finns inlagt ett så kallat x-område för allmän gångtrafik. Härigenom säkras kommunens rätt att ta området i anspråk när behov föreligger.

Genom avtal med kommunen ska fastighetsägarna tills vidare underhålla den gångväg som löper parallellt med Saltsjöbadsleden från Stubbsundsvägen till och med bron över Kolbottenkanalen.

Boendeparkering för bil och cykel

Det redovisade underlagen och antalet parkeringsplatser för bil och cykel är i enlighet med kommunens parkeringstal.

Bilparkering för kontor

I parkeringsutredningen/PM har man hänvisat till ett parkeringstal från projektet Nacka Port som ligger nära busshållplatser, tvärbana och kommande tunnelbanestation. Enheterna anser att det inte är korrekt att jämföra dessa två områden med varandra och använda samma parkeringstal. Ett högre parkeringstal behöver användas för beräkningen av bilparkeringsbehovet för kontor i detta fall.

Cykelparkering för kontor

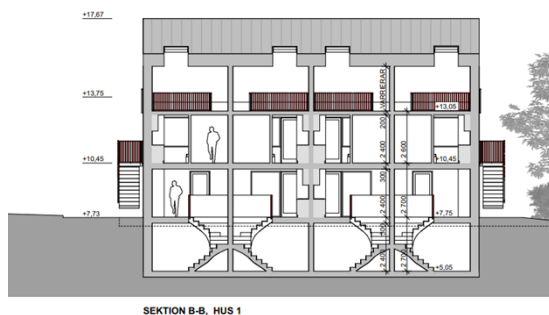
Handlingarna behöver kompletteras även med cykelparkeringsplatser för kontor.

Trafikbuller

Enheterna påpekar att kommunen inte kommer i framtiden att utföra ytterligare bullerskyddsåtgärder utöver det som sökande redovisar i handlingarna som ska utföras av sökande.

Dagvatten/grundvatten

Enheterna vill 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.



Övrigt/trafiksäkerhet

Enheterna erinrar att Stubbsundsvägen saknar gångbanan och att kommunen har inga planer för att bygga en ny gångbana utmed vägen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3 i Natur- och trafiknämndens delegationsordning.

Mahmood Mohammadi
Emmatora Alfin

Elisabet Rosell

Trafikplanerare
Trafikenheten

Kommunekolog
Enheten offentlig utemiljö

**DELEGATIONSBeslut
ÅTERREMISSYTTRANDE**

Dnr: 2022/00128

Dnr: B2022-001703

Bygglovsenheten

Bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten SICKLAÖN 374:1 (STUBBSUNDSVÄGEN 19)

Beslut

Bilparkering för kontor

Det redovisade underlagen och antalet parkeringsplatser för bil är godtagbar.

Cykelparkering för kontor

Det redovisade underlagen och antalet parkeringsplatser för cykel är godtagbar.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3 i Natur- och trafiknämndens delegationsordning.

Mahmood Mohammadi
Emmatora Alfin

Elisabet Rosell

Trafikplanerare
Trafikenheten

Kommunekolog
Enheten offentlig utemiljö

Remissutlåtande / grannhörande för organisationer

Ärendenummer 230201-SB-BYGGREMISS-GD93
Inskickat 2023-02-01 13:11

Inloggning

Organisationsnummer 16559066-7589
Ange kundnummer 4000

Vald remiss

Diarienummer B 2022-001703
Beskrivning Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad
Fyll i din e-post liselott.svensk@nvoa.se
Kopia skickas till: Nacka vatten - VA
va-remiss@nvoa.se
Företag Nacka Vatten och Avfall AB (VA-REMISS)
Organisationsnummer 16559066-7589
Fastighetsbeteckning SICKLAÖN 374:1
Svara senast 2023-02-01

Anmärkning eller Ingen anmärkning

Invändningar Anmärkning

Vatten och spill: 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.

Dagvatten: - 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.

Synpunkter

- Planerad dagvattenhantering och behov av rening och fördröjning är ej tydligt redovisat i PM Dagvatten. Exempelvis: Tabell 1, Tabell 2 och text/beräkningar under rubrikerna "Volym motsvarande ett regndjup på 10 mm" och "Ytbehov för LOD åtgärder" tycks ej stämma överens med varandra. Olika ytbehov för LOD redovisas i text, tabell och beräkningar.

- Ej tydlig redovisning angående "Genomsläpplig beläggning (Stenmjöl)" i Tabell 2. Avrinningskoefficient anges till 1 och "Yta" anges vara mindre än "reducerad yta".

DOLD Remissld 155336

Invändningar Erinran

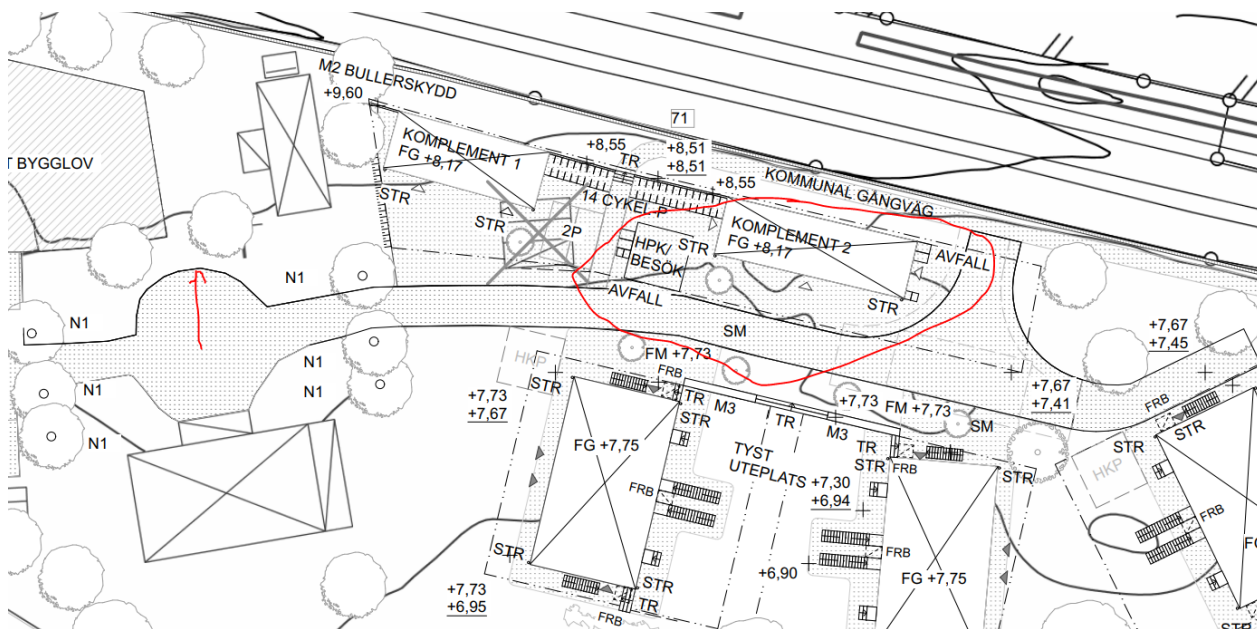
Från: Catarina Östlund <catarina.ostlund@nvoa.se>
Till: Hampus Hermansson <hampus.hermansson@nacka.se>
Skickad: den 30 januari 2023 16:02
Ämne: VB: Remiss Utskick av remiss, omg. 1 - Ärende: [B 2022-002240]

Hej Hampus

Nu är jag sent ute, men fick detta ärende internfördalet i fredags.

Jag har två synpunkter. Dels att den nya lagstiftningen säger att förpackningsavfall från 1 jan 2027 ska hämtas fastighetsnära. De skulle alltså behöva avsätta utrymmen för fastighetsnära insamling av förpackningar, inte bara mat- och restavfall.

Sen har jag lite svårt att läsa situationsplanen. 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.



Vänliga hälsningar

Catarina Östlund
Avfallsplanerare
Nacka vatten och avfall AB

TELEFON 0728871804
ADRESS Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka

BESÖK Ryssviksvägen 2 B, Hitta till oss
WEBB nackavattenavfall.se
FACEBOOK [nackavattenochavfall](https://www.facebook.com/nackavattenochavfall)
LINKEDIN [Nacka vatten och avfall AB | LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/nacka-vatten-och-avfall-ab)
Så här behandlar Nacka vatten och avfall personuppgifter

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Catarina Östlund <catarina.ostlund@nvoa.se>
Skickat: den 30 januari 2023 09:42
Till: Catarina Östlund <catarina.ostlund@nvoa.se>
Ämne: VB: Remiss Utskick av remiss, omg. 1 - Ärende: [B 2022-002240]

Vänliga hälsningar

Catarina Östlund
Avfallsplanerare
Nacka vatten och avfall AB

TELEFON 0728871804

ADRESS Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka BESÖK Ryssviksvägen 2 B, Hitta till oss WEBB
nackavattenavfall.se FACEBOOK [nackavattenochavfall](https://www.facebook.com/nackavattenochavfall) LINKEDIN [Nacka vatten och avfall AB | LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/nacka-vatten-och-avfall-ab) Så
här behandlar Nacka vatten och avfall personuppgifter

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: info-anslutning <info-anslutning@nvoa.se>
Skickat: den 23 januari 2023 08:41
Till: Avfall <avfall@nvoa.se>
Ämne: VB: Remiss Utskick av remiss, omg. 1 - Ärende: [B 2022-002240]

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: noreply-bygglov <noreply-bygglov@nacka.se>
Skickat: den 16 januari 2023 08:48
Till: info-anslutning <info-anslutning@nvoa.se>
Ämne: Remiss Utskick av remiss, omg. 1 - Ärende: [B 2022-002240]

Hej!

Här kommer en remiss som gäller nybyggnad av flerbostadshus inom Orminge 46:2, Orminge Torg.

Återkom gärna med svar på remissen så snart som möjligt, senast den 30 januari 2023.

Hör gärna av er om ni har några frågor!

Med vänlig hälsning

Jenny Struck

Bygglovenheten

Ärende: [B 2022-002240:1971905]

Trafikförvaltningen
Strategisk utveckling
Planering
Samhällsplanering

YTTRANDE
2023-05-23

Ärende/Dok. id.
TN 2023-0036-17

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Handläggare
Nabil Boudjedaine

stadsbyggnad@nacka.se

nabil.boudjedaine@regionstockholm.se

Er referens: B 2022-001703

Yttrande över bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Sicklaön 374:1, Nacka kommun

Nacka kommun har översänt rubricerat bygglov för granskning

Om ärendet

Bygglövs ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad.

Saltsjöbanan gränsar till tomten som bygglovets avser, och är cirka 500m från Saltsjö-Duvnäs station.

Region Stockholms synpunkter

Föreslaget 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 ströströmmar är omhändertagna.

Region Stockholm
Trafikförvaltningen
105 73 Stockholm

Leveransadress:
Lindhagensgatan 100
Godsmottagningen
112 51 Stockholm

Telefon: 08-123 316 00
Fax: 08-123 316 06
registrator.tf@regionstockholm.se

Säte: Stockholm
Org.nr: 232100-0016
www.regionstockholm.se

Trafikförvaltningen
Strategisk utveckling
Planering
Samhällsplanering

YTTRANDE
2023-05-23

Ärende/Dok. id.
TN 2023-0036-17

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Vidare beskriver bygglovet 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.

Region Stockholm
Trafikförvaltningen

Johanna Skur
Gruppchef samhällsplanering

Signerad av
Johanna Skur

Signaturdatum
2023-05-24 10:48:21