



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-11-17

B 2023-001173

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 362:2 (ENSPÄNNARVÄGEN I)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp I

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) och 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Henrik Salomonson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1472-11, och behörighetsnivå K.

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

- Avgiften för bygglovet är 117 920 kronor.
- Avgiften för marklovet är 3 015 kronor.
- Avgifter för parkeringsplatser är 3 015 kronor.
- Avgiften för tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd är 96 480 kronor.

Totalt blir avgiften 220 430 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, de så kallade Frekvenshusen och Torghusen i projekt Vattentornet Södra. Projektet är uppdelat i tre etapper, denna ansökan avser första etappen som omfattar 75 lägenheter.

Nybyggnaden är fördelad på fyra trapphus förbundna med garage under mark.

Granskad av JENSTR



I gatunivå anordnas entréer till bostäder och bostadskomplement och i korsningen vid Vattentornsgränd och Jarlabergsvägen anordnas en hörnlokal. Byggnaden uppförs i 5-9 våningar med totalhöjder mellan +59 och +82 meter över nollplanet i RH2000. Fasaderna utförs i tegel i danskt format och träpanel. Tegeltyperna varierar trapphusvis. Sockelvåningen markeras med variation i kulör. Mot sydöst utförs sockelns fasad delvis av mosaik.

Dörrar och fönster varierar mellan gul, grå och blå kulör. Taket utförs i grå plåt. Fönster mot Jarlabergsvägen varierar i storlek.

Yta

BTA:	7 269 m ²
Garage:	1 372 m ²
OPA:	640 m ²

Lägenhetsammansättning

Antal små lägenheter (1 ROK - 2 ROK):	26
Antal stora lägenheter (2 ROK - 5 ROK):	49
Totalt antal lägenheter:	75

Parkering

Behovet av 210 cykelplatser uppfylls då etapp 2 färdigställs;
157 platser + 53 platser inom etapp 2 tillhörande etapp 1.

Behovet av 49 parkeringsplatser uppfylls då etapp 2 färdigställs;
42 platser + 7 platser inom etapp 2 tillhörande etapp 1 (varav 3 handikapplatser).
Mobilitetsåtgärder har tillämpats.

Platsgjutna murar förekommer för att hantera nivåskillnader i mark.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 683 som bland annat innebär följande. Marken ska användas för bostadsändamål. Byggnadsvolymerna regleras genom att största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd är 18 700 samt att högsta nockhöjd varierar mellan +59 och +82 meter över nollplanet i RH 2000. Teknikutrymmen ska inrymmas i byggnadsvolymen inom angiven nockhöjd.

Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna som framgår av planbeskrivningen sida 19-25.

Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg gällande gestaltning. Fasader mot Jarlabergsvägen och det sydöstra torget ska ha en sockelvåning med förhöjt uttryck.

Detaljplanen reglerar utskjutande byggnadsdelar över allmän platsmark och mot bostadsgård. Principerna för detta har förtydligats med en skiss på plankartan. Utkragande balkonger mot allmän gata och torg ska ha en öppen karaktär och får inte glasas in helt.



Minst 60% av takytan i det södra kvarteret ska vara växtbeklädd.

För byggnadsdelarna gäller följande gestaltningsbestämmelser:

Torghusen

- Mot allmän platsmark ska fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Längs minst 50% av fasadlängden mot gata ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
- Fasadmaterialet ska utföras av tegel, trä och/eller sten.

Frekvenshusen

- Mot allmän platsmark ska fasader vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 12,5 meter. Fönstrens utformning mot Jarlabergsvägen ska variera.
- Portik ska finnas mot Tändkulevägen.
- Längs minst 25% av fasadlängden mot Jarlabergsvägen ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
- Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong.
- Den lägre byggrätten mot torget ska utformas med fasadmaterial av trä och glas.
- Sockelvåningen ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan.

Minst 45% av bostadsgårdens yta ska utgöras av grönska. Bostadsgårdarna ska så långt möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn.

Detaljplanen innehåller bestämmelser gällande bostädernas utformning avseende trafikbuller och verksamhetsbuller.

Friskluftsintag ska riktas bort från Jarlabergsvägen. Det ska även finnas möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen.

Gestaltningprogram

Det finns ett gestaltningprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret.

Yttrande

Ansökan har remitterats till Anläggningsenheten, Nacka Vatten och Avfall, Trafikenheten, Enheten för offentlig utemiljö och stadsarkitekten.

Stadsarkitekt
Ej erinran.

Anläggningsenheten

Anläggningsenheten har yttrat att höjdsättning inte stämmer överens med underlag från projekterande konsult. Efter yttrandet har sökanden haft dialog med projekterande konsult. Anläggningsenheten och projekterande konsult har därefter meddelat att de accepterar sökandens föreslagna höjder.



Nacka Vatten och Anfall

Ej erinran. Synpunkt: avfallshanteringen sköts via miljörum inom byggnaderna (ett per etapp). Angöring via Vattentornsgränd (E1), Enspännarvägen (E2) och Tändkulevägen (E3). Respektive miljörum har planerats för att omhänderta rest- och matavfall, förpackningsavfall, returpapper mfl. fraktioner vilket är positivt. Den inritade "vakanta fraktionen" kan med fördel nyttjas för textilinsamling eller återbruk. Viktigt att hämtning av fallet och sopbilens angöring säkerställs vid projektering av ny gata.

Fel placering av VA anslutningspunkter.

Åtgärd sökande: Åtgärdat, se reviderad dagvattenplan.

Trafikenbeten och enbeten för offentlig utemiljö

- Dike med plantering söderut är inritat på allmän platsmark. Höjdsättning framgår inte. Oklart vilket vatten som diket ska ta hand om? Var finns bräddning av diket?

Åtgärd sökande: Dike flyttat till kvartersmark. Det är väldigt lite vatten som kommer rinna ut där, eftersom större delen av de hårdgjorda ytorna mot naturmarken ligger under balkonger.

- PL1 mot parken ligger på allmän platsmark. Samma typ av PL1-yta återfinns på innergården, indikerar att det är planteringsjord. För att bevara naturkaraktären ska näringsrik jord undvikas i nära anslutning till berghällar och hällmarkstallskog. Sparad jord/förna ska används vid återställning. Lämpligt att samordna med stadsbyggnadsprojektet.

Åtgärd sökande: PL1 mot park på allmän platsmark justerat till PL5 på handling. Sparad jord används vid återställning av naturmark.

- Sektioner visar inte hur man hanterar mötet med naturmarken, stor nivåskillnad.

Åtgärd sökande: Principsektion med beskrivning har kompletterats på ritning efter samordning med Nacka kommun.

- Hur löses takavvattning mot parken (ritning 1343509)? Det framgår inte av handlingarna om det finns några dagvattenhanterande ytor där och tak lutar mot allmän plats. Stuprör ska inte gå ut på allmän platsmark. Oklart utifrån handlingarna hur detta ska lösas. Vänligen förtydliga detta.

Åtgärd sökande: Stuprör är indragna i fasad och återfinns på planritningar. Ingen komplettering krävs.

- Primära dörrar ska inte vara utåtgående mot allmän platsmark. De ska gå inåt och är det en utrymningsväg ska den inte vara samma som en primärentré. Utifrån tillgängliga handlingar går inte att utläsa åt vilket håll dörrarna öppnas.

Åtgärd sökande: Inga primära dörrar öppnas ut mot allmän platsmark. Soprumsdörr i trapphus 8 som öppnas utåt ritas om på handling så att den blir inåtgående.

- Avståndet mellan byggrätt och allmän plats PARK är bitvis mycket begränsat. Svårt att av handlingarna utläsa hur schakt och produktion kan ske utan negativ inverkan på parkmarken. Hur motverkas detta?

Åtgärd sökande: Samordnat med Nacka kommun.



- Om balkongerna sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter.

Åtgärd sökande: Det finns inga utstickande byggnadsdelar över allmänna gång- och cykelbanor lägre än 3,5 m. Ingen komplettering krävs.

Övrig information/synpunkter

- Generell punkt; fastighetsgränser saknas på sektionerna. Särskilt intressant i möten med naturmark.

Åtgärd sökande: Fastighetsgränser kompletterade på handling.

- Hur löses LOD mot parken? Hårdgjorda ytor för uteplatser redovisas hela vägen fram till fastighetsgräns.

Åtgärd sökande: Dike flyttat till kvartersmark och uteplatser minskade på handling.

- Murar och räcken är delvis placerade på allmän platsmark. Enskilda anläggningar ska vara placerade på kvartersmark för att undvika framtida diskussioner om ägar-/ansvarsförhållanden för dessa anläggningar. Lämpligt att samordna med stadsbyggnadsprojektet.

Åtgärd sökande: Samordnat med Nacka kommun, stadsbyggnadsprojektet. Handlingar är uppdaterade.

Övrigt:

- För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garagen ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor utföras.

- Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådan att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garagen.

- Både de höjder och in- och utfarter till garagen som anges i ansökningshandlingarna behöver stämmas av med stadsbyggnadsprojektet.

- Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med pågående projektering av de allmänna anläggningarna.

Dagsljus

Sökanden har inkommit med dagsljusberäkning. På plan 10 (markplan) finns en lägenhet som inte uppfyller dagsljuskraven, denna lägenhet kommer fungera som övernattningslägenhet och undantas dagsljuskraven.

Tillgänglighet

Sökanden har inkommit med tillgänglighetsutlåtande. Certifierad tillgänglighetsakkunnig bedömer att etapp 1 motsvarar de tillgänglighetskrav enligt PBL som beaktas inför bygglov.

Påverkan av omgivningsbuller

Sökanden har inkommit med bullerutredning. Utredningen redovisar att undantaget i förordningen om trafikbuller klaras genom att bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida mot gård.



Tidigare beslut

Beslut om marklov för ändrad marknivå beviljades i beslut § 2023-001861 (ärendenummer B 2023-001174). Beslut om startbesked fattades i samma ärende med beslutnummer § 2023-002239.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att förslaget är förenligt med detaljplanens syfte. Förslagets gestaltning och utformning går i linje med gestaltungsprogrammet.

De frågor som kvarstår från inkomna remissvar bedöms kunna hanteras under tekniska samrådet. Remissvaren medför i övrigt ingen annan bedömning i ärendet.

Nämnden bedömer att redovisade parkeringsplatser med mobilitetsåtgärder uppfyller kommunens parkeringstal.

Nämnden bedömer i övrigt 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 kulturvården och intresset av en god helhetsverkan. 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

Anni Stockeld
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 17 november 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Dagsljusberäkning
6. Bullerutredning
7. Ytsammanställning och parkeringstal
8. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

