



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-02-15

B 2023-001176

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 362:10 (ENSPÄNNARVÄGEN 1)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp 3,  
55 lägenheter

### 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 (2010:900) med tillhörande upplysningar.

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 marklov för murar är 3 015 kronor.
- Avgifter för parkeringsplatser är 3 015 kronor.
- Avgiften för tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök och 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

Vattentornet Södra är ett flerbostadshusprojekt i Nacka. Projektet är uppdelat i tre etapper. Detta ärende avser etapp 3, de så kallade frekvenshusen och gavelhuset. Etapp 3 är som högst 6 våningar och delar ett garage med övriga etapper. Totalt för denna etapp finns 55 lägenheter. Lägenheternas storlekar varierar mellan 30 - 98 kvadratmeter.

Granskad av JENSTR



Nybyggnaden är fördelad på tre trapphus förbundna med garageplan under mark. En portik skapar flöde mellan Tändkulevägen och innergården.

I gatunivå förläggs en lokal i hörnlaget vid Tändkulevägen och Jarlabergsvägen. Övriga utrymmen i gatunivå innehåller cykelrum, styrelserum, soprum och bostadsentréer. Totalhöjderna varierar mellan +70,96 och +76,82 vilket är lägre än vad detaljplanen medger.

Gavelhusets fasader kläs i gult skivmaterial med mönsterverkan genom varierat glanstal. Huset ges ett sadeltak med nocken vinkelrätt mot gatan och takavvattning mot gården. Mot gavelhusets västra fasad och fasad mot gård tillskapas balkonger.

Frekvenshusens fasader växlar kulör i tät frekvens för att bryta ner skalan. Fasaderna kläs i tegel och puts. Sockelvåningen markeras med variation i kulör, mönsterverkan och material. Taken kläs i plåt i mörkgrå kulör. Mot frekvenshusens gårdsfasad tillskapas balkonger. Balkongräcken målas i grå kulör. Vid balkongerna kläs fasaderna med träpanel.

Platsgjutna murar förekommer för att hantera nivåskillnader i mark.

#### *Yta*

Byggnadsarea:	978 kvadratmeter
Bruttoarea:	6 179 kvadratmeter

#### *Lägenhetsammansättning*

1 Rok	11 st
2 Rok	11 st
3 Rok	14 st
4 Rok	14 st
5 Rok	5 st

Totalt antal lägenheter: 55 st

#### *Cykelparkering*

Inom etapp 3: 121 st  
 Inom etapp 2 tillhörande boende i etapp 3: 46 st  
 Totalt: 167 st (uppfyller kommunens riktlinje)  
 Behov enligt kommunen: 167 st

#### *Bilparkering*

Inom etapp 3: 18 st  
 Inom etapp 2 avsedda för etapp 3: 17 st  
 Totalt: 35 st (uppfyller kommunens riktlinje)

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 683. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Marken ska användas för bostadsändamål. Byggnadsvolymerna för södra kvarteret regleras genom att största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd är 18 700 samt att högsta nockhöjd anges. Högsta nockhöjd för etapp 3 varierar mellan +73 och +78 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.

Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg gällande gestaltning.

Byggnader ska utformas så att friskluftsintag riktas bort från Jarlabergsvägen. Vidare ska byggnader förses med möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen.

Maximalt 25% av fasadlängden mot Jarlabergsvägen får innehålla bostadskomplement.

#### *Korsmark*

Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader och skärmtak uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter mätt från bostadsgårdens nivå. Sammanlagd tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak är 50 kvadratmeter för det södra kvateret.

Komplementbyggnader ska utföras med växtbeklätt tak.

#### *Frekvenshusen*

Fasaden ska vara indelad i gestaltningsmässigt åtskiljbara delar 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. Sockelvåning ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan.

#### *Gavelhuset*

Husen ska utformas med sadeltak och med gavel mot gata. Fasaden ska ha en mönsterverkan.

### **Gestaltningprogram**

Det har tagits fram ett gestaltningprogram som beskriver den tilltänkta 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 har därefter meddelat att de accepterar sökandens föreslagna höjder.

#### *Nacka Vatten och Avfall*

Ej erinran.



Synpunkter:

- 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 textilsamling eller återbruk. Viktigt att hämtning avfallet och sopbilens angöring säkerställs vid projektering av ny gata. Läs gärna vidare i Teknisk handbok avfall: <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/foretag/planering-och-byggande/>

- 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.

- Hur löses takavvattning mot parken? 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. Utredningen redovisar att lägenheterna uppfyller dagsljuskraven.

*Tillgänglighet*

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

*Påverkan av omgivningsbuller*

Sökanden har inkommit med bullerutredning. Utredningen redovisar att lägenheterna uppfyller bullerkraven enligt detaljplan genom att hälften av bostadsrummen har tillgång till luddämpad sida.

## Tidigare beslut

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



Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp 1 beviljades i beslut § 192 i ärende B 2023-001173.

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp 2 beviljades i beslut § 4 i ärende B 2024-001175.

## Skäl till beslut

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

Remissvaren medför 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 kulturvärden 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 15 februari 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Dagsljusberäkning
6. Bullerutredning
7. Ytsammanställning och parkeringstal
8. Dagvattenutredning
9. Grönytefaktor
10. Yttranden

## ÖVERSIKTSKARTA

