



TJÄNSTESKRIVELSE

~~2022-02-04~~

REV 2022-02-08

B 2021-002325

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**ÄLTA 19:1 och ÄLTA 27:3**

Ansökan om bygglov för ändrad användning, utvändig ändring och tillbyggnad av flerbostadshus med 50 lägenheter, kvarter 2, Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Nygård som är certifierad kontrollansvarig med KIWA Swedcert nummer 5881, behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet för ändrad användning är 27 720 kronor
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 3 780 kronor
- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 78 120 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 90 720 kronor

Totalt 200 340 kronor,

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för ändrad användning, utvändig ändring och tillbyggnad av flerbostadshus med 50 lägenheter i kvarter 2, Älta centrumkvarter. Den ändrade användningen och den utvändiga ändringen omfattar det befintliga punkthusets entréplan, fasad mot väster, sydost och öster. Ärendet omfattar tillbyggnad av det befintliga punkthuset åt norr med en byggnadskropp i en våning med en upplyft gård ovanpå samt ett flerbostadshus i sex våningar som innehåller 50 lägenheter längst norrut.

Granskad av
HAMHER



Ärendet

Ärendet gäller bygglov för ändrad användning, utvändig ändring och tillbyggnad av flerbostadshus med 50 lägenheter i kvarter 2, Älta centrumkvarter. Den ändrade användningen och den utvändiga ändringen omfattar det befintliga punkthusets entréplan, fasad mot väster, sydost och öster. Ärendet omfattar tillbyggnad av det befintliga punkthuset åt norr med en byggnadskropp i en våning med en upplyft gård ovanpå samt ett flerbostadshus i sex våningar som innehåller 50 lägenheter längst norrut.

Tillbyggnaden upptar 1 030 kvm byggnadsarea, 4 033 kvm bruttoarea och 749 kvm öppenarea. Den ändrade användningen i det befintliga punkthuset upptar 792 kvm bruttoarea och 51 kvm öppenarea.

Den ändrade användningen omfattar entréplanet i det befintliga punkthuset där användningen ändras från lokaler för hemtjänst och för etablering projektledning, byggbolag, byggarbetare, personal med mera till utrymmen för kultur och fritidsverksamhet.

Den utvändiga ändringen omfattar det befintliga punkthusets entréplan på fasad mot väster, sydost och öster. Entrévåningen som funktionsmässigt tillhör kulturverksamheterna får nya utvändiga metall-, entrépartier och skärmtak i kulör och material lika nybyggnadsdelen. Entrévåningens befintliga fasader av grå betongsten med ljusgråa fogar rivs till viss del och ersätts med brun/svart tegel med mörk fog samt ny utformning av betongsockel mot utvändig trappa.

Ärendet omfattar tillbyggnad av det befintliga punkthuset åt norr med en byggnadskropp i delvis två våningar med en upplyft gård/terrass ovanpå samt ett flerbostadshus i sex våningar längts norrut.

Tillbyggnaden, plan 9, nedre entréplan inrymmer lokaler för kulturverksamhet på hela våningsplanet

Tillbyggnaden, plan 10, övre entréplan inrymmer bibliotek, miljörum, cykelrum och bostäder.

Tillbyggnaden, plan 11 inrymmer den upplyfta gården/terrassen och bostäder.

Tillbyggnaden, plan 12, 13 och 14 inrymmer bostäder.

Tillbyggnaden, plan 15 inrymmer bostäder och fläktrum

Tillbyggnaden, på takplan finns solceller

Fasaderna på tillbyggnaden får en kraftig brunröd kulör som binder ihop volymerna till en enhet och kontrasterar mot det befintliga punkthuset. Mot allmän platsmark där kulturhuset och biblioteket möter stadsrummet är sockelvåningens fasader klädd med mönstersatt tegel på de första två våningarna. Kulturhusets entré har inslag av glaserat tegel i brunt och guld. Mot kvartersgatan bildar teglet en bård längs sockeln och ramar in bostadsentréerna. Övriga delar av tillbyggnaden har putsade fasader i brunröd kulör NCS S 6030-Y40R. Fläktrummet för kulturverksamhetens scenrum som är placerat på det nya flerbostadshusets tak har fasader av valsat fasadglas 8007 som är speglande och opak med täckande kulör NCS S 6030-Y40R, Ral.



Lägenhetsfördelning

Antal bostäder är sammanlagt 50 med följande lägenhetsfördelning:

1 RoK antal 27 med storlek 25-30 kvm

1,5 RoK antal 19 med 33-42 kvm

2 RoK antal 4 med 52,3 kvm

Totala lokalytor inom kvarteret är cirka 2 036 kvm. I bygglovet ingår tre lokaler om totalt cirka 1 736 kvm lokalarea. Därutöver finns befintliga lokalytor om cirka 300 kvm (lokal 4 och 5 som är restaurang samt kontor).

Ärendet gäller marklov för ändring av marknivåerna i kvarteret.

Inom fastigheten finns inget utrymme för parkeringsanläggning. Parkering för av boende ägda bilar ordnas inom intilliggande fastigheter där det kommer att finnas tillgång till 22 platser (varav en plats reserverad för bilpool).

Förutsättningarna för kvarter 2 att uppfylla kravet 0,5 på grönytefaktor, GYF är mindre än för övriga kvarter i Älta Centrumkvarter. Kvarteret saknar bostadsgård på ej underbyggd mark. Hela bostadsgården ligger på bjälklag och kvarteret saknar förgårdsmark. Gård på bjälklag begränsar möjligheten till att ha djupa växtbäddar för träd och buskar. Jorddjupet på gården begränsas ytterligare av blackboxen (scenrummet i kulturverksamheten) som har en högre takhöjd och höjer upp bjälklaget på delar av gården. Den befintliga centrumbyggnaden blir en del av kvarteret och saknar möjlighet till att ha en egen gård eller grönt tak.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 664. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen ska vara bostäder och centrum. I entréplan mot allmän plats och torg får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder anordnas.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan är +72,5 och byggnadshöjd 69,0 för det befintliga punkthuset. Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan är +42,0 för gården och +54,5 respektive +57,5 för tillbyggnaden. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar såsom taksarg, skorsten, tekniska installationer samt mindre delar av trapphus, hisschakt eller liknande uppföras.

På bostadsgården är högsta angivna nockhöjd +42,0. Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 20 kvm och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkering uppföras.

Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2,5 meter in från ytterfasad mot allmän plats och uppta maximalt 65 procent av takytan, med en maxhöjd om 4,0 meter. Fläktrum får döljas med skärmar och liknande.

Balkonger, burspråk eller skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv över prickmark.



Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen.

Huvudentréer för bostäder och lokaler ska vara tydligt markerade och placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Utvändiga trapphus eller loftgång får inte anordnas mot allmän plats eller kvartersgator.

Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats, torg ska ha ett avstånd mellan golvets överkant och takbjälklagets underkant om minst 3,5 meter.

Balkonger och skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats, gata, torg samt över kvartersgator, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård som inte är markerad med prickmark får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt.

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas.

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

-60 dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (friluftsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (friluftsvärden).

-ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 – 22.00.

-fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande bullerkälla som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

Ur planbeskrivningen (sidorna 21 och 22)

Gestaltungsprinciperna styr inte i detalj hur bebyggelsen ska gestaltas och utformas.

I och med den aktuella planbestämmelsen ges dock möjligheter att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning av bebyggelsemiljön.

Tillkommande bebyggelse inom hela detaljplaneområdet (ej komplementbyggnader) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:

- Mot allmän plats ska kvarterens bebyggelse ha en varierad fasadutformning med en vertikal indelning trapphusvis. Detta kan exempelvis uttryckas genom variation i byggnadsvolymer, fasadmaterial, färgsättning, takutformning, fönstersättning, balkongers placering eller indragna/utskjutande fasadpartier.
- Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur. Följande fasadmaterial ska huvudsakligen användas: tegel, puts, trä, klinker eller liknande. Inslag av andra material får användas.



- Sockelvåning mot allmän plats och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet i syfte att ge sinnliga intryck i ögonhöjd samt bidra till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning
- Nya byggnader ska färgsättas med varma jordfärger och/eller ljusa pastellfärger. Vita och kalla färgtoner ska undvikas.
- Där bostäder medges i bottenvåning ska golvnivån, i så stor utsträckning som möjligt, ligga minst 0,5 meter över marknivån för att minska insyn och störningar utifrån.

Kvarter 2 - Kultur- och fritidskvarteret

Kvarteret utgörs av befintligt höghus i centrum som föreslås byggas samman med en ny byggnadskropp som enligt detaljplanen får uppföras i 5–6 våningar. De två byggnaderna kopplas samman av en sockelbyggnad och en upphöjd bostadsgård. Bostadsgården är utformad som en terrass och har en visuell kontakt med kvartersgata och torget.

Detaljplanen möjliggör för cirka 50 bostäder, utöver de bostäder som finns i det befintliga bostadshuset.

Kvarteret får en viktig funktion i Älta centrum på grund av dess föreslagna funktion som kulturellt centrum och mötesplats. I entréplan planeras det inrymmas lokaler för bibliotek, kultur- och fritidsverksamhet samt restaurang/café. Entréer till verksamheterna ska vara vända mot torget och parkstråket. Verksamheterna kommer därmed att vara synliga från viktiga stråk och fånga upp ett stort flöde av människor. Fasad och sockelvåning ska ges särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet för att signalera verksamheternas betydelse i det offentliga rummet. Gemensam entré är möjlig för bibliotek och kulturhus mot torget. Detaljplanen reglerar dock inte hur byggnader disponeras invändigt eller exakt placering av entréer. Genom den valda placeringen har verksamheterna även möjlighet att nyttja den offentliga utomhusmiljön för sina verksamheter.

Kvarteret planeras inte underbyggas med parkeringsgarage. Parkeringsplatser för boende och för verksamheterna föreslås placeras i parkeringsgaraget under kvarter 3. Leveranser och angöring sker huvudsakligen från kvartersgatan.

Pågående lantmäteriförrättningar

Kvarter 2 är belägen på fastigheten Älta 19:1 och Älta 27:3. Det pågår förrättningar inom det område som omfattas av kvarter 2.

Utredningar på uppdrag av Wallenstam

Utredning avseende skyfall och dagvattenhanteringen av WRS AB inkom 2021-12-03

- Med planerade åtgärder för dagvatten kommer den planerade exploateringen i Kvarter E2 klara att rena och fördröja 10 mm nederbörd. Magasinsvolymerna skapas i ytliga lågpunkter på innergården samt i det porösa förstärkningslagret av pimpsten ovan på bjälklaget.
- Flöden har beräknats för ett 20-års regn. Efter exploateringen beräknas flödet till 18 l/s med införda fördröjningsåtgärder för 10 mm avrinning. Om inga dagvattenmagasin skapas beräknas flödet till 22 l/s.
- Innergården kommer höjdsättas så att dagvatten avrinner till lågpunkterna. Vid skyfall kommer vattnet kunna brädda ytligt från lågpunkterna genom släpp i sargen ut till gatan utanför kvarteret.

Utredning avseende dagsljus av ACC glas och fasadkonsult inkom 2021-12-03

- Av 27 rum som testades, är det 2 rum som inte uppfyller rekommendationerna i Boverkets byggregler, BBR allmänt råd enligt kapitel 6:322 Dagsljus (totalt för huset är det uppskattat att 2 rum ej klarar kraven).
- Sett till de rum som inte når BBR kraven är det samtliga som med endast en liten marginal missar målet. Dessa rum kan betraktas som fullgoda avseende dagsljus. Skillnaden i ett resultat på DF 0.8% och 1.0% är svår att uppfatta i verkligheten.
- Av de 2 rum som inte når BBR kraven, ett är ett sovrum och ett mörkare sovrum uppfattas av många som en boendekvalitet.

Utredning avseende buller av Acad-International AB inkom 2021-12-03

Älta kv2 är inte utsatt för höga trafikbullernivåer. Mot torget och entré till kulturverksamheten kan många människor samlas också nattetid, efter 22. Detta kräver bättre ljudisolering för bostäder i lägen nära folksamlingar

Utredning från sökande angående parkering inkom 2021-12-03

Bygglov för kvarter 2 stämmer överens med den tidigare parkeringsutredningens resultat. Totalt 50 lägenheter. Samtliga lägenheter är 1-2 RoK. Totala lokalytor inom kvarteret är cirka 2 036 kvm. I bygglov ingår tre lokaler om totalt cirka 1 736 kvm lokalarea.

Därutöver finns befintliga lokalytor om cirka 300 kvm (Lokal 4 och 5 som är restaurang samt kontor). Inom fastigheten finns inget utrymme för parkeringsanläggning. Parkering för boende ordnas med tillgång till totalt 22 platser inom intilliggande fastigheter (varav en plats är reserverad för bilpool).

Parkeringsutredningen föreslår att bilparkering för kvarter 2 inryms inom kvarter 1, kvarter 6, kvarter 3 och kvarter 4. Parkeringsanläggningarna i nämnda kvarter ingår i ett system med samutnyttjande i form av tillståndsparkering. Bygglovsansökan sker i enlighet med parkeringsutredningens rekommendationer. Wallenstam rekommenderas att inför dimensionering av parkeringsgaraget i kvarter 3 och 4 göra en översyn av parkeringsefterfrågan i området.

Sökande redovisar permanent parkering i kvarter 3 och 4. Samt tidsbegränsat bygglov till och med 2025-12-31 för parkeringar i ärende B 2020-1928 med beslut om bygglov med startbesked § 2021-511 med beslutsdatum 2021-03-04.

Yttrande från interna remissinstanser

Miljöenheten har följande synpunkter angående markföroreningar

Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Okulär kontroll av avvikande massor ska kontinuerligt ske under schaktarbetet. Om förorenad jord, berg, asfalt eller grundvatten noteras under schaktarbetet ska tillsynsmyndigheten (Miljöenheten, Nacka Kommun) direkt kontaktas i enlighet med Miljöbalken 10 kapitlet 11 §, inför beslut om vidare arbete.
2. Provtagning ska utföras av massor inför vidare hantering och omhändertagande. Provtagning ska utföras fackmannamässigt av person med erforderlig utbildning och erfarenhet.
3. Återanvändning får inte utföras av massor med föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM (2009 utan att samråd har hållits med tillsynsmyndigheten.



4. Om föroreningsituationen är känd innan entreprenaden påbörjas ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till miljöenheten senast 6 veckor innan schaktning påbörjas om förhöjda halter i jord, asfalt och grundvatten noterats.
5. Hantering av länshållningsvatten ska hanteras enligt Anvisningar för hantering av länshållningsvatten i Nacka kommun, 2021.
6. Om asfalt eller överbyggnad ska rivs och/eller schaktas ska kontroll av förekomst av PAH-16 i asfalt och överbyggnad utföras.
7. Om berg ska sprängas ska kontroll utföras avseende svavelhalter och lagningsförutsättningar inför vidare hantering och omhändertagande av massorna. Resultatet ska redovisas för tillsynsmyndigheten innan slutlig hantering beslutas.

Trafikenheten och enheten för drift och offentlig utemiljö har följande synpunkter:

Entrédörrar mot allmän plats bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har inga synpunkten

Tidigare beslut

Fyra beslut om bygglov för det befintliga punkthuset har givits på delegation som en del av projektet Älta centrum.

Ärende nummer B 2020-1064 Ändrad användning av tre våningsplan i flerbostadshus samt utvändiga ändringar. Beslut § 2020-002819 med beslutsdatum 2020-11-20.

På våningsplan 10, 11 och 12 ändras användningen från äldreboende, lokaler och kontor till bostäder. Ärendet omfattar även utvändig ändring på plan 12 där befintliga murar rivs ned till höjd 0,2 meter och kompletteras med 0,9 meter höga glas.

Ärende nummer B 2020-1933 Tidsbegränsat lov för ändrad användning för flerbostadshus t o m 2027-12-31. Beslut § 2020-003004 med beslutsdatum 2020-12-09.

Ärendet gäller ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av ett våningsplan i flerbostadshus. På plan 11 ändras användningen från äldreboende, lokaler och kontor till projektkontor.

Ärende nummer B 2021-1940 Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus. Beslut § 2021-002727 med beslutsdatum 2021-10-14.

Ärendet gäller ansökan om utvändig ändring som omfattar att de befintliga murarna kring takterrassen sågas ur och förses med glasträcken.

Ärende nummer B 2021-2117 Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus. Beslut § 2021-003191 med beslutsdatum 2021-11-30.

Ärendet gäller ansökan om utvändig ändring av flerbostadshus som omfattar att byggnaden målas om i en varmgrå kulör, reparation och komplettering av balkonger, fönsterbleck, ventilationskanal och krönplåt på taken, inglasning av en del balkonger samt nya solceller på taket.



Skäl till beslut

Det krävs bygglov för tillbyggnad, utvändigt ändring samt väsentligt ändrad användning av byggnad enligt 9 kap 2 § punkt 2 och 3a och 3c plan- och bygglagen

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning enligt 9 kap 11 § plan- och bygglagen.

En dagsljusutredning är inlämnad av sökande. I dagsljusstudien identifieras två rum i kvarteret som riskerar att inte uppnå de rekommendationer som finns i BBR 6:322 allmänna råd. De två lägenheterna som testades med rum som inte klarar kraven har minst ett rum som klarar BBR kraven. De två rummen missar målet med en liten marginal och kan betraktas som fullgoda avseende dagsljus. Ett av rummen är allrum och det andra är sovrum.

Nämnden konstaterar att bebyggelse vid hörnlägen i storgårdskvarter har svårighet att uppfylla de allmänna råden i BBR kap 6:322 avseende dagsljus. Nämnden bedömer att mindre avvikelser från utformningskravet kan medges med stöd av BBR 1:21.

I miljötekniska undersökningar har föroreningar påvisats. Området är byggt på fyllnadsmassor som sannolikt innehåller föroreningar. När markförorening påträffas finns skyldighet enligt miljöbalken att anmäla det till tillsynsmyndigheten i kommunen, miljöenheten. Avhjälpandeåtgärder handläggs vidare vid det tekniska samrådet. Då sökande kompletterar enligt miljöenhetens yttrande.

Nämnden konstaterar att kravet på GYF inte uppfylls för kvarter 2. Nämnden bedömer att avvikelserna av grönytefaktor för kvarter 2 är godtagbara då grönytefaktor uppfylls av Älta centrumkvarteren som helhet.

Nämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningen.

Nämnden bedömer att bygglov och marklov ska ges.

Bygglovenheten

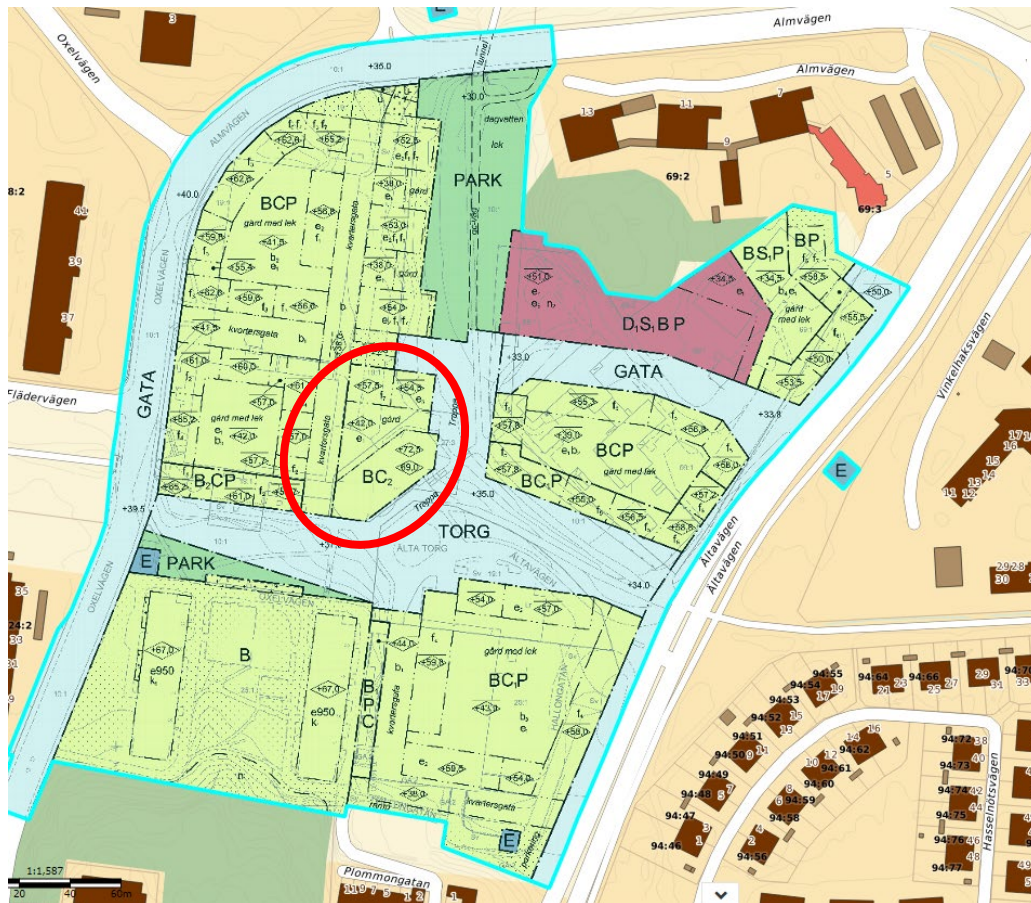
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Planritningar
3. Sektionsritningar
4. Fasadritningar
5. Markritningar GYF
6. Gestaltningsbilaga
7. Illustration
8. Kulör- och materialbeskrivning
9. Tillgänglighet
10. Dagsljusutredning
11. Bullerutredning
12. Parkeringsutredning
13. Redovisning avfall
14. Redovisning va
15. Redovisning dagvatten
16. Areasammanställning
17. Parkering i kvarter 3 och 4 och grusplan
18. Interna remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda markeringen visar aktuellt kvarter