



## TJÄNSTESKRIVELSE

2019-06-12

Reviderad 2019-06-19

B 2018-000876

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 134:1

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 140 lägenheter

#### Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Martin Viberg med behörighetsnummer 2832 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglovet är 207 060 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 160 080 kronor,

totalt 367 140 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

#### Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 140 lägenheter. Ansökan omfattar ett kvarter i Nya gatan. Kvarteret uppförs i sex till åtta våningar och nockhöjden är som högst +72,27 meter över nollplanet. Källarplan under byggnaderna och innegård innehåller parkering och bostadskomplement. Bottenvåningar innehåller lokaler och verksamhetslokaler mot gata. Fasader utförs med puts i ljusgrå kulör (NCS S2502-Y) och sockel utförs med natursten. Delar av fasader utförs med glasbetongblock med klart glas med vita kanter. Fönster, försterdörrar, glaspartier och balkongräcken utförs av metall i brons/koppar-kulör. På taket finns terrasser som tillhör underliggande lägenheter. På taken uppförs fasta ramar för infällbara markiser samt



trapphuspåbyggnader som innehåller trappor upp till takterrasser. Trapphuspåbyggnader samt övriga delar på tak räknas inte in i nockhöjd då de bedöms vara sådana små byggnadsdelar som enligt detaljplanen ska undantas.

Garageplanen innehåller ett varningssystem vid den enkelriktade rampens bägge ändar samt vid garageport för att varna för mötande fordon. Tre mobilitetsåtgärder enligt kommunens rekommenderade p-tal kommer att genomföras för att få ett lägre p-tal. Dessa åtgärder är:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 21 st  
 1,5 RoK – 4 st  
 2 RoK – 58 st  
 3 RoK – 12 st  
 4 RoK – 41 st  
 5 RoK – 4 st  
 Totalt: 140 st

Total byggnadsarea 2 888 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 18 398 m<sup>2</sup>

Total öppenarea 2 245 m<sup>2</sup>

Garageplatser 92 st

Cykelplatser invändigt 367 st

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 612. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara bostäder, parkering och centrumändamål. Bostadslägenhet får inte anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg. Byggnaderna får ges en nockhöjd på +62,8 meter till +72,0 meter över nollplanet. Utöver högsta angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras. Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna i illustrationerna till varje kvarter som finns i planbeskrivningen. Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Vikdalsvägen och Värmdövägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvåning. Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot gata och högst 1,5 meter från användningsgräns mot torg. Längs med minst 85 procent av fasadlängden mot allmän plats och mot gård, på byggnadsdel som i detaljplanen är markerad med f5, ska det översta våningsplanet utföras indraget med minst två meter från övrig fasad. Längs minst 85 procent av fasadlängden mot allmän plats, på byggnadsdel som i detaljplanen är markerad med f5, ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 4 meter och det näst översta våningsplanet minst 2 meter från användningsgräns mot allmän plats. På gården ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Bebyggelsen



ska utformas avseende trafikbuller så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder får inte överskrida 50 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA femgångar per timme kl 06.00-22.00.

### **Avvikelser från detaljplanen**

Ansökan avviker från detaljplanen då tillåten nockhöjd överskrids med ca 0,3 meter för hela byggnaden.

### **Yttranden**

Ansökan har kungjorts i Dagens nyheter den 29 maj 2019, sista dag för att skicka in synpunkter var 12 juni 2019. Inga synpunkter har inkommit.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att det enligt bygglovshandlingarna anordnas parkeringsplatser för bebyggelsen i garage som kommer att byggas i flera plan. In- och utfarten till garaget kommer att ske från den allmänna gatan via en enkelriktad ramp och även ramperna mellan de olika garageplanerna är enkelriktade. Enheterna anser att enkelriktade ramper inte är användarvänliga och dessutom kan det skapa köer på gatan. Antal parkeringsplatser för verksamheter och lokaler är för få. Enligt planbeskrivningen ska det vara 15 platser per 1000 m<sup>2</sup> lokalyta.

Nacka vatten och avfall AB har gällande avfall yttrat att sopsugens dimensionering och placering ser bra ut, och dockningspunkten är bra placerad.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten ser bra ut med de grönytor som finns på gården. Den tekniska lösningen för hantering av dagvatten ska presenteras på det tekniska samrådet.

Miljöenheten har yttrat att efterbehandlingsåtgärder ska utföras i enlighet med anmälan inklusive tillhörande kompletteringar och tillägg från Miljöenheten.

Sökanden har skickat in bullerutredningar. Utredningarna redovisar att ansökan klarar planbestämmelserna gällande buller.

Sökanden har skickat in en dagsljusrapport. Rapporten visar att ett flertal boningsrum mot gård inte klarar gränsvärdet enligt BBR på de fyra nedersta våningarna. Anledningen är att kvarteret är litet i förhållande till hushöjderna samt att trafiksituationen endast möjliggör bullerskyddade balkonger mot gård vilka ytterligare skärmar av dagsljuset. Åtgärder för att i största möjliga mån tillgodose dagsljusintag är en hög andel fönster i fasad, i genomsnitt 37% av boningsrummens har fasadyta mot gård, med 1,8 m höga fönster och 2,3 m höga helglasade fönsterdörrar. Den nedersta våningen har utförts med högre takhöjd och högre fönster-/fönsterdörrpartier med överljus om 2,25 m resp. 2,75 m, för att kompensera de sämsta dagsljusförhållandena. Material på fasad, balkong, gårdsbeläggning samt interiöra ytskikt har också valts med tanke på högt reflektionstal.



Sökanden har skickat in utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att samtliga bostäder och gemensamma utrymmen är dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade enligt gällande byggregler.

## Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att de avvikelser som ansökan innebär kan medges med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Nockhöjden för byggnaden har höjts då nivån på angränsande gata hamnat något högre än det var tänkt i detaljplaneskedet och då man ökat den invändiga rumshöjden i det nedersta bostadsplanet för att förbättra dagsljusförhållanden.

Sökanden har efter Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljös synpunkter reviderat ansökan för garageplanen med varningssystem vid ramp och garageport. Vidare har sökanden använt sig av tre s k mobilitetsåtgärder enligt kommunens rekommenderade p-tal vilket innebär att de parkeringar som ansökan innehåller också räcker för de p-platser som ska finnas för lokaler. Nämnden bedömer att P-talet enligt detaljplanen därmed uppnås. De åtgärder som ska genomföras ska genomföras inom den egna fastigheten och får inte finnas på allmän platsmark.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Byggnadernas gestaltning följer de illustrationer som finns i planbeskrivningen.

Nämnden bedömer att det är möjligt att medge avsteg från dagsljusvärdena i de allmänna råden i BBR 6:322 för vissa boningsrum i lägenheter. I de berörda lägenheterna har man placerat sovrum i de delar där dagsljusförhållandena är sämst. Kök och vardagsrum har placerats i de delar där förhållandena är bättre. Den bygggrätt som är reglerad i detaljplanen, med en liten innergård och hög tillåten nockhöjd, gör det svårt att uppnå fullgott dagsljus i alla delar av byggnaden.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
handläggare

### Bilagor

1. Ansökan
- | 2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Utlåtande tillgänglighet

6. Bullerrapport invärdigt
7. Bullerrapport utvärdigt
8. Dagsljusrapport
9. Detaljritning balkong
10. Bullerrapport planbestämmelse
11. Trafiklösning

