



## TJÄNSTESKRIVELSE

2019-09-27

Rev 2019-10-08

B 2018-000856

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**SICKLAÖN 38:30**

## Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med 143 lägenheter

**Förslag till beslut**

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglov är 59 400 kronor. Avgiften baseras på tillkommande bruttoarea i detta beslut i förhållande till tidigare beviljat bygglov.

Avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är debiterad i beslut MSU § 134/2018.

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

**Ärendet**

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med två gemensamma källarplan. De fem flerbostadshusen är i tre till sex våningar. Två av flerbostadshusen har inredd vind. Källarplanen innehåller parkering samt bostadskomplement och är placerade under byggnaderna samt under gården mellan byggnaderna. I mindre delar av källare finns lägenhetsyta som tillhör lägenheter i två plan. Bottenvåningarna innehåller, förutom lägenheter, bostadskomplement som



gemensamhetslokaler och miljörum. Byggnadernas totalhöjd varierar mellan +43,69 och +55,97 meter över nollplanet i RH2000.

### **Byggnaderna:**

L-husen, hus 1 och 3:

Fasader, långsida och gavel, mot gata och allmän plats utförs med platsmurat tegel i gul-beige kulör (Ströjer, Setta Mista el. likv.) i vilt förband med snedstruken fog i ljusgrå kulör. På övre delar av fasaderna sätts tegel i vertikala rader som sticker ut från fasadlivet vilket ger en reliefverkan. Vid bostadsentréer och under en del av fönstren sätts teglet i stående skift. Balkongräcken mot gata utförs med front i perforerad plåt i sandgul kulör (RAL 1002). Undersida balkongplatta förses med en ljudabsorbent som kläs in med perforerad plåt i kulör lika balkongfronter. Fasad långsida mot gård, och del av fasad gavel mot gård, utförs med brädriven puts i varmvit kulör (NCS S 1502-Y). Balkongräcken mot gård utförs med perforerad plåt i aluminiumgrå kulör (RAL 9007). Undersida av balkonger mot gård målas i kulör lika fasad. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Del av fasad gavel mot gård utförs med utskjutande del i tegel lika gatufasader, den utskjutande delen omsluter balkonger. Tak beläggs med bandtäckt plåt i antracitmatt kulör (RAL 9007).

P-husen, hus 4 och 5:

Fasader utförs med puts i varmvit kulör (NCS S 0502-Y) med brädriven struktur. Balkongräcken utförs med perforerad plåt i aluminiumgrå kulör (RAL 9007). Undersida av balkonger målas i kulör lika fasad. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Del av fasad, gavel mot söder, utförs med utskjutande del i puts lika övriga fasader. Den utskjutande delen omsluter balkonger. Fasaddel mot söder som vetter ut mot takaltan, samt fasad mot söder inom den utskjutande delen, utförs med stående värmebehandlad och kiselstruken lockträpanel i varierande bredder. Tak beläggs med papp.

R-huset, hus 2:

Fasader utförs med platsmurat tegel i brungrå kulör (Ströjer, Silver Twist el. likv.) Tegelstenen innehåller i sig naturliga färgskiftningar. Fog utförs snedstruken i ljus grå kulör. På övre del av gatufasad sätts tegel i vertikala rader likt hus 1 och 3. Balkongräcken utförs med perforerad plåt i aluminiumgrå kulör (RAL 9007). Undersida av balkonger målas. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Tak utförs med sedum.

Gården:

Gården mellan husen förses med olika markbeläggning. Delvis med gräs, plantering och växtlighet. Delvis med marksten och asfalt. På gården finns en gemensam uteplats med pergola, växtportaler och stödmurar.

### **Lägenhetssammanställning:**

1 RoK – 6 st  
 2 RoK – 55 st  
 3 RoK – 34 st  
 4 RoK – 38 st  
 5 RoK – 10 st  
 Totalt: 143 st



Total byggnadsarea 2 307 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 18 594 m<sup>2</sup>

Total öppenarea 1 099 m<sup>2</sup>

Garageplatser för bil 190 st

Parkeringsplatser för bilpool på gård 2 st

Cykelplatser invändigt 242 st

Cykelplatser på gård 30 st

## Planförutsättningar

### Planbestämmelser:

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen är för bostäder och att verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats.

Byggnaderna får uppföras i tre till sex våningar och ha en totalhöjd på mellan +35,0 till +56,0 meter över nollplanet i RH2000. Marken mellan byggnaderna ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark. Då marken är förorenad p g a tidigare industrianvändning ska bostadsbebyggelsen utföras med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Fasadtegel ska muras på plats. Tegelfasaderna ska utföras med tegel i olika tegelkulörer. Inom varje kulör ska teglet skifta och teglets yta och form ska vara varierande. Rörelsefogar ska placeras i innerhörn eller i dolda lägen. Den yttre miljö och all tillkommande bebyggelse ska utföras enligt gestaltningsprogram. Gator ska vara tillgängliga till en höjd av minst 3,5 meter och allmän platsmark ska vara tillgänglig till en höjd av minst 3,0 meter. Balkongdjup mot allmän plats får vara högst 1,5 meter utanför fasadliv. Bostäder ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster eller då så inte är möjligt så att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Alla bostäder ska ha tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

### Planbeskrivning:

Parkeringsstalet är 0,9 platser per 100 m<sup>2</sup> bruttoarea, inklusive besöksparkering. Yta för cykelparkering ska finnas med 2 platser per lägenhet à 100 m<sup>2</sup> bruttoarea.

### Gestaltningsprogram:

L-husen ska utföras med gatufasader i platsmurat tegel i varierande toner. Fasader mot gårdar ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger.

Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.

Balkongers undersida ska målas.

P-husen ska utföras med fasader i ljus puts. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall. Balkongers undersida ska målas. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger.

R-huset ska utföras med fasader i platsmurat tegel i tre olika ljusa kulörer. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall. Balkongers undersida ska målas.



### Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att små delar av byggnaderna placeras på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag. Balkonger mot gård och stödmurar på gård placeras också över/på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag.

### Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp. Kvarnholmen är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns Kulturmiljöprogram.

### Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med liknande utformning beviljades i november 2018 i beslut MSU § 134/2018. Sökanden har skickat in reviderade handlingar som i jämförelse med det tidigare beviljade lovet innebär att två av byggnaderna, hus 1 och 3, förses med vind. Det innebär att antal lägenheter har ökat från 131 till 143. Planlösningen i källarplanen har också förändrats för att inrymma mer parkeringsplatser och delar av förrådsytor som förut låg i källare har flyttats upp i bostadslägenheterna. Mindre förändringar skett i fasaderna utformning och i hur gården placeras.

### Yttranden

Ansökan har grannhörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Inga yttranden har inkommit.

Miljöenheten har angående sanering yttrat att:

1. Alla bostäder och känsliga verksamheter såsom t ex förskola eller vård, ska ha underliggande ventilerade utrymmen. Ventilerat utrymme kan innehålla t ex garage, förråd, fläktrum.
2. Grundläggningen av byggnaderna ska vara gastät. Hela bottenplattan ska vara tätskiktad.
3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.

Yttrandet inkom vid det tidigare beslutet om lov. De ändringar som skett i och med de nya handlingarnas bedöms inte kräva att ett nytt yttrande behöver inhämtas.

Miljöenheten har angående trafikbuller yttrat att ansökan visar på att man inte uppfyller planbestämmelsen om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen i hus L5 (hus 3) i fyra lägenheter per våning. Detta gäller alla lägenheter som är enkelsidiga och placerade mot den östra fasaden, total 21 stycken. Yttrandet inkom vid det tidigare beslutet om lov. De ändringar som skett i och med de nya handlingarnas bedöms inte kräva att ett nytt yttrande behöver inhämtas.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att det ska finnas oljeavskiljare eller katastroftank i garage för släck- och spolvatten. Att minst 10 mm nederbörd ska omhändertas, renas och fördröjas 6-12 timmar inom kvartersmark. Yttrande inkom vid det tidigare beslutet om lov. De ändringar som skett i och med de nya handlingarnas bedöms inte kräva att ett nytt yttrande behöver inhämtas.



Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att utvändiga avfallsbehållare inte får skymma sikten vid in- och utfart till garage, höjden på behållarna bör vara lägre än 0,8 meter. På markplaneringsritning redovisas träd och belysningsstolpar intill uppställningsplatser för sopbil, dessa kan vara ett hinder för sophämtningen.

Nacka vatten och avfall AB har inga synpunkter gällande avfall. Yttrande inkom vid det tidigare beslutet om lov. De ändringar som skett i och med de nya handlingarnas bedöms inte kräva att ett nytt yttrande behöver inhämtas.

Yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet innehåller punkter som behöver följas upp under fortsatt projektering och vid genomförande men som inte bedöms utgöra hinder för att kunna bevilja bygglov.

### **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. Den bygg rätt som är markerad i detaljplanen innebär inte helt rektangulära ytor och små delar av byggnaderna placeras mot gården utanför den byggbara ytan. Att gården mellan husen markerats med en bestämmelse som inte medger att balkonger kan placeras över denna, på det sätt som ansökan innebär, bedöms inte ha varit avsikten med detaljplanen. I gestaltningsprogrammet finns illustrationer med lågt sittande balkonger över gården. De balkonger som placeras mot gården ligger minst en våning upp och medger att man kan röra sig under dessa. Stödmurar på gården krävs för att kunna ta hand om de nivåskillnader som finns. Avvikelserna bedöms sammantagna innebära liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

För de 21 lägenheter i hus L5 (hus 3) som enligt Miljöenhetens yttrande inte bedöms uppfylla bullerbestämmelsen i detaljplanen har sökanden redovisat att man med specialfönster och bullerdämpande material på balkongens undersida kan uppnå syftet med bestämmelsen. Specialfönstren medger vädring samtidigt som de skyddar mot buller genom en extra utvändig glasruta. Nämnden bedömer att ansökan med denna lösning klarar detaljplanens bullerbestämmelse. Alternativet vore att ställa krav på att samtliga lägenheter i byggnaden ska vara genomgående med fönster mot gården vilket bedöms inte vara rimligt då bullerfrågan går att lösa tekniskt.

Yttrande från akustiker redovisar att bullerbestämmelse i detaljplanen samt att ljud- och bullerkraven i BBR är uppfyllda.

Nämnden bedömer att de synpunkter som yttrats av Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö angående utvändiga avfallsbehållare samt träd och belysningsstolpar intill uppställningsplatser för sopbil inte utgör hinder för att bevilja bygglov. Dessa delar behöver sökanden följa upp under kvarstående projektering samt vid byggnation.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, planbeskrivning och gestaltningsprogram.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
handläggare

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Illustrationsbilaga
5. Bullerutredning
6. Utlåtande tillgänglighet

