



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-15

Reviderad 2020-01-21

B 2019-001455

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 13:142 (FABRIKÖRVÄGEN)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med 60 lägenheter

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Nämnden beslutar med stöd av 9 kap 37a § kap. plan- och bygglagen att de markundersökningar och handlingar som Miljöenheten begärt in ska redovisas och godkännas av Miljöenheten innan startbesked kan medges.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer SC0525-11 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 105 600 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 86 400 kronor,

totalt 192 000 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med totalt 60 lägenheter. Byggnaderna placeras i suterräng. Mellan och bakom byggnaderna terrasseras

Granskad av ANNROM



marken med murar och förses med uteplatser. Handikapparkering anordnas mellan de två byggnaderna.

Hus 1

Byggnaden uppförs i nio våningar med en nockhöjd på +60,95 meter över nollplanet. Fasader utförs med en del i mörkröd klinker och en del i ljusröd klinker. Fog mellan klinkerplattor har grå kulör. Sockelvåning mot gata utförs med ljusgrå klinker och sockel utförs med brädgjuten betong. Klinkerplattorna är rektangulära och sätts varierande stående/liggande på fasaden. Balkongräcken utförs med smidesräcken. Balkongräcken, utsidor fönster och krönplåtar målas i kulör lika klinker, RAL 3003 respektive RAL 3031. De tre översta våningsplanen på gatufasaden är indragna 1,7 meter. Tak beläggs med sedumtak. I markplan finns en lokal samt bostadskomplement.

Hus 2

Byggnaden uppförs i tio våningar med en nockhöjd på +61,95 meter över nollplanet. Fasader utförs med en del i mörkgrön klinker och en del i ljusgrön klinker. Fog mellan klinkerplattor har grå kulör. Sockelvåning mot gata utförs med ljusgrå klinker och sockel utförs med brädgjuten betong. Klinkerplattorna är rektangulära och sätts varierande stående/liggande på fasaden. Balkongräcken utförs med smidesräcken. Balkongräcken, utsidor fönster och krönplåtar målas i kulör lika klinker, RAL 6028 respektive RAL 6011. De tre översta våningsplanen på gatufasaden är indragna 1,7 meter. Tak beläggs med sedumtak. I markplan finns bostadskomplement.

Lägenhetssammanställning

1 Rok – 12 st

2 RoK – 34 st

3 RoK – 11 st

4 RoK – 3 st

Totalt 60 st lägenheter

Total byggnadsarea 664 m²

Total bruttoarea 5 739 m²

Cykelplatser invändigt 140 st

Parkeringsplatser, i intilliggande parkeringsgarage, 48 st

Planföretsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 616. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken ska användas för bostäder och centrum. Högsta tillåtna nockhöjd för de två byggnaderna är +61,0 meter, respektive +62,0 meter över nollplanet. Bostadslägenheter får inte anordnas i entréplan mot angränsande gata. De tre översta våningsplanen ska utföras med indragen fasad om minst 1,5 meter, alternativt med inåtlutande fasad med minst 10 graders lutning. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utföras med vegetationstak. Inslag av utskjutande balkonger medges mot Fabrikörvägen, även över allmän plats, de får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 1,0 meter från fasaden eller vara närmare marken än 5,0 meter. Bebyggelsen ska gestaltas med varierad fasadutformning, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid 12-15 i planbeskrivningen. Bebyggelsen ska utformas med tydlig markeringar av sockelvåningen mot Fabrikörvägen. Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

På sid 12-15 i planbeskrivningen står bl a att det i detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, som i huvudsak överensstämmer med de två fasadillustrationerna. Detta gör inte att material, kulörer eller fönstersättning låses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erbjuder en mångfald av intryck.



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Fabrikörvägen. De röda markeringarna visar var de översta våningarna ska utföras indragna eller med inåtlutande fasad. Bild: Tengbom

Illustration ur planbeskrivningen

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms inlopp.

Yttranden

Sökanden har skickat in en dagsljusstudie som redovisar att det är sex lägenheter på de nedersta våningarna i byggnaderna som inte klarar BBRs krav gällande dagsljus. I studien står bl a att man för de båda husen, tillsammans med projektets arkitekt, undersökt olika möjligheter att utforma lägenheter och balkonger på ett sätt så att så god tillgång på dagsljus som möjligt tillgodogörs. Fönster gjorts större, uteplatser har optimerats för bättre dagsljusinsläpp samt ljust golv har valts till lägenheterna. Den valda utformningen av lägenheterna är den som gett det bästa dagsljuset överlag både i lägenheterna och i projektet generellt. Utformningen är också gjord för att uppnå så hög boendekvalitet som möjligt samt ett sammanhållande fasaduttryck.

Sökanden har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att projektet är ambitiöst och väl utformat. Några delar tas upp som behöver beaktas i projektering och produktion. Det hör till normal process. Beaktas dessa punkter är det sakkunniges bedömning att byggnadens utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sökanden har skickat in en bullerutredning. Utredningen visar på att ansökan klarar de bullerkrav som finns i detaljplanen.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att miljörummets placering är bra och beräkningen för rest- och matavfall ser ok ut.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat att de inte har några synpunkter angående dagvatten.



Trafikheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att sökanden behöver samordna höjder för entréer och utfart från HKP-parkering med projekteringen av Fabrikörvägen.

Miljöenheten har angående sanering yttrat att det tidigare har utförts två miljötekniska markundersökningar (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16) i närområdet där man påträffat PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten) över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) som är det generella riktvärdet vid kvartersmark. Enligt SGU:s karta för bergarts kemi misstänks berget vara sulfidförande, vilket kan leda till försurning och metallutlakning till mark och vatten vid sprängning och krossning av sulfidförande berg. Eftersom Sicklaön 13:142 inte har undersökts avseende markföroreningar eller sulfidförande berg behöver detta undersökas för att säkerställa markens lämplighet. Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

- En miljöteknisk markundersökning ska genomföras och resultatet ska redovisas till Miljöenheten för bedömning av eventuellt efterbehandlingsbehov.
- En geoteknisk undersökning av berget ska genomföras för att identifiera sulfidförande bergarter. Resultatet ska redovisas till Miljöenheten för bedömning av eventuellt efterbehandlingsbehov.

En granne har skickat in ett yttrande med synpunkter på ansökan där han skriver att ansökan inte stämmer med detaljplanen. Ansökan avviker bl a gällande att flerbostadshuset får en våning mer än vad som framkommer på illustrationerna i planbeskrivningen. Vidare avviker ansökan från detaljplanen då det finns balkonger på fasader mot gata på de tre översta våningarna på byggnaderna.

Skäl till beslut

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

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

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 byggrätt som är reglerad i detaljplanen gör det svårt att uppnå fullgott dagsljus i alla delar av byggnaden.

Enligt 4 kap 14 § plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan bl a bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att bygglov inte ska ges förrän tillsynsmyndigheten (Miljöenheten) enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.



Enligt 9 kap 37a § plan- och bygglagen gäller att om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Det yttrande som skickats in av en granne föranleder ingen annan bedömning. Ansökan avviker delvis från det som står i planbeskrivningen och dess illustrationer. T ex har byggnaden en till våning och balkonger saknas i illustrationerna. Planbeskrivningens text och dess illustrationer är exempel på hur byggrätten i detaljplanen kan komma att utnyttjas, det är inget som är bindande. De delar i ansökan som avviker från text och/eller illustrationer i planbeskrivningen bedöms följa bestämmelserna på plankartan.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustration
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Projektbeskrivning
6. Dagsljusstudie
7. Utlåtande tillgänglighet
8. Bullerutredning
9. Yttrande från granne

