



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-01-29
Reviderad 2020-02-12

B 2019-001714

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:30 (TRE KRONORS VÄG 58)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 101 lägenheter

Förslag till beslut

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

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

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

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

- avgiften för bygglovet är 136 800 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 112 800 kronor,
 - avgift för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 292 kronor
- totalt 256 892 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 i fem till sju våningar med vind och källare. I markplan, för de delar av byggnaden som har fasad mot allmän plats, inreds lokaler för verksamhet. Under byggnaden samt under gården finns två källarplan. Källarplanen innehåller parkering samt bostadskomplement. Byggnadens totalhöjd varierar från +53,8 till +59,3 meter över nollplanet i RH2000.



Byggnadens fasader:

Byggnaden är v-formad runt en gård. Fasader mot gata och allmän plats utförs med platismurat tegel. På största delen av fasaderna sätts stenarna i löpande förband med en kvarts stens förskjutning. Teglet är i röd kulör (Tegelmäster Matzen el likv). Fogen utförs snedstruken i ljust tegelfärgad kulör. Vid bostadsentréer och fönsterbröstningar sätts teglet stående med sin liggyta vänd utåt så att ca 15 mm indrag mot övrigt tegel erhålls. På del av fasaderna, i gatuplan vid lokaler för verksamheter, sätts teglet i vilt förband och med fog i ljust grå kulör. På den översta våningens fasad sätts teglet i utstickande vertikala rader som bildar en reliefverkan. Balkongräcken mot gata utförs med perforerad plåt i kopparröd kulör (RAL 8004). Undersida balkongplatta förses med en ljudabsorbent som kläs in med perforerad plåt i kulör lika balkongfronter. Sockel utförs i betong med slät yta. Fasader mot gård utförs med spikriven puts i varmvit kulör (NCS S 1502-Y). Balkongräcken mot gård utförs med perforerad plåt i kopparröd kulör (RAL 8004). Undersida balkongplatta målas i kulör lika omgivande fasad. Sockel utförs med spikriven sockelputs i ljusgrå kulör. Tak beläggs med plåt i aluminiumgrå kulör (RAL 9007).

Gården:

Gården mellan husen förses med olika markbeläggning som asfalt, betongplattor, marktegel m m. Gården förses också med murar, plantering och en pergola.

Lägenhetssammanställning:

2 RoK – 46 st
 3 RoK – 29 st
 4 RoK – 18 st
 5 RoK – 8 st
 Totalt: 92 st

Total byggnadsarea 1 268 m²

Total Bruttoarea 12 170 m²

Total öppenarea 604 m²

Garageplatser 101 st

Cykelplatser invändigt 153 st

Cykelplatser på gård 22 st

Planföresättningar

Planbestämmelser:

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen är för bostäder. Verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats för del av byggnaden och ska inrymmas i markplan mot allmän plats för annan del av byggnaden. Byggnaderna får uppföras i fem till sju våningar och ha en totalhöjd på mellan +34,8 till +60,0 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 gestaltungsprogram. 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:

Parkeringstalet är 0,9 platser per 100 m² bruttoarea. Yta för cykelparkering ska finnas med 2 platser per lägenhet à 100 m² bruttoarea.

Gestaltningprogram:

Byggnaden ska utföras med gatufasader i platsbyggt 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.

Avvikelse från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att små delar av byggnaden placeras på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag. Balkonger på första våningen mot gård och stödmurar på gård placeras över/på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag. Del av gården placeras på en högre totalhöjd än vad som tillåts i detaljplanen. Byggnaden överskrider tillåten totalhöjd på två delar av taket. Liten del av burspråk placeras med mindre avstånd över huvudgata än 3,5 meter.

Kulturmiljövården

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

Yttrande

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter 28 januari med sista dag för eventuella synpunkter den 11 februari. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Miljöenheten har inte yttrat bl a att delar av Kvarnholmen har använts för lagring av petroleumprodukter, bl a i vertikalcisterner som låg under Sicklaön 38:30. Efter lagringsverksamheten har avslutats finns vissa kvarvarande produkter i cisternbottnar och dess väggar ock tak. Samt i viss form av inträngning av berget. Kvarvarande mängd bedöms som liten där den största delen ligger fastlagd på ytor. Skyddsåtgärder för att täta cisterntopparna och hindra ångor från att tränga in i bostäderna har redovisats. Det anges att garage ventileras med uteluft och avluft från bostäderna samt via separerade frånluftsfläktar. I garage ska ett visst undertryck finnas för att säkerställa att luft från garage in läcker in till bostäder. Radonslang läggs i dräneringslagret under betongplattan och kan anslutas till frånluftsfläkt om det skulle krävas. Miljöenheten har inget ett erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Alla bostäder och känsliga verksamheter såsom förskola eller vård ska ha underliggande ventilerade utrymmen.
2. Grundläggningen av byggnaderna ska vara gastät motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissoppar och andra nedstickande konstruktioner.

3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
4. De skyddsåtgärder som anges i ”Konstruktionsrapport gastät grundläggning, Kvarnholmsterrassen 1, Sicklaön 38:26, SLB Sören Lundgren Byggkonsult AB, 2019-10-29 samt ”Allmänventilationssystem, TQI Consult AB, 2019-01-14, ska följas.
5. Övertryck ska råda i det undre garaget så att föroreningar inte ska transporteras in mot byggnaden. I det övre garaget ska ett visst undertryck råda för att säkerställa att luft från garaget inte läcker in i bostäder och lokaler.
6. Se över var avluftningstorn placeras i förhållande till lekplats och sittstuga. Avluftning bör läggas på utsidan för att undvika lukt och så att luftföroreningar inte koncentreras på gården.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall inte haft några synpunkter på ansökan.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att entrédörrar mot allmän plats gata ska öppnas inåt. 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. Ramperna i garaget ska utföras dubbelriktade, alternativt med varningssystem för att undvika köbildning. Balkonger, burspråk och skärmtak mot allmän plats gata ska ha en fri höjd på minst 3,5 meter.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA och dagvatten yttrat att enligt dagvattenutredningen i ansökan ska fördröjning av dagvatten ske i gröna gårdar. Endast fördröjningsmagasin redovisas i dagvattenblanketten. Vid tekniskt samråd ska följande redovisas:

- Illustrationsplan, som tydligt redovisar läge och yta för LOD-anläggningarna redovisade i tabellen ovan samt vilken mark/takyta som avleds till respektive anläggning. Markera även den ytliga avrinningen vid skyfall med pilar.
- Fördröjda volymer i fördröjningsmagasin 1 och 2 samt makadammagasin och trädgropar ska redovisas.
- Avledning av dräneringen
- Detalj Makadambädd; hur är avtappningen tänkt? Dräneringsrör 110 ligger i överkant av magasin.
- Hur regleras ansvar för fyllda cisterner mellan fastighetsägare och kommunen?
- Dagvattenhantering ska ske med LOD, i enlighet med planbeskrivningen, vilket innebär att dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten.
- Privata VA-anläggningar får ej förekomma i allmän plats. Detta innefattar även privata dagvatten-magasin.
- Stuprör leds till privata ledningar inom fastighetsgräns.

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.

Sökanden har skickat in ett utlåtande gällande buller som redovisar att ansökan klarar detaljplanens bestämmelser.



Tidigare beslut

Marklov för förberedande markarbeten beviljades på delegation i beslut § 2018-003034 (ärende B 2018-1035).

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller 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. Att del av gården förläggs på en högre nivå än detaljplanen medger innebär att gården anpassar sig bättre till bygganden. Att en liten del av burspråk placeras för närmare mark än 3,5 meter bedöms sinte påverka skötseln av den underliggande gatan eller trottoar. Att totalhöjden överskrids för delar av byggnaden bedöms inte ha någon negativ effekt. Vinden utförs med sadeltak innebär att fasaderna inte är högre än om byggnaden hade haft ett platt tak. Avvikelserna bedöms sammantagna innebära liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Bullerutredning
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Remissvar Miljöenheten

ÖVERSIKTSKARTA

