



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-08

Reviderad 2020-06-17

B 2020-000595

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 134:1 (GRANITVÄGEN 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 137 lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 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 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 188 480 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 143 840 kronor
 - avgift för kungörelse i Dagens nyheter är 6 696 kronor
- totalt 339 016 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av sex flerbostadshus med 137 lägenheter och åtta verksamhetslokaler. Ansökan omfattar ett kvarter i Nya gatan. Flerbostadshusen uppförs i fyra till åtta våningar och nockhöjder varierar från +62,00 till +71,80 meter över nollplanet. Källarplan under byggnaderna och innegård innehåller parkering och bostadskomplement. Bottenvåningar innehåller lokaler och verksamhetslokaler mot gata. De åtta byggnaderna ges olika fasaduttryck och bottenvåningar mot gata är tydligt markerad med en annan utformning än övriga fasader. Fasader utförs i olika material och kulörer, beskrivna i fasadritningar (bilaga 2) och i material- och kulörbeskrivning (bilaga 7).



Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 46 st
 2 rum och kök – 36 st
 3 rum och kök – 27 st
 4 rum och kök – 20 st
 5 rum och kök – 7 st
 6 rum och kök – 1 st
 Totalt: 137 st

Total byggnadsarea 2 686 m²

Total Bruttoarea 17 617 m²

Total öppenarea 910 m²

Garageplatser 82 st

Cykelplatser invändigt 368 st

Planföresättningar

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 +62,0 meter till +71,5 meter över nollplanet. 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. 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 femgånge per timme kl 06.00-22.00.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då en delar av hus fem och sex överskrider tillåten nockhöjd med takkupor som sticker upp högre än vad som tillåts i detaljplanen.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens nyheter den 7 juni med sista dag för att lämna synpunkter den 22 juni.



Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att angöringsplatsen på platsen för sopsugsbil är lutningen ok, och det ser inte ut att vara några svårigheter att angöra dockningspunkten, förutsatt att p-reglerna håller platsen fri på tömningsdagen/dagarna. Med reservation för bullerproblem som kan uppstå med placering av dockningspunkten på lokalgata mitt emot bostadshus på andra sidan gatan, vilket har diskuterats tidigare i processen, så ska det gå att tömma.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att det saknas uppgift om byggnaden ska förses med sprinkler och att ett sprinklersystem kan kräva mer vatten än vad det finns tillgång till. Om sprinkler ska användas kan det krävas en tank inne i byggnaden.

Miljöenheten har ännu inte yttrat sig.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har inte yttrat att en utemiljö som är mer inriktad på småbarnslek med sandlåda, och gungdjur eller lekskulptur är önskvärd. Enligt Nacka kommuns beräkningsmodell för bostäder får parkeringstalet sänkas genom att exploitören tillhandahåller olika mobilitetsåtgärder för de nya bostäderna. Dessa åtgärder ska redovisas i bygglovhandlingarna. Trafikenheten anser att varningslampor ska sättas upp intill in- och utfarten för att uppmärksamma gående och förbättra trafiksäkerheten.

Sökande har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att samtliga bostäder och gemensamma utrymmen är dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade enligt gällande byggregler. Lokaler ska granskas inför hyresgäst Anpassning.

Sökanden har inkommit med bullerutredningar som redovisar att kraven i detaljplanen uppfylls.

Sökanden har inkommit med en dagsljusberäkning som redovisar att bostäderna klarar av BBRs (Boverkets byggregler) krav på dagsljusinsläpp med undantag för tre rum bostadsrum.

Tidigare beslut

Marklov för förberedande markarbetet beviljades på delegation i ärenden B 2018-1375 och B 2018-0193.

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 den avvikelse som ansökan innebär med takkupor som sticker upp över tillåten nockhöjd kan medges med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. I planbeskrivningen finns en illustration för fasad mot gatan i väster och söder för hus fem och sex som visar tydliga takkupor som sticker upp över yttertaket.

Nämnden bedömer att de avvikelser som görs från dagsljuskraven enligt BBR kan godtas då det endast gäller tre bostadsrum och då byggrätten enligt detaljplanen medför att det i innerhorn mot gård är svårt att få tillräckligt dagsljusinsläpp.

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

Den synpunkt som Nacka vatten och avfall lämnat gällande sprinkler bedöms kunna utredas vid det tekniska samrådet då brandskyddet för byggnaden går igenom.

Sammantaget bedömer nämnden att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Bullerutredning
5. Dagsljusberäkning
6. Dagvattenutredning
7. Material- och kulörbeskrivning
8. Utlåtande tillgänglighet

ÖVERSIKTSKARTA

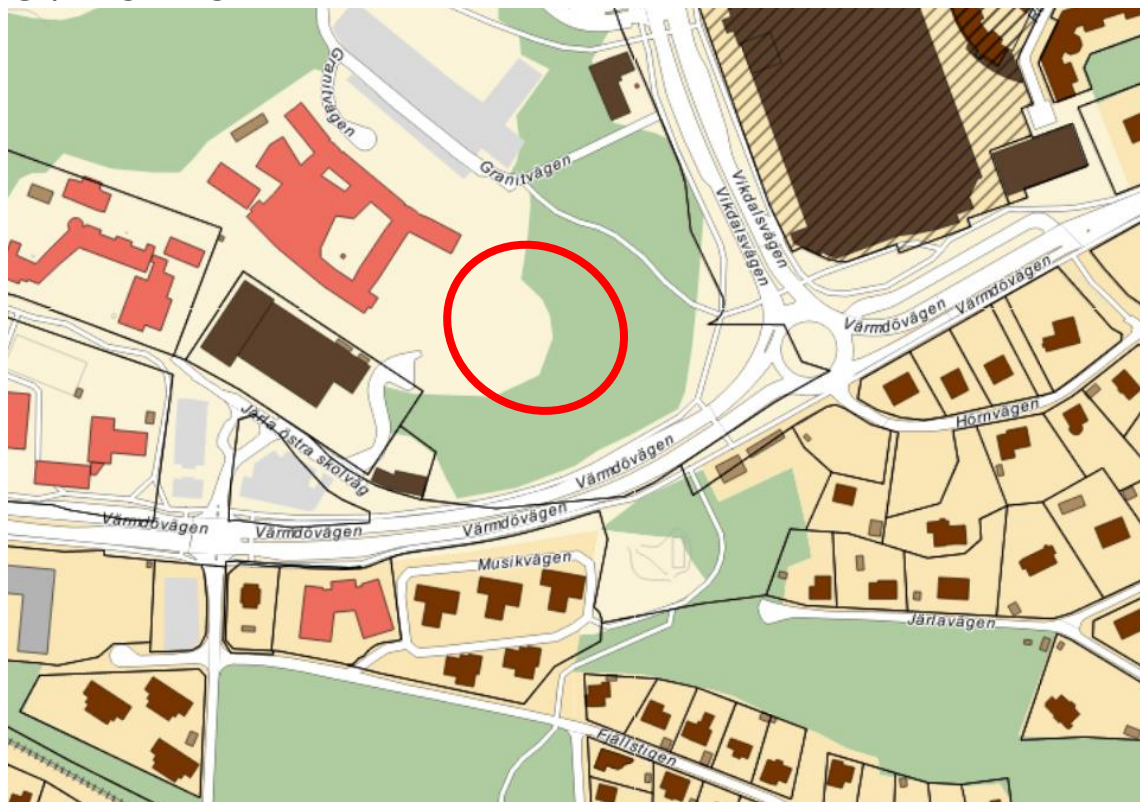




Illustration från Material- och kulörbeskrivning