



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-26
Reviderad 2020-11-10

B 2020-001536

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 362:3 (AUGUSTENDALSVÄGEN 4A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 56 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 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 122 760 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 89 280 kronor,
totalt 212 040 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 56 lägenheter. I ansökan ingår också lokaler och bostadskomplement. Ansökan omfattar tre trapphus och är den tredje etappen av fyra för nybyggnation av flerbostadshus i ett större kvarter. Byggnaden uppförs i fem till sju våningar och har en högsta nockhöjd på + 80,12 meter över nollplanet.

Trapphus 5 (TH 5) utförs med fasader i tegel i röd kulör som sätts stående och liggande i variation över fasaden. Fasaddelar ovan och under fönster utförs med slät betong. Taket nyttjas för en gemensam takaltan och beläggs delvis med sedum. Balkongräcken och räcken på takaltan utförs i glas i kopparmetallic kulör.



Trapphus sex består av två olika fasaddelar (TH 6a för de nedre fem våningarna och TH 6b för de två övre våningarna som är indragna på fasad mot gata). Fasader på TH 6a utförs med fasaddelar i matrisgjuten sinuskorrugerad vitpigmenterad betong. Andra fasaddelar utförs med tegel i mörk kulör som sätts stående. Fasaddelar ovan och under fönster utförs med slät betong och med vitpigmenterad slät betong. Balkongräcken utförs i glas i bronsmetallic kulör. Fasader på TH 6b utförs med tegel brun kulör som sätts stående och liggande i variation över fasaden. Fasaddelar ovan och under fönster utförs med slät vitpigmenterad betong. Tak beläggs med sedum.

Trapphus 7 utförs med fasader i brunt tegel som sätts stående och liggande i variation över fasaden. Fasaddelar ovan och under fönster utförs med slät betong. Balkongräcken utförs i glas i antracitmetallic kulör. Tak beläggs med sedum.

Teglet på fasaderna är satt på prefabelement av betong. Skarvar döljs i olika livförskjutningarna och tegelhorn är specialtillverkade så att man inte ser att teglet är ingjutet/tunnare än en vanlig tegelsten.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 17 st

2 RoK – 18 st

3 RoK – 6 st

4 RoK – 10 st

5 RoK - 5

Totalt: 56 st

Total byggnadsarea 959 m²

Total Bruttoarea 6 188 m²

Total öppenarea 492 m²

Garageplatser 19 st

Cykelplatser invändigt 137 st

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 626. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för bostäder, centrum och parkering. Bostadslägenheter får inte anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg. Högsta tillåtna nockhöjd varierar mellan +75,4 meter och +82,6 meter över nollplanet. Innergård får byggas under med planterbart bjälklag. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utföras med vegetationstak. Bebyggelsen ska utföras med varierande fasadutformning för att bryta upp kvarterets byggnadsvolym, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen. Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata och torg. Ny bebyggelse ska i sin utformning förhålla sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse.

Avvikelse från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då två bostadslägenheter är placerade på entréplan mot torg.



Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms inlopp.

Yttrande

Ärendet har skickats till grannar, sista dag för att inkomma med synpunkter var 9 november. Inga synpunkter har skickats in.

Sökanden har skickat in en dagsljusstudie som redovisar att ett sovrum mot gård, i fyra på varandra ovanliggande likadana lägenheter, inte klarar kraven gällande dagsljus enligt Boverkets byggregler.

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 är 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.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att sökanden vid de tidigare etapperna redovisat ett behov av bilparkeringsplatser som avviker från nuvarande ansökan. Det totala parkeringsbehovet för bostäderna räknades i de tidigare etapperna fram med hjälp av kommunens beräkningsmodell inklusive mobilitetsåtgärder som gav 10% rabatt på p-talet. I nuvarande ansökan vill sökanden ändra på förutsättningar för beräkning av antal parkeringsplatser och använda sig av fler mobilitetsåtgärder som medger 25% rabatt på p-talet, vilket medför ett behov av färre platser. Enheterna anser att det inte finns någon anledning till att ändra på tidigare bedömning som gjordes i de tidigare etapperna och att den beräkning av parkeringsbehovet som lades fram då kvarstår. Vidare anser enheterna att man för att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget som vetter mot Tändkulevägen ska presentera tekniska lösningar som t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar m m.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft något att yttra angående avfall.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att Läge på serviser för vatten, spillvatten och dagvatten måste stämmas av med NVOA innan slutligt läge kan fastställas. Serviser planeras mot Tändkulevägen vilken ännu inte är byggd, varför samordning behövs.

- Utgångspunkt är att varje enskild fastighet får en uppsättning serviser. I dagsläget är alla etapper en fastighet. Delas nuvarande fastighet upp i flera fastigheter ska delade serviser mellan fastigheter avtalas om.
- Angående dagvattenhantering är det viktigt att ta i beaktning att varje fastighet ska omhänderta sitt dagvatten lokalt. Det planeras för fastighetsbildning som kommer kräva avtal om nu planerad dagvattenhantering ska utföras.
- Dagvattenhantering ska i första hand ske i öppna lösningar i enlighet med vad som står i dagvattenutredningen för detaljplanen; Byggnaderna föreslås anläggas med gröna tak och att avvattning sker via stuprörskastare till ytliga rännilar och växtbäddar på innergårdarna för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning till befintligt ledningsnät. Om tillräcklig fördröjning inte kan erhållas via gröna tak och växtbäddar så



kan fördröjning ske i exempelvis underjordiskt magasin

- Kontrollräkna att erforderlig fördröjningsvolym stämmer med P110. Vid snabb kontroll får vi det till 10 m³ och detta borde tills största delen, enligt punkten ovan, ordnas i öppna växtbäddar.

Tidigare beslut

Marklov för förberedande markarbeten inom kvarteret beviljades i beslut § 2019-002570 i ärende B 2019-1480.

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 46 lägenheter, etapp ett för trapphus 1-2, beviljades i beslut MSU § 142/2019 i ärende B 2019-1367.

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 44 lägenheter, etapp två för trapphus 3-4, beviljades i beslut MSU § 37/2020 i ärende B 2020-0271.

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 avvikelsen, med att två bostadslägenheter placeras på entréplan mot torg, är en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som kan medges med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Marken utanför de två lägenheterna är i planbeskrivningen illustrerad som en mindre hårdgjord yta som övergår i en gångväg. I planbeskrivningen illustrationer, och i handlingarna i ansökan, sluttar marken längs med fasaden där de två lägenheterna är placerade. Nämnden bedömer att ytan utanför de två lägenheterna snarare kommer att ha karaktären av park än av torg och anser att ytan invändigt är mer lämplig för bostäder än för verksamhetslokaler.

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 ett sovrum i fyra 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.

Nämnden anser att de synpunkter som Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har, angående att sökanden har ändrat beräkning för p-talet, inte medför någon ändrad bedömning av ansökan. Det flexibla p-tal som kommunen tillämpar, där p-talet kan förändras med hjälp av så kallade mobilitetsåtgärderna, ska kunna användas även i detta fall. En omräkning för de tidigare etapperna är möjlig så länge man följer de regler och riktlinjer som finns i beräkningsmodellen för p-tal. Gällande synpunkterna på säkerhetsanordningar i form av t ex varningslampor och trafikspeglar har sökanden kompletterat med ett PM som redovisar att sådana åtgärder ska utföras.

**Bygglovenheten**

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Utlåtande tillgänglighet
4. Bullerutredning
5. Material- och kulörbeskrivning
6. Dagsljusberäkning
7. PM gällande trafiksäkerhetsåtgärder vid garagedfart

ÖVERSIKTSKARTA

