



TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-03-31

B 2021-000187

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 367:5 (JARLABERGSVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med  
140 lägenheter

### Förslag till beslut

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

Rivningslov ges med stöd av 9 kapitlet 34 § 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 143 640 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 118 440 kronor
- totalt 262 080 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S8.

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med totalt 140 lägenheter. Byggnaderna uppförs i sju till åtta våningar och sammanbinds med en lägre byggnadsdel i en till två våningar. Uppe på den lägre byggnadsdelen mellan flerbostadshusen finns bostadsgårdar med planteringar. Under delar av byggnaderna finns ett till två källarplan för parkering och bostadskomplement. Flerbostadshusen innehåller bostadslägenheter och den lägre sammanbindande byggnadsdelen innehåller bostadslägenheter och lokaler för centrumverksamhet. Byggnaderna uppförs med nockhöjder mellan +81,7 och +88,1 meter över nollplanet. Flerbostadshusens fasader

utförs med tegel och med delar med puts ovan och under fönster. Tegel och puts på de fyra byggnaderna varierar från beige till brun kulör. Tonen går från ljust till mörkt. De lägre fasaderna mellan de fyra flerbostadshusen består av tre fasaddelar. Del som är fasad för bostäder utförs med en stående obehandlad träpanel. Del som är fasad för handel utförs delvis med stående träribbor på betong och delvis med tegel. Del som är fasad för restaurang utförs med corténplåt och stora glaspartier. Räcknen till terrasser och balkonger utförs som pinnräcknen i metall i olika kulörer för olika byggnadsdelar. Tak beläggs med sedum och fläktrum på tak utförs i plåt i mörkbrun kulör.

Ansökan omfattar också rivning av befintliga byggnader på fastigheten.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 90 st

2 RoK – 50 st

Totalt: 140 st

Total byggnadsarea 2 143 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 10 958 m<sup>2</sup>

Total öppenarea 437 m<sup>2</sup>

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 639. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, centrum och parkering. Byggnaderna får ges en nockhöjd mellan +83,5 och +90,0 meter över nollplanet. Den översta våningen på de fyra flerbostadshuset ska utföras indragen från fasadlivet med minst 1,5 meter. Fasader ska utföras i hållbara material som till exempel tegel, trä eller plåt. Eventuella skarvar integreras i gestaltningen. Fasader på de fyra flerbostadshusen ska utföras i huvudsak enligt illustrationer i planbeskrivningen. Sockelvåning mot gata ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Bostadsgårdar ska terrasseras ner mot angränsande grönområde och fastighet Sicklaön 367:4. Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart. Minst 60 % av terrassbjälklaget ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 600 millimeter. Resterande del ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 400 millimeter. Bostäder ska utformas för att klara trafikbuller enligt bestämmelser i detaljplanen.

### **Yttrande**

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående VA yttrat att:

- Läge på serviser för vatten, spillvatten och dagvatten för anslutning mot kommunalt VA måste samrådats med NVOA innan slutligt läge kan fastställas.
- En förutsättning för exploatering är att spillvattenservis till grannfastigheten flyttas. Läge och utförande av spillvattenservis till grannfastigheten ska samrådats med NVOA.
- Föreslagen dagvattenhantering uppfyller ställda krav.

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

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bland annat att man för att skydda mark och vegetation utanför exploateringsområdet ska sätta upp skyddsstängsel

innan några arbeten påbörjas. Trädrötter som växer in från allmän plats ska hanteras enligt kommunens ”Teknisk handbok”, som finns på kommunens hemsida. Kontakta gärna kommunens projekteringsledare för samordning. Behovet av parkeringsplatser för verksamhetslokaler ska uppfylla kommunen parkeringstal. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget som vetter mot Jarlabergsvägen ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar mm redovisas av sökande. Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med det pågående projektering av Jarlabergsvägen. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående över allmän platsmark. För att få så bra gemensamt slutresultat, bör kommande projektering/finplanering av kvartersmark ske i samarbete med Nacka kommuns projekteringsorganisation för allmän plats.

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

Sökanden har skickat in en dagsljusstudie som redovisar att två rum i de understa två våningarna inte klarar kraven gällande dagsljus enligt Boverkets byggregler.

Sökanden har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Byggnaderna uppfyller invändigt kraven gällande tillgänglighet. Utvändigt går det inte att uppfylla alla krav. På grund av den kuperade fastigheten med stora nivåskillnader och gatans placering i förhållande till entréer, finns det ej möjlighet att utforma horisontella gångvägar till alla angoringsplatser som lutar mindre än 1:50 i längsled. Avsteget avseende utvändigt tillgänglighet bör kunna accepteras med hänsyn till byggnadsutformning och den kuperade tomten.

## **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 bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Handlingarna i ansökan har reviderats efter de synpunkter som Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har i sitt yttrande gällande parkeringstal för verksamhetslokaler, säkerhetsåtgärder vid in- och utfart från garage samt utåtgående entrédörrar.

Nämnden bedömer att det är möjligt att medge avsteg från dagsljusvärdena i de allmänna råden i BBR 6:322 för två rum. Den byggrätt som är reglerad i detaljplanen gör det svårt att uppnå fullgott dagsljus i alla delar av byggnaden.

Nämnden bedömer att det är möjligt att medge avsteg från den utvändiga tillgängligheten med hänsyn till den kuperade fastigheten och vägens lutning.

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

## **Bygglovenheten**

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

## Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer med material- och kulörbeskrivning
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Dagsljusstudie
6. Bullerutredning

## ÖVERSIKTSKARTA

