



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-04
REV 2021-05-12

B 2021-000298

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 19:1 och ÄLTA 25:1

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och utvändiga ändringar av befintlig komplementbyggnad, kvarter 1, Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

- 1) Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
- 2) Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Villkor:

Enligt 9 kap 36 § plan- och bygglagen villkoras att detaljplanen KFKS 2016/440 ska ha vunnit laga kraft innan åtgärderna får påbörjas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med Kiwa Swedcert nummer 5881 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 för nybyggnad är 241 920 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvärdig ändring är 3 780 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 201 600 kronor

Totalt 447 300 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S9.

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnation av kvarter 1, Älta centrumkvarter som upptar 5 838 kvm byggnadsarea, 27 555 kvm bruttoarea samt 884 kvm öppenarea. Ärendet gäller även utvändiga ändringar av befintlig komplementbyggnad.



Kvarteret har mellan 5 eller 6 våningar och är utformat som ett storgårdskvarter med bostäder i fyra huskroppar organiserade runt en upphöjd privat innergård. Byggnaderna innehåller parkering i två våningsplan under marknivå, sockelvåningen innehåller lokaler med publik verksamhet samt entréer till bostäder och garage. Övriga våningsplan innehåller främst 191 bostäder.

Ärendet

Ärendet gäller bygglov för nybyggnation av kvarter 1, Älta centrumkvarter som upptar 5 838 kvm byggnadsarea, 27 555 kvm bruttoarea samt 884 kvm öppenarea. Kvarteret har mellan 5 eller 6 våningar och är utformat som ett storgårdskvarter med bostäder i fyra huskroppar organiserade runt en upphöjd privat innergård.

Kvarteret har ett varierat taklandskap med höjdskillnader och en variation mellan sadeltak och platta tak. Fasaderna är indelat i mindre enheter som varierar i höjd och bredd och några enheter är gavlar.

Huskropp 1 och 3 har sadeltak med 33 graders takvinkel. Huskropp 1 har taknockhöjden +57,8 och huskropp 3 har taknockhöjden +59,6 över angivet nollplan. Huskropp 2 har taknockshöjderna +53,4 och +58,8 och huskropp 4 har taknockshöjderna +53,4 och +56,3 över angivet nollplan. På huskropp 2 och 4 har platta tak med fläktrum.

Plan 08 och 09 ligger under marknivå och innehåller 178 st P-platser, utrymmen för cykelparkering samt tekniska utrymmen

Mot gator och torg ligger plan 10 som är en sockelvåning. Sockelvåningen innehåller lokaler med publik verksamhet och entréer till bostäder samt garage. Plan 10 upptar 5 838 kvm bruttoarea varav 4 915 kvm inrymmer elva lokaler med varierande storlekar mellan 105 och 1 958 kvm.

Innergården ligger på plan 11 och är i tre nivåer där ett fläktrums tak är den översta nivån. Fläktrum finns även på plan 15 och 16.

Övriga våningsplan innehåller i huvudsak bostäder.

Antal bostäder är sammanlagt 191 med följande lägenhetsfördelning:

- 1 RoK antal 62
- 2 RoK antal 95
- 2 RoK med loft antal 8
- 3 RoK antal 20
- 4 RoK antal 6

Fasader och socklar med tegel, Fabrikat StoBrick brushed med formatet 228x54x25 millimeter i fyra olika kulörer: 1. Grågrön. 2. Brungrå, 3. Rödbrun och 4. Sandbrun. Fasaderna putsas i tre olika kulörer: 1. Mellangrå, 2. Ljusgrå och 3. Rödbrun. De fyra huskropparnas mindre enheter har varierande fasadutformning.

På fasaderna mot gata har enheterna fem olika kulör och materialkombinationer. Tre av kombinationerna har sockelvåning med tegel och puts ovanför, två av kombinationerna är enbart tegel med en rand av mönstersatt tegel som avskiljer sockelvåningen i fasaden.

På fasaderna mot gård har enheterna fem olika kulörer/material med antingen puts eller tegel.

Fönster och balkongräcken har kulörer anpassade till respektive fasadmaterial. En variation av mönstersatt kakel och olika ramar finns runt fönstren och dörrar. Entrépartierna till bostäderna på sockelvåningen har omfattningar som kragar ut ca 100 millimeter från fasadlivet.

Utvändiga metallpartier, garageport, utvändiga dörrar/luckor i mörkbrun kulör av fabrikat Akzo Nobel, Collection futura 2650 sablé YW366F eller RAL 8019.
Sadeltak av bandplåt, standard RAL 9007, platta tak med mörkgrå papp.

Ärendet gäller även utvändiga ändringar av en befintlig komplementbyggnad, som är belägen på västra delen av kvarteret. På byggnadens fasad mot öster tillkommer två galler för tilluft/frånluft och nya metallglaspartier, i mörkt rödbrun kulör, ersätter befintliga garageportar och öppningar. Byggnaden upptar ca 375 kvm byggnadsarea och innehåller bland annat cykelparkering, verkstad och miljörum med mera på plan 10.

Ärendet gäller marklov för ändring av marknivåerna i kvarteret.

Antagen detaljplan som ännu ej vunnit laga kraft

Fastigheten omfattas av detaljplan med diarienummer KFKS 2016/440 för Älta centrumkvarter som är antagen av Kommunfullmäktige 12 oktober 2020. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Mark- och miljödomstolen avslog och avvisade överklagandena den 8 mars 2021. Deras dom har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt och målet har överlämnats dit för vidare hantering.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan för Älta centrumkvarter med diarienummer KFKS 2016/440. Ärendet omfattar kvarter 1 som är beläget i sydöstra hörnet av det område som omfattas av detaljplanen. Bestämmelserna för kvarter 1 innebär bland annat att användningen ska vara bostäder, centrum och parkering. I entréplanet mot allmän plats för torg eller gata får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäderna, eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.



Bostadshusens nockhöjden får variera mellan högst +54,0 och +59,5 meter över angivet nollplan. För avgränsade delar av taken på huskropp 2 och 4 är det tillåtet att utöver angiven nockhöjd anordna fläktrum minst 2 meter in från fasadliv. Fläktrummen får då maximalt uppta 25 procent av takytan, med en maxhöjd om 3,0 meter. Huskropp 1 och 3 ska utföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 30-45 grader.

Gårdens högsta tillåtna nockhöjd är +43,9 meter över angivet nollplan. På gården får utöver angiven nockhöjd, komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 20 kvadratmeter, och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkering uppföras.

På den västra delen av kvarteret finns en kvartersgata vars högsta tillåtna nockhöjd är +38,0 meter över angivet nollplan. Körbart bjälklag ska anordnas ovan parkeringsgarage.

På västra delen av kvarteret, väster om kvartersgatan finns ett område för användningen bostadskomplement, centrum och parkering. Inom området är högsta tillåtna nockhöjd +44,0 meter över angivet nollplan.

Balkonger och skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats med beteckningen gata eller torg samt över kvartersgator, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård som inte är markerat med prickmark får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt.

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller.

Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

Kommunens verktyg Grönytefaktor (GYF) ska tillämpas för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. Enligt planbeskrivningen ska den sammanvägda ytan av gårdar och tak inom kvartersmark uppnå en grönytefaktor om minst 0,5.

Ur planbeskrivningen för kvarter I

Kvarteret föreslås placeras där befintligt parkeringsdäck finns idag, i anslutning till det nya torget. Kvarteret gränsar mot Ältavägen i öst och befintliga skivhus i väst, samt befintligt radhusområde i söder.

Kvarteret har formen av ett storgårdskvarter med en upphöjd privat bostadsgård. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar med underbyggt parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både boende och besökare till Älta centrum.

Kvarteret bedöms inrymma cirka 190 bostäder. Kvarterets centrala placering och dess fasad mot torget har en viktig rumsbildande funktion. Kvarterets bebyggelse föreslås få en uppbruten struktur och är indelad i mindre volymer med variation i höjd, bredd och takutförande. Sockelvåningen är förhöjd och ska vara tydligt markerad. I bottenvåningen planeras för kommersiella verksamheter och service som kan aktivera torget.



Yttrande från interna remissinstanser

Miljöenheten har följande synpunkter angående buller

De har inte något att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. Man kan visa att riktvärden klaras vid samtliga våningar i det nordöstra hörnet av kvarteret
2. Eventuell påverkan av ljudmiljön vid Hasselnötsvägen utreds och kommenteras

Resultat och förslag på åtgärder för punkterna 1 och 2 ska redovisas till miljöenheten i Nacka kommun, senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Miljöenheten har följande synpunkter angående markföroreningar

I miljötekniska undersökningar har föroreningar påvisats. Området är byggt på fyllnadsmassor som sannolik innehåller föroreningar. Föroreningar som påträffas kan medföra förseningar. Det är därför lämpligt att ta fram handlingsplaner för hantering av förorenade massor i ett tidigt stadium. Den som påträffar en markförorening är skyldig att anmäla det till tillsynsmyndigheten i kommunen, miljöenheten. Innan en avhjälpanåtgärd vidtas ska en anmälan skicka in till miljöenheten. Följande handlingar efterfrågas: Blankett för anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd med:

- Beskrivning av föreslagen saneringsmetod/åtgärd.
- Beskrivning av kontrollen för att förhindra spridning till omgivningen.
- Beskrivning av kontrollen över att området är rent efter sanering.
- Situationsplan över det förorenade området som berörs av åtgärden.

Trafikenheten och enheten för drift och offentlig utemiljö har följande synpunkter:

Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med pågående projektering och samordnas med projektering av allmän plats.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har följande synpunkten

Vändytan kräver två omtag för kranbil som tömmer kasunerna, något större vändyta eller möjlighet att köra runt huset hade varit bättre.

Nacka vatten och avfall (NVOA) va enheten har följande synpunkter

Läge för serviser för vatten, spillvatten och dagvatten samråds med NVOA. Utgångspunkt är att varje enskild fastighet får en uppsättning serviser. Gemensamhetsanläggning ska bildas för serviser som delas mellan flera fastigheter. Markbrunnar i garage ska anslutas till oljeavskiljare innan påkoppling på spillvattennätet. Dagvatten ska hanteras inom fastigheten enligt de huvudprinciper för Nacka kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering. Fettavskiljare krävs. Ansökan om sprinkleranslutning görs separat till NVOA.

Yttrande från sökande

Angående NVOA avfallsenhetens remissvar så är ingen av de föreslagna åtgärderna möjliga, då begränsningar i detaljplanen samt platsbrist inte medger detta. Dock är det som illustreras i körspårriktningen baserat på en 12 meter lång lastbil, så sannolikt kommer det i praktiken att vara enklare att vända med kranbil än det teoretiskt presenterade.



Angående NVOA va-enhetens remissvar så är läge och antal för serviser för vatten, spillvatten och dagvatten överenskommet med NVOA. Ingen gemensamhetsanläggning är aktuellt och inga markbrunnar finns i garaget. Fettavskiljare finns i de lokaler där detta krävs.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 2 §, plan- och bygglagen krävs det bygglov för nybyggnad och utvändigt ändring av byggnad inom ett område som omfattas av detaljplan.

Enligt 9 kap 36 § plan- och bygglagen får bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen omfattar ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

En dagsljusutredning är inlämnad av sökande. I dagsljusstudien identifieras fyra rum i kvarteret som riskerar att inte uppnå de rekommendationer som finns i BBR 6:322 allmänna råd. De fyra lägenheterna som testades med rum som inte klarar kraven har minst ett rum som klarar BBR kraven. De fyra rummen missar målet med en liten marginal och kan betraktas som fullgoda avseende dagsljus. Tre av rummen är sovrum som normalt önskas hållas mörka.

Nämnden konstaterar att bebyggelse vid hörnlägen i storgårdskvarter har svårighet att uppfylla de allmänna råden i BBR kap 6:322 avseende dagsljus. Nämnden bedömer att mindre avvikelser från utformningskravet kan medges med stöd av BBR 1:21.

Trafikbullret vid husen domineras av buller från Ältavägen, Torggatan och Södra Kvartersgatan. Enligt trafikbullerutredningen som är inlämnad av sökande kan detaljplanens krav uppfyllas om bullerdämpande åtgärder vidtas för ett mindre antal lägenheter. Vid lastinfart bedöms den maximala ljudnivån på fasad från lastbilar bli 80 dBA. Beräkningar av ljudnivåer på fasader vid Hasselnötsvägen, på östra sidan av Ältavägen, visar att för de mest utsatta husen kan ljudnivån förväntas öka med som mest 1 dB när området är färdigbyggt. Möjlighet till gemensam ljuddämpad uteplats finns på innergården.

Nämnden bedömer att om bullerdämpande åtgärder vidtas för ett mindre antal lägenheter uppfylles detaljplanens krav avseende störningar.

I miljötekniska undersökningar har föroreningar påvisats. Området är byggt på fyllnadsmassor som sannolik innehåller föroreningar. När markförorening påträffas finns skyldighet enligt miljöbalken att en anmäla det till tillsynsmyndigheten i kommunen, miljöenheten. Avhjälpandeåtgärder handläggs vidare vid det tekniska samrådet. Då sökande kompletterar enligt miljöenhetens yttrande.

Kommunens verktyg Grönytefaktor (GYF) ska tillämpas för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. Enligt planbeskrivningen ska den sammanvägda ytan av gårdar och tak inom kvartersmark uppnå en grönytefaktor om minst 0,5.

Sökande har redovisat att grönytefaktor (GYS) 0,64 uppnås för Älta Centrum.



Nämnden konstaterar att kravet på grönytefaktor (GYS) uppfylls.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenhetens synpunkt att vändytan kräver två omtag för kranbil som tömmer kasunerna, något större vändyta eller möjlighet att köra runt huset hade varit bättre.

Nämnden godtar att sökandes förklaring att ingen av de föreslagna åtgärderna möjliga, då begränsningar i detaljplanen samt platsbrist inte medger detta.

Nämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och 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 bygglov och marklov ska ges.

Bygglovenheten

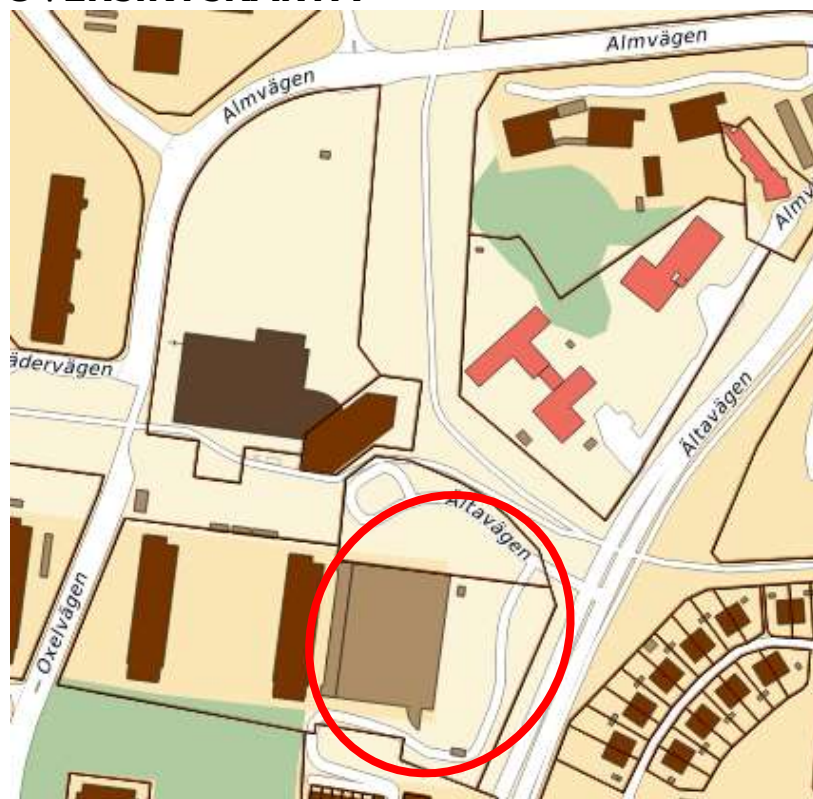
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markritningar
4. Gestaltningstilaga
5. Illustrationer
6. Kulör- och materialbeskrivning
7. Ytredovisningar
8. Dagsljusutredning
9. Bullerutredning
10. Grönytefaktor (GYF)
11. Parkeringsutredning
12. Redovisning avfall
13. Redovisning dagvatten
14. Utlåtande tillgänglighet
15. Interna remissvar
16. Yttrande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA



Kvarter 1 Älta C idag



Kvarter 1 enligt planprogram för Älta C