



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-08-03

Rev 2021-08-18

B 2021-001029

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 134:19 (JÄRLA ÖSTRA SKOLVÄG 25)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med
112 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], med behörighetsnummer 3714, 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 158 130 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 118 440 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 305 kronor
- totalt 283 875 kronor

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus (hus 1-5) med totalt 112 lägenheter. Byggnaderna uppförs i fyra till åtta våningar och är en del av ett slutet kvarter. Nockhöjder varierar mellan +52,2 och +64,3 meter över nollplanet. Innergården utgörs av ett planterbart bjälklag med underliggande garage. Byggnaderna innehåller bostäder samt lokaler och bostadskomplement. Ansökan omfattar också markförändringar i samband med nybyggnation.



Hus 1 utförs med fasader i puts i ljus grå kulör mot allmän plats (NCS S 1002-G50Y). Fasader mot gård utförs med målade betongelement i samma grå kulör. Balkongräcken utförs som pinnräcken i kulör lika fasader.

Hus 2 utförs med fasader av genomfärgade betongelement i svart kulör. Balkongräcken utförs som pinnräcken i kulör lika fasader.

Hus 3 utförs med fasadelement i plåt av mässingskaraktär. Balkongräcken utförs av glas. Fasaden på de tre översta våningarna på byggnadens hörn mot allmän plats utförs indragna med en trappande utformning.

Hus 4 utförs med fasader i tegel i tegelröd kulör. Sockelvåning på fasad öster, mot allmän plats, utförs med tegel i grå kulör. Sockel mot allmän plats utförs med sockelskiva med krossad natursten. Balkongräcken utförs som pinnräcken i svart kulör.

Hus 5 utförs med fasader i tegel i grå kulör på fasad mot allmän plats. Fasad mot gård utförs med genomfärgad betong i kulör lika tegel. Balkongräcken utförs som pinnräcken i silvermetallic kulör. Fasaden på den översta våningen mot allmän plats utförs indragen.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 15 st

2 rum och kök – 52 st

3 rum och kök – 44 st

4 rum och kök – 1 st

Totalt: 112 st

Areasammanställning:

Total byggnadsarea 3 011 m²

Total Bruttoarea 13 010 m²

Total öppenarea 898 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage är 48 st.

Cykelplatser invändigt 285 st

Sökanden har i PM för parkering angett att behovet av parkeringsplatser enligt det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka, med tillämpning av mobilitetsåtgärder som sänker behovet av platser med 25 %, är 55 st.

På en del av fastigheten stod tidigare en byggnad som bland annat använts som däckverkstad.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 649. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, centrum och parkering. Bostadslägenhet får inte anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Högsta tillåten nockhöjd för byggnader varierar mellan +53,0 och +64,5 meter över nollplanet. Högsta tillåtna nockhöjd för gården är +39,5 meter över nollplanet. Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt

utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet. På innergården ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50 % av gårdsytan. Gården ska i huvudsak utformas för rening och fördröjning av dagvatten. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Bygglov för ändrad markanvändning får inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

Avvikelser från detaljplanen

Balkonger mot innergården är placerade ca 2,7 meter över mark. Detta innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd. De delarna av gården som blir bebyggda med balkonger klarar då inte den bestämmelse som reglerar gårdens högsta tillåtna nockhöjd.

Yttrande

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående VA yttrat att sökanden har en acceptabel dagvattenhantering utifrån de krav som ställdes i detaljplanen.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat bland annat att kärthantering överensstämmer med tanken i detaljplanen för det här kvarteret. Bra att sortering av förpackningar, m m planeras. Angöringsplatser för sopbil behöver redovisas. Gångavstånd ska vara högst tio meter.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bland annat att det är av stor vikt för utemiljön att utbyggnaden av kvarteret sker i samråd med kommunen, som bygger angränsande allmänna anläggningar. Detta för att det gemensamma resultatet ska bli så bra som möjligt. Sökande redovisar i PM parkering att man vill göra avsteg från kommunens parkeringstal. Avstegen innebär sju färre platser och dessutom saknas erbjuden av SL-kort till hyresgästerna vilket är ett villkor för att kunna få 25 % reduktion på antal parkeringsplatser enligt kommunens beräkningsmodell. Enheterna anser att detta inte är godtagbar. Sökande ska komplettera parkering PM med att redovisa cykelparkeringsplatser som uppfylla kommunens parkeringstal. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget som ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar mm redovisas av sökande. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådant att dagvatten från allmänna ytan inte rinner till garaget. Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med de projekterade handlingarna för Nya gatan. Entrédörrar mot allmän plats bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande. Av bygglovshandlingarna framgår att det planeras balkonger som sticker ut utanför fastighetsgränsen och över det allmänna gång- och cykelbanan. Enheterna undrar om detta är planenligt och om detaljplanen tillåter detta då ska den fria höjden över gång- och cykelbanan ska vara minst 3,5 m och handlingarna ska redovisa detta.

Miljöenheten har yttrat bland annat att miljötekniska provtagningar som utförts på fastigheten inte visade föroreningshalter som översteg naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. I miljöenhetens ärenden finns noteringar om oljefläckar på målat betonggolvs. En oljecistern har funnits nedgrävd i marken från 1980. Det är oklart om cistern finns kvar. Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Nedgrävd oljecistern tas bort. Ev. förorening i marken kontrolleras vid schakt.



2. Beslut med anledning av anmälan §236, 2018-05-21 ska följas. Miljö/Sanering Handlingsplan Nya gatan 2018-04-18 ska följas.
3. Resultat av schaktbottenprovtagning ska redovisas till miljöenheten
4. Skriftlig rapportering av provtagningar och analyser samt schaktmängder, transportörer och mottagaranläggningar ska ske till tillsynsmyndigheten efter avslutade markarbeten.

Sökanden har lämnat in ett PM för parkering. Man skriver bland annat att avsteg från parkeringsnormen krävs för genomförande, och det är något som uppdragades i samband med det omtag kring detaljplanen som gjordes 2020. Det är med omtaget inte längre möjligt att genomföra den tidigare garagelösningen med gemensam infart som projekterats sedan 2016. Därav anges även i markgenomförandeavtalet att mindre avsteg ska kunna hanteras på tjänstemannanivå.

Sökanden har skickat ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet redovisar avvikelser gällande att några lägenheter inte har fullgott utrymme för säng med plats för medhjälpare på den bortre sidan.

Sökanden har skickat in en dagsljusstudie som redovisar att fem rum inte klarar kraven gällande dagsljus enligt Boverkets byggregler.

Ansökan kungörs i Dagens Nyheter den 6 augusti 2021 med sista dag att yttra sig den 20 augusti 2021.

Ansökan har skickats till grannar med sista dag att yttra sig den 19 augusti 2021.

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.

Den avvikelse som ansökan innehåller bedöms vara en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Sökanden har reviderat, och förtydligat, sin ansökan för de delar där Nacka vatten och avfall AB, Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö haft synpunkter. Gällande antalet parkeringsplatser har sökanden inför mobilitetsåtgärden med SL-kort, men saknar enligt Nackas rekommenderade parkeringstal fortfarande sju parkeringsplatser. För att kunna bygga dessa sju p-platser skulle man behöva bygga ytterligare ett garageplan vilket bedöms vara ett orimligt krav. Nämnden bedömer att det är möjligt med ett avsteg från det rekommenderade parkeringstalet.

Sökanden har reviderats sin ansökan utifrån de synpunkter som finns i utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet.



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

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. Tillgänglighetsutlåtande
4. Bullerutredning
5. Dagsljusberäkning

ÖVERSIKTSKARTA

