



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-11-01

B 2021-001785

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 40:14 SICKLAÖN 73:119

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 90 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 Joel Lindström, Fannys väg 5, 131 54 Nacka, 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 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus är 110 880 kronor,
 - avgiften för markåtgärder är 0 kronor,
 - avgiften för bygglov för plank är 2 835 kronor,
 - avgiften för bygglov för murar är 2 835 kronor,
 - avgiften för parkeringsplatser är 2 835 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 90 720 kronor
- totalt är avgiften 210 105 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 90 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Byggnaderna uppförs i fyra till åtta våningar samt två källarplan, med en högsta nockhöjd om +54,0 meter över nollplanet. Fasaderna kläs med tunntegel eller slätputs i beige och bruna kulörer. Taket kläs med brun takplåt och förses med solceller på takfallen mot söder.



Lägenhetssammansättning:

2 rum och kök – 71 st
 2 rum och kök (gruppboende) – 10 st
 3 rum och kök – 7 st
 4 rum och kök – 2 st
 Totalt: 90 st

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 1 099 m²
 Total bruttoarea 8 242 m²
 Total öppenarea 287 m²

Parkering:

Källarplanen rymmer 41 parkeringsplatser och 11 platser finns utomhus, totalt 52 platser. Cykelplatser 209 st, varav 161 st inomhus. Ett antal mobilitetsåtgärder erbjuds för att klara kraven på gröna p-tal medelnivå.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP656 som vann laga kraft den 13 maj 2021. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara bostäder. Byggrätten är uppdelad i byggrutor för byggnadskroppar med olika bestämmelser för högsta nockhöjd. Byggnad ska utformas enligt gestaltungsprinciper och i huvudsak enligt illustration i planbeskrivningen. Nya byggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi så långt det går för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete.

Värdefulla träd och värdefull vegetation som ska bevaras är markerade på plankartan.

Markytan ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Nivåer för trafikbuller vid fasader är reglerat med bestämmelser i detaljplanen.

Glasytor i fasad som ligger inom 30 m och vetter direkt mot Värmdöleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fasader som vetter mot Värmdöleden ska utföras i icke brännbara material med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.

Utrymning ska vara möjlig bort från Värmdöleden för byggnader inom 70 meter från Värmdöleden.

Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Värmdöleden och placerade så långt från vägen som möjligt. Placering på tak kan accepteras. Möjlighet till central nödavstängning av ventilationen ska finnas.

Bygglov och marklov får inte ges för markarbeten förrän tillsynsmyndigheter har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar.



Planbeskrivningen

Gestaltungsprinciperna innebär bland annat att byggnadens fasader ska utföras i olika kulör och material såsom tegel, pust, plåt, trä eller betong. Fasad ska uppföras utan syliga betongelementskarvar. Volymerna ska utformas med smala huskroppar med långsidan mot Gamla Landsvägen. Husen ska uppföras med sadeltak. Balkonger får endast uppföras mot gården. Portik med fri höjd om 4,7 meter ska uppföras över Skuruhallsvägen.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då sopmoloker och cykelparkeringar är placerade på n2-mark där mark- och vegetation ska bevaras.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar för synpunkter. Synpunkter ska lämnas in senast den 16 november 2021.

Ansökan har remitterats till Nacka Vatten och Avfall AB (VA och avfall), Trafikenheten och Miljöenheten.

Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) har när det gäller VA bland annat yttrat följande. Läge på serviser för vatten, spillvatten och dagvatten för anslutning mot kommunalt VA måste samrådats med NVOA innan slutligt läge kan fastställas. När det gäller dagvatten behöver handlingarna förtydligas inför startbesked. NVOA önskar komplettering avseende föreslagen utformning av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Förslaget saknar detaljer om fördröjnings volym för respektive LOD. Sökande har meddelat att dagvattnet kommer att lösas på ett bra sätt och att de redovisar detta tydligt inför startbeskedet.

Nacka Vatten och Avfall AB har svarat att de inte har någon erinran när det gäller avfall.

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har lämnat ett gemensamt yttrande. När det gäller parkering är antalet platser både för bil och cykel samt de redovisade mobilitetsåtgärderna godtagbara. Några parkeringsplatser utomhus, angöringsplatser intill korsningen och uppställningsplats för sopbil bedöms vara olämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. En del av byggnaden placeras utanför nuvarande fastighetsgräns. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådant att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garaget. 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. När det gäller mark- och vegetation inkräktar projektet på ytor som enligt planbestämmelserna ska bevaras.

Miljöenheten har meddelat att de inte har någon erinran och att de har godkänt Sveafastigheters Anmälan av avhjälpandeåtgärd avseende föroreningar med tillägg enligt beslut i ärende M-2021-1220, beslutsnummer §2021-516.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet konstateras att byggnaden klarar kraven gällande tillgänglighet.

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.

Avvikelsen i ansökan bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Enligt uppgifter från planarkitekten var det inte planerat att n2-marken skulle omfatta marken mellan västra delarna av byggnaden och Gamla Landsvägen och en egenskapsgräns saknas i plankartan.

Sökande kommer att redovisa detaljerade lösningar för dagvattenhanteringen inför beslut om startbesked. Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt.

Sökanden arbetar med att revidera sin ansökan efter de synpunkter som framkommit gällande olämpliga parkeringsplatser utomhus, angoringsplatser intill korsningen och uppställningsplats för sopbil.

Det pågår en fastighetsreglering inom området och sökande har fått information om att de själva ansvarar för att de föreslagna åtgärderna inte hindrar den processen.

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

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Dagsljusberäkning
6. Bullerutredning
7. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

