



## TJÄNSTESKRIVELSE

2021-12-22

rev. 2022-01-17

B 2021-001785

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 40:14 SICKLAÖN 73:119

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 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 S10.

#### 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 med två källarplan. Byggnadernas högsta nockhöjd är +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.



#### Lägenhetssammanställning:

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

#### Areasammanställning:

Total byggnadsarea 1 099 m<sup>2</sup>  
 Total bruttoarea 8 242 m<sup>2</sup>  
 Total öppenarea 287 m<sup>2</sup>

#### 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.

Ansökan innebär även anpassning av marknivåer kring byggnaderna samt fällning av träd i omedelbar närhet till byggrätterna.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 656 som vann laga kraft den 13 maj 2021. Bestämmelserna i detaljplanen 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 i planbeskrivningen och i huvudsak enligt illustrationer 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, puz, plåt, trä eller betong. Fasad ska uppföras utan synliga 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 tre balkonger kragas ut över mark som inte får förses med byggnad, två ekar och en lönn som är placerade på n2-mark fälls, sopmoloker och cykelparkeringar är placerade på n2-mark där mark- och vegetation ska bevaras.

### **Yttrande**

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

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 samrådask 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.

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

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har inga synpunkter på ansökan efter omarbetat förslag. Följande behöver beaktas i det fortsatta arbetet på allmän plats: Flytt av befintliga belysningsstolpar ske i samråd med Nacka kommun. Angöringsfickan och passagen över Skuruhallsvägen behöver ses över i samråd med kommunen då de ligger utanför planen men påverkas av förändrade förutsättningar. Vägförvaltaren på Förvaltning utemiljö kan kontaktas vid byggskedet för samkoordinering.

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.

Enheten för fastighetsförvaltning har svarat att de inte har någon erinran eller anmärkning.

Ansökan har skickats till grannar för synpunkter. Trafikverket har svarat att de inte har någon erinran. Fastighetsägarna till Sicklaön 73:24 och Sicklaön 73:38 har kommit in med negativa synpunkter. Bostadsrättsföreningen Sicklaön 73:24 uttrycker oro att kommande byggnation kommer påverka hälsa och bostadsmiljö. Byggperioden kommer innebära ökat buller, luftföroreningar, damm och försvårat tillgänglighet. Byggnationen kommer även medföra ökad trafikmängd på sikt och de efterlyser en dialog med byggherren och Nacka Kommun för att diskutera de effekter som bygget kommer att ha. Föreningen anger att förslaget visar att man i byggplaneringen inte tar hänsyn och ansvar för omkringliggande skyddad miljö. Fastighetsägare till Sicklaön 73:38 har yttrat att ett värdefullt naturområde, en



smal lunga mellan Skuruparken och Nyckelviken, kommer att förstöras av byggnationen. Det har inte gjorts någon noggrann inventering av växt och djurliv under de olika årstiderna i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Ytterligare ingrepp i naturen kommer att få förödande konsekvenser.

Sökande har yttrat att de avser att komplettera med önskat material gällande LOD-åtgärder till inlämning för tekniskt samråd. De har fört dialog med både landskapsarkitekter och dagvattenkonsult och anser att vi kommer klara av att uppfylla behovet av dagvattenfördröjning för fastigheten. Finplanering ses över och detaljprojekteras inför startbesked och vissa ytor för fördröjning kan justeras vid behov av komplettering av ytor för LOD-åtgärder. Vi avser hålla en kontinuerlig dialog med NVOA under projektering så att önskemål uppfylls innan vi söker startbesked.

Remissvaren och yttrandena har skickats till sökande och finns med i sin helhet i bilaga 7.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet konstateras att byggnaden klarar kraven gällande tillgänglighet. Se bilaga 4.

### **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 sammantaget vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. De tre balkongerna som kragar ut mindre än 3 m upp i luften över prickmarken motiveras av att det blir en bättre gestaltning och utformning än om just dessa tre balkonger skulle utformas som franska balkonger. Enligt uppgifter från planarkitekten var det inte planerat att n2-marken skulle omfatta marken mellan västra delarna av byggnaden och Gamla Landsvägen, det vill säga det område där sopmoloker och cykelparkeringar placeras samt tre ädellövträd fälls. Enligt planarkitekten fattas det en egenskapsgräns i detaljplanen här.

Det grannarna anfört medför ingen annan bedömning.

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.

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.

Samtliga lägenheter kommer inte ha tillgång till en bullerskyddad uteplats vilket innebär att en gemensam uteplats anläggs i anslutning till byggnaderna.

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

