



## TJÄNSTESKRIVELSE

2022-01-10

Reviderad 2022-01-20

B 2021-002264

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 134:1

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 169 lägenheter

#### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Stridh med behörighetsnummer SC1539-11 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 191 520 kronor,
  - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 146 160 kronor,
  - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 160 kronor,
- totalt 344 840 kronor

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

#### Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av ett kvarter i Nya gatan som består av 12 flerbostadshus. Byggnaderna innehåller 169 lägenheter, verksamhetslokaler, bostadskomplement och parkering. Husen uppförs i fem till sex våningar och nockhöjden är som högst +64,9 meter över nollplanet. Källarplan under byggnaderna och innergård innehåller parkering och bostadskomplement. Bottenvåningar mot gata innehåller lokaler och verksamhetslokaler. De tolv byggnaderna utförs i en stil som är inspirerad av hur flerbostadshusbebyggelse i Stockholms innerstad utformades i kvartersstruktur i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Fasader utförs med puts i olika kulörer och tak beläggs med falsad plåt i svart kulör. Portar och entrédörrar utförs i ek med sparkplåtar i koppar. Balkongräcken utförs som smidesräcken i svart kulör. Delar av tak som utförs platta, samt

Granskad av HELNIL



takfall mot innergård, förses med solpaneler. Bottenvåningar mot gata är markerade med en annan utformning än ovanliggande fasader.

### Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 56 st

2 rum och kök – 67 st

3 rum och kök - 37 st

4 rum och kök – 9 st

Totalt: 169 st

Total byggnadsarea 3 508 m<sup>2</sup>

Total bruttoarea 18 977 m<sup>2</sup>

Total öppenarea 617 m<sup>2</sup>

Garageplatser 95 st

Cykelplatser invändigt 474 st

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 612. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara bostäder, parkering och centrumändamål. För större delen av kvarteret gäller att bostadslägenhet inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska i dessa delar anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg. Byggnaderna får ges en nockhöjd på +59,0 meter till +65,0 meter över nollplanet. Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna i illustrationerna till varje kvarter som finns i planbeskrivningen. Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Värmdövägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvåning. Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot gata och högst 1,5 meter från användningsgräns mot torg. På gården ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

### Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då en del av ett flerbostadshus mot sydost överstiger tillåten nockhöjd med ca 2,5 meter längs med ungefär en tredjedel av fasaden. Balkonger mot innergården är placerade ca 2,8 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. På entréplan mot gata i ett av husen mot norr finns ett miljörum där det ska vara verksamhetslokal. En mindre del av en lägenhet i ett av husen mot väster är placerad på entréplan där det ska vara verksamhetslokal. Bebyggelsens gatufasader bedöms inte i huvudsak följa principerna i illustrationerna till varje kvarter enligt planbeskrivningen. Illustrationerna visar gatufasader med en mer samtida arkitektur.



## Yttrande

Ansökan har kungjort i Dagens Nyheter och har skickats ut till grannar. Inga synpunkter har inkommit.

Planenheten och Exploateringsenheten har inte haft något att yttra över ansökan.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande avfall yttrat att antalet kärl för rest- och matavfall är dimensionerat för hämtning oftare än en gång per vecka, NVOAs handbok anger att dimensionering ska göras för hämtning högst en gång i veckan per fraktion. NVOA efterfrågade en motivering till hämtningsfrekvensen. NVOA har efter sökandens motivering inget att invända.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande VA yttrat att man efter förtydligande av dagvattenutredning inte har något att yttra.

Miljöenheten har yttrat att markundersökningar inte har gjorts på denna del av Sicklaön 134:1. På platsen har varit urberg, delvis beväxten med träd. Ingen verksamhet har pågått där byggnaderna ska placeras, innan berget sprängdes bort. Miljöenheten har inte något att invända mot den sökta åtgärden.

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat att med hänsyn till antalet parkeringsplatser, och för att undvika kö på den allmänna gatan vid in- och utfart, behöver garageporten dimensioneras för dubbelriktad trafik. Även varningslampor ska sättas upp intill garageporten för att uppmärksamma gående och förbättra trafiksäkerheten.

Sökande har skickat in yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet. I yttrandet står att hen i bygglovsskedet gör bedömningen att rubricerat objekt uppfyller myndighetskrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Med fortsatt hänsyn tagen till tillgänglighetsaspekter under projektering/produktion har projektet goda förutsättningar för att slutligen uppfylla myndighetskrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sökanden har inkommit med bullerutredningar som redovisar att kraven i detaljplanen uppfylls.

Sökanden har inkommit med en dagsljusberäkning som redovisar att totalt 23 rum i de 169 lägenheterna inte klarar av BBRs (Boverkets byggregler) krav på dagsljus. I de lägenheter med rum som ej klarar kraven har samtliga minst ett annat rum som klarar BBR-kraven. Sett till de rum som inte når BBR kraven är det samtliga som med endast en liten marginal missar målet.

Sökanden har skickat in en skiss med två möjliga tekniska lösningar med signalsystem för säkerhet vid in- och utfart till garaget. Lösningarna innebär att infart från gatan prioriteras så att eventuell köbildning sker inne i garaget och inte på gatan.

## Tidigare beslut

Marklov för ändring av marknivåer inför kommande bebyggelse och anläggande av gator inom planområdet beviljades på delegation i beslut § 2018-000866 i ärende B 2018-0193.



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

Nämnden bedömer att de avvikelser som ansökan innebär sammantagna kan anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att de avvikelser som görs från dagsljuskraven enligt BBR kan godtas då det gäller ett fåtal bostadsrum sett till det totala antalet bostadsrum och då byggrätten enligt detaljplanen medför att det i innerhorn mot gård är svårt att få tillräckligt dagsljusinsläpp.

De synpunkter som inkommit från Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö gällande att undvika kö på den allmänna gatan vid in- och utfart bedöms vara bemötta med den skiss över möjliga signalsystem som sökanden har skickat in. Ramperna i garaget har plats för dubbelriktad trafik och bilar inne i garaget kan med hjälp av stoppsignal lämna företräde för inkommande bilar som kör in genom den enkelriktade garageporten. I andra kvarter inom detaljplanen har liknande lösning, vid en enkelriktad garageport, godkänts.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

## Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Utlåtande tillgänglighet
4. Bullerutredning
5. Dagsljusberäkning
6. Material- och kulörbeskrivning
7. Yttranden interna
8. Illustrationer
9. Skiss över signalsystem vid garageinfart

## ÖVERSIKTSKARTA

