



TJÄNSTESKRIVELSE  
2022-02-20  
Reviderad 2022-03-08

B 2021-002477

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 134:26 (JÄRLA SKOLVÄG 23)

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 60 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 Martin Wallin med behörighetsnummer SC2159-12 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 124 740 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 90 720 kronor,
- avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 8 175 kronor,  
totalt 223 635 kronor.

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

#### Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 60 lägenheter. Flerbostadshuset (BRF 1) är det första av fem enheter som ska byggas av sökanden. De andra fyra är placerade (BRF 2-5) i det intilliggande kvarteret i detaljplanen. Byggnaden uppförs i åtta till nio våningar och är en del av ett slutet kvarter. Nockhöjder varierar mellan +58,5 och +64,5 meter över nollplanet. Byggnaden innehåller bostäder och bostadskomplement, samt en lokal. Fasader mot torg utförs med tegel i mörkt röd kulör (Egersund Wienerberger EW0465). Teglet sätts i vilt förband med fog i gråvit kulör. På sockelvåningens fasader sätts teglet parvis med inskjutna skift. Fasader mot gård utförs med betongelement som målas i en bruten vit kulör (NCS S 1005-Y). Byggnadens sockel utförs i

Granskad av HAMHER



betong. Balkongräcken mot torg utförs med glasfronter. Tak beläggs med bandplåt i mörk silvermetallic kulör. Fönster, fönsterbleck, stuprör, hängrännor och stommar till balkongfronter målas i mörkt grå kulör (NCS S 7502-B).

Lägenhetsammansättning:

1 rum och kök - 11 st

2 rum och kök - 15 st

3 rum och kök - 15 st

4 rum och kök - 12 st

5 rum och kök - 7 st

Totalt: 60 st lägenheter

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 636 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 5 742 m<sup>2</sup>

Total öppenarea 370 m<sup>2</sup>

Parkering:

Parkeringsplatser i garage för BRF 1-5, 181 st.

Cykelplatser invändigt i BRF 1, 166 st

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 649. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, centrum och parkering. För byggnadens södra del gäller att verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Högsta tillåten nockhöjd för byggnader varierar mellan +58,5 och +64,5 meter över nollplanet. Sockelvåning mot torg och gata ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Mot torg ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 50 och 70 graders lutning samt förses med takkupor. 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.

### **Avvikelse från detaljplanen**

Balkonger mot innergården är placerade ca 1,6 meter över mark. Detta innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd. De delar 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 dagvattenutredningen behöver förtydligas på några punkter.

NVOA har angående avfall yttrat att dimensionering av avfallskärl ser bra ut. Angöring vid soprum och vändzon för sopbil kan kräva att placering av träd på torget framför byggnaden ses över.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bland annat att samråd ska ske med projektet för utbyggnad av allmän plats angående samordning av bland annat



placering av belysningsstolpar, trappor och entréer mm. Sökande behöver redovisa hur parkeringsplatser för BRF 1 säkerställs via avtal eller liknande och hur behovet tillgodoses under tiden gemensamhetsanläggningen byggs samt om BRF 2–5 inte byggs.

Miljöenheten har yttrat att det inom detaljplanen tidigare har funnits en däckverkstad, som gjort att det funnits misstanke om föroreningar. Den är dock borttagen och åtgärdad ner till berget, och ligger dessutom inte i närheten av den plats där bygge nu planeras. Miljöenheten bedömer därför att misstanke om förorening är av normalgraden för stadsområde. Utgångsläget är därför att ingen avhjälpandeåtgärd behövs.

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

Sökanden har lämnat in ett PM för parkering. Antal parkeringsplatser motsvarar *Ambitiös nivå* enligt kommunens rekommenderade parkeringstal. Detta innebär att ett antal mobilitetsåtgärder kommer att genomföras.

Sökanden har skickat in en akustikbeskrivning som redovisar att detaljplanens bestämmelser gällande buller efterföljs.

Sökanden har skickat ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet redovisar att byggnaden klarar tillgänglighetskraven. Utemiljö har inte granskats, utemiljön projekteras separat av Nacka kommun.

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 20 januari 2022 med sista dag att yttra sig den 3 februari 2022. Inga synpunkter har lämnats in.

Sökanden har fört en dialog med Enheten för bygg och anläggning gällande eventuell flytt av träd för sopbilens vändzon. Enheten för bygg och anläggning har yttrat att en ändring av torgets projektering med flytt av träd är möjlig och kommer så att ske på sökandens bekostnad.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för nybyggnad av de andra flerbostadshusen i kvarteret, på fastigheten Sicklaön 134:35, beviljades av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut MSU § 84/2021 i ärende B 2021-1029.

Marklov för förberedande markarbeten beviljades på delegation i beslut § 2021-003340 i ärende B 2021-2093.

### **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 med balkonger mot innergård bedöms vara en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och



bygglagen. Höjdsättningen av innegården bedöms inte ha reglerats i syfte att förhindra balkonger.

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

Det förtydligande som NVOA efterfrågat gällande VA bedöms inte förhindra att lov kan medges. Detta då hanteringen av dagvatten och tekniska lösning kommer att hanteras på det tekniska samrådet inför startbesked.

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. Illustrationer och lägenhetssammanställning
4. Yttranden interna
5. Yttranden externa

## ÖVERSIKTSKARTA

