



## TJÄNSTESKRIVELSE

REV 2022-03-08

~~2022-02-21~~

B 2021-002055

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## ÄLTA 10:1ÄLTA 69:1

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 198 lägenheter i kvarter 6, Älta centrumkvarter

#### Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Nygård som är certifierad kontrollansvarig med KIWA Swedcert nummer 5881, behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 209 160 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 173 880 kronor

Totalt 383 040 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S10.

#### Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnation i kvarter 6, Älta centrumkvarter som upptar 4 389 kvm byggnadsarea, 20 346 kvm bruttoarea samt 1 606 kvm öppenarea. Kvarteret har mellan 5 och 6 våningar och är utformat som ett storgårdskvarter med bostäder i fyra huskroppar organiserade runt en upphöjd privat innergård. Byggnaderna är flerbostadshus med 198 lägenheter, kommersiella lokaler i bottenvåningen samt två våningar parkeringsgarage, varav en garagevåning under mark.

Granskad av  
HAMHER



## Ärendet

Ärendet gäller bygglov för nybyggnation i kvarter 6, Älta centrumkvarter som upptar 4 389 kvm byggnadsarea, 20 346 kvm bruttoarea samt 1 606 kvm öppenarea. Kvarteret har mellan 5 och 6 våningar och är utformat som ett storgårdskvarter med bostäder i fyra huskroppar organiserade runt en upphöjd privat innergård. Huskropparnas fasader är indelade i mindre enheter med varierande bredd som har sadeltak. Byggnaderna är flerbostadshus med 198 lägenheter, kommersiella lokaler i bottenvåningen samt två våningar parkeringsgarage, varav en garagevåning under mark. Lokalerna förses med imkanal (svartplåtskanal) samt fettavskiljare för att möjliggöra restaurang/caféverksamhet. Lokanarean upptar sammanlagt cirka 920 kvm fördelat på sju lokaler.

Det finns sammanlagt 137 P-platser och 440 cykelplatser.

Plan 09 ligger under marknivå och innehåller P-platser, utrymmen för cykelparkering samt tekniska utrymmen.

Plan 10 ligger under marknivå mot gården och har en sockelvåning mot gator och torg. Plan 10 innehåller P-platser, lokaler med publik verksamhet och entréer till bostäder samt garage.

Plan 11 innehåller bostäder kring innergården.

Plan 12 till 15 innehåller bostäder.

Plan 16 innehåller fläktrum.

På takplan finns solceller.

### Lägenhetsfördelning

Antal bostäder är sammanlagt 198 med följande lägenhetsfördelning:

1 RoK antal 74 storlekar mellan 25,1 och 35,2 kvm

1,5 RoK antal 3 storlekar mellan 58,9 och 62,8 kvm

2 RoK antal 81 storlekar mellan 44,6 och 54,9 kvm

2,5 RoK antal 5 storlek 62,4 kvm

3 RoK antal 31 storlekar mellan 70,3 och 70,8 kvm

4 RoK antal 4 storlek 94,9 kvm

### Material och kulörer

Fasaderna är putsade med sto puts eller likvärdigt i sju olika kulörer, tegelröd 16126, rosa 16099, ljusbeige 16035, beige 16034, grå 16034, ljusgrön 16270 och mörkgrön 16256.

Sockelvåningarna är putsade med sto puts i två kulörer grå 16290 och ljusgrön 16270 eller med fasadtegel typ stobrick i tre kulörer brunröd Sanded 469 med fog FM-K S 5040-Y70R, ljusbeige Sanded 3135 med fog S 3010 Natur Braun och grå Sanded 3115 i staplat förband med fog Beige White.

Dörr/Fönsteromfattningar, bröstningar och frontespiser är putsade med sto puts i fyra kulörer ljusgrön 1670, tegelröd 16126, rosa 16099 och ljusbeige 16035. Sto puts är en slätputs med 1-6 millimeters kornstorlek.

Fönster/fönsterdörrar är i fyra kulörer; kiselgrå/Ral 7032 (NCS S 3005-G80Y), mousegrey/Ral 7005 (NCS S 5502-Y), mossgrå/Ral 7003 (NCS 6005-G80Y) och tegelröd/Ral 8004 (NCS S 5040-Y70R).

Plåtdetaljer är i två kulörer; grå aluminium/antracit metall/Ral 9007 och duvgrå/Ral 7038 (NCS S 3502-Y).



Luckor och galler är i fyra kulörer; stone grey/Ral 7030, duvgrå/Ral 7038 (NCS S 3502-Y), ljusgrön pistage NCS S 2010-G90Y och tegelröd Ral 8004 (NCS S 5040-Y70R).

Balkongräcken är i fyra kulörer; kiselgrå/Ral 7032 (NCS S 3005-G80Y), mossgrå Ral 7003 (NCS 6005-G80Y), grå aluminium antracit metall/Ral 9007 och tegelröd/Ral 8004 (NCS S 5040-Y70R) eller utförda av glas.

Ärendet gäller även marklov för ändring av marknivåerna i kvarteret.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 664. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen ska vara bostäder och centrum. I entréplan mot allmän plats, torg och gata får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för de olika huskropparna är +55,3, +56,8, +58,0, +57,2, +58,8, +56,5, +56,0, +57,8 och +57,8. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar såsom taksarg, skorsten, tekniska installationer samt mindre delar av trapphus, hisschakt eller liknande uppföras. Byggnaderna ska utföras med lutande tak med en minsta takvinkel på 25 grader.

Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen.

Huvudentréer för bostäder och lokaler ska vara tydligt markerade och placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Utvändiga trapphus eller loftgång får inte anordnas mot allmän plats eller kvartersgator.

Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats, torg ska ha ett avstånd mellan golvets överkant och takbjälklagets underkant om minst 3,5 meter.

Balkonger och skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats, gata, torg samt över kvartersgator, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård som inte är markerad med prickmark får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt.

På bostadsgården är högsta angivna nockhöjd +39,0. Utöver angiven nockshöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagda byggnadsarea om 20 kvm och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkering uppföras.

Ovan bostadsgårdens bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på 40 % av ytan.

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas.



Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (friluftsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (friluftsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 – 22.00.
- fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande bullerkälla som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

### **Ur planbeskrivningen (sidorna 21 och 25)**

Tillkommande bebyggelse inom hela detaljplaneområdet (ej komplementbyggnader) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:

- Mot allmän plats ska kvarterens bebyggelse ha en varierad fasadutformning med en vertikal indelning trapphusvis. Detta kan exempelvis uttryckas genom variation i byggnadsvolymer, fasadmaterial, färgsättning, takutformning, fönstersättning, balkongers placering eller indragna/utskjutande fasadpartier.
- Valet av fasadmaterial ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur. Följande fasadmaterial ska huvudsakligen användas: tegel, puts, trä, klinker eller liknande. Inslag av andra material får användas.
- Sockelvåning mot allmän plats och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet i syfte att ge sinnliga intryck i ögonhöjd samt bidra till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning
- Nya byggnader ska färgsättas med varma jordfärger och/eller ljusa pastellfärger. Vita och kalla färgtoner ska undvikas.
- Där bostäder medges i bottenvåning ska golvnivån, i så stor utsträckning som möjligt, ligga minst 0,5 meter över marknivån för att minska insyn och störningar utifrån.

### Kvarter 6

Kvarteret gränsar mot torget i norr och mot Ältavägen i öst. Kvarteret är slutet med en gemensam bostadsgård. En mindre öppning/portik föreslås i norr för att möjliggöra avrinning från gården vid skyfall. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar och underbyggt parkeringsgarage. Garageinfarten föreslås placeras mot lokalgatan i norr. Kvarteret bedöms inrymma cirka 170 bostäder. Kvarterets centrala placering och dess söderfasad med bottenvåning mot torget har en viktig rumsbildande funktion för att aktivera och levandegöra torget. Detaljplanen reglerar att endast centrumverksamheter får inrymmas i entréplan mot torget. Kvarterets bebyggelse föreslås få en uppbruten struktur med en indelning i olika byggnadsvolymer som varierar i höjd, bredd och takutförande. Sockelvåningen ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg för att bidra till en rumslighet och ge sinnliga intryck i ögonhöjd.



## **Pågående lantmäteriförrättningar**

Kvarter 6 är belägen på fastigheten Älta 69:1 och Älta 10:1. Det pågår tre förrättningar inom det område som omfattas av kvarter 6.

## **Utredningar på uppdrag av Wallenstam**

### Utredning avseende skyfall och dagvattenhanteringen av Ramböll inkom 2021-10-25

Med föreslaget dagvattensystem uppnås kraven som ställs på fördröjning och rening. Dagvatten omhändertas vid källan och utnyttjas för bevattning och rekreation på gården. Fördröjningen och reningen som sker på gården kompenserar för att en viss del av takdagvattnet avleds direkt till gatan. Om dagvattennätet skulle gå fullt vid kraftiga regn finns en ytlig avrinningsväg via en föreslagen portik ut på gatan.

### Utredning avseende dagsljus av Liljewall inkom 2021-11-16

Efter att ha detaljstuderat fönstersättning, glasets egenskaper och byggdelarnas material uppfylls BBR-krav på dagsluset i alla rum där människor vistas mer än tillfälligt, så när som på 16 rum av totalt 410 undersökta rum. Rum som inte klarar BBR-krav på dagsljus är främst sovrum där mindre tillgång till dagsljus inte är en nackdel.

För att förbättra dagsljusnivån i projektet har följande åtgärder implementerats:

- Fasadkulör mot gård ändrad till ljusare kulör.
- Planlösningjusteringar där schakt har flyttats för att förbättra dagsljusinsläpp.
- Justerade fönsterstorlekar för att maximera ljusinsläpp.
- Ljusare golv.
- Målad undersida, vit, av balkongplatta och loftgång.

### Utredning avseende buller av Svensk AkustikPartner AB inkom 2021-11-16

Bullret mot kvarteret domineras av buller från Ältavägen. Fasader mot Ältavägen har ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik på 61-65 dB(A) och maximala ljudnivåer på upp till 81 dB(A). Ekvivalent ljudnivå från trafik mot fasader mot lokalgator är upp till 59 dB(A) och maximal ljudnivå upp till 74 dB(A).

Samtliga bostäder som är större än 35 m<sup>2</sup> och som vetter mot Ältavägen är genomgående med minst ett boningsrum mot sida som har högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Övriga bostäder innehåller krav om högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Uteplatser i anslutning till bostäder, där 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider, uppfylls för gemensamma uteplatser som anordnas på innergården.

Därmed innehålls krav enligt trafikbullerutredning i detaljplaneskede från Akustikkonsulten med uppdragsnummer 10-16092 Rev02 daterad 2019-08-20.

## **Yttrande från interna remissinstanser**

### Miljöenheten har följande synpunkter angående buller och dagvatten

De har inga synpunkter under förutsättning att

1. Tysta uteplatser redovisas
2. Hur ljudnivån inomhus från trafik kan uppfyllas redovisas.
3. Åtgärder för eventuella stomljud och vibrationer redovisas.

Resultat och förslag på åtgärder för punkterna 1-3 ska redovisas till miljöenheten i Nacka kommun, senast 2 veckor innan startbeskedet lämnas.

Dagvatten på fastigheten ska tas omhand enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi för en hållbar och klimatanpassad dagvattenhantering.

- Miljöenheten kan inte bedöma om dimensionering för dagvattenhantering är tillräcklig eller inte med underlaget som vi har tagit emot i remissen. Skyfallshanteringen ser enligt skissen ut att hanteras med ytlig avrinning som släpps ut genom portiken. Det behöver klargöras att portiken kan hantera flödet från minst ett 100-års regn med klimatfaktor.
- Miljöenheten vill uppmärksamma bygglovhandläggaren på att eftersom det inte finns någon planbestämmelse i detaljplanen som reglerar hur skyfall ska hanteras behöver den frågan bevakas och följas upp vid det kommande tekniska samrådet.

#### Miljöenheten har följande synpunkter angående markföroreningar

Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Okulär kontroll av avvikande massor ska kontinuerligt ske under schaktarbetet. Om förorenad jord, berg, asfalt eller grundvatten noteras under schaktarbetet ska tillsynsmyndigheten (Miljöenheten, Nacka Kommun) direkt kontaktas i enlighet med Miljöbalken 10 kapitlet 11 §, inför beslut om vidare arbete.
2. Provtagning ska utföras av massor inför vidare hantering och omhändertagande. Provtagning ska utföras fackmannamässigt av person med erforderlig utbildning och erfarenhet.
3. Återanvändning får inte utföras av massor med föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM (2009 utan att samråd har hållits med tillsynsmyndigheten.
4. Om föroreningsituationen är känd innan entreprenaden påbörjas ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till miljöenheten senast 6 veckor innan schaktning påbörjas om förhöjda halter i jord, asfalt och grundvatten noterats.
5. Hantering av länshållningsvatten ska hanteras enligt Anvisningar för hantering av länshållningsvatten i Nacka kommun, 2021.
6. Om asfalt eller överbyggnad ska rivs och/eller schaktas ska kontroll av förekomst av PAH-16 i asfalt och överbyggnad utföras.
7. Om berg ska sprängas ska kontroll utföras avseende svavelhalter och lagningsförutsättningar inför vidare hantering och omhändertagande av massorna. Resultatet ska redovisas för tillsynsmyndigheten innan slutlig hantering beslutas.

#### Trafikenheten och enheten för drift och offentlig utemiljö har följande synpunkter:

Enligt ansökan saknas 13 parkeringsplatser. Sökande ska redovisa när och var dessa platser kommer att ersättas.

Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark.

Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra fara för förbipasserande.

#### Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har inga synpunkter

#### Nacka vatten och avfall (NVOA) VA-enheten har följande synpunkter

Läge på serviser för vatten, spillvatten och dagvatten samråds med Nacka vatten och avfall

- Utgångspunkt är att varje enskild fastighet får en uppsättning serviser.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för serviser som delas mellan flera fastigheter.



- Markbrunnar i garage ska anslutas till oljeavskiljare innan påkoppling på spillvattennätet
- Fettavskiljare krävs
- Ansökan om sprinkleranslutning görs separat till Nacka vatten och avfall
- Dagvatten ska hanteras inom fastigheten enligt de huvudprinciperna för Nacka kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering

### **Yttrande från sökande**

#### Angående yttrande från Trafikenheten:

Bygglovsansökan innehåller 13 färre bilplatser än ursprunglig P-utredning. Om behov skulle uppstå så kommer det att finnas ett överflöd av P-platser i kvarter 3 och 4 vilka planeras att färdigställas 2027.

### **Skäl till beslut**

Det krävs bygglov för nybyggnad enligt 9 kap 2 § punkt 1 plan- och bygglagen.

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning enligt 9 kap 11 § plan- och bygglagen.

En utredning avseende skyfall och dagvattenhanteringen är inlämnad av sökande.

Nämnden bedömer att skyfall och dagvattenhanteringen ska följas upp vid det kommande tekniska samrådet.

En dagsljusutredning är inlämnad av sökande. I dagsljusstudien identifieras att 16 rum av de 410 i kvarteret inte uppnår de rekommendationer som finns i Boverkets byggregler (2016:6) allmänna råd, BBR 6:322. I samtliga berörda lägenheter finns minst ett rum som klarar BBR-kraven. De 16 rummen missar målet med en liten marginal och gäller främst sovrum som normalt önskas hållas mörka. Sökande har vidtagit åtgärder för att förbättra dagsljusförhållandena för lägenheterna i kvarteret. Nämnden konstaterar att bebyggelse vid hörnlägen i storgårdskvarter har svårighet att uppfylla de allmänna råden i BBR kap 6:322 avseende dagsljus. Nämnden bedömer att mindre avvikelser från utformningskravet kan medges med stöd av BBR 1:21.

Trafikbullret mot kvarteret domineras av buller från Ältavägen. Fasader mot Ältavägen har ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik på 61-65 dB(A) och maximala ljudnivåer på upp till 81 dB(A). Ekvivalent ljudnivå från trafik mot fasader mot lokalgator är upp till 59 dB(A) och maximal ljudnivå upp till 74 dB(A). Nämnden bedömer att ansökan uppfyller detaljplanens krav avseende buller.

Såvitt känt har varken geoteknisk eller miljöteknisk markundersökning utförts inom området för bygglovsansökan. Därav är jordlagerföljden och förekomst av miljöföroreningar okända. När markförorening påträffas finns skyldighet enligt miljöbalken att en anmäla det till tillsynsmyndigheten i kommunen, i detta fall miljöenheten samt upprätta en åtgärdsplan.

Kommunens verktyg Grönytefaktor, GYF ska tillämpas för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. Enligt planbeskrivningen ska den sammanvägda ytan av gårdar och tak inom kvartersmark uppnå en GYF om minst 0,5. Sökande har redovisat att GYF 0,75 uppnås för kvarter 6, Älta Centrum. Nämnden konstaterar att kravet på GYF uppfylls.



Nämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att bygglov och marklov ska ges.

### **Bygglovenheten**

Kerstin Starborg  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningsförteckning
3. Planritningar
4. Sektionsritningar
5. Fasadritningar
6. Markritningar GYF
7. Gestaltningsbilaga
8. Kulör- och materialbeskrivning
9. Arearedovisningar
10. Dagsljusutredning
11. Bullerutredning
12. Parkeringsutredning
13. Redovisning avfall
14. Redovisning va
15. Redovisning dagvatten
16. Utlåtande tillgänglighet
17. Interna remissvar



## ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda markeringen visar aktuellt kvarter