

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-03-29

Reviderad 2022-05-10

B 2022-000212

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 38:39  
(KVARNHOLMSVÄGEN 104)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 64 lägenheter, hus Ö2****Förslag till beslut**

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för beslutet är 56 320 kronor

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

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 64 lägenheter och tillhörande bostadskomplement. Byggnaden uppförs i fem till sex våningar med vind och källare. Flerbostadshuset har en högsta totalhöjd på +55,0 meter över nollplanet. Huvuddelar av fasader mot allmän plats utförs med tegel i kulörer som skiftar mellan grå och mörkgrå. Teglet sätts i vilt förband. Mindre fasaddelar mot allmän plats, vid entréer och mellan vissa fönster, utförs med tegel som sätts i kryssförband med utstickande koppstenar. Allt tegel plattsmuras med fog i ljusgrå kulör. Sockel utförs i betong med slät yta. Fasader mot gård utförs med spikriven puts i varmvit kulör (NCS S 1502-Y). Fönster utförs med utsidor av aluminium i kulör Pearl Gold (RAL 1036). Tak beläggs med plåt i matt silvermetallic kulör (RAL 9007). Balkongfronter utförs delvis med frostat glas, delvis med tät plåt och delvis med perforerad plåt. Parkering anordnas i garage i flerbostadshus på de intilliggande fastigheterna Sicklaön 38:40, Sicklaön 38:41 och Sicklaön 38:42.

En till ansökan för nybyggnad av ett flerbostadshus, på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:38, inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2022-0153. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande och bullerutredning.



#### Lägenhetssammanställning:

2 rum och kök - 19 st

3 rum och kök - 13 st

4 rum och kök - 30 st

5 rum och kök - 2 st

Totalt: 64 st lägenheter

#### Areasammanställning:

Total byggnadsarea 926 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 6 628 m<sup>2</sup>

#### Parkering:

Parkeringsplatser i garage 55 st, inklusive platser för ansökan B 2022-0153

HCP på kvartersmark 1 st

Cykelplatser invändigt 240 st, cykelplatser på kvartersmark 25, inklusive platser för ansökan B 2022-0153

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats. Byggnaden får uppföras i högst sex våningar med en högsta totalhöjd på +55,1 meter över nollplanet. Bostadsbebyggelse ska utformas med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltungsprogram.

I gestaltungsprogrammet står att byggnads fasader mot allmän plats ska utföras med platsbytt tegel i varierande toner. Inslag av accentfärger kan finnas på balkonger och skärmtak etc. Fasader mot gård ska vara i ljus puts.

I planbeskrivningen parkering framgår att parkering huvudsakligen ska ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram parkeringsnormen 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser) gälla för bostäder. Parkering för verksamheter behöver beräknas utifrån verksamhetens behov.

### Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp.

Kvarnholmen är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns

Kulturmiljöprogram.

### Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då fem balkonger är placerade närmare mark än tre meter. Detta innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd vilket inte är möjligt då marken under balkongerna inte får bebyggas.

## Yttrande

Ansökan har grannhörtts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående avfall yttrat att avståndet från miljörummet till sopbilen blir ca 25 meter, det ska helst inte vara mer än 10 meter.

Miljöenheten har yttrat att man inte har något att invända mot ansökan underförutsättning att:

1. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gastäta konstruktioner upp till Markytan. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
2. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
3. All kvartersmark, anlagda grönytor och lekplatser ska bestå av ytskikt och ytligt jord där halter av föroreningar underskrider generella riktvärdet för KM (Känslig Markanvändning).

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att enheterna efterfrågar en redovisning av hur gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark är planerad som även redovisar elevationer. Trafikenheten tillämpar de nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, vilka gäller för detaljplaner, markanvisningar och dylikt som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2015. Det vill säga innan den nya parkeringsmodellen, vilket innebär att parkeringsbehovet ska tillgodoses enligt angivet parkeringstal i planbeskrivningen för bostäder och verksamheter.

NVOA har angående VA yttrat att:

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och ännu ej övertaget av Nacka vatten och avfall
- Redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten, ske helst vara mindre än 10 m från förbindelsepunkt.
- LOD-lösningar för dagvattenhantering är ej tillräckligt redovisade
- Ta i beaktning att ”Med LOD-lösning avses avledning via växtbädd/regnbädd/skelettjord eller annan grön lösning” enligt Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Vänligen redovisa tekniska LOD-lösningar!
- I PM Dagvatten står det att takvatten från 534 m<sup>2</sup> leds direkt till servis. Enligt Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats är det ok, men då ”ska ändå det totala regndjupet på minst 10 mm från hela kvarteret omhändertas”. Alltså ska ytterligare 534m<sup>2</sup> x 0,9 x 10mm x 1,25 = 6,01m<sup>3</sup>, totalt 11,66m<sup>3</sup>, renas och fördröjas inom kvartersmark.
- I bygglovshandlingen finns ytor för PL3 Planteringsyta Infiltration/Raingarden avsatta, men reningsvolymen och tekniska lösningar behöver redovisas!
- Dagvatten från LOD som avleds till allmän plats får inte medföra belastningar på nedströms liggande fastigheter, befintliga eller planerade.
- Privata dagvatten- och dränvatten-ledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark.



Sökanden har inkommit med ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet framkommer att det inte finns handikapparkering i byggnaden eller på kvartersmarken vid byggnaden. Avståndet till en sådan parkering får vara högst 25 meter. Till garaget där parkeringen för byggnaden ska anordnas är det ca 70 meter. Sakkunniges bedömning är att byggnaden i övrigt uppfyller kraven gällande tillgänglighet.

Sökanden har skickat in ett PM Parkeringstal för projektet. I dokumentet har beräkning av parkeringstal utgått från de rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka som antogs av KS 2016. Genom att tillämpa mobilitetsåtgärder för ambitiös nivå enligt de rekommenderade parkeringstalen har man räknat fram att de båda byggnaderna (för denna ansökan och ansökan B 2022-0212) behöver 56 parkeringsplatser. Till PM:et har bifogats en Parkerings- och mobilitetsutredning.

Sökanden har lämnat in en dagsljusberäkning som redovisar att alla bostäder klarar dagsljuskraven i BBR.

Sökanden har presenterat en bullerberäkning som redovisar att byggnaden klarar de bestämmelser som reglerar buller i detaljplanen.

### **Tidigare beslut**

Marklov för ändring av marknivåer på fastigheten beviljades på delegation i beslut § 2018-003034 i ärende B 2018-1035.

### **Skäl till beslut**

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen är en av förutsättningarna, för att kunna bevilja ett bygglov, att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Vidare gäller att åtgärden ska uppfylla de krav som följer av 2 kapitlet 6 § första stycket 1 som uttrycker att bebyggelse ska utformas med hänsyn till bland annat en god helhetsverkan. Krav enligt 8 kapitlet 1 och 9 §§ ska också vara uppfyllda, vilka gäller bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål och att det på tomten eller i dess närhet ska finnas lämpligt utrymme för parkering.

I planbeskrivningen som tillhör detaljplanen har man angett att parkeringstalet för bostäder är 0,9 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA. För byggnaden i ansökan innebär det 25 platser (för byggnaden i ansökan B 2022-0153 innebär det 60 platser). Totalt ska de två byggnaderna enligt detaljplanen alltså ha 85 platser. I ansökan ingår 56 platser vilket innebär en avvikelse med 29 platser, eller med 34 %, för de bägge ansökningarna. Frågan är om avvikelsen från det parkeringstal som anges i planbeskrivningen gör att ansökan kan anses överensstämma med detaljplanen, och vara förenlig med de krav som följer av paragraferna i stycket ovan.

Detaljplanen är en av flera på Kvarnholmen som antogs innan de rekommenderade parkeringstalen beslutades i KS 2016. Parkeringstalet i majoriteten av detaljplanerna ligger runt 0,9 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA. De enskilda detaljplanerna är delar av ett planprogram med en mer övergripande planering för Kvarnholmen och man får förutsätta att p-talen som är angivna i detaljplanerna har beräknats i ett sammanhang för hela området. I tidigare beviljade bygglov har mindre avvikelser medgivits, med upp till 10 % färre parkeringsplatser. I de fallen har detaljplanen haft en öppnare skrivning som säger att p-talet är 0,9, men att parkeringsbehovet måste beräknas vid bygglovgivningen.



Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelserna inte en sådan avvikelse som kan prövas som en liten avvikelse i 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen. I det fall p-talet hade varit reglerat i en bestämmelse är nämndens bedömning att avvikelserna inte hade kunnat ses som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

För området Kvarnholmen har behovet av parkering utretts i planprogram och detaljplan. Man har kommit fram till ett p-tal för området som helhet som gäller för all ny bebyggelse. Att för en enskild byggnad med ett avsevärt lägre parkeringstal bedöms inte vara förenligt med detaljplanens syfte. Att med ett lägre parkeringstal får troligen en prejudicerande effekt och kan leda till att kommande ansökningar för flerbostadshus på Kvarnholmen också kommer att innehålla avvikelser med färre parkeringsplatser än vad man planerat för i detaljplanerna. På sikt kan det leda till ett underskott av parkeringsplatser i området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen. Ansökan bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kapitlet 6 § gällande god helhetsverkan, eller kraven på att byggnaden ska vara lämplig för sitt ändamål enligt 8 kapitlet 1 §, eller följa kraven gällande lämpligt utrymme för parkering i 8 kapitlet 9 §.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och hade kunnat beviljas lov om antalet parkeringar hade följt detaljplanens p-tal. De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter, som inte gäller parkering, bedöms vara besvarade med kompletteringar som sökanden har skickats in. Vissa frågor kvarstår gällande dagvatten men dessa bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. De synpunkter Miljöenheten haft gällande föroreningar och tekniska lösningar hanteras vid det tekniska samrådet. Avvikelsen med att marken under fem balkonger bebyggs bedöms vara möjlig att medge som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden externa
4. Yttranden interna

## ÖVERSIKTSKARTA

