



TJÄNSTESKRIVELSE
REV 2022-05-11
~~2022-05-03~~

B 2022-000242

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 125:5

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § 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 Benjamin Hellström, Svarking AB, Götgatan 87, 2tr, 116 62 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering, behörighetsnummer SC0689-12, 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 för två byggnader är 107 530 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor

Totalt 171 520 kronor

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

Villkor

Avtal för ytterligare Parkeringsplatser ska redovisas inför startbesked

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av två flerbostadshus med fyra våningar och källare.

Hus 1 är placerat på den västra delen av fastigheten och hus 2 på den östra delen av fastigheten. Hus 1 upptar 276,7 kvm byggnadsarea och 1 362,7 kvm bruttoarea.

Hus 2 upptar 295,5 kvm byggnadsarea och 1 456,8 kvm bruttoarea. Sammanlagt upptar husen 572,2 kvm byggnadsarea och 2 819,5 kvm bruttoarea.

Hus 1 har nockhöjden +44,96 och hus 2 har nockhöjden +45,06.



Lägenhetssammanställning

Antal RoK	Boyta	Hus 1	Hus 2	Total
1 RoK	30-35 kvm	4	7	11
2 RoK	45-56 kvm	4	7	11
3 RoK	54-64 kvm	7	5	12
Total		15	19	34

Flerbostadshusen har fasader av liggande träpanel med utanpåliggande vertikala trälistor i dov grågrön kulör NCS S 5005-G50Y. Sockel av fasadskivor av sten i naturstensfärgad grå kulör. Tak av plåt typ Plannja trend PL 15 mörk silvermetallic, RAL 9007. Fönster i träfasad med utsidor av aluminium i grå kulör NCS S 6005_G50Y. Fönster i takkupor, entréparti, sekundära dörrar plåtarbeten och stuprör RAL 9007.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 617. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten är avsedd för bostadsändamål och centrumändamål medges i bottenvåning. Högsta tillåtna nyttjandegrad för centrumändamål i bottenvåning är 50 procent. Högsta nockhöjd är +45,8 meter över angivet nollplan. Hus ska utföras terränganpassat. Källare ska finnas. Husfasad ska utföras monokromt med avvikande kulör vid entréer och balkonger. Färgsättningen ska vara dov för att anpassas till den omgivande 50-tals bebyggelsen. Balkonger får endast placeras i husens hörn. Utskjutande balkonger eller burspråk medges ej. Sockel mot gård samt sockelfasad mot gata utförs i fasadsten. Sockelvåningar ska förses med fönster. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 cm. Entréer ska vara vända mot gatan. Takvatten ska infiltreras på tomten.

Område med beteckningen n_2 innebär att det finns värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n_2 .

Område med beteckningen n_3 innebär att karaktären av naturmark ska bevaras.

Angöringsväg till bostadshusen får finnas. Parkering får ej anläggas.

Område med beteckningen n_4 innebär att markytan ska vara av genomsläppligt material.

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att: samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärde).

- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22.



Ur planbeskrivningen

Syftet med detaljplanen är att komplettera kvarteret med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön, samt att bekräfta befintlig markanvändning. Detaljplanen föreslår att två nya punkthus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter kan byggas med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen har tagits fram med stor hänsyn till kulturmiljön.

Ur gestaltungsprogrammet

För att bevara så mycket av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter har de nya byggnaderna anpassats till topografin och fått en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan lika äldreboendet norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Ytterligare ett exempel på hur de nya husen är anpassade till den befintliga bebyggelsen är utformningen av den 4:e våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Höjdmässigt underordnar sig de nya husen den befintliga bebyggelsen.

Husen är utformade som homogena volymer i en monokrom kulör med ursparningar i avvikande kulör för entréer och balkonger. Husen strävar efter att vara samtida i material men anpassar sig i volym och höjd till de befintliga husen. De nya husen kompletterar den befintliga färgskalan som är i vitbeigt, terrakotta och grön/beige med en grågrön dov färg.

Kulturmiljövården

Detaljplanens omfattar två fastigheter - aktuell fastighet Sicklaön 125:5 och den omslutande fastigheten Sicklaön 125:4. De två fastigheterna i Finntorp ligger inte inom ”område av riksintresse för kulturmiljön” men omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram där området Talliden-Finntorp lyfts fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemsarkitektur.

Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat den terränganpassade planeringen, variationen i byggnadstyper och våningsantal samt strävan i att skapa grannskapskänsla inom kvarteren. Programmet föreskriver att förhållandet mellan bebyggelse, naturmark och grönytor i området bevaras samt att strukturen med terränganpassade hus bibehålls. Vidare framhålls att ytterligare förtätning och hårdgjorda ytor för parkering bör undvikas samt att bebyggelsemiljön bör skyddas. Eventuella tillkommande kompletteringar ska ges en underordnad karaktär som i skala, material och proportioner anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen. Nya byggnader placeras med stor hänsyn till rumsbildning och naturmark.

Den omslutande fastigheten Sicklaön 125:4 har idag två typer av bostadsbyggnader. Dels stjärnhus i 4- 6 våningar som placerats fritt i de centrala delarna av gården/kvarteret samt lamellhus på 3-4 våningar längs med Furuvägens västra sträckning respektive längs Helgessons väg på den östra sidan.

Samtliga byggnader är uppförda med ljusa putsade fasader, plåt respektive tegeltak. Gården är kuperad med mycket grönska i form av lummiga buskage och höga träd, och öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i syd och mot Furuvägen i norr. Vid en kulle, i mitten av gården, finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter och i det nordvästra hörnet av fastigheten är den gemensamma miljöstationen placerad. Genom kvarteret löper en angoringsväg som förbinder bostadshusens entréer. Mellan de två sydligaste stjärnhusen ligger idag en lekplats med gungor och sandlåda.



Utredningar och PM av Signum fastigheter AB

PM Parkering inkom 2022-04-22

Signum konstaterar att enligt Nacka kommuns tabell för bilparkering ska projektet tillhandahålla 19 st parkeringsplatser på medelnivå och 16 parkeringsplatser på ambitiös nivå. Ansökan redovisar 15 parkeringsplatser. Minst fyra parkeringsplatser kommer att hyras externt i närliggande parkeringsanläggningar. Dessa är säkerställda med operatör och avtal är under framtagande, vilket kommer att redovisas inför startbesked vid det tekniska samrådet. Projektet uppfyller i och med detta kommunens riktlinjer för bilparkering. Enligt kommunens krav på cykelparkering ska projektet tillhandahålla 80 cykelplatser varav hälften inomhus. Ansökan redovisar 80 cykelplatser inomhus och 15 utomhus.

Utredning avseende dagsljus av Light bureau inkom 2022-02-10

Dagsljusfaktor median har beräknats för samtliga våningsplan i de två byggnaderna. Samtliga rum uppfyller minimikravet om dagsljusfaktor median 1 % vilket är BBR:s dagsljuskrav.

Yttrande från remissinstanser

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har följande synpunkter:

I handlingarna framgår det inte tydligt var skyddade träd finns och hur dessa ska skyddas under utbyggnadstiden. Träden bör redovisas på samtliga relevanta handlingar. Gamla uppvuxna träd har ett känsligt rotsystem och grenverk och måste behandlas med stor varsamhet. Sophantering bör inte ske i direkt anslutning till skyddade träd.

I detaljplanen anges att 22 lägenheter ska byggas. I de nu inkomna handlingarna har antalet ökat till 34. Detta är en mycket stor relativ ökning och detaljplanens utomhusytor är inte dimensionerade för detta t ex parkering, utevistelse/lek sophantering etcetera.

Miljöenheter har inga synpunkter.

Nacka vatten och avfall, NVOA avfallsenheten har inga synpunkter.

Nacka vatten och avfall, NVOA va-enheten har inga synpunkter.

Yttrande från sökande

I planbeskrivningen föreslås 22 lägenheter med lägenhetsfördelningen:

12 lägenheter med 2 RoK, 2 lägenheter med 3 RoK och 8 lägenheter med 4 RoK.

Beräknat antal boende (att det bor 2 personer i 2:or, 3 personer i 3:or och 4 personer i 4:or) är cirka 62, inklusive barn.

Förslaget innehåller 34 lägenheter med beräknat antal boende (att det bor 1 person i 1:a, 2 personer i 2:a och 3 personer i 3:a) är cirka 57, inklusive barn..

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att antalet lägenheter enligt planbeskrivning och gestaltungsprogram föreslås vara 22 med storleken 2-4 RoK och lokaler på entréplanet. Ansökan redovisar inga lokaler på entréplanet och sammanlagt 34 lägenheter, lägenheterna är mindre till yta och storlek.

Nämnden beaktar att behovet av lokaler och stora respektive små lägenheter varierar över tid samt att sökandes beräkning av antalet boende är godtagbar. Därmed bedömer nämnden att behovet av utevistelse/lek och sophantering inte ökar. Beslutet har villkoret att antalet parkeringsplatser enligt Nacka kommuns parkeringstal kommer att följas med kompletterande avtal inför startbesked.



Nämnden bedömer att den föreslagna lägenhetsfördelningen är rimlig då fastigheten har ett centralt läge nära kommunikationer.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte påverkar det kulturhistoriska värdet på ett negativt sätt.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

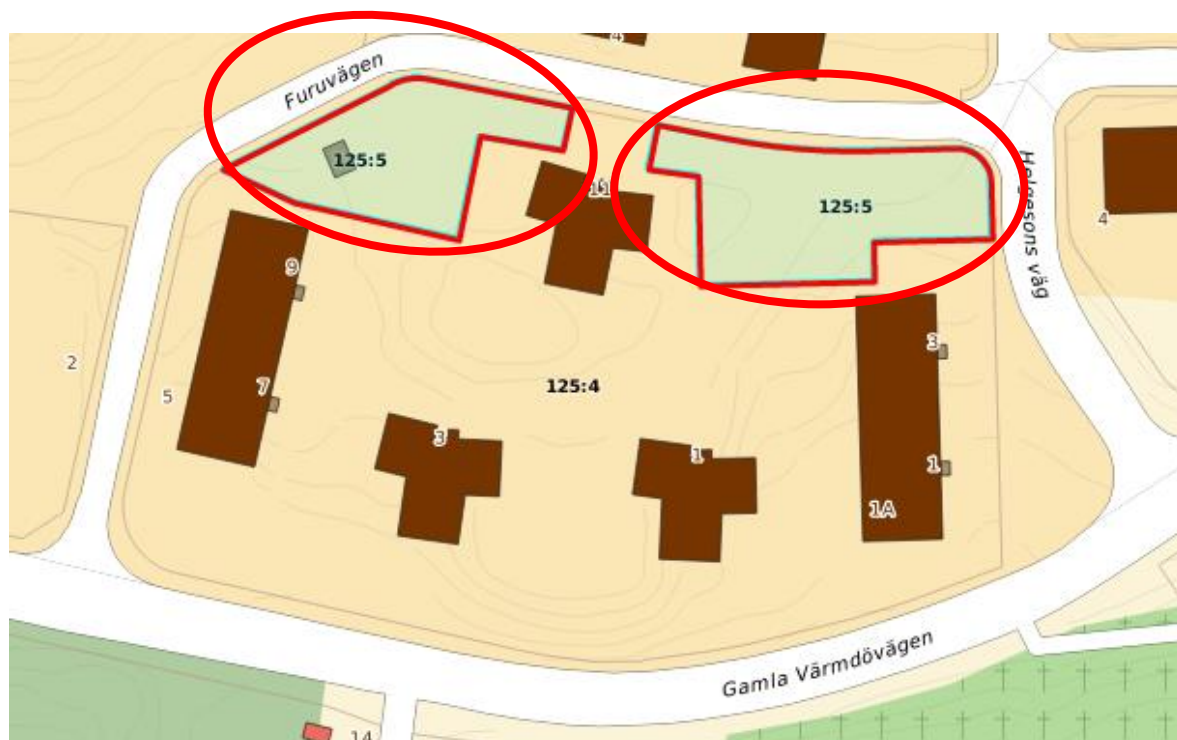
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Kulör och material
5. Lägenhetsfördelning och areor
6. Tillgänglighet
7. PM Parkering
8. PM Dagsljus
9. PM Buller
10. PM Avfall
11. PM Buller
12. Remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom de röda ringarna visar aktuell del av fastigheten