



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-06-09

B 2022-001069

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:39 (KVARNHOLMSVÄGEN 104) Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 64 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 Anders Isaksson med behörighetsnummer SC1023-11 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 126 720 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 92 160 kronor
- totalt 218 880 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 plattmuras 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.

Granskad av JENSTR



Lägenhetsammansättning:

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

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 926 m²

Total Bruttoarea 6 628 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage 69 st, inklusive platser för ansökan B 2022-1068

HCP på kvartersmark 1 st

Cykelplatser invändigt 249 st, cykelplatser på kvartersmark 25, inklusive platser för ansökan B 2022-1068

En till ansökan för nybyggnad av ett flerbostadshus, på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:38, inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2022-1068. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande och bullerutredning.

Planföresättningar

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 gestaltningsprogram.

I gestaltningsprogrammet står att byggnads fasader mot allmän plats ska utföras med platsmurat 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 anse som bebyggd vilket inte är möjligt då marken under balkongerna inte får bebyggas.

Yttrande

Samtliga yttranden från andra enheter internt är inhämtade i tidigare ärende B 2022-0212. Detta gäller också grannhörandet. Då det tidigare ärendet gällde samma förslag, med undantag för antal parkeringsplatser, bedöms att inga nya yttranden behöver hämtas in. Samma bedömning gäller för grannhörandet då detta är nyligen utfört.

Ansökan har grannhörts 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 under förutsättning 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 m² 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 $534\text{m}^2 \times 0,9 \times 10\text{mm} \times 1,25 = 6,01\text{m}^3$, totalt $11,66\text{m}^3$, renas och fördröjas inom kvartersmark.

- I bygglovshandlingen finns ytor för PL3 Planteringsyta Infiltration/Raingarden avsatta, men reningsvolymerna 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. Dokumentet redovisar en avvikelse från p-talet i planbeskrivningen med 10 % färre platser. Avvikelsen motiveras med att parkering kommer att ske i ett stort parkeringsgarage som delas med andra fastigheter och att platserna därmed kommer att nyttjas flexibelt utifrån ett varierande behov fastigheterna emellan. Vidare kommer projektet att erbjuda tre bilpoolplatser på kvartersmark inom området.

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

Ansökan om nybyggnation av flerbostadshus med samma utformning avsågs i beslut MSU § 46/2022 (ärende B 2022-0212). I den tidigare ansökan var antalet parkeringsplatser färre än i nuvarande ansökan (en avvikelse med 34 %), vilket var skälet var avslaget.

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

Skäl till beslut

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

Avvikelsen gällande antal parkeringsplatser med 10 % bedöms kunna medges då man har möjlighet att omfördela platser i ett stort garage över tid när behovet förändras, och då man erbjuder bilpool. I tidigare ärenden för nybyggnation på Kvarnholmen har avvikelser på upp till 10 % medgivits där det bedömts rimligt och sökanden har kompenserat det minskade antalet platser med andra åtgärder. Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelsen inte en sådan avvikelse som prövas med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.



Avvikelsen med placeringen av fem balkonger som innebär att marken under balkongerna är att anse som bebyggd bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Enligt Boverkets byggregler (BBR avsnitt 3:122) gäller att en angöringsplats för bilar ska finnas, och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov, inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. I ansökan finns tillgänglig angöringsplats vid entré till byggnaden, men tillgänglig parkeringsplats saknas. I detaljplanens planbeskrivning har man illustrerat att en sådan parkeringsplats kan anordnas på allmän plats öster om byggnaden. Allmän platsmark får inte upplåtas för en parkeringsplats som tillhör en enskild fastighetsägare. Däremot kan en allmän handikapparkering målas upp på allmän platsmark vid byggnaden om behov uppstår. Nämnden bedömer att ansökan därmed uppfyller kraven gällande tillgänglighet.

De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter är besvarade med kompletteringar som sökanden har skickat 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 också vid det tekniska samrådet. 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. Yttranden externa
4. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

