

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-06-10

B 2022-000552

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 38:3 I****Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 64 lägenheter, hus M5-M8.****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 Ulf Källbrink med behörighetsnummer SC0758-17 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 194 560 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 148 480 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 6 928 kronor,
- totalt 349 968 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus, hus M5-M8, som är sammanbyggda med mellanliggande lägre byggnadsdelar. Byggnaderna innehåller 64 lägenheter, lokaler för förskola, lokaler och bostadskomplement. Parkering sker i garage som finns i byggnaderna. Byggnaderna uppförs i en till nio våningar och totalhöjden varierar mellan + 16,72 och + 35,52 meter över nollplanet i RH2000.

Hus M5

Fasader på de tre översta våningarna utförs med puts med spikriven yta i gul-orange kulör (NCS S 2030-Y20R). För de fyra undre våningarna, lågdelen som ansluter mot hus M6, utförs fasader delvis med planplåt av falsad aluminium och delvis med naturfärgad furupanel. Balkongräcken utförs av perforerad metall i silvermetallic kulör.

Granskad av HAMHER



Hus M6

Fasader utförs med tegel i brunröd kulör som muras med vilt förband. Mellan fönster på vissa fasadytor sätts teglet i stapelförband med 20 mm indrag. På de nedre två våningarnas fasad mot Södra vägen, bakom portik, förses fasaden med furupanel i svart kulör.

Balkongräcken utförs som smidesräcken i svart kulör.

Hus M7 och M8 utförs med tre av sina fasader i tegel i brunröd kulör lika hus M6. Stenarna sätts i vilt förband. På vissa fasadytor sätts teglet i stapelförband med 20 mm indrag.

Fasader mot söder på de två byggnaderna utförs med puts med slammad yta ljusbeige kulör (NCS S 1502-Y50R). Balkongräcken utförs som smidesräcken i mörk silvermetallic kulör.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 1 st

2 rum och kök - 26 st

3 rum och kök - 7 st

4 rum och kök – 12 st

5 rum och kök - 16 st

6 rum och kök - 2 st

Totalt: 64 st lägenheter

Areasammanställning:

Total byggnadsarea 3 779 m²

Total Bruttoarea 14 663 m²

Total öppenarea 798 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage 65 st

Cykelplatser invändigt 251 st

Lokaler för förskola är redovisade på planritningar. När förskolan ska inredas krävs bygglov för ändrad användning från lokaler till förskola.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 567. Bestämmelserna innebär bland annat följande.

Markanvändningen ska vara för bostäder och lokaler får inrymmas i markplan mot gata. För delar av byggnaderna M5 och M6 gäller att lokaler ska inrymmas i markplan mot gata. För byggnaderna M7 och M8 är markanvändningen också för förskola. Byggnaderna får uppföras i fyra till nio våningar. Lågdelar mellan byggnaderna får uppföras i en till fyra våningar. Totalhöjden varierar mellan +16,0 och +35,0 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +16,52 och +35,52 meter över nollplanet i RH2000. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Lågdelen mellan hus M5 och M6 ska överbyggas med planterbart bjälklag och taket ska utformas som gård. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram

Bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras



separat. Borrning får ej ske under grundläggningsnivå. Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering.

Enligt gestaltningsprogrammet ska lågdelen av hus M5 utföras med fasader i plåt med ljus karaktär utan bemålning, exempelvis zink, rostfritt eller anodiserad aluminium. Den övre delen av hus M5 ska utföras med fasader i puts i gul ton. Hus M6 ska utföras med fasader i mörkt tegel. Hus M7 och M8 ska utföras med tre fasader i mörkt tegel, fasader mot söder utförs med puts i ljus kulör. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt.

Enligt plan- och genomförandebeskrivningen ska antalet parkeringsplatser för bostäder vara 0,9 platser per 100 m² bruttoarea. Vidare står att då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen.

Avvikelse från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser gällande att totalhöjden för lågdelen mellan hus M5 och M6 överskrider med 0,16 meter. Avvikelsen beror på att den underbyggda gården mellan de fyra byggnaderna med underliggande garage har anlagts 0,16 meter för högt. Taket ovanpå lågdelen ska ansluta till den befintliga underbyggda gården.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken gällande farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm.

Yttrande

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter den 19 april 2022 med sista dag att yttra sig den 3 maj 2022. Inga synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående avfall yttrat att tillfällig lösning med kärl för rest- och matavfall med tömning två gånger per vecka är ok, normalt sker tömning en gång per vecka. I ansökan anges tre gånger per vecka vilket är för ofta, istället bör det vakanta kärlet för restavfall användas.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att parkeringstalet som anges i planbeskrivningen ska tillämpas och inte de nya parkeringstalen som antogs efter framtagen detaljplan. Sökande ska redovisa cykelparkeringsplatser som uppfyller kommunens parkeringstal. Handlingarna ska redovisa in- och utfart till garaget. In- och utfarten ska vara dubbelriktad. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget ska tekniska lösningar som t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar mm redovisas av sökande. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådant att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garaget. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Utåtgående dörrar mot gångbanan kan riskera att utgöra en fara för förbipasserande. Trappor och ramper får inte ligga på allmän platsmark. Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med allmän yta.

NVOA har angående VA yttrat att:

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och ännu ej övertaget av Nacka vatten och avfall.



- Vänligen redovisa planerad vattenmätarplats. Denna ska helst vara max 10 meter frånförbindelsepunkten för vatten.
- Enligt Bilaga Dagvatten 2022-03-22 behöver 25,5 m³ dagvatten renas och fördröjas för att uppnå 10 mm regndjup. Enligt samma bilaga planeras det för att fördröja 5,6 m³ vilket inte är tillräckligt.
- Det är oklart vad som sker med takvatten från stuprör mot Södra vägen, ansluts de direkt på ledning eller fördröjs det vattnet? Enligt Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats kan takvatten släppas direkt på ledning, men då ”ska ändå det totala regndjupet på minst 10 mm från hela kvarteret omhändertas”.
- 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.

Miljöenheten har yttrat att enligt insända ritningar innehåller byggnaderna garage under gård, bostäder, lokaler och förskola. För förskolan söks bygglov separat. Bostäder ligger i bottenplanet, utan ventilerat utrymme mellan bostäder och bottenplatta. Kvarnholmen har under lång tid använts för lagring av petroleumprodukter i flera olika anläggningar. I bygglovhandlingarna redovisas att slangar för ventilation kommer att finnas under betongplattan. Betongplatta och väggar mot berg görs diffusionstäta med ett särskilt membran.

Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. I första hand ska bostäder och förskola placeras ovan garage eller förråd som ventileras separat.
2. För att förhindra inträngningar av flyktiga ämnen i byggnaderna M5-M8 ska genomföringar i bottenplatta och källarväggar vara täta i enlighet med inlämnad ritning och beskrivning.
3. I det dränerande och kapillärbrytande lagret under byggnadernas bottenplattor och tätskikt ska perforerade radonslangar placeras som ansluts till tät ledning i evakueringsschakt för att sedan släppas ut utanför fasad. Fläkt ska kopplas till slangarna för gör det möjligt att aktivt suga upp markluft under bottenplattan. Provtagningspunkter ska anordnas som gör det möjligt att utföra mätningar i markluften.
4. Miljöenheten ska beredas möjlighet att inspektera radonslangar, system för ventilation och provtagningspunkter.
5. Kontroll ska utföras av flyktiga ämnen i markluft under bottenplattorna. Kontrollprogram ska tas fram av byggherren. Resultat av kontroller ska sammanställas och redovisas till miljöenheten, Nacka kommun, efter varje provtagningsomgång.
6. Om halterna vid kontroller skulle medföra risk för olägenhet för människor som stadigvarande vistas i byggnaderna ska aktiv ventilation startas och luften under bottenplattan sugas upp för att sedan släppas ut utanför fasad. Aktiv ventilation ska pågå tills resultat visar på att inga risker föreligger.
7. Hissgropar får ej förses med dränering.

Sökanden har inkommit med ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet framkommer att sakkunniges bedömning är att byggnaden uppfyller kraven



gällande tillgänglighet enligt plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt boverkets byggregler.

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

Sökanden har lämnat in en dagsljusberäkning som redovisar att fem bostadsrum i fem olika lägenheter inte klarar dagsljuskraven i Boverkets byggregler.

Sökanden har skickat in ett PM för parkering som redovisar 65 parkeringsplatser för bil och 251 parkeringsplatser för cykel. I skrivelsen bemöts de övriga frågor och synpunkter som lämnats i Trafikenhetens och Enheten för drift offentlig utemiljös yttrande.

Tidigare beslut

Marklov för ändring av marknivå beviljades i beslut § 2017-001961 (ärende B 2016-2041).

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 att totalhöjden för lågdelen mellan hus M5 och M6 överskrids med 0,16 meter bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Befintlig byggnadsdel som omfattas av tidigare beslut om bygglov, och som ska sammanbyggas med nuvarande ansökan, är placerad 0,16 meter för högt.

Sökanden har reviderat sin ansökan utifrån de synpunkter som inkommit från Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö, och från NVOA gällande avfall.

Gällande det yttrande som inkommit från NVOA rörande VA kvarstår en del frågetecken som sökanden inte har besvarat. Nämnden bedömer att frågorna kan hanteras vid det tekniska samrådet och de ska vara lösta innan startbesked kan meddelas.

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. Material- och kulörbeskrivning
4. Yttranden interna
5. Yttranden externa
6. Illustrationer

ÖVERSIKTSKARTA

