



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-09-02

B 2022-000710

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:430, Fisksättravägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, kvarter H

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 (2010:900) med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Benjamin Hellström, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering, behörighetsnummer SC0689-12, behörighetsnivå K

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

- avgiften för bygglov för flerbostadshuset är 79 360 kronor,
- avgiften för bygglov för murar är 5 760 kronor,
- avgiften för bygglov för plank är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor
- planavgiften är 134 400 kronor,

Totalt 286 400 kronor.

Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kap 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten för att startbesked ska få ges.

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

Granskad av
JENSTRU



Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus i kvarter H, Fisksätra entré. Kvarter H upptar 666 kvm byggnadsarea, 4 614 kvm bruttoarea och 262 öppenarea. Kvarter H innehåller 60 lägenheter.

Sammanställning

1 RoK 6 stycken:

1 st 23 kvm, 1 st 26 kvm, 1 st 28 kvm, 1 st 29 kvm, 2 st 32 kvm

1,5 RoK 14 stycken:

9 st 35 kvm, 5 st 36 kvm

2 RoK 27 stycken:

1 st 44 kvm, 5 st 45 kvm, 1 st 46 kvm, 1 st 48 kvm, 1 st 50 kvm, 11 st 51 kvm, 6 st 53 kvm och 1 st 59 kvm

3 RoK 14 stycken:

7 st 55 kvm, 1 st 76 kvm och 6 st 77 kvm

4 RoK 6 stycken:

1 st 85 kvm och 5 st 95 kvm

Flerbostadshuset har en L-form. Den västra huskroppen har ett trapphus och sadeltak med nockhöjden +40,0. Den östra huskroppen har ett trapphus och sadeltak med nockhöjden +39,5.

Den västra huskroppen har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y, sockelväning plan 10 och 11 med fasadputs i ljusgrön kulör NCS S3005-G50Y och fasader av plåt i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y. Tak av bandtäckt plåt typ Lindab eller likvärdigt i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y. Fönster och fönsterdörrar av trä och aluminium och entrépartier av stål i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y.

Den östra huskroppen har sockel mot mark i naturstensgrå kulör NCS S 4005-Y, och sockelväning plan 10 och 11 med skiffer, fabrikat Nordskiffer, Castillo i silverglänsande kulör. Fasader med puts i ljusgrå kulör NCS S 2502-Y. Tak av bandtäckt plåt typ Lindab eller likvärdigt i grå kulör RAL 7044, NCS S 2005-G60Y. Fönster och fönsterdörrar av trä och aluminium och entrépartier av stål i skogsgrön kulör RAL 6003, NCS S 6020-G30Y.

På plan 10 finns 7 lägenheter, cykelverkstad, fläktrum, el-rum, undercentral, städ rullstolsförråd och lägenhetsförråd.

På plan 11 finns 10 lägenheter

På plan 12, 13, 14 och 15 finns sammanlagt 40 lägenheter

På plan 16 finns 10 lägenheter

På plan 17 finns solcellspaneler

Ärendet gäller murar. En mur i sydöstra hörnet på gården cirka 0,72 meter hög, en mur på södra delen av gården höjd cirka 1,7 meter.

Ärendet gäller 6 träskärmar kring uteplatser på gården som sticker ut mellan 2 till 3 meter från fasadliv och är 1,65 meter höga.

Ärendet gäller även marklov för markförändringar i kvarter H.



Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 660. Bestämmelserna innebär bland annat följande:

- Byggnader ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sidorna 17-20 i planbeskrivningen.
- Varje enskild byggnads fasader ska utföras med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteromfattningar, fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial eller färgsättning.
- Sockelvåning mot Fisksätravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade bebyggelseelement med synliga skarvar används ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.
- Balkongerna ska utföras med genomsiktliga räcken.
- Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård)
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 3,0 meter. Byggnadsdelar får mot Fisksätravägen skjuta ut högst 1,8 meter från fasad.
- Byggnad ska utföras med sadeltak.

På området med korsmark får mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm och en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Murar får anordnas.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan är +40,5 meter för den västra huskroppen och +39,5 meter för den östra huskroppen. Byggnadsdelar inrymmande trapphus och hisschakt får utföras utöver angiven byggnadshöjd.

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) vid fasad inte överskrider. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (friluftsvärde).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivningen sidan 33.

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

Kulturmiljövärden ur planbeskrivningen

Den befintliga bebyggelsen i Fisksätra består av 28 flerbostadshus, varav 17 i den norra delen som ingår i planområdet. Garage är placerade i ett våningsplan under bebyggelsen och Fisksätra utgör ett av de första helt trafikseparerade områdena i landet. Byggnaderna är



uppförda i nybrutalistisk stil där fasadmaterialet består av aluminiumkassetter, profilerad plåt och mangantegel. Färgsättningen går i olika jordfärger, bland annat olika nyanser av rött och ockra. Området som helhet präglas av de nybrutalistiska fasaderna och en stadsmässighet som mjukas upp av de många träden och grönskan på gårdarna.

Huskropparna i Fisksätra har medvetet placerats med kortsidorna mot Lännerstasundet. Gavlarna har klätts med mörkbrunt tegel och saknar fönster, varför husen från farleden inte uppfattas som så stora och påtagliga. Den dova färgsättningen och flacka takprofilen bidrar till landskapsanpassningen.

Vid komplettering av bebyggelse på den norra parkeringen bör, enligt "Identifiering av Kulturmiljövärden inför planläggning av södra och norra parkeringen" (Nacka kommun 2016) de kompakta gavlarna bevaras som tydliga utropstecken och bör inte byggas ihop med ny bebyggelse. Ett tydligt brott mot befintlig bebyggelse gällande avstånd och placering är önskvärt. Den tillkommande bebyggelsen bör inte skymma eller förta miljonprogrammets monumentalitet, och den ursprungliga stadsplanen, strukturen med lameller och "hus i parkkaraktär" ska fortsättningsvis vara avläsbar. Den nya bebyggelsen bör, liksom den befintliga, placeras och gestaltas med ett medvetet förhållningsätt avseende närheten till Lännerstasundet. Mot sundet kan det vara lämpligt med en dämpad färgskala. Vid förnyelse av de befintliga gårdarna ska principen "hus i grönska" beaktas. Gårdarnas öppna och gröna karaktär kan förstärkas.

Yttrande

Nacka vatten och avfall (NVOA) va-enheten har inte några synpunkter.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har inte några synpunkter.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har inte några synpunkter.

Miljöenheten har inte några synpunkter avseende buller:

Miljöenheten har följande yttrande avseende markföroreningar. Miljöenheten har inget att invända mot bygglov under förutsättningar att:

1. Om schakt ska utföras i jord med föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller i annat förorenat material ska en anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till miljöenheten senast 6 veckor innan schakt påbörjas.
2. Okulär kontroll ska utföras kontinuerligt vid schaktarbeten. Vid avvikande lukt och/eller synintryck (exempelvis lukt av olja eller lösningsmedel, avvikande fyllnadsmaterial, tjärasfalt m m) ska schaktarbeten direkt avbrytas, och tillsynsmyndigheten ska meddelas direkt enligt upplysningskyldighet Miljöbalken (1998:808) 10 kap 11 §.
3. Mellanlagring av förorenade massor eller förorenat material måste utföras på tätt underlag som asfalt, presenning och täckas vid risk för nederbörd för att minimera spridning av föroreningar.
4. Om återanvändning ska utföras av massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska detta ske i samråd med tillsynsmyndigheten.
5. Om inträngande grundvatten påträffas ska hantering ske i enlighet med Nacka Vatten och Avfalls Anvisningar för hantering av länshållningsvatten i Nacka kommun, 2021.



Skäl till beslut

Enligt 9 kap 37a § kan beslut om lov ges med villkor om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, lämplighet med hänsyn till 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att bygglov ges med stöd av 9 kap 30 och 37a §§ plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten för att startbesked ska få ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar, översiktliga och mark
3. Ritningar hus
4. Projektbeskrivning
5. Illustrationer
6. Kulör och material
7. Areasammanställning
8. Tillgänglighetsintyg
9. Remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda markeringen visar aktuell fastigheten