

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-09-06

Reviderad 2022-09-13

B 2022-001338

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 38:45 (SÖDRA
VÄGEN 26)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 96 lägenheter****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Ulf Källbrink, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0758-17, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 160 640 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 120 320 kronor,
- totalt 280 960 kronor.

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

Ärendet

Ärende avser ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus (hus 1-4) med totalt 96 lägenheter. Byggnaderna uppförs i fem våningar. Marken mellan byggnaderna anläggs som bostadsgårdar, murar uppförs på gårdarna för att hantera nivåskillnader. Parkeringsplatser för de fyra flerbostadshusen finns i garage under byggnader på andra sidan av Södra vägen, inom fastigheten Sicklaön 38:44.

Tre av byggnaderna (hus 1-3) utförs med sadeltak och har två inredda vindsplan. Vindsplanen är indragna från fasaderna och förses med takaltaner. Fasader på hus 1 utförs med skiffer i mörkt grön kulör, fasader på hus 2 och 3 utförs med skiffer i svart kulör.

Granskad av HAMHER



Dörr- och fönsterkarmar, bleck och vissa andra plåtdetaljer målas i gul kulör. Tak och takkupor beläggs med bandplåt i grafitgrå kulör. Räckan till balkonger och takaltaner utförs med glas.

Hus 4 utförs med låglutande tak och fasader i vit bruten puts (NCS S 0502-Y). Fasader vid balkonger utförs med liggande värmebehandlad träpanel. Dörr- och fönsterkarmar, bleck och vissa andra plåtdetaljer målas i brun kulör. Balkongräckan utförs med nät i metall i silver/vit kulör. Tak beläggs med papp i mörkgrå kulör.

Lägenhetsammansättning:

1 rum och kök – 1 st
 2 rum och kök - 21 st
 3 rum och kök - 25 st
 4 rum och kök – 46 st
 5 rum och kök – 3 st
 Totalt: 96 st lägenheter

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 1 898 m²
 Total Bruttoarea 10 849 m²
 Total öppenrea 1 401 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage 84 st.
 Cykelplatser invändigt 190 st, cykelplatser på kvartersmark 133 st.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 567. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder och lokaler får inrymmas i markplan mot gata. För del av hus 4 gäller att lokaler ska inrymmas i markplan mot gata. Byggnaderna får uppföras i fem våningar. Totalhöjden varierar mellan +21,0 och +28,0 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +21,52 och +28,52 meter över nollplanet i RH2000. Takkupor får uppföras utöver högsta antal våningar. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram. Bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till en nivå av +2,0 meter (+2,52 meter i RH2000). Hus ska uppföras som diffusions- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i de tre byggnaderna. Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering.

Enligt gestaltningsprogrammet ska fasader på hus 1-3 utföras med skivmaterial och trä i dova kulörer. Hus 4 ska utföras med fasader i till exempel puts, undantaget fasad mot söder som ska utföras med skivmaterial och trä i dova kulörer. Balkongfronter ska vara genomskinliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt. Byggnaderna benämns som L1-L3 och L6 i gestaltningsprogrammet.

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.



Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att stödmurar mellan byggnaderna placeras på mark som inte får bebyggas.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående avfall yttrat att tömning av sopkassuner för rest- och matavfall ska ske en gång per vecka. Avstånd från angöringsplats för kranbil till kassun ska vara högst sex meter.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att trappor och ramper inte får ligga på allmän platsmark. Anslutande höjder ska anpassas till projekterade handlingar för de allmänna anläggningarna. Antal parkeringsplatser för bil och cykel uppfyller kommunens p-tal.

Miljöenheten har yttrat att Kvarnholmen under lång tid har använts för hantering och lagring av petroleumprodukter i flera olika anläggningar. Sedan industriverksamheten avslutats har anläggningarna i flera steg monterats ned och sanerats. Viss kvarvarande produkt kan dock förväntas i form av inträngning i bergmatrisen och utfyllnader.

Marksanering har utförts till 0,3 m under havsytan. Därunder kan finnas markföroreningar.

Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. För att förhindra inträngningar av flyktiga ämnen i byggnaderna etapp 5 av Sillkajen, ska bottenplattan och genomföringar i bottenplatta vara diffusions- och vattentäta motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
2. I det dränerande och kapillärbrytande lagret under byggnadernas bottenplattor ska perforerade radonslangar placeras som vid behov möjliggör ventilation under bottenplattan.
3. Provtagningspunkter ska anordnas som gör det möjligt att utföra mätningar i markluften under bottenplattan.
4. Miljöenheten ska beredas möjlighet att inspektera radonslangar, tätning och provtagningspunkter.
5. Hissgrop får ej förses med dränering.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående VA yttrat att vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och ännu ej övertaget av NVOA. Sökanden behöver redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten. Privata dagvatten- och dränvattenledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark och ska ansluta till utbyggda dagvattenserviser till fastigheten. Släpp av dagvatten mot vatten och ej mot ledning måste godkännas av Nacka kommun.

Sökanden har skickat in en dagsljusberäkning som visar att åtta rum inte klarar dagsljuskravet i BBR 6:322.



Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Den sakkunnige bedömer att byggnaden/byggnaderna kommer motsvara de tillgänglighetskrav enl. PBL, PBF samt BBR som beaktas i samband med bygglov.

Sökanden har skickat in en bullerutredning som redovisar att byggnaderna klarar de bullerbestämmelser som finns i detaljplanen.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ 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 med murar som placeras på mark som inte får bebyggas bedöms vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Det framgår av detaljplanen att marken mellan huset ska användas som gårdar och murarna behövs för att ta hand om de nivåkillnader som finns.

Nämnden bedömer att de rum som inte klarar dagsljuskravet ej hindrar att bygglov kan medges. Avsteget bedöms kunna medges med stöd av BBR 1:21. I en tätbebyggd kvartersstruktur är det svårt att till fullo klara kraven på dagsljus i alla rum.

Enligt gestaltningsprogrammet ska fasader för hus 5 och 6 utföras med skivmaterial och trä i dova kulörer. Fasaderna i skiffer bedöms hålla minst den nivå man ville uppnå med gestaltningen av byggnaderna enligt gestaltningsprogrammet. Illustrationerna i programmet liknar i hög utsträckning illustrationerna i ansökan.

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

ÖVERSIKTSKARTA

