



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-10-04

B 2022-001121

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:111 och ERSTAVIK 26:113, Fisksättravägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, förskola, äldreboende och murar i kvarter B, Fisksätra entré

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 bygglovet för byggnader är 145 360 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar 8 640 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 120 320 kronor
- Totalt 274 320 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
JENSTR



Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med två huskroppar i kvarter B, Fisksätra entré. Kvarteret är uppdelat i två hus med underliggande garage.

Hus 1 rymmer lokaler med förskola i gatuplan och äldreboende i de övre planen med brukarlägenheter samt gemensamhetsytor. Hus 2 rymmer 40 stycken lägenheter.

Lägenheterna får privata balkonger alternativt uteplatser och en gemensam uteplats på gården. Utemiljö för förskolan på gården och för äldreboendet på takterrass.

Kvarter B upptar 2 796 kvm byggnadsarea, 12 539 kvm bruttoarea och 1 204 kvm öppenarea.

Hus 1

På plan 10 finns undercentral, lägenhetsförråd för äldreboendet, sprinkler, el- och telerum, fläktrum för förskola, garage med 62 parkeringsplatser varav 4 är HKP samt cykelparkering. På plan 11 finns 4 stycken förskoleavdelningar: avdelning 1 upptar 122,3 kvm, avdelning 2 upptar 123,3 kvm, avdelning 3 upptar 137,7 kvm och avdelning 4 upptar 132,7 kvm. Där finns också miljörum och hårvård/fotvård.

På plan 12, 13, 14 och 15 finns 8 stycken avdelningar med brukarlägenheter för äldreboende. Det finns 84 stycken brukarlägenheter på 32,1 kvm samt gemensamma ytor på avdelningarna.

På plan 16 finns takterrass, konferensrum, samlingsal, motion, behandlingsrum och personalutrymmen.

Hus 2

På plan 10 finns 2 stycken lägenheter och cirka 150 kvm biarea.

På plan 11 finns 5 stycken lägenheter och cirka 11 kvm biarea.

På plan 12, 13, 14, 15, 16 och 17 finns det sammanlagt 33 stycken lägenheter

Sammanställning lägenheter hus 2

1 Rok 3 stycken:

1 st med 34,9 kvm och 2 st med 35,4kvm,

1 Rok med förråd 6 stycken:

1 st med 33,7 kvm och 5 st med 34,1kvm,

2 RoK 3 stycken:

1 st med 42,2 kvm, 1 st med 50,2 kvm och 1 st med 54,9 kvm

2 RoK med förråd 3 stycken:

5 st med 41,5 kvm, 1 st med 44,4 kvm och 1 st med 59,2 kvm

2,5 RoK 8 stycken:

3 st med 50,2 kvm och 5 st med 54,9 kvm

3 RoK med förråd 10 stycken:

4 st med 75,6 kvm, 5 st med 77,5 kvm och 1 st med 82,0 kvm.

4 RoK med förråd 3 stycken:

1 st med 89,7 kvm, 1 st med 91 kvm och 1 st 97 kvm.

Ärendet gäller tre murtyper. Mur M1 är en stödmur av betong med L-stöd. M1-M är placerad på västra delen av fastigheten. Övriga murdelar av typ M1 är placerade vid Fisksätravägen mellan hus 1 och hus 2. Mur M4 är en mur av granit som är placerad mot Fisksätravägen i nordvästra hörnet av fastigheten. Mur M5 är en stödmur av betong med L-stöd är placerad på södra delen av fastigheten.



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.

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 överskrids. 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 förhållningssätt 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.

Pågående lantmäteriförrättning

Det pågår en lantmäteriförrättning på fastigheterna Erstavik 26:111 och 26:113.

Yttrande

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

Utbyggnaden av gården (G1) måste samordnas med va-utbyggnaden i området. Gården kan ej byggas förrän va-ledningarna under är slopade. Gällande va-servisanslutningar, utredning pågår.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har följande synpunkter. Miljörum för sortering av förpackningar i varje byggnad hade varit bättre, men gemensamma platser inom området kan vara tillräckligt. Ökad tillgänglighet minskar risken att förpackningar hamnar i sopsugen, men drift- och behandlingskostnader belastar fastighetsägaren. En liten kommentar angående äldreboendet är att matavfall hämtas endast i 140-literskärl p g a vikten.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har inga synpunkter.

Miljöenheten har följande synpunkter:

En miljöteknisk undersökning har utförts inom området. Innan Fisksätra byggdes gick Saltsjöbanan närmare området i norr. Det har funnits en kemtvätt som troligen låg närmare centrum än den nu aktuella fastigheten. De föroreningar som eventuellt förekommer har ursprung från de fyllnadsmaterial som tillförts. Fyllnadsmassorna har okänt ursprung. I byggnaderna finns bostäder med markkontakt. Föroreningshalten varierar och ser olika ut från plats till plats. Därför behövs en plan för att provta och hantera föroreningarna under själva arbetet., alternativt behövs en närmare beskrivning av massorna och vilka risker som behöver åtgärdas i förväg. Innan markarbeten startar ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till miljöenheten.



Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

- Bullerskyddande åtgärder utförs
- Ljudskyddsbeskrivning för förskolan utförs.
- 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.
- 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 upplysningsskyldighet Miljöbalken.
- 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.
- Om återanvändning ska utföras av massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska detta ske i samråd med tillsynsmyndigheten.
- Om inträngande av 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.

