

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-01-11

Rev. 2024-01-16

B 2023-001175

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 362:2
(ENSPÄNNARVÄGEN 1)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp 2****Förslag till beslut**

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

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Henrik Salomonson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1472-11, och behörighetsnivå K.

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

- Avgiften för bygglovet är 117 920 kronor.
- Avgiften för marklov för murar är 3 015 kronor.
- Avgifter för parkeringsplatser är 3 015 kronor.
- Avgiften för tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök och slutsamråd är 96 480 kronor.

Totalt blir avgiften 220 430 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2, B3 och B11.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, de så kallade Vattentornshusen del A och B i projekt Vattentornet Södra. Projektet är uppdelat i tre etapper, denna ansökan avser andra etappen som omfattar 69 lägenheter. Lägenheternas storlekar varierar mellan 34 – 95 kvadratmeter.

Nybyggnaden är fördelad på tre trapphus förbundna med garageplan under mark.

Granskad av JENSTR



I gatunivå anordnas entréer till bostäder och bostadskomplement så som cykelrum och soprum. Etapp två inrymmer åtta våningar med bostäder och två garageplan. Totalhöjderna varierar mellan +78,5 och +84,0 meter över nollplanet i RH2000.

Fasadernas färgskala inspireras av vattentornets konstnär Åke Pallarps konst. Fasadmaterialen varierar trapphusvis. Sockelvåningen markeras med variation i kulör. Fasaderna utförs i puts och tegel i danskt format. Putsen går i kulörerna ljusgrå (NCS S 2502-Y), mörkgrå (NCS S 6005-780R), ljusröd (NCS S 4050-Y80R) och mörkröd (NCS S 6030-Y90R). Tegelet är av typ Tulip Rånäs och röd handslagen Shatterad Rånäs. Vid balkongerna kläs fasaderna med träpanel. Balkongräcken målas i mörkgrå kulör.

Taken täcks av sedum.

Platsgjutna murar och gabionmurar förekommer för att hantera nivåskillnader i mark.

Yta

Byggnadsarea: 973 m²
Bruttoarea: 7 022 m²

Lägenhetsammansättning

1 RoK: 2 st
2 Rok: 34 st
3 Rok: 18 st
4 Rok: 15 st

Totalt antal lägenheter: 69 st

Cykelparkering

Etapp 2 inrymmer 186 cykelparkeringsplatser vilket uppfyller behovet. Utöver de 186 platserna inryms 53 cykelplatserna i etapp 2 som tillhör etapp 1 och 46 platser som tillhör etapp 3.

Bilparkering

Etapp 2 inrymmer 46 parkeringsplatser vilket uppfyller parkeringstalet. Utöver de 46 platserna inryms 7 platser inom etapp 2 som tillhör etapp 1 och 17 parkeringsplatser som tillhör etapp 3. Mobilitetsåtgärder har tillämpats.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 683 som bland annat innebär följande. Marken ska användas för bostadsändamål. Byggnadsvolymerna för södra kvarteret regleras genom att största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd är 18 700 samt att högsta nockhöjd anges. Högsta nockhöjd för vattentornshuset varierar mellan +78,5 och +84,0 meter över nollplanet i RH 2000. Teknikutrymmen ska inrymmas i byggnadsvolymer inom angiven nockhöjd.

Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna som framgår av planbeskrivningen.

Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg gällande gestaltning.



Detaljplanen reglerar utskjutande byggnadsdelar över allmän platsmark och mot bostadsgård. Principerna för detta har förtydligats med en skiss på plankartan. Utkragande balkonger mot allmän gata och torg ska ha en öppen karaktär och får inte glansas in helt.

Minst 60% av takytan i det södra kvarteret ska vara växtbeklädd.

För byggnadsdelarna gäller följande gestaltningsbestämmelser:

Vattentornshusen del A

- Följande gäller fasder mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Fasadmaterialet ska i huvudsak utgöras av tegel, puts och/eller glaserat tegel. Husen ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen.

Vattentornshusen del B

- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Längs minst 40% av fasadlängden mot torget ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från egenskapsgräns.
- Längs minst 50% av fasadlängden mot torget ska de två översta våningsplanen utföras indragna minst 1,5 meter från egenskapsgräns.
- Huset ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen.

Minst 45% av bostadsgårdens yta ska utgöras av grönska. Bostadsgårdarna ska så långt möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn.

Detaljplanen innehåller bestämmelser gällande bostädernas utformning avseende trafikbuller och verksamhetsbuller.

Teknikutrymmen för hissmaskin, fläktrum, trapphus och liknande ska inrymmas i byggnadsvolymen inom angiven högsta nockhöjd.

Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg.

Gestaltningprogram

Det finns ett gestaltningprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret.

Yttrande

Ansökan har remitterats till Anläggningsenheten, Nacka Vatten och Avfall, Trafikenheten, Enheten för offentlig utemiljö och stadsarkitekten.

Stadsarkitekt
Ej erinran.



Anläggningsenheten

Anläggningsenheten har yttrat att höjdsättning inte stämmer överens med underlag från projekterande konsult. Efter yttrandet har sökanden haft dialog med projekterande konsult. Anläggningsenheten och projekterande konsult har därefter meddelat att de accepterar sökandens föreslagna höjder.

Nacka Vatten och Avfall

Ej erinran.

Synpunkter:

- Avfallshanteringen sköts via miljörum inom byggnaderna (ett per etapp). Angöring via Vattentornsgränd (E1), Enspännarvägen (E2) och Tändkulevägen (E3). Respektive miljörum har planerats för att omhänderta rest- och matavfall, förpackningsavfall, returpapper mfl. fraktioner vilket är positivt. Den inritade "vakanta fraktionen" kan med fördel nyttjas för textilsamling eller återbruk. Viktigt att hämtning avfallet och sopbilens angöring säkerställs vid projektering av ny gata. Läs gärna vidare i Teknisk handbok avfall: <https://www.nacka.se/nackavattenavfall/foretag/planering-och-byggande/>

- Fel placering av VA anslutningspunkter.

Åtgärd sökande: Åtgärdat, se reviderad dagvattenplan.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö

- Dike med plantering söderut är inritat på allmän platsmark. Höjdsättning framgår inte.

Oklart vilket vatten som diket ska ta hand om? Var finns bräddning av diket?

Åtgärd sökande: Dike flyttat till kvartersmark. Det är väldigt lite vatten som kommer rinna ut där, eftersom större delen av de hårdgjorda ytorna mot naturmarken ligger under balkonger.

- PL1 mot parken ligger på allmän platsmark. Samma typ av PL1-yta återfinns på innergården, indikerar att det är planteringsjord. För att bevara naturkaraktären ska näringsrik jord undvikas i nära anslutning till berghällar och hällmarkstallskog. Sparad jord/förna ska används vid återställning. Lämpligt att samordna med stadsbyggnadsprojektet.

Åtgärd sökande: PL1 mot park på allmän platsmark justerat till PL5 på handling. Sparad jord används vid återställning av naturmark.

- Sektioner visar inte hur man hanterar mötet med naturmarken, stor nivåskillnad.

Åtgärd sökande: Principsektion med beskrivning har kompletterats på ritning efter samordning med Nacka kommun.

- Hur löses takavvattning mot parken (ritning 1343509)? Det framgår inte av handlingarna om det finns några dagvattenhanterande ytor där och tak lutar mot allmän plats. Stuprör ska inte gå ut på allmän platsmark. Oklart utifrån handlingarna hur detta ska lösas. Vänligen förtydliga detta.

Åtgärd sökande: Stuprör är indragna i fasad och återfinns på planritningar. Ingen komplettering krävs.

- Primära dörrar ska inte vara utåtgående mot allmän platsmark. De ska gå inåt och är det en utrymningsväg ska den inte vara samma som en primärentré. Utifrån tillgängliga handlingar går inte att utläsa åt vilket håll dörrarna öppnas.



Åtgärd sökande: Inga primära dörrar öppnas ut mot allmän platsmark. Soprumsdörr i trapphus 8 som öppnas utåt ritas om på handling så att den blir inåtgående.

- Avståndet mellan byggrätt och allmän plats PARK är bitvis mycket begränsat. Svårt att av handlingarna utläsa hur schakt och produktion kan ske utan negativ inverkan på parkmarken. Hur motverkas detta?

Åtgärd sökande: Samordnat med Nacka kommun.

- Om balkongerna sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter.

Åtgärd sökande: Det finns inga utstickande byggnadsdelar över allmänna gång- och cykelbanor lägre än 3,5 m. Ingen komplettering krävs.

Övrig information/synpunkter

- Generell punkt; fastighetsgränser saknas på sektionerna. Särskilt intressant i möten med naturmark.

Åtgärd sökande: Fastighetsgränser kompletterade på handling.

- Hur löses LOD mot parken? Hårdgjorda ytor för uteplatser redovisas hela vägen fram till fastighetsgräns.

Åtgärd sökande: Dike flyttat till kvartersmark och uteplatser minskade på handling.

- Murar och räcken är delvis placerade på allmän platsmark. Enskilda anläggningar ska vara placerade på kvartersmark för att undvika framtida diskussioner om ägar-/ansvarsförhållanden för dessa anläggningar. Lämpligt att samordna med stadsbyggnadsprojektet.

Åtgärd sökande: Samordnat med Nacka kommun, stadsbyggnadsprojektet. Handlingar är uppdaterade.

Övrigt:

- För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garagen ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor utföras.

- Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådan att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garagen.

- Både de höjder och in- och utfarter till garagen som anges i ansökningshandlingarna behöver stämmas av med stadsbyggnadsprojektet.

- Höjdsättningen av entréer till både bostäder och lokaler ska överstämja med pågående projektering av de allmänna anläggningarna.

Dagsljus

Sökanden har inkommit med dagsljusberäkning. Utredningen redovisar att lägenheterna uppfyller dagsljuskraven.

Tillgänglighet



Sökanden har inkommit med tillgänglighetsutlåtande. Certifierad tillgänglighetsakkunnig bedömer att etapp två motsvarar de tillgänglighetskrav enligt PBL som beaktas inför bygglov.

Påverkan av omgivningsbuller

Sökanden har inkommit med bullerutredning. Utredningen redovisar att lägenheterna uppfyller bullerkraven enligt detaljplan genom att hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida.

Tidigare beslut

Beslut om marklov för ändrad marknivå beviljades i beslut § 2023-001861 i ärende B 2023-001174. Beslut om startbesked fattades i samma ärende med beslutnummer § 2023-002239.

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus etapp 1 beviljades i beslut § 192 i ärende B 2023-001173.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att förslaget är förenligt med detaljplanens syfte. Förslagets gestaltning och utformning går i linje med gestaltungsprogrammet.

Remissvaren medför ingen annan bedömning i ärendet.

Nämnden bedömer att redovisade parkeringsplatser med mobilitetsåtgärder uppfyller kommunens parkeringstal.

Nämnden bedömer i övrigt 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. Bygglov ska därför ges.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Marklov ska därför ges.

Bygglovenheten

Anni Stockeld
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 11 januari 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Dagsljusberäkning
6. Bullerutredning
7. Ytsammanställning och parkeringstal
8. Dagvattenutredning

9. Grönytefaktor
10. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

