

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-05-29

B 2024-000380

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 38:30****Bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 67 lägenheter
samt installation av eldstad****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att mätvärda balkonger placeras över mark som ska byggas över med körbart bjälklag samt att en mindre del av två balkonger som placeras över allmän platsmark blir djupare än 1,5 meter.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Stridh, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1539-11, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för hus L1 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus P1 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus P2 är 101 500 kronor,
- avgiften för bygglovet för hus R1 är 69 300 kronor,
- avgiften för bygglovet för garageutrymme är 69 300 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 100 800 kronor
- avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 3 592 kronor,

Totalt blir avgiften 547 492 kronor

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

Granskad av ANNROM



Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med sammanlagt 67 lägenheter samt tillhörande bostadskomplement, mellan byggnaderna uppförs ett underbyggt garage.

Hus L1 uppförs i tre till fyra våningar med vind och källare och har en högsta totalhöjd på +49,80 meter över nollplanet. Fasader mot allmän plats kläs i tegel i vit kulör typ Wienerberger EW0445. Huvuddelen av teglet sätts i vilt förband. Entréer, indrag samt bjälklag markeras med tegel lagd med stående rullskiftsförband, inskjutet 20 mm från fasad. Allt tegel plattsmuras med fog i kritvit kulör. Fasader mot gård utförs med spikriven puts i ljus varmbeige kulör NCS S 1510-Y40R. Tak beläggs med plåt i matt silvermetallic kulör (RAL 9007).

Hus P1 och P2 uppförs i fyra respektive fem våningar med källare och har en högsta totalhöjd på +47,60 meter över nollplanet (hus P1) respektive +50,37 meter över nollplanet (hus P2). Fasader utförs med spikriven puts i bruten vit kulör (NCS S 0603-Y40R) med undantag för fasad vid indragna balkonger som utförs med stående pigmenterad träpanel i kulör NCS S 2010-Y40R. Tak förses med svart papptak.

Hus R1 uppförs i tre våningar och källare och har en högsta totalhöjd på +44,92 meter över nollplanet. Fasader mot allmän plats kläs i tegel i rostfärgad kulör typ Wienerberger EW0181. Tegelsättningen varierar mellan vilt förband, stående rullskiftsförband och utskjutande horisontella band. Allt tegel plattsmuras med fog i vit kulör. Tak förses med sedum.

Sockel på samtliga hus utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Fönster och dörrar utförs med utsidor av aluminium i mörkbrun kulör (RAL 8017), för delar vid entrépartier för hus L1 i skiffergrå kulör (RAL 7015) och vid takvåningar i silvermetallic kulör (RAL 9006). Nedåtriktade armaturer placeras på balkonger, terrasser, uteplatser och vid entréer.

Lägenhetssammanställning:

- 1 rum och kök – 5 st
- 2 rum och kök – 9 st
- 3 rum och kök – 24 st
- 4 rum och kök – 16 st
- 5 rum och kök – 12 st
- 6 rum och kök – 1 st

Totalt: 67 st lägenheter

Areasammanställning:

Hus L1
 Total byggnadsarea 579 m²
 Total bruttoarea 2 551 m²
 Total öppenarea 244 m²

Hus P1



Total byggnadsarea 401 m²
 Total bruttoarea 1 806 m²
 Total öppenarea 216 m²

Hus P2
 Total byggnadsarea 401 m²
 Total bruttoarea 2 206 m²
 Total öppenarea 318 m²

Hus R1
 Total byggnadsarea 268 m²
 Total bruttoarea 1 181 m²
 Total öppenarea 74 m²

Garage
 Total bruttoarea 1 163 m²

Parkering:

Sökande har skickat in ett PM parkering som föreslår att parkeringstalet sätts ned med 10%, då man erbjuder bilpool och då man har möjlighet att samutnyttja garageplatser i området. Kvarnholmshöjdens (detta lov samt B 2024-000381) parkeringsbehov av 85 parkeringsplatser uppfylls därmed enligt följande:

- 30 parkeringsplatser i eget garage
- 2 parkeringsplatser på kvartersmark (hkp samt bilpool)
- 53 parkeringsplatser i garage i angränsande kvarter (ga:158)

Cykelplatser uppgår till 244, varav 155 platser anordnas på Sicklaön 38:43 och 89 platser på Sicklaön 38:30.

Ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus på den intilliggande fastigheten Sicklaön 38:43 inkom samtidigt och hanteras i ärende B 2024-0381. Vissa handlingar i ansökan gäller för båda ärendena. Det gäller handlingarna PM parkering, tillgänglighetsutlåtande, bullerutredning och dagsljusutredning.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats.

Följande begränsningar gäller för respektive hus enligt detaljplanen:

Hus L1, högst tre respektive fyra våningar, högsta totalhöjd +43,5 respektive +49,8 meter över nollplanet

Hus P1, högst fyra våningar, högsta totalhöjd +44,6 respektive +50,2 meter över nollplanet

Hus P2, högst fem våningar, högsta totalhöjd +47,5 respektive +52,4 meter över nollplanet

Hus R1, högst tre våningar, högsta totalhöjd +45,2 meter över nollplanet.

Bostadsbebyggelse ska utformas med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om



bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltningsprogram. I gestaltningsprogrammet står att byggnads fasader mot allmän plats ska utföras med platsbytt tegel i varierande toner. Inslag av accentfärger kan finnas på balkonger och skärmtak etc. Fasader mot gård ska vara i ljus puts. I gestaltningsprogrammet framgår också bland annat vilka fasader som ska utföras i puts och vilka som ska vara tegel samt placeringar för indrag och artikulerade hörn.

I planbeskrivningen parkering framgår att parkering huvudsakligen ska ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram parkeringsnormen 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser) gälla för bostäder. Parkering för verksamheter behöver beräknas utifrån verksamhetens behov.

Avvikelse från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att mätvärda balkonger placeras mot gården på mark som ska byggas över med körbart bjälklag. Enligt detaljplanen så är nockhöjden för ytan reglerad till +35,0 meter över nollplanet. Eftersom balkongerna är mätvärda så överstigs även nockhöjden vid balkongerna. En mindre del av en balkong på gårdssidan mot allmän platsmark park blir också djupare än 1,5 meter.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp. Kvarnholmen är också av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttrande

Ansökan är kungjord i Dagens Nyheter den 30 maj 2024 med möjlighet att yttra sig till och med den 13 juni 2024. Inga synpunkter har inkommit.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har gällande avfall yttrat att avfallsdelen är bra redovisad och bra med full sortering. Lite trångt möblerat i miljörummet, svårt att komma åt kärl i hörnen och dimensioneringen räknad på gamla siffror för returpapper och pappersförpackningar, men de tar ut varandra (mindre returpapper, mer pappersförp.) Angöringsytter ser okej ut.

NVOA har gällande dagvatten och anslutning till VA yttrat att

- Vatten och avlopp i gata är utbyggt av exploatör och är i dagsläget anslutet mot en gemensamhetsanläggning för vatten och spillvatten. NVOA har ej information om servisernas läge, kapacitet eller vattengångar.
- Enligt PM Dagvatten så är flödet till dagvattenservis 86 l/s efter fördröjande åtgärder, finns kapacitet för detta i befintlig servis?
- Redovisa ungefärlig plats för vattenmätare inom fastigheten.
- Privata dagvatten- och dränvatten-ledningar med tillbehör ska i första hand förläggas på kvartersmark, det är otydligt om så är fallet.

Gällande hantering av dagvatten:

- Vänligen redovisa LOD-lösningars uppbyggnad.



- Enligt Anvisningar och principiösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats ska hela 10 mm ska rymmas i ytlig volym. PM dagvatten redovisar att ytlig volym i växtbäddar är 15,5 m³. Med andra ord, det saknas fortfarande 6,2 m³ ytlig volym för att uppfylla 10 mm rening/fördröjningskrav för KHT2.

Miljötillsynsenheten har gällande sanering och bullerkrav hänvisat till ett tidigare yttrande från nybyggnad inom området där det framgår att man inte har någon erinran mot bygglov under förutsättningar att:

1. Alla bostäder och känsliga verksamheter såsom t ex förskola eller vård, ska ha underliggande ventilerade utrymmen. Ventilerat utrymme kan innehålla t ex garage, förråd, fläktrum.
2. Grundläggningen av byggnaderna ska vara gastät motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
4. Dom skyddsåtgärder som anges, ”Konstruktionsrapport gastät grundläggning, Kvarnholmsterassen 1, Sicklaön 38:26, SLB Sören Lundgren Byggkonsult AB, 2019-10-29” samt ”Allmänventilationssystem, TQI Consult VVS AB, 2019-01-14”, ska följas.
5. Övertryck ska råda i det undre garaget så att föroreningar inte transporteras in mot byggnaden. I det övre garaget ska ett visst undertryck råda för att säkerställa att luft från garaget inte läcker in i bostäder och bokaler.
6. Se över var avluftningstornet placeras i förhållande till lekplats och sittstuga. Avluftningen bör läggas på utsidan för att undvika lukt och så att luftföroreningar inte koncentreras på gården.

Gällande buller har man ingen erinran. Gällande att ansökan också innefattar installation av eldstad har man yttrat att man inte rekommenderar eldstad i flerbostadshus då det finns stor risk att klagomål inkommer till miljötillsynsenheten eftersom det är tätbebyggt. Följden av ett klagomål blir att miljötillsynsenheten förbjuder användning av dessa.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har gällande b.la. parkering och trafikplanering yttrat att det är av stor vikt för naturmark och träd som ska bevaras, att skyddsstängsel sätts upp/ses över samt att träd som står nära arbetsområdet plankas in. Utifrån de tillgängliga handlingarna är det svårt att få en uppfattning om utemiljön. Det är även svårt att avgöra hur kvartersmarken möter allmän plats. Ligger samtliga anläggningar som behövs för kvarteren på kvartersmark?

Trafikenheten tillämpar de nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, vilka gäller för detaljplaner, markanvisningar och dyl. som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen. Aktuell detaljplan vann laga kraft 2015. Det vill säga innan den nya parkeringsmodellen, vilket innebär att parkeringsbehovet ska tillgodoses enligt angivet parkeringstal i planbeskrivningen för bostäder och verksamheter.

Om balkongerna sticker ut utanför fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter. 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. Inga trappor eller ramper för kvartersmarkens behov får placeras på allmän plats. Höjdsättningen av entréer till både bostäder, lokaler mm ska

överstämman med de projekterade handlingarna. Det är sökandes ansvar att kontrollera överstämmande av de angivna höjderna i bygglovshandlingar med projektet för genomförande av allmänna anläggningar. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark.

Dagvattenhandlingarna är otydliga. Tydliga fastighetsgränser saknas. Ligger kvarterets dagvattenhantering på kvartersmark? Hur kommer dagvattnet till Svindersviken? Går bara att se några pilar i handlingarna. Allmän plats park/natur kan inte ta om hand några större dagvattenmängder utan att skadas. Av dagvattenutredningen framgår inte om anslutande naturmark kommer att tillföras tillräcklig mängd vatten – efter en utbyggnad.

Anläggningenheten har gällande anslutning till allmän plats yttrat att dagvatten ska hanteras inne på kvartersmark. Angöringen för sopbil, det vore önskvärt att den angör vid en angöringsficka istället. Balkonger och skärmtak mot allmän plats, uppfyller de fri höjd enligt detaljplanen och gestaltungsprogrammet?

Planenheten har fått möjlighet att yttra sig eftersom fastigheten ligger inom samordningsprojekt västra Nacka stad, planenheten har yttrat att byggnaden som har gavel längst västerut på Tre Kronors väg, hus L1 i bygglovet, är reglerad i detaljplanen som ett trevåningshus. Det framgår även i gestaltungsprogrammet del 1 sida 20 att man har tänkt sig ett trevåningshus där gaveln utgörs av tre bostadsvåningar och under detta en sockel. I bygglovsansökan är detta ändrat till fyra våningar där den nedersta våningen hamnar under gatunivå. Sovrummet närmast Tre Kronors väg på bottenplan får en bröstningshöjd på fönstret på 1,44 meter, det är i princip ett källarfönster, och insynen från trottoaren in i sovrumsrummet blir påtaglig. Planenheten anser inte att det är lämpligt att utforma byggnaden med bostäder i källarvåningen mot Tre Kronors väg och anser att byggnaden bör utformas med tre våningar så som avsågs i plankartan och de illustrationer som tillhör detaljplanen.

Sökande har skickat in svar på remissinstansernas yttranden. Där framgår bl.a. följande. Parkeringstalet är baserat på p-talet som beskrivs i planbeskrivningen med ett förslag om 10% rabatt mot erbjudande av bilpool samt förbättrade cykelfaciliteter som är två åtgärder som främjar mobilitet och minskar behovet av egen bil. Förslaget uppfyller detaljplanens krav gällande fri höjd över allmän plats gata, utåtgående dörrar placeras på kvartersmark eller indraget från fasad. Inga konstbyggnader placeras utanför fastighetsgräns. Det finns murar som är placerade enligt gestaltungsprogrammet, som idag ligger vid fastighetsgräns. Underliggande grundläggning av dessa murar ligger utanför fastighetsgräns. Kvarterets dagvattenhantering ligger på kvartersmark. Allt dagvatten renas och fördröjs inom kvartersmark för att sedan kopplas på ledning i anslutningspunkt i gata. Inget dagvatten leds ut ytligt vare sig mot gata eller naturmark. Dagvattenledningar finns utanför fastigheten för att hantera vatten från stuprör, vilka ansluts till kommunens dagvattenledning. Sökande kompenserar för detta genom ytterligare fördröjning på kvartersmark. Gällande hantering av träd på allmän platsmark så har sökande yttrat att byggrätten är placerad mot fastighetsgräns mot allmän platsmark vid den sydvästra delen av fastighetsgränsen mot Sicklaön 38:30. Fasadmaterialet kräver en ställning. Några av träden är placerade så nära fastighetsgräns att sökande bedömer att dessa inte kommer att kunna vara kvar om byggnationen ska kunna genomföras. Detta av samma anledning som ovan, dvs för att kunna utföra grundläggningsarbeten, ställning m.m. Sökande föreslår därför ett kompletterande platsbesök tillsammans med Nacka kommun inför byggstart för att gå igenom detta på plats samt att en återställningsplan tas fram i samråd med Nacka kommun.



Gällande miljötillsynsenheten yttrande kring kaminerna så har sökande svarat att braskaminer är inritade i lägenheter på översta plan i hus L2, L1, P1 samt P2. Tilluft till dessa hus hämtas från marknivå då fläktrum är placerade i källarvåning. Om eventuella problem skulle uppstå, även om vi ser det som osannolikt, kan man komplettera med skorstensfläktar som skjuter upp röken i luften vid lågtryck. Det finns idag braskaminer i andra flerbostadshus på Kvarnholmen som är i bruk.

Gällande dagvatten så har sökande redovisat reviderade handlingar som har godtagits av NVOA.

Yttrande externt

Sökande har skickat in en utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som yttrar att projektet har goda möjligheter att uppfylla de krav som ställs i enlighet med gällande normer för tillgänglighet och användbarhet. Under förutsättning att de åtgärder som beskrivs i utlåtandet uppfylls under vidare projektering anser sakkunnig därför att byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt BBR 29. Vid slutbesiktning ska åtgärderna vara utförda.

Sökande har skickat in en dagsljusberäkning där det framgår att det finns fåtal rum som inte når upp till ställt BBR-krav på en dagsljusfaktor på minst 1,0%. Totalt 15 rum med $DF < 1,0\%$ (av totalt 339 rum) varav enbart 3 rum (precis, $DF=0,7\%$) med $DF < 0,8\%$. BBR-krav på dagsljus är föråldrat och svåruppnåeligt precis alla rum i ett stort bostadsprojekt, speciellt i storstäder och tätbebyggda områden. I BBR hänvisas fortfarande till en manuell beräkningsmetod av dagsljusfaktor och den manuella metoden ger ofta högre dagsljusfaktor än med datorsimulering. På grund av det har exempelvis Miljöbyggnad och vissa kommuner sänkt kravet för simulerad dagsljusfaktor från 1,0% till 0,8%. Åtgärder har genomförts för att förbättra dagsljuset men de rum som inte uppfyller dagsljusfaktor 1,0% föreslås vara en mindre avvikelse enligt BBR. Samtliga lägenheter har max 1 rum med $DF < 1,0\%$ och har överlag mycket god tillgång till dagsljus. För vissa rum har fönster inte kunnat ökas ytterliggare pga antingen bärande pelare i fasad eller p.g.a fasadtutrycket/fönsterlinjer i fasad. Sammantaget bedöms byggnaden ha god tillgång på dagsljus i förhållande till byggrätterna i detaljplanen och samtliga lägenheter uppfyller krav enligt Svanen ver. 3.

Sökanden har skickat in en bullerberäkning som redovisar att byggnaden klarar de bestämmelser som reglerar buller i detaljplanen.

Skäl till beslut

Avvikelserna är sådana att de godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Enligt illustrationer i gestaltningsprogrammet så placeras balkonger mot gården, det bedöms därför inte vara syftet med regleringen i detaljplanen att inte tillåta balkonger på den undre våningen. Balkongerna som blir djupare än 1,5 m placeras över allmän plats park och avvikelsen endast en mindre del av balkongerna. Av gestaltnings-skäl bedöms det finns skäl för att dessa får samma djup som övriga balkonger på fasaden.

Avvikelsen gällande antal parkeringsplatser med 10 % bedöms kunna medges då man har

möjlighet att omfördela platser i ett stort garage över tid när behovet förändras, och då man erbjuder bilpool. I tidigare ärenden för nybyggnation på Kvarnholmen har avvikelser på upp till 10 % medgivits där det bedömts rimligt och sökanden har kompenserat det minskade antalet platser med andra åtgärder. Då parkeringstalet inte är reglerat i en planbestämmelse utan bara i planbeskrivningen är avvikelsen inte en sådan avvikelse som prövas med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Gällande planenhetens yttrande om att gavelfasaden längst västerut på Tre Kronors väg har fyra våningar så är våningen utformad som ett entresolplan med etagelägenheter längst ner. Nämnden bedömer således att gavelfasaden har tre våningar. Gällande insynsproblematiken så instämmer nämnden i att lägenheten får en viss insyn från gatan men att eftersom gavelfasaden gränsar mot allmän platsmark så kan möjligheten till insyn begränsas med växtlighet.

Ansökan innefattar några avvikelser från gestaltningsprogrammet som tillhör detaljplanen, b.l.a. så utförs en del av den östra gaveln på hus L1 som enligt gestaltningsprogrammet ska vara i tegel istället i puts och hus R1 utförs i tegel i en kulör istället för tre. Vid gaveln på hus L1 så utnyttjar sökande inte hela sin bygg rätt för en del av bygganden. Detta skapar ett indrag som föreslås utföras delvis i puts. Indraget tar ner skalan på byggnaden vilket gör att den inte kommer upplevas som lika bred från gatan. Att materialmötet sker i ett innerhorn är också fördelaktigt. Fasaden bedöms därmed få motsvarande kvaliteter som de som beskrivs i gestaltningsprogrammet. För hus R1 så varierar tegelsättningen mellan vilt förband, stående rullskiftsförband och utskjutande horisontella band vilket bedöms ge motsvarande variation i fasad som skulle ske om byggnaden utfördes i tre olika kulörer. Dessa avsteg bedöms därför vara godtagbara.

Avsteg från dagsljuskrav enligt Boverkets byggregler bedöms preliminärt vara godtagbart. Avsteget gäller ett fåtal rum och dagsljusfaktorn understigs med en liten marginal. Med tanke på hur bygg rätten är utformad enligt detaljplanen så bedöms det vara svårt att uppnå dagsljuskraven för samtliga rum, avsteget prövas slutgiltigt inför beslut om startbesked.

De synpunkter som framkommit i remissvar från andra enheter är besvarade med kompletteringar som sökanden har skickat in. Frågor gällande dagvatten har stämts av med NVOA som har godtagit revideringar. Frågor som kvarstår bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. De synpunkter miljötillsynsenheten haft gällande föroreningar och tekniska lösningar hanteras också vid det tekniska samrådet. Gällande kaminer så har sökande inkommit med ett godtagbart svar kring det, kaminerna bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för närboende. Om klagomål inkommer får det hanteras via tillsyn.

Nämnden bedömer sammantaget att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför ges.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse den 29 maj 2024
2. Ansökan
3. Nybyggnadskarta
4. Markplaneringsritning
5. Planritningar
6. Fasadritningar
7. Sektionsritningar
8. Material- och kulörbeskrivning
9. Illustrationer
10. Yttranden internt
11. Yttranden externt

ÖVERSIKTSKARTA

