



## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-07-24

B 2018-000020

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**SICKLAÖN 38:3 I (KVARNHOLMSVÄGEN 112)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 97 lägenheter

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Ulf Källbrink med behörighetsnummer SC0758-17 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

avgiften för bygglovet är 132 240 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 109 040 kronor och planavgiften är 203 000 kronor dvs. totalt 444 280 kronor.

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

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med totalt 97 lägenheter och tillhörande bostadskomplement. Under de fyra bostadshusen finns två gemensamma källarplan med garage och förråd. Byggnaderna uppförs i fem till sju våningar och deras totalhöjd varierar mellan +36,55 till +43,66 meter över nollplanet i RH2000. Utöver totalhöjden finns mindre påbyggnader för ventilation. Fasader på byggnadsdelar mot norr och Kvarnholmsvägen utförs med tegel "Forrest" i brunröd kulör. Teglet muras i vilt förband respektive stående på högkant vid indragna fönsterbröstningar samt två stående skift vid takfot. Fasaddelar ovan entréer mot norr utförs med tegel "Antibes" i ljusgrå kulör. Fasaddelar mot söder utförs med puts i bruten vit kulör (NCS S 1502-Y50R). Fasader utförs

Granskad av ISAKAR

utan synliga elementskarvar. Tak beläggs med papp i skiffergrå kulör. Fläktrum och skorstenar m m på tak beslås med plåt i silvermetallic kulör liksom hängrännor och stuprör. Balkongräcken utförs som pinnräcken av aluminium med platt överliggare. Räckena ges silvermetallic kulör. Terrassmurar mellan byggnaderna som tar upp nivåskillnaden mellan Kvarnholmsvägen och innergårdar utförs av betong och förses med spaljéer och växtlighet.

Två lägenheter klarar inte kravet på att kök ska kunna skiljas av med fönster mot det fria.

För några lägenheter i de nedersta våningarna i byggnaderna uppnås inte de allmänna kraven i BBR som gäller dagsljus.

Lägenhetssammanställning:

2 RoK – 18 st

3 RoK – 43 st

4 RoK – 31 st

5 RoK – 5 st

Total byggnadsarea 1 986 m<sup>2</sup>

Total Bruttoarea 12 391 m<sup>2</sup>

Garageplatser 87 st

Cykelplatser under tak med låsbar dörr 317 st

### Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 567. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för bostäder, lokaler får inrymmas i markplan. Byggnaderna får uppföras i fem till sju våningar och ges en totalhöjd på högst +44.02 meter över nollplanet i RH2000. Utöver angiven höjd tillåts mindre byggnadsdelar som t ex trapphus, hisschakt, ventilationshuvar mm. Marken mellan och söder om byggnaderna får underbyggas med planerbart bjälklag. Samtliga boningsrum i varje bostadslägenhet får ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster, eller då så inte är möjligt ska minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Den maximala ljudnivån på enskilda balkonger eller gemensam uteplats får inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering.

Enligt planbeskrivningen ska parkering huvudsakligen ske i garage. För bostäder gäller att antalet parkeringsplatser ska vara 0,9 per 100 m<sup>2</sup> BTA. Ytan för cykelparkering bör finnas med två platser per lägenhet à 100 m<sup>2</sup> BTA, varav en i nära anslutning till bostadens entré och en i förrådsutrymme i anslutning till bostaden.

Enligt gestaltungsprogrammet ska byggnadsdelar mot norr och Kvarnholmsvägen utföras med fasader i mörkt tegel och byggnadsdelar mot söder utföras med fasader i ljus puts. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålplåt. Gårdarna mellan husen ska vara gräsytor och avgränsade grussytor. Inga synliga elementskarvar ska finnas i fasaderna.

## Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms farled. Kvarnholmen är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns Kulturmiljöprogram.

## Yttranden

Miljöenheten har yttrat att de har fått in dokumentation gällande markföroreningar på platsen. Under förutsättning att husen byggs såsom beskrivs, d v s med parkeringshus och teknikutrymme på bottenplan/källarvåningar har miljöenheten inga synpunkter.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att det ska finnas två behållare à fem m<sup>3</sup> för restavfall och två behållare à en m<sup>3</sup> för matavfall.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att byggnaderna ska ansluta spillvatten, dagvatten och vatten till Södra kajen och Sillkajen. Granskningshandling inför bygghandling finns nu för granskning på kommunen. Som läget är nu finns ingen anslutning av vatten, spillvatten eller dagvatten. Ledningarna i Södra kajen och Sillkajen kommer byggas ut i enskilt huvudmannaskap inklusive Pumpstation Sillkajen (No4). Projekterade Fp för vatten och spillvatten bör beskrivas eller redovisas från granskningshandling. Detsamma gäller dagvattnet. Dagvatten inom fastigheten ska renas och fördröjas och redovisas i dagvattenutredning. Minst 10 mm regndjup ska renas och fördröjas 6 – 12 timmar inom fastigheten. Resterande dagvatten behandlas enligt P 110. Överenskommet, föreslaget, är att takdagvatten som anses rent får samlas upp i separat ledning och ledas till FP som leds vidare direkt till recipienten Svindersviken. utan rening eller fördröjning under förutsättning att påkoppling av yt- eller dränvatten inte förekommer. Dimensionering av källarväggar ska utgå ifrån att bära allmän plats med en last av ex 110 tons kranbil eller motsvarande intill fasad. Nuvarande spont för väg kan inte räknas in som avlastning för källarvägg. Tekniska anordningar ex dragstag för spont ska avyttras/avlastas samt att kvarstående spont ska kapas minst en meter under terrass körbana/gångbana. Källarväggar ska skyddas mot karbonatisering (vägsalt) med extra täckande betongskick, dränmattor samt klistrade bromattor. Dräneringsledningar läggs i vot/grundsulan med åtkomlighet för spolning och drift inifrån husen.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att infartsvägen vid Kvarnholmsvägen ska vara upphöjd för att dämpa hastigheten.

I yttrande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet framkommer att ansökan uppfyller Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet när det gäller utformningskraven.

I yttrande från akustiker framkommer att detaljplanens nivåer gällande trafikbuller uppnås med ansökan under förutsättning av gemensamma uteplatser anordnas på gårdssidan av byggnaderna.

## Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och

landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

De avsteg från BBR som ansökan innebär gällande avskiljbarhet för kök samt otillräckligt dagsljus bedöms kunna medges. Delar av byggnaderna ligger i souterräng och nära nästa byggnad. Detaljplanens byggrätt är förhållandevis djup och byggnadsdelarna är tätt placerade. Fönsterbröstningar hade enligt utlåtande från dagsljuskonsult kunnat sänkas för att få in mer dagsljus, men det hade inneburit större insyn för de lågt liggande lägenheterna. I avvägning mellan kraven i BBR, platsens förutsättningar samt den byggrätt som detaljplanen ger bedöms de avsteg som görs vara godtagbara.

Nämnden bedömer att lov kan beviljas.

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

#### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar byggnader
3. Markplaneringsritningar
4. Kulör- och materialbeskrivning
5. PM gestaltning
6. Illustration murar
7. Utlåtande buller
8. Utlåtande tillgänglighet

