



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-07

B 2018-000856

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:26

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med 131 lägenheter

Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Josef Rosbin med behörighetsnummer SC0543-16 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglovet är 176 320 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 134 560 kronor,

totalt 310 880 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med två gemensamma källarplan. De fem flerbostadshusen är i tre till sex våningar. Källarplanen innehåller parkering samt bostadskomplement och är placerade under byggnaderna samt under gården mellan byggnaderna. Bottenvåningarna innehåller, förutom lägenheter, bostadskomplement som gemensamhetslokaler och miljörum. Byggnadernas höjd är mellan +43,69 och +53,55 meter över nollplanet i RH2000.

Granskad av KRIASS

Byggnaderna:

L-husen, hus 1 och 3:

Fasader mot gata och allmän plats utförs med platsmurat tegel i gul-beige kulör (Ströjer Setta Mista el likv) i vilt förband med snedstruken fog i ljusgrå kulör. På delar av fasaderna sätts teglet i vertikala rader som sticker ut från fasadlivet vilket ger en reliefverkan. Övan fönster i den översta fönsterraden, på del av fasad mot gata, sätts teglet djupare i fasaden så att det blir en skuggverkan. Balkongräcken mot gata utförs med front i tät plåt i sandgul kulör (RAL 1002). Undersida balkongplatta förses med en ljudabsorbent som kläs in med perforerad plåt i kulör lika balkongfronter. Fasader mot gård utförs med brädriven puts i varmvit kulör (NCS S 1502-Y). Balkongräcken mot gård utförs med perforerad plåt i sandgul kulör (RAL 1002). Undersida balkongplatta målas i kulör lika räcke. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Fasaddel mot söder, som vetter ut mot takaltan, utförs med stående värmebehandlad lockträpanel i varierande bredder i ljusgrå kulör. Tak beläggs med papp.

P-husen, hus 4 och 5:

Fasader utförs med puts i varmvit kulör (NCS S 0502-Y) med brädriven struktur. Balkongräcken på fasader mot söder utförs med perforerad plåt i vit kulör. Balkongräcken på övriga fasader utförs med perforerad plåt i aluminiumgrå kulör. Undersidor på balkongplattor målas i kulörer lika räcken. Vissa fönster i fasaderna utförs med livförskjuten smyg vilket ger en skuggbildning. På delar av fasaderna utförs "putsstavar" som sticker ut från fasadlivet vilket ger en reliefverkan. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Fasaddel mot söder, som vetter ut mot takaltan, utförs med stående värmebehandlad lockträpanel i varierande bredder i ljusgrå kulör. Tak beläggs med papp.

R-huset, hus 2:

Fasader utförs med platsmurat tegel i tre kulörer. På fasad mot norr sker murningen med vilt förband och med snedstruken fog i ljusgrå kulör. Balkongräcken utförs med perforerad plåt i sandgul kulör (RAL 1002). På delar av fasaderna sätts teglet i vertikala rader som sticker ut från fasadlivet vilket ger en reliefverkan. Sockel utförs i betong med slät yta i naturgrå kulör. Tak utförs med sedum.

Gården:

Gården mellan husen förses med olika markbeläggning. Delvis med gräs, plantering och växtlighet. Delvis med marksten och asfalt. På gården finns en gemensam uteplats med pergola, växtportaler och stödmurar.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 5 st
2 RoK – 51 st
3 RoK – 32 st
4 RoK – 33 st
5 RoK – 10 st
Totalt: 131 st

Total byggnadsarea 2 227 m²

Total Bruttoarea 17 356 m²

Garageplatser 175 st
Cykelplatser invändigt 254 st
Cykelplatser på gård 30 st

Planförutsättningar

Planbestämmelser:

Fastigheten omfattas av detaljplan 570. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen är för bostäder och att verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats.

Byggnaderna får uppföras i tre till sex våningar och ha en totalhöjd på mellan +35,0 till +56,0 meter över nollplanet i RH2000. Marken mellan byggnaderna ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark. Då marken är förorenad p g a tidigare industrianvändning ska bostadsbebyggelsen utföras med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Fasadtegel ska muras på plats. Tegelfasaderna ska utföras med tegel i olika tegelkulörer. Inom varje kulör ska teglet skifta och teglets yta och form ska vara varierande. Rörelsefogar ska placeras i innerhörn eller i dolda lägen. Den yttre miljö och all tillkommande bebyggelse ska utföras enligt gestaltungsprogram. Gator ska vara tillgängliga till en höjd av minst 3,5 meter och allmän platsmark ska vara tillgänglig till en höjd av minst 3,0 meter. Balkongdjup mot allmän plats får vara högst 1,5 meter utanför fasadliv. Bostäder ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster eller då så inte är möjligt så att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Alla bostäder ska ha tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Planbeskrivning:

Parkeringstalet är 0,9 platser per 100 m² bruttoarea. Yta för cykelparkering ska finnas med 2 platser per lägenhet à 100 m² bruttoarea.

Gestaltungsprogram:

L-husen ska utföras med gatufasader i platsmurat tegel i varierande toner. Fasader mot gårdar ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall. Balkongers undersida ska målas.

P-husen ska utföras med fasader i ljus puts. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall. Balkongers undersida ska målas. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger.

R-huset ska utföras med fasader i platsmurat tegel i tre olika ljusa kulörer. Inslag av accentfärger kan finnas på t ex balkonger. Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall. Balkongers undersida ska målas.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att små delar av byggnaderna placeras på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag. Balkonger mot gård och stödmurar på gård placeras också över/på mark som ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag.

Kulturmiljövården

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

Yttranden

Ansökan har grannhört enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Inga yttranden har inkommit.

Miljöenheten har angående sanering yttrat 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. Hela bottenplattan ska vara tätskiktad.
3. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.

Miljöenheten har angående trafikbuller yttrat att ansökan visar på att man inte uppfyller planbestämmelsen om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen i hus L5 (hus 3) i fyra lägenheter per våning. Detta gäller alla lägenheter som är enkelsidiga och placerade mot den östra fasaden, total 21 stycken.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att det ska finnas oljeavskiljare eller katastroftank i garage för släck- och spolvatten. Att minst 10 mm nederbörd ska omhändertas, renas och fördröjas 6-12 timmar inom kvartersmark.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att balkonger som hänger ut över allmän plats ska utformas enligt detaljplanens bestämmelser. Det västra huset har entréer mot allmän plats, park. Enheterna anser att det är olämpligt då det inte finns någon anslutande väg/trottoar utanför. Planen medger endast gångväg och det är inte lämpligt att ha anslutande entréer till en gångväg.

Nacka vatten och avfall AB har inga synpunkter gällande avfall.

Yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet innehåller punkter som behöver följas upp under fortsatt projektering och vid genomförande men som inte bedöms utgöra hinder för att kunna bevilja bygglov.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att de avvikelser som ansökan innebär kan medges med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Den bygg rätt som är markerad i detaljplanen innebär inte helt rektangulära ytor och små delar av byggnaderna placeras mot gården utanför den byggbara ytan. Att gården mellan husen markerats med en bestämmelse som inte medger att balkonger kan placeras över denna, på det sätt som ansökan innebär, bedöms inte ha varit avsikten med detaljplanen. I gestaltningsprogrammet finns illustrationer med lågt sittande

balkonger över gården. De balkonger som placeras mot gården ligger minst en våning upp och medger att man kan röra sig under dessa. Stödmurar på gården krävs för att kunna ta hand om de nivåskillnader som finns. Avvikelseerna bedöms sammantagna innebära liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

För de 21 lägenheter i hus L5 (hus 3) som enligt Miljöenhetens yttrande inte bedöms uppfylla bullerbestämmelsen i detaljplanen har sökanden redovisat att man med specialfönster och bullerdämpande material på balkongers undersida kan uppnå syftet med bestämmelsen. Specialfönstren medger vädring samtidigt som de skyddar mot buller genom en extra utvändig glastruta. Nämnden bedömer att ansökan med denna lösning klarar detaljplanens bullerbestämmelse. Alternativet vore att ställa krav på att samtliga lägenheter i byggnaden ska vara genomgående med fönster mot gården vilket bedöms inte vara rimligt då bullerfrågan går att lösa tekniskt.

Balkonger som hänger ut över allmän plats har ändrats efter yttrande från Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö och följer därefter detaljplanens bestämmelser. Gällande entréer mot allmän plats, park följer ansökan planbeskrivning och gestaltungsprogram varpå nämnden bedömer att entréerna kan medges.

Yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet hänvisar till ritningar daterade 2018-07-06. Berörda ritningar i ansökan har reviderats i ett senare skede och de förändringar dessa revideringar medför bedöms inte påverka yttrandet.

Yttrande från akustiker redovisar att bullerbestämmelse i detaljplanen samt att ljud- och bullerkraven i BBR är uppfyllda.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Illustrationsbilaga
5. Bullerutredning
6. Utlåtande tillgänglighet

