



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-04-17

Reviderad 2019-05-07

B 2019-000121

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 134:I (VIKDALSVÄGEN I)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av åtta flerbostadshus med 174 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 Joel Lindström med behörighetsnummer SC0657-17 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 214 200 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 165 600 kronor,

avgift för kungörelse i Dagens nyheter är 4 350 kronor

totalt 384 150 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av åtta flerbostadshus med 174 lägenheter. Ansökan omfattar ett kvarter i Nya gatan. Flerbostadshusen uppförs i sex till åtta våningar och nockhöjder varierar från +64,75 till +73,90 meter över nollplanet. Källarplan under byggnaderna samt innegård innehåller parkering och bostadskomplement. Bottenvåningar innehåller lokaler och verksamhetslokaler mot gata. De åtta byggnaderna ges olika fasaduttryck och bottenvåningar mot gata är tydligt markerad med en annan utformning än övriga fasader. Fasader utförs i olika material och kulörer, beskrivna i

Granskad av KRIASS

fasadritningar (bilaga 3) och i material- och kulörbeskrivning (bilaga 13). Tak förses delvis med solceller.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 18 st
2 RoK – 73 st
2,5 RoK - 7 st
3 RoK – 41 st
4 RoK – 32 st
5 RoK – 2 st
6 RoK – 1 st
Totalt: 174 st

Total byggnadsarea 3 328 m²

Total Bruttoarea 22 292 m²

Total öppenarea 2 211 m²

Garageplatser 150 st

Cykelplatser invändigt 552 st

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 612. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara bostäder, parkering och centrumändamål. Bostadslägenhet får inte anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg. Byggnaderna får ges en nockhöjd på +65,5 meter till +74,0 meter över nollplanet. Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna i illustrationerna till varje kvarter som finns i planbeskrivningen. Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Vikdalsvägen och Värmdövägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvåning. Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot gata och högst 1,5 meter från användningsgräns mot torg. På gården ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder får inte överskrida 50 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA femgångar per timme kl 06.00-22.00.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då en del av hus två överskrider tillåten nockhöjd samt då två bostadslägenheter är placerade en halv trappa upp från bottenvåning.

Yttranden

Ansökan kungjordes i Dagens nyheter 4 april 2019 med sista dag för att lämna synpunkter 22 april. Inga synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att placeringen av dockningspunkt för sopsug borde förläggas vid Värmdövägen via en gemensam ledning från övriga kvarter i Nya gatan. Placering som föreslås i ansökan nära husfasad på kvarterets södra sida kan innebära bullerproblematik för de boende vid tömning.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att de gör bedömningen att reningsanläggningarna för dagvatten är tillfredställande men önskar ifylld blankett för dagvattenhantering samt en illustrationsplan till det tekniska samrådet. Lokal tryckstegring av dricksvatten kan komma att behövas inom fastigheten. Ansökan om anslutning till kommunalt vatten och avlopp ska skickas till Nacka vatten och avfall.

Miljöenheten har yttrat att efterbehandlingsåtgärder ska utföras i enlighet med anmälan inklusive tillhörande kompletteringar och tillägg från Miljöenheten.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bl a att in- och utfarten till garaget kommer att ske från den allmänna gatan via en enkelriktad ramp och även ramperna mellan de olika garageplanerna är enkelriktade. Under bygglovsprocessen har Trafikenheten framfört att den valda lösningen inte är användarvänlig och kan skapa köer på gatan. För att förbättra/avhjälpa dessa problem har sökande redovisat förslag som innebär uppsättning av varningslampor och kameror med monitorer både på gatan och inne i garaget. Dess åtgärder kan förbättra användningen av parkeringen men trafikenheten anser fortfarande att den redovisade parkeringslösning inte är optimal.

Yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att samtliga bostäder och gemensamma utrymmen är dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade enligt gällande byggregler. Bostadsutrymmen med krav på tillgänglighet är i stort dimensionerade enligt Svensk Standard, SS 91 42 21. De betjäningensmått som standarden anger för sängplats, med plats för hjälpare på sängens bortsida, uppfylls dock inte till fullo i ett antal sovrum med skjutdörrar.

Sökanden har inkommit med bullerutredningar som redovisar att kraven i detaljplanen uppfylls.

Sökanden har inkommit med en dagsljusberäkning som redovisar att merparten av lägenheterna klarar av en dagsljusfaktor högre än, eller lika med, 0,8 % för mät punkt och medelvärde i rum avsedda för mer än tillfällig vistelse. I dagsljusberäkningen skriver man att detaljplanens förutsättningar gör det svårt att uppfylla en dagsljusfaktor högre än, eller lika med, 0,8 % i alla mätbara rum. Av de rum som har avsteg i mät punkten är det främst rum mot innergården som får problem att klara kraven.

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 kulturvärden 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. Del av hus två överskrider tillåten nockhöjd då byggnaden löper ut ca 0,7 meter respektive 0,9 meter över intilliggande egenskapsgränser i detaljplanen som medger en lägre nockhöjd. Avvikelsen krävs av tekniska skäl för stommen i byggnaden. De två lägenheter som är placerade en halv trappa upp från bottenvåningen är placerade på ytor som är svåra att använda för verksamhetslokaler av uthyrningsskäl p g a av sitt läge, och av tekniska skäl då det är svårigheter med rökgasevakuerings om golvet ska förläggas i gatuplan. Avvikelserna bedöms sammantagna innebära liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Byggnadernas gestaltning följer de illustrationer som finns i planbeskrivningen.

Nämnden bedömer att de avvikelser som görs från dagsljuskraven enligt BBR kan godtas då man i en dagsljusberäkning redogjort för de svårigheter som byggrätten i detaljplanen medför, samt då man genom bl a planlösning, fönsterplacering, fönsterbröstning och materialval gjort det man kunnat för att få så bra värden som möjligt.

Nämnden bedömer att de synpunkter som framkommit i yttrande från Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö inte föranleder något annat beslut. De åtgärder som vidtagits vid de enkelriktade ramperna bedöms tillräckliga.

De synpunkter som framförts av Nacka vatten och avfall AB gällande placering av dockningspunkt för sopsug bedöms vara adekvata. Då detaljplanen inte reglerar placering av dockningspunkt, och inte heller genom en markering på plankartan redovisar en plats för en gemensamhetsanläggning för en ledning från byggnaden till Värmdövägen, bedöms placeringen i ansökan vara godtagbar. I inskickad bullerutredning har man tagit höjd för det buller som tömningen av sopor vid dockningspunkten medför.

Sammantaget bedömer nämnden att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Nybyggnadskarta
3. Fasadritningar
4. Planritningar
5. Sektionsritningar
6. Markplaneringsritning

7. Illustrationer
8. Bullerutredning a
9. Bullerutredning b
10. Dagsljusberäkning
11. Dagvattenutredning
12. Grönytefaktoranalys
13. Material- och kulörbeskrivning
14. Ritningar elnätstation
15. Utlåtande tillgänglighet
16. Yttrande från Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö

