



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-06-11

B 2024-000293

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## ORMINGE 60:6

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 147 lägenheter

#### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen då några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelse gällande våningsantal.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Joel Lindström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0657-17, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnad av flerbostadshus är 174 700 kronor,
  - avgiften för bygglovet för mur är 3 150 kronor,
  - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 131 600 kronor
- Totalt 309 450 kronor

#### Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kap 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att följande villkor uppfylls inför beslut om startbesked:

- Byggnaden utformas och uppförs så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.
- Terrassbjälklaget för underbyggd bostadsgård dimensioneras och uppförs så att det kan bära ett jorddjup om minst 0,8 meter.

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

Granskad av HELNIL



## Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i kvartersbebyggelse omfattande totalt 147 lägenheter varav ca. 25 lägenheter ska vara trygghetsbostäder, vilket innebär att minst en person i hushållet ska vara över 65 år. I entréplan mot angränsande gator anordnas lokaler för ett cykelcafé samt en gemensamhetslokal för trygghetsboende samt entréer till bostäder och bostadskomplement. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Byggnaderna beskrivs som fyra olika delar: Träskhuset, Solhuset, Gathuset och Grändhuset. Träskhuset och Grändhuset utförs med loftgångar mot innergården. Byggnaderna som uppförs i fem till sju våningar har nockhöjder mellan +55,10 och +60,96 meter över nollplanet i RH2000. Sockelvåningens höjd är 4,5 meter mätt från markens medelnivå mot angränsande gator. Innergården är underbyggd och rymmer parkering i ett plan, antalet parkeringsplatser är 72 st. In- och utfarten till parkeringsgaraget nås från Helenebergsvägen.

Byggnadskropparna utförs med fasader av puts i kulörerna röd, lila, rosa och ockra som återfinns bland de i planbeskrivningen angivna baskulörerna för Orminge. Fönster och omfattningar ges en kontrasterande kulör som återfinns i de angivna accentkulörerna för Orminge. Sockelvåningen utförs av stående träpanel med fasadlasyr i två olika kulörer som framhäver träets struktur. Teknikbyggnader på tak utförs med bandfalsad plåt i kulör lika putsen på samma byggnadskropp. Taket beläggs med svart takpapp och sedum.

Husnummer utförs med utanpåliggande stålprofiler i typsnitt Orminge i planbeskrivningens angivna accentkulörer. Skarvar mellan fasadelement utförs osynliga. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med hög detaljeringsgrad. Entréportar utförs i aluminium i lika kulör som fönster i samma byggnadskropp.

Ärendet gäller även marklov för justering av marknivåer för att anpassa byggnationen till gällande detaljplan samt nybyggnad av en mur i tomtgräns mot fastigheten Orminge 46:7 (kommande vårdboende). Muren utförs i betong med rollad yta på visningssida.

### Lägenhetssammansättning:

1 rum och kök – 44 st  
 2 rum och kök – 82 st  
 3 rum och kök – 9 st  
 4 rum och kök – 11 st  
 5 rum och kök – 1 st  
 Totalt: 147 st

### Areasammansättning:

Total byggnadsarea 3 188 m<sup>2</sup>  
 Total bruttoarea 12 750 m<sup>2</sup>  
 Total öppenarea 963 m<sup>2</sup>

### Parkering:

Parkeringsplatser i garage för de boendes behov 72 st. Cykelplatser 339 st., alla inomhus. Det finns några platser i garaget för lastcyklar/mopeder och cykelmek.

Sökanden har i PM för parkering angett att de uppfyller det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka genom att de utför alla angivna mobilitetsåtgärder som sänker parkeringsbehovet med 25% till 70,17 platser. Mobilitetsåtgärderna är följande:



- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya rese möjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

## Planförutsättningar

### Plankartan

Fastigheten omfattas av detaljplan 688 som vann laga kraft den 27 april 2023. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen är bostäder och centrumändamål. I entréplan mot Mensättravägen får endast lokaler, entréer till bostäder och vissa komplement anordnas. Byggnaderna får uppföras i fem till sju våningar med en nockhöjd över angivet nollplan mellan +57,5 och +64,0 meter över nollplanet i RH2000. Underbyggd gård får ges en högsta nockhöjd på +39,0 meter. Inom ett område på innergården får 50% av ytan bebyggas med byggnad över högsta angivna nockhöjd.

Fasadmaterial ska vara puts i varma kulörer. Fasader ska utformas och färgsättas enligt gestaltungsprinciper som anges i planbeskrivningen. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga. Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad. Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gatan. Utskjutande byggnadsdelar som balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,7 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark. Fri höjd över gång- och cykelväg ska vara minst 3,5 meter och fri höjd över körbana ska vara minst 4,7 meter.

Terrassbjälklag för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter. Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadernas konstruktion. Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 kBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid - (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06:00 – 22:00.

Bostäderna utformas med avseende på verksamhetsbuller så att:

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar kl. 06:00 – 18:00 och 45 dBA övrig tid vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärde).
- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dBA maximal ljudnivå kl. 22:00 – 06:00 vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärde)



- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 22:00 – 06:00 och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnadens fasad (frifältsvärden)

Bebyggelsen ska kunna utrymmas i riktning bort från Mensättravägen.

### **Planbeskrivningen**

Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende – särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. För att skydda den värdefulla naturen ska fasadbelysning undvikas på byggnadsfasader som vetter mot naturområdet/Sarvträsk.

Planbeskrivningen innehåller ett antal gestaltungsprinciper som bland annat anger följande. Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg alternativt färgsättas med angivna basfärger. Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger. För flerbostadshuset anges specifikt att fasader ska ha reliefverkan/djupverkan genom inramade omfattningar av fönster och balkongpartier. Bottenvåningen ska i huvudsak vara uppglasad och utformad med träbeklädning.

### **Gestaltungsprogram**

Det finns ett gestaltungsprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret. Av gestaltungsprogrammet framgår bland annat att bebyggelsen föreslås uppföras med puts och relief som ger skuggverkan. Inramade partier med fönster, fransk balkong och planteringslåda.

### **Avvikelser från detaljplan**

Föreslagen byggnation avviker från gällande planbestämmelser då några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelse gällande våningsantal.

### **Yttrande**

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Inga synpunkter har kommit in.

Ansökan har remitterats till Trafikenheten, Miljöenheten, Anläggningsenheten, Enheten för fastighetsutveckling och Nacka vatten- och Avfall AB.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har bland annat yttrat följande. Antalet redovisade parkeringsplatser för bil och cykel är i enlighet med kommunens parkeringstal under förutsättning att de tänkta mobilitetsåtgärderna genomförs och redovisas i samband med slutbesked. Enheterna informerar även om följande. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådant att dagvatten från allmänna ytor inte rinner till garaget. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspegel mm redovisas av sökande. Höjdsättningen av entréer till bostäder, lokaler och garageinfarten ska överensstämma med de projekterade handlingarna. Det är sökandes ansvar att kontrollera överensstämmande av de angivna höjderna i bygglovshandlingar med kommunens projekt av allmänna anläggningar. 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. Om balkonger sticker ut utanför



fastighetsgränsen eller över allmänna gång- och cykelbanor ska minsta fri höjd vara 3,5 meter. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark.

Sökande har efter remissvaret redovisat att garagerampen utförs med trafikljussystem varefter trafikenheten har svarat att de inte har något att erinra på den reviderade planritningen.

Miljöenheten har svarat att bullerutredningen är godtagbar och yttrar bland annat följande. Planlösningen för hörnlägenheterna är inte optimal men accepteras för att undvika mindre lägenheter som skulle vara sämre ur hälso- och störningsperspektiv. Miljöenheten uttrycker dock tveksamhet till de små balkongskärmarna och påpekar att det troligen krävs 75% inglasning och ljudabsorbenter i balkongtaket för att i praktiken uppnå de ljudnivåerna som beräkningarna i bullerutredningen visar.

Anläggningsenheten har yttrat följande. Enheten förutsätter att projekterade höjder som ansluter till allmän plats är i enlighet med tidigare samordnade och överenskomna höjder. Det åligger byggherren att säkerställa att byggnaden ansluter till allmän plats på de nivåer som kommunen kommunicerat. Enheten förutsätter också att hänsyn tagits till rutinbilaga ”Byggnation i anslutning till allmän plats” vid planering och projektering av kvarteret.

Enheten för fastighetsutveckling har svarat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och avfall har gällande avfall svarat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och avfall har gällande VA svarat att det kommer att finnas anslutningspunkt. Gällande dagvatten hänvisar de till kommunens vägledning och ber om kompletterande underlag för att göra en bedömning.

Sökanden har skickat in en dagsljusberäkning som visar att 93 rum (29%) inte klarar dagsljuskravet på DF 1,0 i BBR 6:322. De 22 rum (7%) som klarar inte DF 0,8 återfinns alltid i lägenheter där alla övriga vistelserum har fullgott dagsljus. Sett till projektets förutsättningar avseende kvartersutformning och tekniska förutsättningar bör det anses som ett fullgott resultat där de få avstegen är motiverade. Att minska rumsstorlekar för att uppnå fler godkända rum har inte bedömts som positivt för de enskilda lägenheterna i fråga, även om det ur dagsljussynpunkt skulle ge ett resultat på 97% godkända rum.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Den sakkunnige bedömer att byggnaderna uppfyller bygglagstiftningens kvav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Sökanden har skickat in en bullerutredning som redovisar att byggnaderna klarar de bullerbestämmelser som finns i detaljplanen.

## Skäl till beslut

Förslagets gestaltning och utformning överensstämmer inte helt med gestaltungsprogrammet bland annat när det gäller byggnadernas kulörer och utformning av fönsterpartier vilket innebär att förslaget har en annan gestaltning än det som visas på illustrationerna i gestaltungsprogrammet. Nuvarande gestaltning har dock bearbetats fram i bygglovsprocess där planarkitekten och stadsarkitekten har deltagit i processen och godtagit förslaget.

Gestaltungsprinciperna i detaljplanen syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring



med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse.

Förslaget avviker från planbestämmelse när det gäller att några mindre byggnadsdelar överskrider egenskapsbestämmelsen gällande våningsantal. Avvikelserna bedöms tillsammans vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kapitlet 31b § plan- och bygglagen.

Redovisning av att byggnaden är utformad på ett sätt att naturligt översvämande vatten inte skadar byggnadens konstruktion samt att terrassbjälklaget under gården dimensioneras och utförs så att det kan bära ett jorddjup om minst 0,8 meter skjuts upp som ett villkor inför startbesked. De frågor som kvarstår gällande dagvatten bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

### **Bygglovenheten**

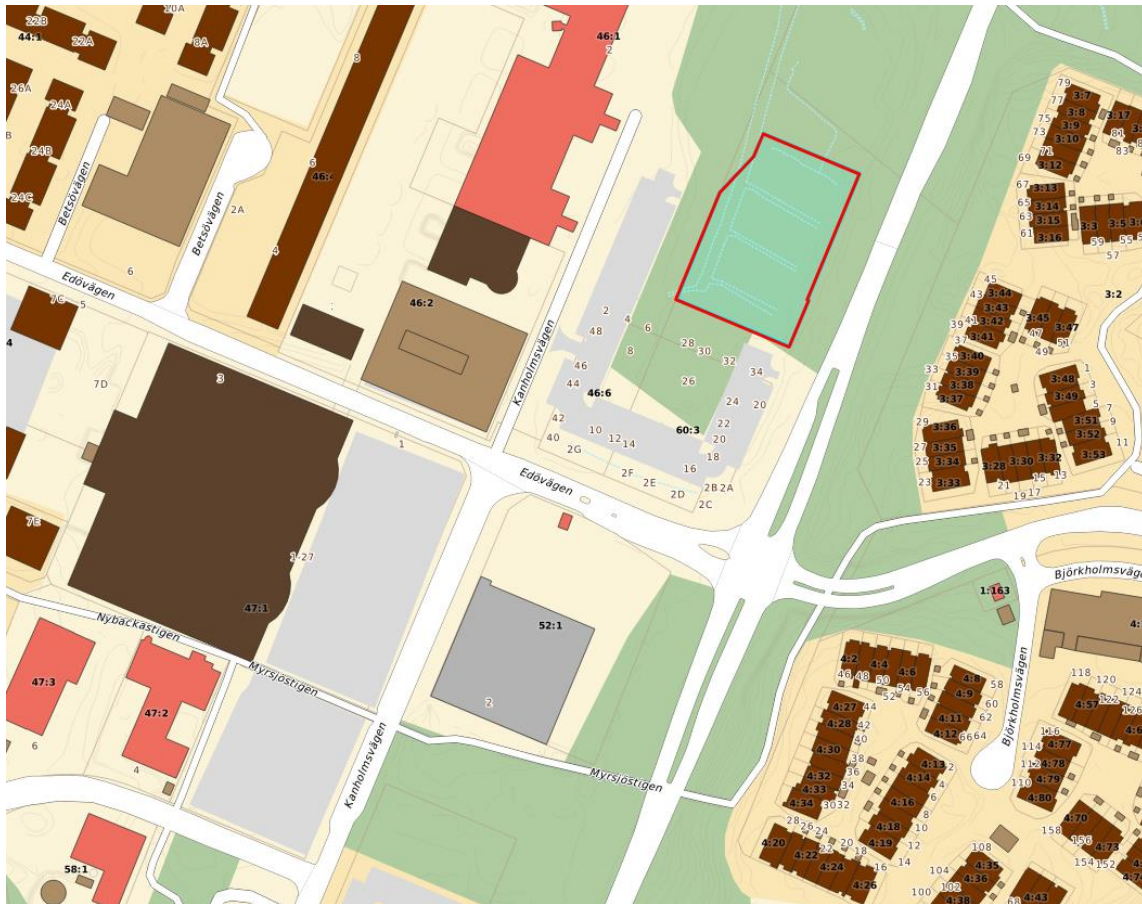
Jenny Struck  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad den 10 juni 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Kartor och markplanering
5. Material- och kulörbeskrivning
6. Yttranden interna
7. Yttranden externa
8. Illustrationer

## ÖVERSIKTSKARTA



Aktuell fastighet i den röda markeringen.