



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-10-12

B 2021-002393

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ORMINGE 60:I

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 149 lägenheter, livsmedelsbutik, kontor och infartsparkering

Förslag till beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Krister Sävström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0496-12, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet för byggnaden är 279 040 kronor,
 - avgiften för bygglovet för mur är 2 835 kronor,
 - avgiften för bygglovet för tre typer plank är 8 505 kronor,
 - avgiften för bygglovet för transformatorstation är 3 000 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 6 262 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 232 960 kronor
- Totalt är avgiften 532 602 kronor.

Villkor

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

- Markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med miljöenheten.
- Byggnaden utformas och uppförs så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +40,3 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.
- Åtgärder för att uppfylla riktvärdet för industribuller från panncentralen och bullerkällor på Orminge centrum utreds och redovisas i en bullerutredning.

Granskad av PERSU



Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 149 lägenheter, livsmedelsbutik och infartsparkering. Förslaget avviker från detaljplanen när det gäller placeringen av en transformatorstation, i övrigt följer åtgärderna bestämmelserna i detaljplanen.

Bestämmelser som gäller omhändertagande av markföroreningar, naturligt översvämmande vattens påverkan på byggnadens konstruktion och yttre bullerkällor från panncentralen och Orminge Centrum villkoras och skjuts fram till tekniskt samråd och genomförandet. Antalet infartsparkeringsplatser i byggnaden avviker från planbeskrivningen men enligt yttrande från exploateringsenheten har kommunens behov av infartsparkeringsplatser säkerställts i markgenomförandeavtal.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 149 lägenheter fördelat på tre trapphus, lokaler och infartsparkering. Byggnaden uppförs som trappade volymer med en höghusdel i 20 våningar.

Fasaderna gestaltas med ett yttre skikt i rutmönster av formgjuten fibercement. Rutorna fylls med glas, ribbverk och täta paneler i varmröd aluminiumkomposit. Fasaden på de övre våningarna utförs i värmebehandlad träpanel innanför balkongerna. Skarvarna i rutmönstret ges en omsorgsfull detaljering där balkongernas kanter utgör horisontella balkar som ”bär” pelarna till nästa våning. Balkongräcken varierar i glas och täta fronter med grå fibercement eller varmröd aluminiumkomposit. Taket beläggs med grå takpapp och sedumtak.

Entréplanet utgörs av en livsmedelsbutik med en uppglasad publik entré i korsningen Kanholmsvägen/Utövägen. Ovan entrén placeras ett pausrum för busschaufförerna med uppsikt över bussgatan. Mot Kanholmsvägen placeras de tre bostadsentréerna som är indragna från fasadliv.

Parkeringen angörs från en gata mellan den nya byggnaden och panncentralen, med en infart för de tre övre p-planen samt en infart till källarplanet. Ovan garageplanen ordas bostadshusets gemensamma gård med generöst jorddjup för att möjliggöra grönska och träd.

Ärendet gäller även bygglov för uppförande av murar för att hantera nivåskillnader, uppförande av plank vid pergola och mellan uteplatser, fristående trapphusbyggnad samt en transformatorstation.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 17st
 2 rum och kök - 102 st
 3 rum och kök - 27 st
 4 rum och kök – 3 st
 Totalt: 149 st lägenheter

Cowork kontor – 2 st
 Pausrum SL – 1 st



Livsmedelsbutik – 1 st

Areasammanställning:

Total byggnadsarea BYA 3 843 m²

Total bruttoarea BTA 26 946 m²

Total öppenarea OPA: 5 024 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage 402 st.

Cykelplatser invändigt 276 st, cykelplatser utomhus 104 st.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 659. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen är bostäder, centrum och parkering. Bostäder får inte uppföras under nivån + 52,6 meter över nollplan. I entréplan mot angränsade gata får endast lokal för centrumändamål samt entréer till bostäder anordnas. Högsta nockhöjd varierar mellan +55,6 och +100,6 meter över nollplan. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt uppföras indragna från fasad. Plank få uppföras utöver högsta nockhöjd. Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgårdens höjd. Prickad mark får inte förses med byggnad. Transformatorstation får uppföras på området i avsedd byggruta. Byggnader ska utformas enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sida 18-19. Bostäder ska utformas avseende trafikbuller enligt generell störningsbestämmelse i planbeskrivningen sida 28. Bostäder ska utformas avseende industri- och verksamhetsbuller enligt planbeskrivningen s. 28.

Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och den ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. Dagvattenåtgärder inom kvarteretsmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. Byggnader ska utformas och uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +40,3 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.

Inom 50 meter från panncentral och pelletssilo ska:

- Byggnader utföras med utrymning bort från panncentral och pelletssilo.
- Friskluftsintag riktas bort från panncentral och pelletssilo och placeras på nedre hälften av byggnaden. Möjlighet ska finnas till avstängning av ventilation i händelse av brand.

Inom 40 meter från panncentral och pelletssilo ska:

- Fasad i riktning mot panncentral och pelletssilo utföras i obrännbart material.
- Huvudentréer inte riktas mot panncentral och pelletssilo.
- Stadigvarande vistelse utomhus tillåtas förutsatt att utrymning möjliggörs bort från panncentral och pelletssilo.
- Fönster i riktning mot panncentral och pelletssilo utföras i lägst i brandteknisk klass EI 30 upp till 20 meter ovan gatunivå.

Inom 25 meter från panncentral och pelletssilo:

- Fönster i riktning mot panncentral och pelletssilo över 20 meter ovan gatunivå utföras i brandteknisk klass EW 30.



- Yttertak vara täckt med taktäckning som uppfyller brandteknisk klass BROOF (t2) och läggas på obrännbart underlag för att förhindra risk för flygbrand.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar.

Planbeskrivningen

Enligt planbeskrivningen är detaljplanens syfte att skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge, nya lokaler för handel och andra verksamheter i bottenvåningarna, en öppen bussterminal längs Kanholmvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett yteffektivt parkeringshus. Inom det nu aktuella kvarteret Parkeringshuset kan cirka 400 infartsparkeringar inrymmas i syfte att ersätta en större del av befintliga infartsparkeringar som bebyggs i samband med genomförandet av parallella detaljplaner i Orminge centrum.

Av planbeskrivningen framgår även ett antal gestaltnings principer som bland annat anger följande. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformad med särskild omsorg. 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.

Gestaltningsprogram

Det finns ett gestaltningsprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller placeringen av transformatorstationen. Transformatorstationen placeras på mark avsedd för bostäder, centrum och parkering och utanför den ruta som i detaljplanen är avsedd för transformatorstation.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen med sista svarsdag den 28 juni 2022. Ansökan har även kungjorts i Dagens Nyheter den 16 juni 2022 och samtidigt på stadens digitala anslagstavla med sista svarsdag 30 juni 2022. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Ansökan har remitterats till Nacka vatten- och Avfall AB, trafikenheten, miljöenheten, Södertörns brandförsvärsförbund, planenheten och exploateringsenheten.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har angående avfall i ett första skede haft synpunkter på vald lösning med mobil sopsug. Vid ett gemensamt möte diskuterade sökanden och avfallsenheten lösningar. Därefter har sökande kompletterat med en bullerutredning som visar att bostäderna klarar kraven på buller. Avfallsenheten har då yttrat att mobil sopsug inte kommer orsaka alltför mycket buller för de boende.

NVOA har angående VA yttrat att anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten är byggda och ligger i Kanholmsvägen. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-



nätet efter betalning av anslutningsavgifter. För underlag av läge och höjd på servisleddningar och anslutningspunkter kan byggherren kontakta NVOA.

NVOA har angående dagvatten yttrat att Dagvatten PM saknas. Beräkningar och lösningar ska redovisas i ett PM. Bräddning från dagvattenmagasinet (5) är planerades till Utövågen. Det finns inget dagvattennät i Utövågen och bräddning ska planeras om. NVOA önskar att sökande tydligare lyfter fram hur skyfallshanteringen ska ske i PM:et och även i avvattningsplanen.

Byggherren har efter remissvaret återkopplat att de ansluter (breddar) dagvatten mot Kanholmsvägen och att de redovisat i handlingar att de följer de krav som ställs i detaljplanen avseende fördröjning och skyfallshantering. Underlagen har återremitterats till NVOA men inget svar har inkommit.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att det finns tydliga intentioner i den gällande detaljplanen att tillskapa ca. 400 infartsparkeringsplatser inom den berörda fastigheten. Det finns även åtaganden i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren att det ska finnas 375 tillstånd/abonnemang i garaget avsedd för infartsparkering. Byggherre har tagit fram en parkeringsutredning där det framgår att behovet av infartsparkeringsplatser är 139 platser i stället för 400/375 platser som nämns i planhandlingarna och avtal. Byggherren planerar att bygga 402 parkeringsplatser i garaget för bostäder, handel och infartsparkering. Enheterna önskar se att fler platser anordnas för infartsparkering i enlighet med detaljplanen. Enheterna önskar även en redovisning över hur tillstånden/abonnemang för infartsparkering är planerade att regleras och distribueras.

Exploateringsenheten anser att ansökan inte utgör ett hinder för att tillhandahålla det antal platser för infartsparkering som Nacka kommun har behov av. Exploatören har visat, genom framtagande av en parkeringsutredning, på ett totalbehov om 282 bilparkeringsplatser. Behovet utgörs av 71 bilparkeringsplatser för boende, 3 bilparkeringsplatser för bilpool, 69 bilparkeringsplatser för handelsverksamhet och 139 bilparkeringsplatser för infartsparkering. Exploatören avser att bygga 402 parkeringsplatser vilket överstiger totalbehovet. Nacka kommun och Orminge Entré AB har ingått ett markgenomförandeavtal där parterna bland annat överenskommit om villkor gällande upplåtelse av tomträtt inom den fastighet som berörs av ansökan. Parterna har överenskommit om att tomträttsinnehavaren ska erbjuda minst 375 tillstånd för infartsparkering. I det fall att tomträttshavaren kan påvisa att behovet av infartsparkering inte är så stort som 375 platser kan tomträttshavaren inkomma till Nacka kommunen med förslag att upplåta parkeringsplatser till andra aktörer eller att dessa ska samnyttjas med andra aktörer. Sammantaget finner Exploateringsenheten att markgenomförandeavtalet säkerställer Nacka kommuns behov av infartsparkeringsplatser.

Planenheten har yttrat att detaljplanen bland annat syftar till att möjliggöra ett parkeringshus för infartsparkering. I planbeskrivningen anges att det inom kvarteret kan inrymmas cirka 400 infartsparkeringar i syfte att ersätta en större del av befintliga infartsparkeringar som bebyggs i samband med genomförandet av parallella detaljplaner i Orminge centrum. Detaljplanen möjliggör markanvändningen parkeringsändamål men antalet parkeringsplatser för infartsparkering säkerställs genom andra fastighetsrättsliga avtal. Sammanfattningsvis ställer sig planenheten tveksamma till att minska antalet parkeringsplatser för infartsparkering i allt för hög omfattning. Detta med hänsyn till att behovet av



infartsparkering i centrumkärnan inte har analyserats på ett övergripande plan utifrån samhällsförändringar, resvanemönster och ett omdanat centrum. Vidare finns få strategiska platser i centrumkärnan som skulle kunna möjliggöras för ett större parkeringshus om ett ökat behov skulle uppstå.

Miljöenheten har yttrat att de inte har något att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Åtgärder för att uppfylla riktvärdet för industribuller från panncentralen utreds och presenteras.
2. Bullerkällor på Orminge centrum och bulleråtgärder utreds och presenteras.
3. Inga varuleveranser får ske mellan kl 22-06.
4. Tömning av den mobila sopsugen får endast ske dagtid mellan kl 06-18.

Miljöenheten har även meddelat att de godkänner genomförandeplanen för avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar som byggherren har lämnat in till dem.

Södertörns brandförsvarsförbund har yttrat att alla förväntade delar finns med i brandskyddsbeskrivningen för ett tillräckligt bra brandskydd för denna omfattande byggnation. Den aktuella brandskyddsbeskrivningen är en tidig version som kommer att omarbetas för vissa väsentliga detaljer som exempelvis räddningshissens utformning.

Sökanden har skickat in en dagsljusberäkning som visar att samtliga vistelserum klarar dagljuskravet i BBR 6:322.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Den sakkunnige bedömer att byggnaden kommer motsvara de tillgänglighetskrav enl. PBL, PBF samt BBR som beaktas i samband med bygglov.

Sökanden har skickat in en bullerutredning som redovisar att byggnaden klarar de bullerbestämmelser som finns i detaljplanen gällande trafikbuller. När det gäller industribuller har sökande skickat in en bilaga till bullerutredningen där de intygar att bostäderna klarar detaljplanens krav avseende industri- och verksamhetsbuller.

Sökande har skickat in en parkeringsutredning för projektet. De planerar att bygga 402 parkeringsplatser. Enligt kommunens parkeringstal krävs 71 bilparkeringsplatser för boende, tre bilpoolsplatser samt 69 platser för handelsverksamheten. Dokumentet redovisar en avvikelse när det gäller behovet av antal infartsparkeringar jämfört med den parkeringsutredning som låg till grund i detaljplanearbetet med 65 % färre platser. Sökande har kommit in med en skriftlig redogörelse med förklaringen till differensen. Redogörelsen finns med i sin helhet i bilaga 6. Sökande sammanfattar förklaringen till att det under slutet av detaljplanens framtagande kom fram ytterligare kompletterande information och tillkommande simuleringar vilket visade på ett ökat samnyttjande mellan boendeparkering, infartsparkering samt handelsparkering. Dels uppdaterades parkeringsutredningen utifrån det faktum att utredningen inte längre var aktuell, då förslaget utvecklats, dels att utredarna även rekommenderat en uppdatering av underlagen när en specificering av handelsverksamheterna gjorts. Därtill kompletterades underlaget med verkliga data från infartsparkeringar från Stockholm för att modellera samnyttjandet mellan infartsparkering, handel och boendeparkering. Sökande önskade en revidering inför granskning och antagande men fick besked av tjänstemännen att det var för sent för ändring och att frågan skulle hanteras i genomförandeskedet. I markgenomförandeavtalet, som antogs av KF



tillsammans med detaljplanen, förhandlade sökande med kommunen hur samutnyttjandet av parkeringarna ska hanteras, där finns även inskrivet hur många parkeringar som minst ska uppföras och hur de ska tillgängliggöras.

Skäl till beslut

Avvikelsen med transformatorstation som placeras på mark som är avsedd för bostäder bedöms vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att de räcken som överstiger högsta tillåtna nockhöjd inte påverkar nockhöjden. Teknikrummet på taket bedöms rymmas inom de mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt som får uppföras indragna från fasad över högsta tillåtna nockhöjd. Det framgår av illustrationen i planbeskrivningen att teknikrummet i den storleken fanns med i det underlag som låg till grund i detaljplanearbetet. De två pergolor som uppförs på gården bedöms inte kräva bygglov.

Nämnden bedömer att det minskade antalet platser för infartsparkering i nuvarande förslag jämfört med det antal platser som kan rymmas i byggnaden enligt planbeskrivningen, inte utgör ett hinder för att bevilja bygglov. Antalet platser för infartsparkering är inte fastställt med någon planbestämmelse och det antal platser som anges i planbeskrivningen är inte bindande. Enligt exploateringsenhetens yttrande har de ett avtal med byggherren som säkerställer kommunens behov infartsparkeringsplatser.

Miljöenheten har yttrat att ett antal åtgärder som gäller markföroreningar och yttre bullerkällor behöver utredas och samrådats med miljöenheten. Beslutet om bygglov villkoras med att detta följs upp inför startbesked i ärendet. Även redovisning av att byggnaden är utformad på ett sätt att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion 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. Förslaget överensstämmer med gestaltungsprogrammet.

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

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Projektbeskrivning med illustration
5. Parkeringsutredningar

6. Yttranden externa
7. Yttranden interna.

ÖVERSIKTSKARTA



