



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-09-06

B 2021-001032

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ORMINGE 46:6, ORMINGE 60:3, Södra Sarvträsk

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 220 lägenheter (Södra Sarvträsk)

Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer SC0331-11, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 176 400 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 146 160 kronor
- Totalt blir avgiften 322 560 kronor

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett kvarter av flerbostadshus med totalt 220 lägenheter. Inom fastigheten planeras för ett LSS-boende (Bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), 12 tvåor planeras tillhöra boendet. I entréplan mot angränsande gata anordnas lokaler för centrumändamål samt entréer till bostäder och bostadskomplement. Lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Byggnaderna uppförs i fyra till åtta våningar med totalhöjder mellan +55,5 och +68,5 meter över nollplanet i RH2000. Innergården är underbyggd och rymmer parkering i ett plan, antalet parkeringsplatser är 120 st.



Kvarteret bryts upp med tydligt definierade byggnadsvolymer med tre olika fasadtyper: Fasadtyp A utförs med stående panel av förkolnad, borstat trä (svartbrun kulör) och vertikala reglar av cederträ. Sockeln utförs i tegel i mörkgrå kulör med vertikala ribbor av trä i naturnära behandling. Balkongräcke typ pinnräcke av lackerat plattstål i antracitgrå kulör. Taket utförs i svart papp. Fasadtyp B utförs med träpanel i Thermowood med BT-behandling (silver) i en varmgrå kulör. Sockeln utförs med tegel i varm gråbeige kulör med blandad sortering som ger liv i fasaden och tröpilastrar samt trä runt bostadsentréer i lika utförande som fasaden ovan. Balkongräcke typ pinnräcke av lackerat plattstål i zink-färgat kulör. Taket utförs i svart papp. Fasadtyp C utförs i träschingel av cederträ med dold infästning. Smygar av panelbrädor i cederträ. Sockeln utförs i fasadplattor av granitkeramik i beige/grå kulör och träschingel vid bostadsentréer. Balkongräcke av screentryckt laminerat glas. Taket utförs i träschingel.

Bostadsentréer på samtliga byggnader utförs med glaspartier av ek.

Accentkulör på detaljer på alla fasadtypers gatufasader är Orminge Orange (NCS 2075-Y60R). På gårdsfasader används även Orminge Grön (NCS 1565-G) som accentkulör.

Lägenhetssammansättning:

1 rum och kök – 56 st

2 rum och kök – 132 st

3 rum och kök – 23 st

4 rum och kök – 9 st

Totalt: 220 st

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 2 520 m²

Total Bruttoarea 19 713 m²

Total öppenarea 887 m²

Parkering:

Parkeringsplatser i garage för de boendes och verksamheternas behov 120 st, varav 8 dubbelplatser och 5 handikapplatser.

Cykelplatser 504 st, varav 314 platser inomhus.

Det finns platser för lastcyklar och mopeder.

Sökanden har i PM för parkering angett att behovet av parkeringsplatser enligt det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka, med tillämpning av mobilitetsåtgärder som sänker behovet av platser med 25 %, är 121 st.

Planförutsättningar

Plankartan

Fastigheten omfattas av detaljplan 640. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder och i entréplan mot gatan delvis för centrumändamål. Byggnaderna får uppföras med en totalhöjd mellan 55,5 och 68,5 meter över nollplanet i RH2000. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar uppföras indragna från fasad. På vissa delar av kvarteret ska takvinkeln vara 30-40 grader. Byggnadernas vind ska inte inredas för bostadsändamål. Fasaderna ska utformas enligt gestaltningsprinciper som anges i planbeskrivningen.

Underbyggd gård får ges en högsta totalhöjd på +45,5 meter över nollplanet i RH2000. Utöver angiven nockhöjd på innergård får skärmtak, cykelställ och komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från gårdsbjälklag.

Minst 50% av gårdens yta ska planteras och delvis möjliggöra plantering av träd. Gården ska utformas med växtbäddar för dagvattenhantering. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +38,5 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion.

Nivåer för trafikbuller vid fasader och uteplatser är reglerat med bestämmelser i detaljplanen. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Inom 25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen.

Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen framgår ett antal gestaltningsprinciper 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.

Gestaltningens program

Det finns ett gestaltningsprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret. Av gestaltningsprogrammet framgår bland annat att trä i olika utföranden föreslås som fasadmaterial.

Yttranden

Nacka Vatten och Avfall AB har angående dagvattenvattenhantering yttrat att dimensionerande regn för området är 20-års regn och inte 10-års regn som sökande har utgått ifrån. Uppskattade ytbehov för LOD-åtgärderna saknas. Avvattning från kvartersmark ska redovisa i avvattningsplan. Skyfallshanteringen ska tydligare lyftas fram, även i avvattningsplanerna. Regnvatten från innergård ledes delvis söderut. Den planerade förbindelsepunkten för kommunalt dagvatten ligger norr om fastigheten.

Nacka Vatten och Avfall AB har angående VA yttrat att VA saknas i bygglovshandlingarna. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkten är upprättad och slutbesiktigad.

Nacka Vatten och Avfall AB har angående avfall i en första remiss haft synpunkter som sökande har justerat till detta förslag. Enheten har därefter lämnat ett remissvar utan erinran.



Trafikenheten och Enheten för drift, offentlig utemiljö har yttrat följande. Angående utemiljö anges det på plankartan att kvartersgården ska innehålla lek. Det behövs mer än en gräsyta och sandlek då kvarteret omfattar många lägenheter. Gärna småbarnsgungor och några gungdjur eller liknande. Projektering och utbyggnad bör samordnas med Nacka kommun som bygger ut allmän plats. In- och utfart till garaget kommer i konflikt med planerade gatuparkeringar på Praktikantgatan. Höjdsättning/utformning av garageinfarten ska vara sådan 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 trafikspeglar m.m. redovisas av sökande. Höjdsättning av entréer till både bostäder och lokaler ska överensstämma med pågående projektering av gatorna. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. Balkonger sticker ut över fastighetsgräns och den allmänna gång och cykelbanan. Den fria höjden över gång- och cykelbanan ska vara minst 3,5 m.

Sökande har bemött remissvaren från Trafikenheten och Enheten för drift – offentlig utemiljö med följande. Utemiljön kommer att projekteras i samråd med kommunen, lämpliga förändringar kommer att göras för att uppfylla de krav som finns. In- och utfart till garaget kommer att projekteras för att minimera risken att dagvatten rinner ner längs rampen. Varningsljus och vinkelspegel vid rampens infart kommer att redovisas i fortsatt projektering. Höjdsättningen av entréer är enligt krav. Entrédörrar har justerats efter remissvaret. De säkerställer att de uppfyller kraven för balkonger och utstickande element.

När det gäller den konflikt med in- och utfart till garaget och planerade gatuparkeringar på Praktikantgatan som Trafikenheten omnämnt i sitt yttrande har sökande tagit kontakt med exploateringsenhetens projektchef för Orminge som yttrat att de kommer att kunna lösa parkeringsfrågan antingen genom att parkeringen/angöringsfickan flyttas eller tas bort.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet konstateras att byggnaden klarar kraven gällande tillgänglighet.

Tidigare beslut

Beslut om marklov för ändrad marknivå beviljades i beslut § 2021-001125 (ärendenummer B 2021-000549). Beslut om startbesked fattades i samma ärende med beslutnummer § 2021-001377.

Skäl till beslut

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

Sökanden har reviderat utformningen avfallsutrymmen och entrédörrar efter yttrandet från Nacka Vatten och Avfall AB samt Trafikenheten. Övriga synpunkter kommer att följas upp inför beslut om startbesked och under genomförandet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, gestaltungsprogram och planbeskrivning.



Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan, nybyggnadskarta
3. Fasadritningar
4. Planritningar
5. Sektioner
6. Detaljritningar
7. Elevation plank
8. Material- och kulörbeskrivning
9. Tillgänglighetsutlåtande
10. Dagsljusberäkning
11. Bullerutredning
12. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

