



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-03-27

B 2022-002240

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**ORMINGE 46:2,  
ORMINGE 46:1  
ORMINGE TORG (EDÖVÄGEN/KANHOLMSVÄGEN)**  
Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och  
komplementbyggnader, 191 lägenheter

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen enligt specifikation under rubriken ”Avvikelser från detaljplanen”.

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.

- avgiften för bygglovet för nybyggnad av flerbostadshus är 296 320 kronor,
- avgiften för bygglovet för nybyggnad av komplementbyggnad 1 är 7 680 kronor,
- avgiften för bygglovet för nybyggnad av komplementbyggnad 2 är 6 400 kronor,
- avgiften för bygglovet för nybyggnad av komplementbyggnad 3 är 6 400 kronor,
- avgiften för bygglovet för tre murar är 8 640 kronor,
- avgiften för bygglovet för plank är 2 880 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 232 960 kronor
- Totalt är avgiften 558 400 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.

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

Granskad av MIKGIL



## Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i kvartersbebyggelse omfattande totalt 191 lägenheter. I entréplan mot angränsande gator anordnas sju lokaler (71–199 m<sup>2</sup>) för centrumändamål samt entréer till bostäder och bostadskomplement. Lägenheterna i trapphus 2 (höghusdelen) ska upplåtas som bostadsrätter och övriga lägenheter upplåtas som hyresrätter. Byggnaderna som uppförs i tre till åtta våningar samt en höghusdel i 16 våningar har totalhöjder mellan +52,9 och +87,7 meter över nollplanet i RH2000. Torget och innergården är underbyggd och rymmer parkering i två plan, antalet parkeringsplatser är 395 st. In- och utfarterna till parkeringsgaraget nås från Edövägen och Kanholmsvägen.

Byggnadskropparna utförs med fasader av ljus sandfärgat tegel, mörkt sandfärgat tegel, multicolor skiffer samt grön skiffer. Indragna balkonger i trapphus 2 och 6 får en fasad av oljad träpanel. Balkongerna i trapphus 2 ges möjlighet till inglasning. Sockelvåningarna utförs i ljusgrå granit. Indragna bostadsentréer kläs med oljad ek. Taket beläggs med mörkgrå takpapp. Accentkulör Orminge Orange (NCS S 2075-Y60R) används på några fönsteromfattningar i trapphus 1, på balkongräckets övre del i trapphus 4 och för alla husnummer som även får typsnitt ”Orminge”. Baskulör Orminge Ockra (NCS S 2050-Y10R) används för fönster, balkongdörrar och detaljer runt dessa samt till balkongräcken i trapphus 2.

Ärendet gäller även nybyggnad av tre komplementbyggnader. Komplementbyggnaden för garageentré upptar 23 m<sup>2</sup> och utförs med tegelfasad med mönstermurning och sedumtak. Två komplementbyggnader för utrymning på torg upptar 7 respektive 8 m<sup>2</sup> och utförs med träpanel i grågrön kulör (NCS S 4005-G80Y) och sedumtak.

### Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 34 st  
 2 rum och kök – 54 st  
 3 rum och kök – 77 st  
 4 rum och kök – 24 st  
 5 rum och kök – 2 st  
 Totalt: 191 st

### Areasammanställning:

Total byggnadsarea 8 915 m<sup>2</sup>  
 Total Bruttoarea 29 931 m<sup>2</sup>  
 Total öppenarea 1 125 m<sup>2</sup>

### Parkering:

Parkeringsplatser i garage för de boendes och verksamheternas behov 395 st.  
 Cykelplatser 567 st., varav 543 st. inomhus. Det finns några platser i garaget för lådcyklar.  
 Sökanden har i PM för parkering angett att behovet av parkeringsplatser enligt det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i Nacka, utan tillämpning av mobilitetsåtgärder som sänker behovet av platser, är 147 st.



## Planföresättningar

### Plankartan

Fastigheten omfattas av detaljplan 640 och 685. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder, centrumändamål och parkering under mark eller upphöjd gård. I entréplan mot gata får endast lokaler, entréer till bostäder och vissa komplement anordnas. Byggnaderna får uppföras med en totalhöjd mellan 55,0 och 92,5 meter över nollplanet i RH2000. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar uppföras indragna från fasad. Fasaderna ska utformas enligt gestaltungsprinciper som anges i planbeskrivningen.

Underbyggd gård får ges en högsta totalhöjd på +43,0 meter över nollplanet i RH2000. På torgytan finns byggrikt för tre mindre komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om +46,5 meter respektive +46,0 meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel hisschakt uppföras. Byggnaderna ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet. En transformatorstation får placeras under körbart bjälklag.

Prickad mark får inte förses med byggnad. Minst 50% av gårdsytorna ska planteras och delvis möjliggöra plantering av träd. Gården ska utformas med växtbäddar för dagvattenhantering. Dagvattenåtgärder inom kvarteretsmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. Byggnad ska utformas så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +38,5 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion.

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller enligt generell störningsbestämmelse i planbeskrivningen sida 28. Bostäder ska utformas avseende industri- och verksamhetsbuller enligt planbeskrivningen sida 28.

För de ventilationsanläggningar som placeras på torgytan gäller de ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom, värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18:00-22:00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (frifältsvärde).

### Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen framgår ett antal gestaltungsprinciper 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. Balkonger får inte glasa in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå planbestämmelser avseende buller. Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger.

### Gestaltungsprogram

Det finns ett gestaltungsprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret. Av gestaltungsprogrammet framgår bland annat bebyggelsen föreslås uppföras som ett trähus med träbjälklag. Fasaden föreslås bli ett transparent skikt i två lager, där glas



och perforerad plåt varvas i varierande lager. Innanför, där balkongerna finns är fasaden av trä.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att sockelvåningen delvis understiger 4,5 meter, bottenbjälklagets lägsta nivå frångås till viss del på grund av gatornas lutning, en smal remsa av garaget överskrider egenskapsgränsen mot Orminge hus och innebär att del av garage placeras inom ytan för centrumändamål samt att balkonger i trapphus 2 ges möjlighet till inglasning.

### **Yttrande**

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen med sista svarsdag den 17 februari 2023. Inga synpunkter har skickats in.

Ansökan har remitterats till Södertörns brandförsvarsförbund, Trafikenheten, Miljöenheten, utbildningsenheten och Nacka vatten- och Avfall AB.

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 innebär att vissa delar ska utredas vidare och bekräftas senare i byggprocessen då de berör väsentliga delar av brandskyddet.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har bland annat yttrat följande. Antalet redovisade parkeringsplatser för bil och cykel är i enlighet med kommunens parkeringstal. De har även informerat 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 som ska tekniska lösningar t.ex. uppsättning av varningslampor tillsammans med trafikspeglar mm redovisas av sökande. Höjdsättningen av entréer till bostäder ska överstämja i enlighet med den pågående projekteringen av allmänna anläggningar. Kontaktperson i projektet för ombyggnation av berörda vägnätet är Rikard Ahlin ([rikard.ahlin@nacka.se](mailto:rikard.ahlin@nacka.se)). Placering av miljörummet ska överstämja enligt den pågående projekteringen av allmänna anläggningar med anseende på planerade angöring/lastplatser. 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.

Miljöenheten har svarat att de inte har något att erinra mot bygglov under förutsättning att de yttre bullerkällorna på Orminge Centrum och Orminge hus har åtgärdats så att verksamhetsbullret uppfyller riktvärden för verksamhetsbuller mot bostadsfasad.

Utbildningsenheten har svarat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och avfall har gällande avfall svarat att det ser bra ut med komplett sortering i miljörummen. Trenden är att tidningspapper minskar och plast- och pappersförpackningar ökar. Så det kan behövas en justering framöver av antal kärl för olika avfallsfraktioner, men det totala antalet bör vara tillräckligt. Vidare vore det önskvärt även med en yta för återbruk där de boende kan byta böcker, husgeråd etc.



Nacka Vatten och avfall har gällande VA svarat att det saknas uppgifter om VA i bygglovhandlingar och nybyggnadskartan. Kommunala VA-nät har planerats i Kanholmsvägen. VA-ledningar och förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att byggas enligt Nacka kommuns projekteringar för Orminge etapp 4. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

## Skäl till beslut

Förslagets gestaltning och utformning överensstämmer det inte helt med gestaltungsprogrammet när det gäller att byggnaden inte uppförs med en stomme av trä och förslaget har en annan gestaltning än det som visas på illustrationerna i gestaltungsprogrammet. Nuvarande gestaltning har dock bearbetats fram i en proaktiv bygglovsprocess där planarkitekten och stadsarkitekten och även delvis projektledaren från exploateringsenheten 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 gestaltungsprinciperna när det gäller att sockelväningen delvis understiger 4,5 meter, bottenbjälklagets lägsta nivå frångås till viss del på grund av gatornas lutning samt att balkonger i trapphus 2 ges möjlighet till inglasning. En smal remsa av garaget överskrider egenskapsgränsen mot Orminge hus och innebär att del av garage placeras inom ytan för centrumändamål. Byggnaderna sammanbyggs över egenskapsgränsen och avvikelserna bedöms vara liten och godtagbar. Avvikelserna bedöms tillsammans vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kapitlet 31b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att fläktrummen på taken ryms inom de mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt som får uppföras indragna från fasad över högsta tillåtna nockhöjd. Redovisat skärmtak för barnvagnar och pergola inom förskolegården på torget bedöms inte kräva bygglov.

Miljöenheten har yttrat att bullerkällor behöver åtgärdas. Sökande har visat att de har ett specifikt samverkansavtal som reglerar hur de ska hantera de yttre bullerkällorna. 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 VA och 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

Bilagor

1. Ansökan



2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Remissvar
5. Intyg från sökande
6. Dagsljusberäkning

## ÖVERSIKTSKARTA

