



## TJÄNSTESKRIVELSE

2023-05-04

B 2023-000297

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## MENSÄTTTRA 26:1 (ORNÖVÄGEN 5)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av vårdboende,  
nybyggnad två komplementbyggnader,  
murar och marklov, rivning komplementbyggnader

### Förslag till beslut

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

Rivningslov ges enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Jonny Westberg, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0149-17, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för tillbyggnader är 83 080 kronor,
- avgiften för bygglovet för förråd är 4 020 kronor,
- avgiften för bygglovet för växthus är 4 020 kronor,
- avgiften för bygglovet för stödmur 3015 kronor,
- avgiften för bygglovet för stödmur med avvikelse 4 020 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 67 000 kronor

Totalt 165 155 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3, S10, S11.

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintligt vårdboende. Byggnaden byggs till med två flyglar två våningar där delar av tillbyggnaderna även uppförs med teknikutrymmen i en tredje sutterängvåning. Västra flygeln upptar 646 kvm byggnadsarea

Granskad av



och östra flygeln upptar 855 kvm byggnadsarea. Sammanlagt upptar tillbyggnaderna 1 501 kvm byggnadsarea, 3 653 kvm bruttoarea och 16 kvm öppenarea. Tillbyggnaderna utförs med fasader av träpanel i varmvit kulör (NCS S1010-G70Y), gul kulör (NCS S3020-Y10R) och röd kulör (NCS S3030-Y60R). Sockelvåningen utförs i betong. Tillbyggnadernas tak beläggs med skiffergrå takpapp.

Ärendet gäller även utvändiga ändringar av befintlig byggnad, nybyggnad av två komplementbyggnader, nybyggnad av parkeringsplatser, nybyggnad av mur och markåtgärder.

De utvändiga ändringarna av befintlig byggnad omfattar följande. Fasaden mot gatan och gavlarna putsas i en varmvit kulör (NCS S1010-G70Y), befintlig träpanel målas i nyans lika fasaden ((NCS S1010-G70Y). Fasaden mot innergården behåller sin rosa puts och lindblomsgröna träpanel. Befintlig byggnad behåller sina röda takpannor. Förslaget innebär att ett antal nya fönster tillkommer på befintlig byggnad.

Ett trädgårdsförråd upptar 15 kvm byggnadsarea. Förrådet utförs med fasader av träpanel i varmvit kulör. Ett växthus upptar 13 kvm byggnadsarea. Befintliga komplementbyggnader rivs.

En parkeringsplats med 17 biluppställningsplatser tillkommer. En 90 cm hög stödmur uppförs för att möjliggöra parkeringen.

Ärendet gäller även nybyggnad av stödmurar och markåtgärder för att anpassa marken till byggnationen, gården och parkeringsplatserna samt avgränsa åtgärderna mot park- och naturmarken.

Verksamhetsbeskrivning vårdboende:

Den aktuella byggnaden ”Villa Sarvträsk” kommer att hyras ut som särskilt boende för äldre till en privat operatör. Boendet kommer att ha 74 lägenheter och vara uppdelat i åtta vårdavdelningar med varderas åtta till tio lägenheter. Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen för samvaro, mat och rekreation inom boendet. Boendet har personal som ger service, omvårdnad och tillsyn dygnet runt. Det finns särskilda personalutrymmen. Antalet brukare är beräknat till 74. Som högst kommer ca. 24 personer att tjänstgöra samtidigt.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP86. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Fastigheten är avsedd för äldreomsorg. Byggnad får uppföras i två våningar. Därutöver får suterrängvåning anordnas. Punktprickad mark får inte bebyggas.

### **Avvikelser från detaljplanen**

Muren vid parkeringen placeras på mark som inte får bebyggas.

### **Yttrande**

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen med sista svarsdag den 26 april 2023. Inga synpunkter har kommit in.

Ärendet har remitterats till Trafikenheten och Nacka Vatten och Avfall AB med sista svarsdag den 31 mars 2023.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har i huvudsak yttrat följande. Byggnationen kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen, eftersom delar av området kan utgöra livsmiljö för skyddade arter. En fördjupad artskyddsutredning bör tas fram för att klarlägga om skydds- och/eller kompensationsåtgärder är aktuella. Ingen avverkning får ske under häckningsperioden och vegetation på angränsande naturmark får inte skadas. Träd som ska bevaras och står inom eller i närheten av arbetsområdet bör skyddas. Parkeringsplatserna är acceptabla förutsatt att boende inte har egna bilar och sikt vid in och utfart ska vara god utan föremål eller växter som är högre än 80 cm i anslutning till vägen.

Nacka Vatten och Avfall AB har gällande avfall yttrat följande. Matavfall hämtas i 140-literskärl för att det inte ska bli för tungt. Räkna med 3 st 140-kärl istället för 1 st 370-liters

Nacka Vatten och Avfall AB har gällande dagvatten i huvudsak yttrat att den redovisade dagvattenhanteringen behöver förtydligas.

Sökanden har lämnat in en dagsljusberäkning som visar att samtliga rum uppfyller aktuella myndighetskrav för dagsljusnivåer.

Sökanden har lämnat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Den sakkunnige bedömer att förslaget uppfyller de utformningskrav på tillgänglighet och användbarhet som ställs enligt gällande lagstiftning. Under kommande projektering behöver egenskapskrav enligt BBR detaljprojekteras och ses över avseende tillgänglighet.

Utredningar från sökande och yttranden finns bilagda i sin helhet.

## Skäl till beslut

Parkeringen placeras på mark som inte får bebyggas. Åtgärden är planenlig men för att uppföra parkeringen behövs stödmurar vilka avviker från planbestämmelserna. Avvikelsen motiveras av att parkeringsplatserna behövs för att kunna nyttja byggrätten. Åtgärden bedöms vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt i enlighet med 9 kapitlet 31 b § p.2 plan- och bygglagen.

Enligt 9 kapitlet 31 e § p.1 plan- och bygglagen får bygglov enligt 31 b § inte ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den mur som beviljas med stöd av 31 b § bedöms i sig inte medföra någon betydande miljöpåverkan då muren är relativt låg, inte så lång och är placerad i utkanten av naturområdet vid vägen.

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

De frågor som har tagits upp i remissvaren angående dagvatten bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet. Det som i övrigt framkommit av remissvaren medför ingen annan bedömning och bedöms inte utgöra något hinder för att bevilja bygglov.

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 ärende:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-04
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Illustration
5. Material- och kulörbeskrivning
6. Verksamhetsbeskrivning
7. Utredningar från sökanden
8. Remissvar

## ÖVERSIKTSKARTA

