



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-19

Rev. A 2018-11-05

B 2018-001173

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Orminge 45:1 (Edövägen 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av nio flerbostadshus, 266 lägenheter, garage under mark samt en lokal för handel i "Hus 1"

Förslag till beslut

| Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtas Tommy Krüger, tommy.kruger@bjerking.se, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer: SC 0578-16, behörighetsnivå K, enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- Avgiften för bygglovet är 192 560 kronor,
- Avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 160 080 kronor

Totala avgiften blir 352 640 kronor. Faktura upprättas och skickas separat till den adress som är angiven i ansökan.

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

Ärendet

Ärendet omfattar nybyggnad av nio flerbostadshus i fyra till sju våningar, med indragna toppvåningar, ett garage under mark samt en mindre del för en verksamhet.

Byggnaderna innehåller 266 lägenheter fördelade enligt nedan:

1 rok	75 lgh
2 rok	92 lgh
3 rok	37 lgh
4 rok	62 lgh

Granskad av

Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätt. Verksamheten, som hamnar i suterrängplanet till byggnad kallad ”Hus 1”, är avsedd för framtida handel. Verksamheten hamnar i anslutning till den upptrappning som blir entrén till kvarteret i det nordöstra hörnet.

Fasaderna ska bestå av trä (så kallad thermowood) i tre behandlingar, som växelvis appliceras på byggnaderna, i ockra, mörkgrå och mahogny. Socklarna ska bestå av lika träpanel för respektive behandling men i mörkare ton. Entréer markeras genom att målas i samma kulör som fönsterpartierna, det vill säga smaragdgrön.

Byggnaderna upptar en bruttoarea om 19 550 m² och en öppenarea om 253 m². Garaget upptar en bruttoarea om 4 554 m².

Totalt finns 134 parkeringsplatser för bilar och 438 uppställningsplatser för cyklar i garage. Utomhus finns fyra parkeringsplatser för bilpool och 180 uppställningsplatser för cyklar.

Sophanteringen ordnas genom nedsänkta sopkassuner inom egna innergårdar, vilka är anslutna till en inre slinga som cirkulerar kring gården. Sopbilen såväl som utryckningsfordon har möjligheten att framföra sig på den inre slingan.

Bakgrund

Den aktuella ansökan om bygglov för nio flerbostadshus har föregåtts av ett marklov för iordningställande av marknivåer, beslutat den 27 september 2018, beslutsnummer § 2018-002199, i ärende med nummer B 2018-001172.

Garaget i detta ärende, som utförs under del av östra kvarter, länkas ihop med det garage som gavs bygglov för under del av det västra kvarteret, inom samma fastighet. Bygglov för garage samt fem flerbostadshus på det västra kvarteret beslutades den 29 Augusti 2018, beslutsnummer § 89, i ärende med nummer B 2018-000518.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 620, som vann laga kraft 2018-07-19.

Bestämmelserna medger användningen av kvarteren för bostadsändamål samt handel inom en avskild egenskapsruta. Högsta nockhöjd över angivet nollplan regleras i varierande höjder, där varje byggbar ruta reglerar möjligheten till en på ömse sida indragen toppvåning(ar). På punktprickad betecknad mark får inte föras med byggnader, på korsbetecknad mark får endast komplementbyggnader placeras. Ringmarkerad mark får underbyggas med körbart bjälklag. Balkonger får byggas över prickad mark, för vissa med restriktionen att minsta fri höjd om 3,5 meter uppnås.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att 55 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids och så att ljudnivån vid minst en uteplats inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå oh 70 dBA maximal ljudnivå. Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att samtliga bostadsrum får en ekvivalentnivå på högst 50 dBA dagtid och 45 dBA kvälls- och nattetid.

Avvikelse från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen i den del som avser byggnadshöjden, då teknikrummen till mindre del skjuter ut över en egenskapsgräns som reglerar en lägre nockhöjd.

Fastighetsägarens skrivelser

Fastighetsägaren har lämnat in utlåtande från tillgänglighetssakkunnig och brandskyddsbeskrivning

Remissyttranden

Nacka vatten och avfall AB har fått möjligheten att avlägga yttrande efter remissförfrågan vad gäller vatten- och avlopp samt avfallsfrågor.

Nacka kommuns trafikenheten har fått möjligheten att avlägga yttrande efter remissförfrågan vad gäller trafik- och parkeringsfrågor.

Nacka kommuns miljöenhet har fått möjligheten att avlägga yttrande efter remissförfrågan vad gäller bullerfrågor för boende.

Södertörns brandförsvarsförbund har i sitt yttrande godtagit planerad räddningsväg, framkomlighet och uppställningsytor för brandbilar. Samtidigt flaggar de för gränsöverskridande räddningsväg/uppställningsytor för det fall det blir skilda intressen inom den västra respektive östra delen.

Skäl till beslut

Enligt planbeskrivningen klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga lägenheter. För att klara ljudnivåer på uteplats för alla lägenheter anordnas gemensamma uteplatser på gårdar.

Nämnden bedömer att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Vidare bedöms åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 och 8 kap plan- och bygglagen i de delar som avser lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, byggnadernas tekniska egenskapskrav samt form-, färg- och materialverkan.

Bygglovenheten

Kristian Assia
handläggare

Bilagor

1. Beskrivning inkom