



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-08-16

Rev 2018-08-21

B 2018-000518

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Orminge 45:1 (Edövägen 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus, 113 lägenheter, parkeringsplatser, mur och marklov

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lotta Tapper, Timmermansvägen 8, 181 46 Lidingö, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och certifikat Swedcert 3714.

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

avgiften för bygglovet är 145 580 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 109 504 kronor

dvs. totalt 255 084 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av fem flerbostadshus i fem och sex våningar. En lägre byggnadsdel i en våning är planerad för en framtida förskola.

Byggnaderna innehåller 113 lägenheter fördelade enligt nedan:

1 rok 26 lgh

2 rok 48 lgh

Granskad av

3 rok

39 lgh

Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Fasaderna utförs av betong i ljusgrå nyans (NCS S 1502-Y) och två mörkgrå nyanser (NCS-S 7500 N och NCS-S 8000 N). Översta våningsplanet och fasadpartier vid entréer bekläds med termowood. Glaspazier, smidesdetaljer, plåtdetaljer och fyllningar i partier har svart kulör. Terrasser på bostadshusens tak beläggs med trätrall och fläktrummen bekläds med svart plåt. Byggnaderna upptar en bruttoarea på 11 173 m² och en öppenarea på 979 m². Totalt finns 60 parkeringsplatser i garage och 17 utomhus. Cykelparkering finns med 158 platser inomhus och 126 platser utomhus. Sophanteringen ordnas genom nedsänkta sopkassuner vid Edövägens vändplats.

Ärendet gäller bygglov för mur och 17 parkeringsplatser, varav 3 för rörelsehindrade, på markplan.

Ärendet gäller marklov för ändring av marknivåer.

Bakgrund

Ansökan innefattade först även förskola, men ansökan för förskola har utgått. Man önskar söka bygglov för förskolan i ett senare skede. Ytan är på planritningen markerad med texten "lokal separat bygglovsansökan enligt senare besked".

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 620.

Bestämmelserna innebär att användningen är bostäder och skola. Högsta total- och nockhöjd regleras. Prickad mark får inte försees med byggnader, på korsmarkerad mark får endast komplementbyggnader placeras. Ringmarkerad mark får underbyggas med körbart bjälklag. Balkonger får byggas över prickmark, för vissa med restriktionen att minsta fri höjd ska vara 3,5 meter. Markerade träd får inte fällas. Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att 55 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider och så att ljudnivån vid minst en uteplats inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 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 natttid.

Avvikelse från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att planket till den överbyggda gården söder om hus 10 medför att högsta totalhöjd överskrider med 1,08 meter. Plankets har en höjd över gården på endast 1,08 meter, men dess utformning och material innebär att det upplevs som en del av fasaden.

Fastighetsägarens skrivelser

Fastighetsägaren har lämnat in utlåtande från tillgänglighetssakkunnig och brandskyddsbeskrivning

Remissyttranden

Nacka vatten och avfall AB har avseende avfall yttrat att angöringen fungerar väl och att kassunerna för restavfall ska vara på 5 m³ och för matavfall 1 m³. När det gäller dagvatten har man svarat att dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska redovisas med en

illustrationsplan som tydligt redovisar läge och yta för den aktuella etappen. Nacka vatten och avfall AB önskar delta i det tekniska samrådet.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man föredrar ventilering av trapphus genom röklucka, att det finns praktiska svårigheter vid utrymning med stege, att brandskydd under byggtiden ska redovisas och att man önskar bli kallad till det tekniska samrådet.

Trafikenheten har svarat att infarten till garaget sker via annan fastighet och detta behöver säkerställas genom avtal. Man påpekar också att cykelparkeringarna ligger på allmän platsmark, att sopkassunerna i sin helhet, även konstruktion under mark ska ligga på egen fastighet, att de mobilitetsåtgärder som är nödvändiga för att tillämpa de gröna p-talen ska redovisas och att angöringen med bil till hus 10 ska redovisas.

Yttranden från grannar

Berörda grannar, ägare till fastigheterna Orminge 44:1, 44:2, 44:3, 46:4 och 47:1 har fått tillfälle att yttra sig.

Ägaren till Orminge 44:3 har förklarat att man inte har något emot åtgärden. Övriga grannar har inte yttrat sig.

Skäl till beslut

Nacka vatten och avfall AB kommer att kallas till det tekniska samrådet. Inför det ska den sökande lämna in en situationsplan som visar dagvattenhanteringen.

Synpunkterna från Södertörns brandförsvarsförbund kommer att tas med till det tekniska samrådet. Synpunkterna om utrymning handlar om snöröjning. Södertörns brandförsvarsförbund kommer att kallas till samrådet.

Efter trafikenhetens synpunkter har handlingarna reviderats så att cykelparkeringarna har flyttats från allmän platsmark, sopkassunerna i sin helhet ligger inom kvartersmark och mobilitetsåtgärderna har redovisats. Infart via annan fastighet är försäkrad genom det exploateringsavtal som är träffat mellan Nacka kommun, den sökande och byggherren till grannprojektet.

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

Avvikelsen från detaljplanen bedöms vara liten enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen. Tillåten totalhöjd överskrids med endast 1,08 meter på grund av planket på den överbyggda gården söder om hus 10. Utformningen överensstämmer med underlaget för detaljplanen. Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, gestaltungsprogram och planbeskrivning.



Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges med stöd av 9 kap 30, 31b och 35 §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Nybyggnadskarta
4. Planer, 24 ritningar
5. Sektioner, 8 ritningar
6. Fasader, 5 ritningar
7. Pergola, trappa och stödmur, 6 ritningar
8. Projektbeskrivning
9. Utlåtande från tillgänglighetssakkunnig

