

Byggnadsnämnden

SJUKHUSET 9 och 10

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 2018-10-04 § 87 marklov för grovt schaktarbete för nybyggnad av flerbostadshus. Startbesked gav 2018-12-07.

Byggnadsarbeten har påbörjats.

Byggnadsnämnden beviljade 2019-03-13 § 31 bygglov med liten avvikelse för källarvåningar innehållande garage och förråd.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus innehållande 86 lägenheter.

Ett förslag presenterades för byggnadsnämnden den 12 juni 2019.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-06 12 § 75 att återremittera ärendet till förvaltningen för ytterligare kommunikering med sökanden med motiveringen att den arkitektoniska utformningen av fasaden mot E 18 inte var anpassad till landskapet, särskilt då byggnadsvolymen i framtiden kommer att bli tre gånger så stor. Förväntningen är en mer levande arkitektonisk utformning, eftersom detaljplaneområdet kommer att vara porten till Danderyd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med representanter för byggnadsnämnden träffat fastighetsägaren och arkitekten för en genomgång av ärendet vilket har resulterat i revidering av fasadernas material och utformning.

Byggnaderna uppförs med betongelement som sedan putsas på plats. Fasaderna delas upp i olika sektioner med olika putsstrukturer, kulörer och detaljer som bidrar att minska den visuella stora skalan och ger en variation i fasaden.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 28 kvm (1098 istället för 1070 kvm). Avvikelsen bedöms som liten. Förslaget har tidigare kungjorts i lokaltidningen och SVD. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av flerbostadshus i enlighet inlämnade handlingar 2019-08-16.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:



Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 280 904 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad för flerbostadshus som etapp 1 inom området. Byggnadsarean (BYA) är 1 098 m². Den totala bruttoarean (BTA) är 7492 m² och inklusive källare 111 40 m². Antalet våningar varierar mellan 5 till 8 våningar samt två källarvåningar innehållande förråd och garage. Bygglov för källarvåningarna har redan beviljats.

Lägenhetstyperna är uppdelade på 1 RoK 11 st, 2 RoK 22 st, 3 RoK 23 st, 4 RoK 25 st, 5 RoK 4 st. och 6 RoK 1 st. – totalt 86 lägenheter.

Antal parkeringsplatser är en parkeringsplats / 100 kvm bruttoarea alt. 0,1 parkeringsplats / studentlägenhet. I plan 08 är antalet p-platser 30 st. och i plan 09 är det 47 st – totalt 77 st. Byggnaden uppförs med betongelement som sedan



putsas på plats. Fasaderna delas upp i olika sektioner med olika putsstrukturer, kulörer och detaljer som bidrar att minska den visuella stora skalan.

Balkongerna placeras mot den tysta sidan mot gården.

Sökande beskriver utformningsprincipen enligt nedan:

Invernesshöjden är ett projekt med ett prominent läge i Danderyd. Dess höga läge vid porten till Danderyd och de långa siktlinjerna från E18 och det omgivande landskapet gör att byggnaderna blir ett landmärke och en tydlig stadsbyggnadsmässig gest.

Arkitekturen anpassas för att möta de olika skalorna, de olika situationerna och de olika sätt som byggnaden upplevs på, såväl från långt håll som nära. Från öster och E18 ges fasaderna ett varierat uttryck, med en kombination av fasadgestaltningsmotiv i olika kulörställningar och materialstruktur som ger upplevelsen av en sekvens och variation i den stora skalan. Vissa fasader ges en balanserad kombination av putsstrukturer och inramningar, medan andra ges en grafisk randning i putsytan som bidrar till en omväxlande helhet.

Från väster och gårdssidan bidrar det skiftande taklandskapet och balkonger och entréer till en livfull och omhändertagen atmosfär i en mer sammanhållen gestaltning. Här hålls gestaltningsmotivet samlat kring gårdsrummet, där endast skiftningar i kulörerna bidrar till en mer nedtonad helhet. Mot gårdssidan ges även mötet med marken en förmedlad karaktär genom ett sockelmotiv i putsen.

Projektet utformas med fasader i puts, där motiv med olika putsstrukturer, kulörer och detaljer bidrar till att ge en arkitekturen en bearbetad känsla både i den lilla och den stora skalan, samtidigt som de övergripande arkitektoniska greppen strävar efter att etablera en balans mellan variation och en sammanhållen helhet.

Taklandskapet, med dess varierande silhuett och takterrasser blir ett eget element i arkitekturen och volymerna bearbetas för att på ett medvetet sätt bidra till taklandskapets karaktär.

Entréerna förläggs mot gården i väster, och gårdsmiljön utformas som en intim plats präglad av de boendes vardagsliv, i kontrast till byggnadernas dramatiska läge och silhuett mot landskapet i öster.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 295. För den aktuella delen av fastigheten gäller beteckningen B(P) e2e3e4b1f1v2 med följande bestämmelse:

-Inom område betecknat med B(P) får marken användas för bostäder. Marken får byggas under med gemensamt parkeringsgarage.



- inom område betecknat med e2 är maximala byggnadsarean 240 kvm.
- inom område betecknat med e3 är maximala byggnadsarean 420 kvm.
- inom område betecknat med e4 är maximala byggnadsarean 170 kvm.
- Inom område betecknat med f1 ska entréer placeras mot innergård i väster.
- Inom område med b1 får marken bebyggas under med planterbart och körbart bjälklag. Byggnader får, med undantag för komplementbyggnader för avfallskärl samt cykelparkering, inte uppföras.

- Inom område betecknat med v2 får översta våningen utgöra maximalt 70 procent av underliggande vånings byggnadsarea.

- Högsta nockhöjden varierar mellan +39 och +45.

Det finns även bestämmelse utan beteckning som gäller över hela området:

- Bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA vid tågpassage.

- Minst en parkeringsplats per 100 kvm BTA ska anordnas i form av garage, för bostäder och centrumverksamhet. Minst 0,1 parkeringsplatser per studentlägenhet ska anordnas i garage.

- Byggnader ska utföras så att vibrationsnivåer överstigande 0,3 mm/s vägt värde enligt SS 460 48 61 inte uppstår i byggnaderna.

- Lägsta nivå för djupborrning är 20 meter under nollplanet, där inget annat anges.

- Utöver byggrätten får balkonger skjuta ut från fasaden maximalt två meter. En fri höjd om tre meter ska finnas under balkongerna. Inglasade balkonger ska inte inräknas i bruttoarean.

- Byggnader ska utföras så att de skärmar av trafikbuller från väster och därmed bildar bullerskyddande innergårdar med ljudnivåer på maximalt 70 dB(A) frifältsvärde.

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till fönster mot bullerdämpad/tyst sida med ekvivalent ljudnivå på maximalt 55 dB(A) frifältsvärde.

- För byggnader med fasad mot E18 ska luftintag till ventilation placeras mot väster.

- Minst hälften av innergårdarnas yta ska utgöras av genomsläppliga ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten. Höjdsättning av kvarterensmarken ska utföras så att överskott av dagvatten som inte kan infiltreras och fördröjas leds



till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram där gestaltungsidéer och utgångspunkter för utformningen beskrivs.

Yttranden /Remiss

Remissförfarande

Sakägare och berörda har getts tillfälle att yttra sig över ansökan genom utskick och kungörelse i tidningar. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har skickats på remiss till kommunens förvaltningar. Följande synpunkter har inkommit:

Tekniska kontoret:

Tekniska kontoret har i det senaste yttrandet 2018-12-21 meddelat att kontoret inte har några invändningar mot förslaget. Tekniska kontorets fastighetsavdelning vill dock poängtera att schakt och byggnation skall utföras med en förskola som närmsta granne. Varför en hög säkerhet och kontinuerlig åtkomst till förskolefastigheten under byggtiden är ytterst viktigt.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen anser att information om tyst uteplats är otydlig. Ljudnivå vid huvudsaklig uteplats bör inte överskrida 55 dBA (Leq) eller 70 dBA (Lmax). I underlaget som vi fått står det att vissa balkonger kommer att få bullerdämpande åtgärder som exempelvis ljudabsorbent i tak och lokala bullerskydd från golv till tak. Kommer dessa balkonger kunna användas som huvudsaklig uteplats? Klarar de 70 dBA (Lmax)? Eller planeras det för en gemensam uteplats på gården? Ett förtydligande önskas även kring bullerskyddets utformning för de övre bostadsplanen som ser ut att sakna tak över balkongerna, exempelvis plan 17 som enligt ritning ska ha stor terrass mot söder.

Brandförsvaret

Storstockholms brandförvar (SSBF) gör följande kommentarer:

SSBF har tidigare yttrat sig om detaljplanen för området.

Enligt planbeskrivning kommer riskreducerande åtgärder att vidtas på grund av planområdets närhet till E18. E18 är av länsstyrelsen rekommenderad primär trafikled för farligt gods.

Dessa åtgärder är i korthet:

-Friskluftsintag och entréer vänds mot innergård.

-Uteplatser och vistelseytor är vända från E18.

SSBF förutsätter att dessa riskreducerande åtgärderna genomförs.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF inga direkta synpunkter.

SSBF förutsätter att brandskyddsbeskrivning upprättas inför tekniskt samråd.



Byggnader med Tr1- respektive Tr2-trapphus ska bl.a. möjliggöra att avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och byggnads entré icke överskrider 50 meter.

Tillgången på brandposter bör ses över.

Brandvattensystem projekteras enligt Vav P76 och P83.

Detta innebär bl.a. att avstånd mellan brandposter är högst 150 meter och att avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost inte överskrider 50 meter.

Bildningsförvaltningen

Har inga synpunkter.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget avviker från detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrider med 28 kvm. I övrigt överensstämmer förslaget med detaljplanen. Avvikelsen bedöms som liten. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit till byggnadsnämnden.

De stora byggnaderna kommer att vara väl dominerande i stadsbilden. Den höga höjden och stora volymen har dock bedömts lämplig i detaljplaneprocessen.

Den ursprungliga fasadutformningen har reviderats flera gånger. Det föreliggande förslaget bedöms bäst mellan de inlämnade förslagen. Fasaderna bör, med hänsyn till de stora byggnadsvolymer, ha ljusa kulörer.

Trapphusens entré kan komma att upplevas ovälkomnande. Trapphusen till de övre våningarna är mycket trånga.

Enligt kontorets bedömning följer förslaget i huvudsak gestaltungsprincipen i detaljplanen.

De krav som ställs i detaljplanen vad gäller buller, vibration och övrigt uppnås i enlighet med de utredningar som har inlämnats. Kraven kommer att följas upp vid tekniskt samråd.

Underlag för beslut

- Nybyggnadskarta 2019-08-16
- Situationsplan 2019-08-16
- Planritningar 2019-08-16



- Takplan 2019-08-16
- Sektion 2019-08-16
- Fasad Öst 2019-08-16
- Fasad Syd 2019-08-16
- Fasad Väst 2019-08-16
- Fasad Norr 2019-08-16

Bilagor:

- Miljö- o materialredovisning 2019-08-16
- Projektbeskrivning 2019-08-16
- Övriga handlingar 2019-08-16
- Exteriörredovisning 2019-08-16
- Illustrationer 2019-08-16
- Utredning dagvatten 2018-12-10
- Sakkun.utl ljud 2018-11-22
- Sakkun.utl tillgänglighet 2018-12-21

Remissvar

- Remissvar TK 2019-01-07
- Remissvar Miljö 2018-12-03 och 2019-01-04
- Remissvar TK-fastighet 2018-12-21
- Remissvar Brandförsvaret 2018-12-18
- Remissvar Bildning 2018-12-12
- Remissvar 2018-12-03

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.



Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

-För byggnader med fasad mot E18 ska luftintag till ventilation placeras mot väster.

-Minst hälften av innegårdarnas yta ska utgöras av genomsläppliga ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten. Höjdsättning av kvartersmarken ska utföras så att överskott av dagvatten som inte kan infiltreras och fördröjas leds till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

-Byggnader ska utföras så att vibrationsnivåer överstigande 0,3 mm/s vägt värde enligt SS 460 48 61 inte uppstår i byggnaderna.

- Lägsta nivå för djupborrning är 20 meter under nollplanet, där inget annat anges.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 16 augusti 2019.

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:
Underrättas



- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga.

Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.