

Byggnadsnämnden

## **SJUKHUSET 9 OCH 10**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage**

#### **Ärendet**

Byggnadsnämnden beviljade 2018-10-04 § 87 marklov för grovt schaktarbete för nybyggnad av flerbostadshus. Startbesked gavs 2018-12-07. Byggnadsarbeten har påbörjats.

Det finns en ansökan som avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus innehållande 86 lägenheter. Den totala bruttoarean är 7 492 m<sup>2</sup> och inklusive källare 111 40 m<sup>2</sup>. Antalet våningar varierar mellan 5 till 8 våningar samt två källarvåningar innehållande förråd och garage. Ansökan är ännu inte komplett för ett beslut om bygglov.

Det föreliggande förslaget avser bygglov för nybyggnad av källarvåningarna innehållande garage och förråd.

Den föreslagna nybyggnationen strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 28 kvm (1 098 istället för 1 070 kvm).

Ansökan om bygglov för nybyggnaden har i sin helhet kungjorts i lokaltidningen Danderyd Mitt i och i Svenska Dagbladet under perioden 2019-02-12 till 2019-02-26. Inga synpunkter har inkommit. Förslaget har även skickats till sakägare. Eventuella synpunkter föreligger vid sammanträdet.

#### **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 mindre avvikelse för nybyggnad av två källarvåningar för flerbostadshus.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Gustaf Leander, Eskilstunavägen 34, 645 34 Strängnäs.



Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Bygglovavgift**

Avgiften för lovet är 194 909 kronor.

### **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 2 meter. En fri höjd om 3 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 innegårdarnas yta ska utgöras av genomsläppliga ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten. Höjdsättning av kvarteretsmarken 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.

### **Remissförfarande**

Ansökan om bygglov för nybyggnaden har i sin helhet kungjorts i lokaltidningen och SvD under perioden 2019-02-12 till 2019-02-26. Inga synpunkter har inkommit. Förslaget har även skickats till sakägare. Eventuella synpunkter föreligger vid sammanträdet.

Ärendet har skickats på remiss till kommunens förvaltningar och brandförsvaret.

### ***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.

***Miljönämndens- och brandförsvarets synpunkter berör inte källarvåningarna och hanteras i samband med bygglov för hela nybyggnationen.***



### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Den föreslagna nybyggnationen avviker från detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 28 kvm vilket omfattar även källarvåningarna.

Kontoret tillstyrker avvikelsen med 28 kvm. Avvikelsen kan betraktas som liten. Om bärande skäl framförs av grannarna kan kontoret ändra sitt ställningstagande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker bygglov för källarvåningarna som i huvudsak ligger under mark. Det ska dock betonas att kontoret inte har tagit ställning till förslaget i sin helhet, det vill säga den delen som ligger ovan mark.

### **Underlag för beslut**

- Sektion 2019-02-22
- Källarplan 2019-02-22
- Källarplan 2019-02-22
- Källarplan 2019-02-22
- Nybyggnadskarta 2019-02-22

### **För lovet gäller följande:**

Synpunkterna från tekniska kontoret skall beaktas.

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.

I detta ärende krävs lägeskontroll.

### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan
- 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 22 februari 2019.

För lovets 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

- Grannar

Delges:

- Sökanden
- Grannar (om synpunkter inkommer)

### **Hur man 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.