

Byggnadsnämnden

SJUKHUSET 10 (GÄRDES BACKE 3A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Aktuell ansökan avser bygglov för etapp 2 för nybyggnad av flerbostadshus och garage i källare innehållande 153 lägenheter. Byggnadsnämnden beviljade 21 april 2021 marklov för grovt schaktarbete för nybyggnad av flerbostadshus.

Ärendet behandlades av byggnadsnämnden den 1 september 2021. Nämnden beslutade 2021-09-01 § 118 att återremittera ärendet för omarbetning av fasader och komplettering av materialet med perspektivbilder från samtliga väderstreck.

Sökanden har nu kompletterat ansökan med materialprov på tegel, perspektivbilder samt omarbetat fasaden mot E 18. Omarbetningen innebär att båda husen med tegelfasad får samma färg på teglet, den ljusare röda tegelfärgen, och att tegelfasaden får en enklare form genom att alla ränder och andra färger och uppdelningar i fasaderna tas bort.

Fasaderna i etapp 2 delas upp i olika sektioner med puts och tegel.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 13 kvm (1673 kvm istället för 1660 kvm) samt en viss omfördelning av byggrätten mellan våningarna tillkommer. I övrigt överensstämmer förslaget med gällande detaljplan.

Förslaget har skickats till berörda sakägare och kungjorts i lokaltidningen och Svenska Dagbladet. Inkomna synpunkter biläggs ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan och bedömer avvikelserna som små.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Bygglov med liten avvikelse ges för nybyggnad av flerbostadshus i enlighet med 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
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

Avgift

Avgiften för lovet är 610 198 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

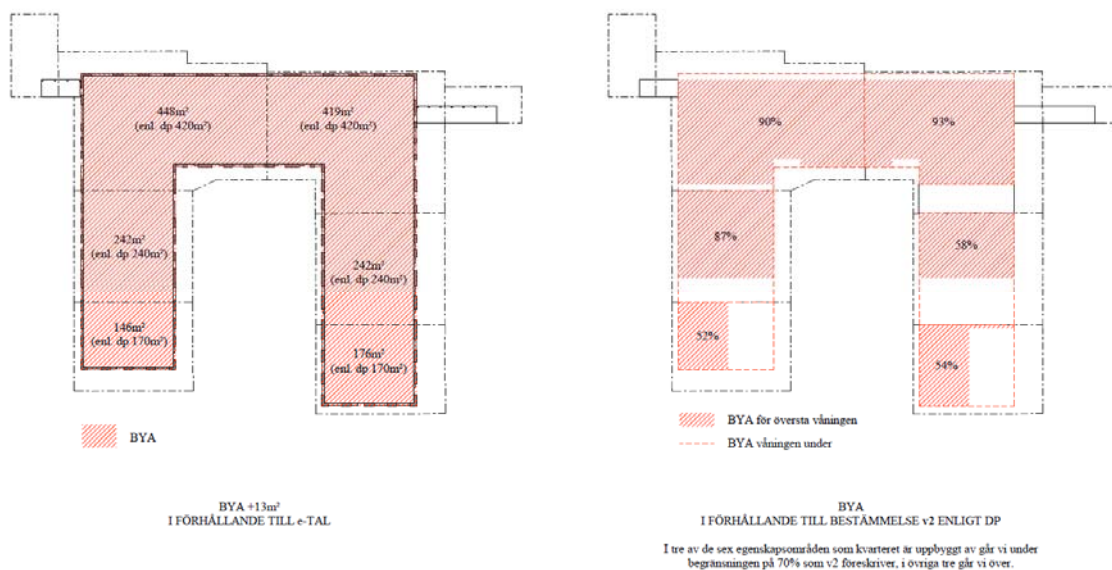
Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad för flerbostadshus som etapp 2 inom området. Byggnadsarean (BYA) är 1 673 m². Den totala bruttoarean (BTA) är 18 005 m² inklusive källare 5 018 m². Antalet våningar varierar mellan 7 till 9 våningar samt två källarvåningar innehållande förråd och garage.

Lägenhetstyperna är uppdelade på 1 RoK 28 st, 2 RoK 59 st, 3 RoK 29 st, 4 RoK 28 st, 5 RoK 7 st. och 6 RoK 2 st. – totalt 153 lägenheter.

Antal parkeringsplatser enligt detaljplanen är en parkeringsplats / 100 kvm bruttoarea alt. 0,1 parkeringsplats / studentlägenhet. I plan 08 är antalet p-platser 72 st. och i plan 09 är det 70 st – totalt 142 st. Antal kvadratmeter bruttoarea för bostäderna är 12 987 kvm.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 13 kvm (1673 kvm istället för 1660 kvm) samt en viss omfördelning av byggrätten mellan våningarna tillkommer. I övrigt överensstämmer förslaget med gällande detaljplan.



Sammanställning av byggnadsarea (inkom 2021-07-19)

Fasaderna delas upp i olika sektioner med olika putsstrukturer och tegel, kulörer och detaljer som bidrar att minska den visuellt stora skalan. Balkongerna placeras mot den tysta sidan mot gården.



Illustration (inkom 2021-10-18)

Sökande beskriver utformningsprincipen för hela området 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



fasadgestaltungs-motiv 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 gestaltungs-motivet 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 BC1S1(P)b1 e2e3e4f1v2 med följande bestämmelse:

- Inom område betecknat med BC1S1(P) får marken användas för bostäder, centrumverksamhet och förskola får finnas. 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 +48.

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 innegårdarnas 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.

Remissförfarande

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

En granne har inkommit med synpunkter och anser att byggnaderna är för höga och förfular området och att bullret under byggtiden är störande.

Kommentar: Byggnadens höjd, storlek och placering har prövats genom en ny detaljplan. Det finns regler om buller under byggtiden som ska tas upp på tekniskt samråd.

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



Tekniska nämnden:

Tekniska nämnden har yttrat sig angående VA och avfallshanteringen. Yttrandet bifogas ärendet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig angående buller och vibrationer, luftföroreningar och ventilation, utsläpp och dagvattenhantering, avfallshantering samt omgivningspåverkan vid byggnation. Yttrandet bifogas ärendet.

Bildningsförvaltningen:

Bildningsförvaltningen har lämnat ett yttrande och har inget att erinra mot att bygglov beviljas.

Brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) gör följande kommentarer:

SSBF har tidigare yttrat sig om detaljplanen för området.

- SSBF önskar att byggherren inför tekniskt samråd presenterar en brandskyddsbeskrivning.
- Att entrén till brandförsvarets insatstrappa skyltas tydligt med standardiserad skylt.
- Att i projektet beaktas behovet av stigarledningar i trapphus (öster) då byggnadshöjden överstiger 24 meter.
- Att gångavstånd till närmaste utrymningsväg både från byggnadens garageplan men även från bostad till trapphus (södra delen) redogörs tydligt.
- Att brandcellsgränser redogörs för akustikbalkonger.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter och inkommit med svar, bifogas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget avviker från detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrider med 13 kvm. I övrigt överensstämmer förslaget med detaljplanen. Avvikelsen bedöms som liten. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.

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



Fasaderna följer gestaltningen på etapp 1 inom området med putsade fasader. Två av byggnadsvolymernas fasader kommer att vara tegel i syfte att skapa variationer.



ETAPP 2

Illustration (inkom 2021-10-18)

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 enligt nedan kommer att följas upp vid tekniskt samråd.

- 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 djupborring är 20 meter under nollplanet, där inget annat anges.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet. förbud mot förvanskning.

Underlag för beslut

1. Planritningar, 11st (inkom 2021-04-07)
2. Sektionsritningar, 2st (inkom 2021-04-07)
3. Fasadritningar, 6st (inkom 2021-04-07)
4. Nybyggnadskarta (inkom 2021-04-07)
5. Situationsplan, 2st (inkom 2021-04-07)
6. Fasadritningar, 3st (inkom 2021-10-25)

Bilagor:

- Utlåtande tillgänglighet (inkom 2021-04-07)
- Bilaga 1 till utlåtande tillgänglighet (inkom 2021-04-07)
- Sammanställning ytor och statistik (inkom 2021-04-07)
- Yttrande från bildningsförvaltningen (inkom 2021-04-22)
- Redovisning av byggnadsarea i förhållande till detaljplanebestämmelse (inkom 2021-04-26)
- Ljudprojektering av bostäder, reviderad (inkom 2021-04-26)
- Yttrande från brandförsvaret (inkom 2021-05-03)
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden (inkom 2021-05-04)
- Yttrande från tekniska nämnden (inkom 2021-05-17)
- Sökandes bemötande av yttranden (inkom 2021-05-25)
- Yttrande från granne 2021-08-17
- Beslut BN 2021-09-01 § 118
- Tjänsteutlåtande daterat 2021-08-18
- Illustrationer, 7st (inkom 2021-10-18)
- Illustration (inkom 2021-10-25)

För lovet gäller följande:

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande skall beaktas.

Tekniska nämndens yttrande skall beaktas.



De krav som ställs i detaljplanen vad gäller buller, vibration och övrigt skall beaktas och behandlas i samband med tekniskt samråd.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

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

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 18 oktober 2021.

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

- Sökanden
- Fastighetsägare
- Grannar

Delges:

- Grannar som inkommit med synpunkter



Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs 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.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.