



Byggnadsnämnden

Fastighet: GINNUNGAGAP 2 (BRAGEVÄGEN 33) Ansökan om bygglov för nybyggnad av äldreboende och komplementbyggnader (södra delen)

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett äldreboende samt tre komplementbyggnader på fastigheten Ginnungagap 2, södra delen. Äldreboendet uppförs i tre våningar med en bruttoarea om 4 384 kvm. Två av komplementbyggnaderna upptar bruttoarea om sammantaget 29,25 kvm. Den tredje komplementbyggnaden upptar endast öppenarea/byggnadsarea. Förslaget är i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för äldreboende samt tre komplementbyggnader.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen att beslutet villkoras enligt följande punkter överenskomna med Vectura (sökande):
 - Den slutliga färgsättningen ska redovisas till miljö- och stadsbyggnadskontoret med färgprover, för godkännande innan tekniskt samråd.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Sara Hammare, S Hammare Consulting AB, Stamstigen 3, 186 92 Vallentuna. Behörighetsnivå K med behörighetsnummer SC0070-15.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Avgift

Avgiften för lovet är 210 284 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av äldreboende med en bruttoarea om 4384 kvm, två komplementbyggnader om sammanlagt 29,25 kvm bruttoarea samt en komplementbyggnad/carport för cyklar om 8,75 kvm öppenarea/byggnadsarea. Byggnaden för äldreboendet har en byggnadshöjd om 14,74 meter samt en nockhöjd om 17,41 meter.

Det finns två bebyggelseförslag för prövning av bygglov på fastigheten. Totalt innehåller de 87 boenderum varav 27 på den norra delen av fastigheten och 60 på den södra delen. Innevarande ansökan avser ett vård- och omsorgsboende på den södra delen för äldre personer i behov av vård dygnet runt. I förslag till beslut kallat ”äldreboendet”.

Det finns ett pågående förrättningsärende hos lantmäterimyndigheten för att stycka Ginnungagap 2 till två separata fastigheter. Det finns ingenting i detaljplanens bestämmelser som hindrar att bygglov ges innan förrättningen är slutförd.

Byggrätterna har placerats längs Bragevägen för att angörings- och parkeringsytor ska samordnas. Den nya bebyggelsen kommer vara mest synlig och få störst omgivningspåverkan från Vendevägen. Här finns också den karaktäristiska dubbla björkallén som är ett viktigt skäl till att bebyggelsen hålls lägre på fastighetens norra del, längs Vendevägen. Den högre bebyggelsen placeras i den södra delen av planområdet. I den västra delen av planområdet finns en yta avsedd för park.

Vectura fastigheter kommer att driva ett äldreboende som enligt sökanden är gestaltningsmässigt utformat i samklang med närliggande korttidsboende och med stor omsorg kring detaljering utifrån de historiska miljöer och närliggande fastigheter som omger Ginnungagap samt att gestaltningen utgår ifrån den samskapande process som ägt rum ihop med närboende samt kommunens representanter.

Byggnaden uppförs i tre våningar med valmat tak och med puts som fasamaterial. Fasaderna utförs i puts med olika röda kulör (NCS-koder enligt färgschema bifogas som beslutsunderlag). Tak beläggs med mörkt grå falsad plåt.

Byggnadens gestaltning samspelar med det planerade korttidsboendet på fastighetens norra del, bl.a. genom fönsterutformningen och de faluröda burspråken klädda i träspån.

Marken klassificeras som högradonmark vilket medför att byggnation ska utföras radonsäkert.

Det finns en gemensam anslutningspunkt för VA i dagsläget. Det behöver vara två separata anslutningspunkter vid genomförandet, då förrättningen är genomförd.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 313 med beteckningar: D1, b1, e2, n2, f1, f2, f3, f4, f5, f6. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för vård- och omsorgsboende.

Följande gäller inom det aktuella området:

- Takvinkeln får vara mellan 12–18 grader.
- Högsta tillåtna nockhöjd är +17,5 m och högsta tillåtna byggnadshöjd +15 m.
- e2: Största exploatering är 4700 kvadratmeter bruttoarea.
- f1: Nya byggnader ska anpassas till kulturmiljön på platsen och till de egenskaper och karaktärsdrag som är dominerande i riksintresset Djursholm. Gestaltning av nya byggnader ska uppnå hög arkitektonisk kvalitet och genom material, kvalitet och uttryck samspela med varandra för att uppnå en god helhetsverkan. Gestaltning av nya byggnader ska följa gestaltungsprinciper enligt planbeskrivningen s. 17–18. Bygglovhandlingar för ny byggnad ska samrådas med antikvarisk expertis.
- f2: Tak ska vara av i huvudsak falsad plåt eller lertegel. Solceller får finnas på tak om dessa utformas anpassat till takets färg, form och material.
- f3: Fasad ska utformas i tegel, träpanel eller puts med detaljer t ex räcken och spaljéer i plåt eller smide.
- f4: Huvudbyggnad ska ha valmat sadeltak.
- f5: Huvudbyggnader ska utföras med synlig sockel i natursten.
- f6: Elementskarvar får vara synliga endast om de integreras som en del i en medveten gestaltning.
- b1: Färdigt golv ska som lägst ligga på nivån +3,9 meter över nollplanet. Källare får inte finnas.
- n1: Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten.
- n2: Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras.

I planbeskrivningen stipuleras följande, i gestaltungsprinciperna på sidorna 17–18:

Gestaltungsprinciper

I Djursholm finns några av Sveriges mest kända exempel på villarkitektur från tiden före och efter sekelskiftet 1900 av den tidens mest namnkunniga arkitekter. Även några av funktionalismens mer karaktäristiska och nyskapande villor finns uppförda i Djursholm.

Behovet av korttidsboende och vård- och omsorgsboende är samhällsnyttiga funktioner med specifika krav på byggnadsvolym, lokalprogram, entréer och logistik. Därför är inte främst inspiration från sekelskiftesvillorna utan snarare från andra offentliga byggnader eller byggnader med liknande byggnadsvolymer i platsens omgivningar som kan förankra den nya bebyggelsen på platsen och i Djursholm. Släktskap bör sökas i volymer, proportioner, detaljer och materialitet. Bebyggelsen för vårdändamål ska utföras som två byggnader med stora likheter både i funktion och gestaltning.

Nya byggnader ska anpassas till kulturmiljön på platsen och dess specifika egenskaper och karaktärsdrag som är dominerande i riksintresset Djursholm. Gestaltningen ska uppnå hög arkitektonisk kvalitet och genom material kvalitet och uttryck samspela med varandra för att uppnå en god helhetsverkan.

Grönskan och lummigheten i Djursholm är också ett viktigt karaktärsdrag som är betydelsefullt att ta fasta på i utvecklingen. Befintlig grönska bör därför sparas i möjligaste mån.

Nyplantering och landskapsplanering är även viktig för hur den nya bebyggelsen kommer att upplevas som en integrerad del i miljön. God landskapsplanering kan tillföra både estetiska och biologiska värden till platsen. Vendevägens dubbla björkallé är ett karaktäristiskt tema som bör plockas upp längs Bragevägen för att bidra med en strukturerad grönska i stadsbilden.

Volymer

Den planerade bebyggelsens höjd hålls låg längs Vendevägen för att inte konkurrera för mycket med äldre befintlig bebyggelse. Bebyggelsen bör orienteras mot Vendevägen och vara parallell med denna. Byggnaderna inom planområdet bör förhålla sig vinkelrätt till varandra. Taken ska hållas låga för att inte göra byggnaderna allt för dominant.

Fasader

Inom planområdet ska byggnadernas gestaltning samspela med varandra exempelvis genom fönstertyp, färgsättning eller andra detaljer till exempel räcken och spaljéer. Fasader ska utföras i puts, träpanel eller tegel av liknade karaktär och dimension. Även exteriöra detaljer bör samordnas i material och färg. De båda byggnaderna ska ha liknande balkongfronter. I de fall fasadelement används får elementskarvar vara synliga endast om de integreras som en del i en medveten gestaltning. Variation ska

skapas i utdragna fasader genom små, men effektfulla inslag med hänsyn tagen till verksamheternas behov och byggnadernas energiprestanda. Sådan önskad variation kan uppnås genom till exempel burspråk, indragna eller utskjutande fasadpartier, lokalt förhöjt fasadliv utan takfot. Huvudbyggnader ska utföras med synlig sockel i natursten.

Tak

Taken ska vara valmade sadeltak med en lutning på mellan 12 och 18 grader. Taken ska huvudsakligen täckas med falsad bandplåt eller lertegel. Om solceller förekommer ska dessa utföras anpassade till takets färg, form och material. Taken ska hållas låga för att inte bli till dominanta inslag i miljön.

Utemiljö

Gestaltningen inom kvartersmark bör anknyta till den trädgårdstradition som finns inom Djursholm med tydligt avgränsade fastigheter, exempelvis genom att tomtplatserna markeras genom klippta häckar. Inom kvarteret bör björkar planteras längs Bragevägen.

I ett försök att förtydliga och tolka detaljplanens bestämmelser och beskrivning, har ett fristående dokument med gestaltungsprinciper tagits fram. Dessa principer är framtagna i en samskapande process och dialog mellan Tekniska kontoret (Fastighetsnämnden), Vectura AB och medborgarna. Dessa principer har varit vägledande för arkitekterna i projektet med att ta fram ansökningsförslag. Det bör förtydligas att de fristående gestaltungsprinciperna inte är juridiskt bindande i bygglovsprövningen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 42. Det bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefullt med motiveringen att de välbevarade villorna och trädgårdstomterna i kvarteret Yggdrasil är en viktig del av svensk arkitekturhistoria. Bebyggelseområdet bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefullt och får inte förvanskas, enligt 8 kap 13§ plan- och bygglagen.

En del av området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. I planskedet ska riksintressen beaktas och när nu gällande detaljplan togs fram gjordes bedömning att föreslagna byggrätter inte utgör en påtaglig skada på riksintresset.

Intill planområdet finns två registrerade fornlämningar, en hällristning och en bebyggelselämning. Bebyggelselämningen utgörs av Ösby gamla bytomt på platsen för kvarteret Yggdrasil. Fornlämningarna bedöms inte bli påverkade.

Yttranden /Remisser

Ärendet har skickats på remiss till plan- och exploateringskontoret, socialnämnden, tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Inget svar har inkommit från plan- och exploateringskontoret.

Tekniska nämnden har 21 juni 2022 inkommit med remissvar, miljö- och hälsoskyddsnämnden har 29 juni 2022 inkommit med remissvar och socialnämnden har 5 juni 2022 inkommit med remissvar. De synpunkter som framförs i yttrandena kommer tas upp vid tekniskt samråd.

Synpunkterna socialnämnden framför gällande bristande information och möjlighet att påverka förändrar inte prövningen av det sökta bygglovet.

Yttrandena bifogas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Anpassning och utformning

Enligt plan- och bygglagens 2 kap ska allmänna intressen vägas mot enskilda. I kapitlet preciseras ett antal allmänna intressen. I 2 kap 6 § anges krav på att en åtgärd ska ges en lämplig utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och det färdiga förslaget ska ge en god helhetsverkan. Paragrafen kan ses som ett varsamhetskrav där hänsyn ska tas till omgivningen och bebyggelseområdet. Det föreslagna äldreboendet är gestaltat med inspiration från 1920-talets klassicistiska arkitektur och samspelar väl med bebyggelseområdets villaarkitektur och offentliga byggnader som tex den närbelägna Vasaskolan, vilken uppfördes i mitten av 1920-talet. I det närmaste bebyggelseområdet är villabebyggelsen av varierande utformning och karaktär men med flera villor typiska för 1920-talsklassicismen. Den föreslagna arkitekturen bedöms väl förankrad till platsen.

Förvanskning

De kvaliteter som gör den obebyggda tomten och bebyggelseområdet särskilt värdefullt påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms inte innebära någon förvanskning enligt 8 kap 13 § PBL.

Olägenhet

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en relativt tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Äldreboendet bedöms inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL.

Utformning

Enligt utformningskravet i 8 kap 1 § p. 2. plan- och bygglagen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Vad som avses med en god form-, färg- och materialverkan ska relateras till platsen som byggnaden ska uppföras på. Egenvärdet avseende detta krav är starkt sammankopplat med kravet på anpassning till omgivningen. Det föreslagna äldreboendet är planenligt och följer detaljplanens bestämmelser avseende gestaltning och utformning, samt valda material. Dock är det förvaltningens starka rekommendation att fönstren ska vara av trä men sökanden har valt att klä fönsterbågarna med aluminium utvändigt. Aluminiumbeklädda fönsterbågar får anses uppnå lagens krav för en ny byggnad och sett till helheten vara godtagbart, även i en utpekad kulturmiljö.

Tillgänglighet och lämplighet

Byggnaden och bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen och enligt det sakkunnigutlåtande avseende tillgänglighet som inkommit i ärendet.

Parkering och angöring

I planskedet gjordes en uppskattning av verksamheternas parkeringsbehov gemensamt av båda planintressenterna i dialog med kommunens trafikstrateg. I planförslaget anges 17 parkeringsplatser för att täcka behovet.

I ansökan om bygglov har de två äldreboendena tillsammans redovisat 20 parkeringsplatser, ett antal som tillgodoser det rekommenderade.

Då kommunen saknar parkeringsnorm för aktuell boendeform ska en projektspecifik bedömning göras, baserat på omfattning och typ av verksamhet och boendeform.

Behovet av bilplats för de boende är obefintligt pga. verksamhetens natur. Besökare och personal kan förväntas resa med kollektivtrafik, bil, till fots, eller med cykel.

Genom att styra besökstider kan de båda verksamheterna omväxlande erbjuda besökarna fler parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet för bilar ska ses parallellt med möjligheten till cykelparkering och tillgängligheten för personal och besökare att komma till äldreboendet på cykel.

Enligt översiktsplanen kan flexibla parkeringstal eftersträvas där det finns god tillgång till kollektiva färdmedel. Äldreboendets gynnsamma placering gör att kommunala färdmedel nås inom en kortare promenad. Närmaste busshållplats ligger på Vendevägen ca 100 meter bort.

Flexibla parkeringstal är något som ofta används i planeringssammanhang med syftet att minska bilanvändningen. Sökanden (Vectura) har antagit en aktiv hållning i denna fråga och kommer oaktat det faktiska parkeringstalet införa program för att uppmuntra sin personal använda kollektivtrafik och cykel för att dels minska fossila utsläpp i området, samt för att verka för god hälsa.

Det finns också möjlighet att samnyttja parkeringsplatser med andra verksamheter på tider då denna är stängd, tex vid den närbelägna Vasaskolan, vilket är i enlighet med en effektivare markanvändning och plan- och bygglagens krav i 8 kap 9 § punkt 4.

Den samlade bedömningen är att sökt åtgärd möter verksamhetens parkeringsbehov.

Utemiljö och dagvattenhantering

Äldreboendet får en mycket väl planerad utemiljö som är en viktig del i hur den nya bebyggelsen kommer upplevas. Plantering av träd och att i möjligaste mån spara befintlig grönska kan tillföra både estetiska och ekologiska värden till området.

Ytterligare björkar ska planteras längs Bragevägen för att rama in tomtens östra sida. Det bildar en anslutning till Vendevägens befintliga björkallé och bidrar med stadsmässig och strukturerad grönska.

Planenlighet

Förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av äldreboende på fastigheten enligt förslaget.

Handlingar som tillhör beslutet

- Remissvar socialnämnden (inkom 2022-09-05)
- Fasadritningar, 4st, (inkom 2022-08-30)
- Markplaneringsritning (inkom 2022-08-15)

- Parkeringsutredning (inkom 2022-07-11)
- Planterings- och utrustningsplan (inkom 2022-07-11)
- Fasad-, sektion- och planritning. Förråd (inkom 2022-07-11)
- Situationsplan (inkom 2022-07-11)
- Remissvar miljö- och hälsoskyddsnämnden (inkom 2022-06-29)
- PM Angöring (inkom 2022-06-28)
- Exteriörredovisning (inkom 2022-06-28)
- Remissvar tekniska nämnden (2022-06-21)
- Projektbeskrivning (inkom 2022-06-10)
- Verksamhetsbeskrivning (inkom 2022-06-10)
- Planritningar, 8st, (inkom 2022-05-25)
- Sektionsritningar, 2st (inkom 2022-05-25)
- Exteriörredovisning (inkom 2022-05-25)
- Sakkunnigutlåtande antikvariskt (inkom 2022-05-25)
- Dagvattenutredning (inkom 2022-05-25)
- Ritning detaljer (lusthust) (inkom 2022-05-25)
- Sektion- och planritningar (pergola) (inkom 2022-05-25)
- Ritning detaljer (inkom 2022-05-25)
- Fasad- sektion- och planritning, Mur M1 (inkom 2022-05-25)
- Marksektionsritning, 3st, (inkom 2022-05-25)
- Sakkunnigutlåtande landskap (inkom 2022-05-25)
- Sakkunnigutlåtande byggnad (inkom 2022-05-25)

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 beställ tid för tekniskt samråd och komplettera samtidigt 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-tekniskt-samrad

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 nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs

- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2022-07-11.

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

För lovets utnyttjande krävs tillstånd avseende beredning av livsmedel från miljöavdelningen på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

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.

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)

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