



Byggnadsnämnden

Fastighet: GINNUNGAGAP 2 (BRAGEVÄGEN 33) Ansökan om bygglov för nybyggnad av korttidsboende (norra delen)

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av korttidsboende på fastigheten Ginnungagap 2, norra delen.

Korttidsboendet uppförs i två våningar med en bruttoarea om 2 684 kvm. 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 nybyggnad av korttidsboende.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen att villkora beslutet enligt följande punkter överenskomna med tekniska kontoret (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: Michael Wargclou, Söderbyvägen 13, 195 60 Arlandastad, behörighet K med behörighetsnummer C002069.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett korttidsboende med vårdenheter om 2684 kvm bruttoarea. Byggnaden har en byggnadshöjd om +12,25 meter och en nockhöjd om +14,68 meter.

Det finns två bebyggelseförslag för prövning av bygglov på fastigheten, ett förslag på norra delen mot Vendevägen och ett på den södra delen, totalt innehåller de 87 boenderum varav 27 på den norra delen av fastigheten och 60 på den södra delen.

Innevarande ansökan avser ett korttidsboende på den norra delen, för personer, oftast äldre, i behov av vård, dygnet runt, men under en kortare tidsperiod. I förslag till beslut kallat "korttidsboendet". Byggnaden innehåller ett korttidsboende med 27 vårdlägenheter ordnade i tre avdelningar.

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 parkeringsytorna 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.

Den övergripande gestaltningsidén för äldreboendet är enligt sökanden att dela upp byggnaden i fyra mindre byggnadskroppar som ligger förskjutna till varandra. Syftet är att ta ned skalan och skapa variation och att på så sätt anpassa sig till skalan i de omkringliggande kvarteren. Korttidsboendet är format som en vinkel som ramar in tomten mot Vendevägen och Bragevägen, där sidan mot Bragevägen bildar en gemensam entrésida med den andra byggnaden för äldreboendet, på den södra delen. Här finns en gemensam grön plats. Placeringen på tomten tar tillvara på kvällssolen och bildar en lugn innergård tillsammans med det andra äldreboendet. Uppdelningen

går igen i de valmade sadeltaken som är separata för de olika delarna, takmaterialet är falsad plåt.

Viktiga teman för byggnadsgestaltningen är att forma byggnader med bostadskaraktär samt att gestaltningsmässigt ansluta till den 1920-tals arkitektur som finns representerad i omgivningen. Vad gäller bostadskaraktären så uttrycks den genom skalan på byggnadsvolymer och i en variation vad gäller fönstersättning samt genom olika tillskott; loggian, burspråk mm. som sammantaget skapar en mer informell karaktär.

Byggnadens gestaltning utgår ifrån den samskapande process som ägt rum ihop med närboende samt kommunens representanter och samspelar med äldreboendet på fastighetens södra del, genom fönsterutformningen och de faluröda burspråken klädda i träspån.

Byggnaden uppförs i två våningar med valmat tak och med puts som fasamaterial. Tak beläggs med svart falsad plåt och förses med solcellspaneler på de takfall som vetter in mot gården. De syns inte från Vendevägen.

Byggnadens gestaltning samspelar med äldreboendet på fastighetens södra del, bl.a. genom slät puts som fasadmateriäl, balkongfronter, 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 beteckningarna D1, b1, e1, n2, f1, f2, f3, f4, f5, f6. Enligt planen får fastigheten användas för vård- och omsorgsboende.

Följande gäller inom det aktuella området:

- Takvinkeln får vara mellan 12–18 grader.
- Högsta tillåtna nockhöjden är +15 m och högsta tillåtna byggnadshöjd +12 m.
- e1: Största exploatering är 2800 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 de nya byggnaderna 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 gestaltningsprinciper 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 dominanta.

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 liknade 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 är klassat som särskilt kulturhistoriskt värdefullt och får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

En del av området är också 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 bebyggelse lämning. Bebyggelse lämningen utgörs av Ösby gamla bytomt på platsen för kvarteret Yggdrasil. Fornlämningarna bedöms inte bli påverkade.

Yttranden /Remiss

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 inkommit med remissvar 23 juni 2022, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inkommit med remissvar 29 juni 2022 och socialnämnden har inkommit med remissvar 5 september 2022. Synpunkterna kommer att 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

Det ursprungliga förslaget har reviderats. Burspråk har tillförts fasaden mot norr (Vendevägen). Del av fasaden mot syd, byggnadsdel 4, som saknade fönster har fått flera fönster och anpassats mer till övriga fasader. Byggnaderna har fått skorstenar.

Två reviderade färgsättningsförslag har inkommit. Det ena, alternativ 1, med stora rutiga fasadytor kring fönsterna i syfte till en varierande färgsättning. Det andra, alternativ 2, är med slät puts där varje byggnadskropp får en avvikande kulör men dock sammanhållen färgsättning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker färgsättningen enligt alternativ 2, som ger mer harmonisk fasad. Den slutliga färgsättningen med färgprover ska dock redovisas till miljö- och stadsbyggnadskontoret för godkännande innan tekniskt

samråd. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att revideringen innebär en förbättring av förslaget och med mer samspel gentemot byggnaden på den södra delen av tomten (Vecturas förslag).

Anpassning och utformning

Att kulturvärdena och kulturmiljön är ett allmänt intresse framgår såväl av miljöbalken som plan- och bygglagen. 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 korttidsboendet är gestaltat i samklang med äldreboendet på den södra delen.

Förslaget har reviderats för att uppnå en bättre anpassning och godkänns med överenskomna villkor om att samtliga fönster och fönsterdörrar, även på den södra fasaden, ska förses med tvärpost, liksom de andra fönstren samt att sockeln ska göras synlig längs alla fasader. Vidare ska den slutliga färgsättningen med färgprover inlämnas och stämmas av med byggnadsnämnden innan målning av fasader.

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 ett relativt tätbebyggt område 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 korttidsboendet 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 träbågarna med aluminium utvändigt. Aluminumbeklädda 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 boendena 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, med hänsyn till 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 knappt 100 meter från äldreboendet. Till Roslagsbanan är det en promenad på ca 700 meter.

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 kravet i plan- och bygglagens 8 kap 9 § punkt 4.

Tekniska kontoret (sökanden) har tillsammans med Socialkontoret utrett behovet av parkeringsplatser med slutsatsen att det redovisade antalet är tillräckligt. Den samlade bedömningen är att sökt åtgärd möter verksamhetens parkeringsbehov

Utemiljö och dagvattenhantering

Korttidsboendet 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.

Området ligger relativt lågt beläget i förhållande till omkringliggande mark. En dagvattenutredning har utförts för hela fastigheten utifrån planerad byggnation av de två boendena, för att säkerställa att en hållbar dagvattenhantering uppnås.

Planenlighet

Förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av korttidsboende på fastigheten enligt förslaget och med de villkor som framgår av förslag till beslutet.

Handlingar som tillhör beslutet

- Fasadritningar, 2st, alt 2 (inkom 2022-09-05)
- Markplaneringsritningar, 3st (inkom 2022-08-15)
- Planritning, plan 1 (inkom 2022-09-05)
- Marksektionsritning (inkom 2022-08-15)
- Planritning, takplan (inkom 2022-09-05)
- Situationsplan (inkom 2022-07-06)
- Planritningar, 2st (inkom 2022-09-05)
- Längdsektioner A-A, B-B (inkom 2022-06-28)
- Sektionsritning A-A, B-B (inkom 2022-05-16)
- Exteriörredovisning (inkom 2022-09-05)

Bilagor:

- Fasadritningar, 2st, alt 1 (inkom 2022-09-05)
- Yttrande från socialnämnden (inkom 2022-09-05)
- Energibalansberäkning (inkom 2022-07-06)
- Parkeringsutredning (inkom 2022-07-06)
- Sakkunnigutlåtande tillgänglighet (inkom 2022-07-06)
- Illustrationer, 2st, (inkom 2022-07-06)
- Remissvar från miljö- och hälsoskyddsnämnden (inkom 2022-06-29)
- Detaljritning mur M1 och M2 (inkom 2022-06-28)
- Planritning, markbeläggning (inkom 2022-06-28)

- Ritning Grind G2, handledare HI1 (inkom 2022-06-28)
- PM Dagvattenhantering (inkom 2022-06-28)
- Remissvar från tekniska nämnden (inkom 2022-06-23)
- Projektbeskrivning (inkom 2022-06-10)
- Brandskyddsbeskrivning (inkom 2022-05-16)

För lovet gäller följande:

Färgsättningsförslag med färgprov enligt villkor i beslutet skall inlämnas innan tekniskt samråd.

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

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.

Underrättelse:

- sökanden

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