

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SJUKHUSET 20

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, garage och förråd i källare. Förslaget innebär 170 lägenheter med en total bruttoarea ovan mark på 12 278 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade 15 mars 2023 (§ 50) marklov för grovschaktarbete inför nybyggnad av flerbostadshus.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL för nybyggnad av flerbostadshus med undantag av fasadmaterialet och färgsättningen.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Gustaf Leander
3. Avgiften för handläggningen är 555 377 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 555 377 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Ärendet avser bygglov för etapp 3 inom området. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, garage och förråd i källare innehållande 170 lägenheter med en total bruttoaran ovan mark på 12 278 kvm.

Antal lägenheter är uppdelade enligt följande: 1 ROK (32,5–43 kvm) 27 st, 2ROK 87 st, 3ROK 27 st, 4ROK 26 st, 5ROK 1 st och 6ROK 1 st.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Det har bildats ett servitut för parkeringsplatser mellan fastigheterna Sjukhuset 18, 19, 20 och 21. Enligt redovisningen uppnås parkeringsnormen inom fastigheterna. Kravet gäller en p-plats per 100 kvm samt 0,1 p-plats för lägenheter som är mindre än 45 kvm. Lägenheterna som är mindre än 45 kvm betraktas som studentlägenheter.

Parkering etapp 1–4

Etapp 1: Plan 08 32 st. plan 09 48 st. totalt 80 st

Etapp 2: Plan 08 72 st. Plan 09 72 st. totalt 144 st

Etapp 3: Plan 09 51 st.

Etapp 4: Markparkering 18 st.

Totalt antal p-platser inom området är 293. Antal parkeringsplatser är inräknade enligt detaljplanens krav, en parkeringsplats per 100 kvm bruttoarea och. 0,1 parkeringsplats/studentlägenhet.



Illustration. Vy mot E18

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.

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.

Gestaltningen beskrivs av arkitekten enligt följande:

Från öster och E18 ges fasaderna ett varierat uttryck, med en kombination av fasadgestaltningsmotiv i olika kulörställningar och materialstruktur som ger upplevelsen variation i den stora skalan. Vissa fasader ges en balanserad kombination av putsstrukturer och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

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.



Illustration. Områdets fasader mot E 18

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. Vissa av husen har tegelfasad för en mer variation.



Etapp 3, fasad mot E18

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 295. För den aktuella delen av fastigheten gäller beteckningen BC1S1(P)b1 e1e2e5e6 e7 f1v2 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 e1 är maximala byggnadsarean 140 kvm
- Inom område betecknat med e2 är maximala byggnadsarean 240 kvm
- Inom område betecknat med e5 är maximala byggnadsarean 350 kvm.
- Inom område betecknat med e6 är maximala byggnadsarean 300 kvm.
- Inom område betecknat med e7 är maximala byggnadsarean 80 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 +42 och +62.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

- 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 kvarterens mark 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

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

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets miljöavdelning har även upprättat ett miljöutlåtande som bifogas ärendet.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter. Sökandens svar bifogas ärendet.

Bullerutredning/akustik

Sökanden har tagit fram en bullerutredning. Av bullerutredningen under punkt 3. *Förutsättningar för bygglov* anges följande:

Bebyggelseförslaget för etapp 3 består av två huskroppar. En huskropp med halvsluten innergård som är skyddad från E18 och en byggnad i mitten av kvarteret.

3.1 Ljudnivå vid fasad

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån mot öst och norr inte innehåller riktvärdet på 60 dBA. Som högst når den 72 dBA. På grund av detta behöver byggnaderna planeras med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.

Fasader mot innergård får i regel ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA. Undantagen är översta tre våningarna på höghusdelen där ekvivalenta ljudnivån når upp till 57 dBA och de nedersta våningarna på norra fasaden mot innergården där maximala ljudnivån överstiger 70 dBA, se Figur 3.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

I Figur 4 syns typplanet som visar att lägenheterna är planerade genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Detta innebär att alla lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida innehåller riktvärdena. För att alla lägenheter ska innehålla riktvärdena behöver åtgärder implementeras för att sänka ekvivalenta ljudnivån för höghuset och maximala ljudnivån vid innergårdens norra fasader.

I Figur 5 redovisas resultatet inklusive åtgärder i form av avskärmningar vid berörda fasader. Resultatet visar att åtgärderna är tillräckliga för att riktvärdena för ljuddämpad fasad ska innehållas. Åtgärderna kan implementeras antingen i form av avskärmningar på balkongsidor eller som extra skärmar vid fasaderna. Enligt redovisade planlösningar behöver balkongernas placering och form ändras om avskärmningen ska placeras vid dessa. [...]

3.3 Ljudsakkunnigt utlåtande avseende bygglov

Då ljudnivåerna överskrider 60 dBA ekvivalent buller behöver bostäderna utformas så att hälften av bostadsrummen har tillgång till tyst sida. Detta uppfylls övergripande förutom för de översta tre våningarna på höghusdelen där ekvivalenta ljudnivån når upp till 57 dBA och de nedersta våningarna på norra fasaden mot innergården där maximala ljudnivån överstiger 70 dBA. För att åstadkomma att samtliga bostäder har tillgång till tyst sida krävs avskärmande åtgärder enligt förslag.

Enligt beskrivning framgår hur tyst uteplats kan åstadkommas med hjälp av en bullerskärm längsmed lokalgatan.

Med utformning enligt ovan beskrivning uppfylls planbestämmelser och trafikbullerförordningen i sin helhet.

Buller från helikopter skall beaktas i kommande projektering för att innehålla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

Verifiering av att ställda ljudkrav innehålls skall ske när byggnaden färdigställts. Att ställda krav innehålls verifieras genom kontrollmätningar för ett representativt urval av samtliga typer av utrymmen inom en bostad som omfattas av ställda ljudkrav. Mätningarna ska visa att funktionskraven innehålls.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

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 kvartermarken 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. Buller från helikopter skall beaktas i kommande projektering för att innehålla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

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

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning i enlighet med detaljplanen och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Sökanden begär att fasadmateriell och färgsättningen undantas från bygglovet. Avsikten är att studera vidare materialval och färgsättningen och en bättre anpassningen till de övriga etapperna.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Ytsammanställning (inkom 2023-05-12)
2. Fasadritning öst (inkom 2023-05-12)
3. Sektion C (inkom 2023-05-12)
4. Sektion B (inkom 2023-05-12)
5. Takplan
6. Planritning plan 21-23 (inkom 2023-05-12)
7. Planritning plan 20 (inkom 2023-05-12)
8. Planritning plan 19 (inkom 2023-05-12)
9. Planritning plan 18 (inkom 2023-05-12)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

10. Planritning plan 17 (inkom 2023-05-12)
11. Planritning plan 11-16 (inkom 2023-05-12)
12. Planritning plan 10 Entréplan (inkom 2023-05-12)
13. Planritning plan 09 Garage (inkom 2023-05-12)
14. Planritning plan 08 Garage (inkom 2023-05-12)
15. Servitutavtal garageplatser etapp 3 och 2 (inkom 2023-05-12)
16. Servitutavtal garageplatser etapp 3 och 1 (inkom 2023-05-12)
17. Redovisning garageplatser (inkom 2023-05-12)
18. Markplaneringsritning del 2 (inkom 2023-05-12)
19. Markplaneringsritning del 1 (inkom 2023-05-12)
20. Invernesshöjden etapp 3 akustik. Programhandling, rev 2023-02-23 (inkom 2023-02-24)
21. Invernesshöjden etapp 3 akustik. Programhandling, rev 2023-02-15 (inkom 2023-02-16)
22. Sakkun.utl tillgänglighet (inkom 2023-02-10)
23. Bilaga till sakkunnigutlåtande tillgänglighet (inkom 2023-02-10)
24. Illustration fasader mot E18/helhet (inkom 2023-02-07)
25. Illustration perspektiv mot E18 (inkom 2023-02-07)
26. Dagvattenplan (inkom 2023-02-07)
27. Markplaneringsritning (inkom 2023-02-03)
28. Nybyggnadskarta (inkom 2023-02-03)
29. Fasadritning gårdsfasad syd (inkom 2023-02-03)
30. Fasadritningar gårdsfasad väst (inkom 2023-02-03)
31. Fasadritningar gårdsfasad norr (inkom 2023-02-03)
32. Fasadritning mot norr (inkom 2023-02-03)
33. Fasadritning mot väst (inkom 2023-02-03)
34. Fasadritning mot syd (inkom 2023-02-03)
35. Fasadritning mot öst (inkom 2023-02-03)
36. Sektion A-A (inkom 2023-02-03)
37. Sektion B-B (inkom 2023-02-03)
38. Sektion C-C (inkom 2023-02-03)
39. Situationsplan (inkom 2023-02-03)
40. Exteriörredovisning (inkom 2023-01-04)
41. Fasadritningar i färg, N, O, S, V (inkom 2022-12-21)

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SJUKHUSET 20 Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus
2. Miljöutlåtande (upprättat 2023-03-08)
3. Remissvar från miljö- och hälsoskyddsnämnden (inkom 2022-10-24)
4. Remissvar från tekniska nämnden (inkom 2022-10-24)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Fasadmateriel och färgsättningen ska hanteras i ett separat bygglov. Sökanden ska i god tid innan starten lämna in en ansökan för bedömning av byggnadsnämnden.

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

- Yttrande från Tekniska kontoret skall beaktas.
- Yttrande från miljöavdelningen skall beaktas
- Kraven i bullerutredningen ska beaktas vid tekniskt samråd.
- Buller från helikopter skall beaktas i kommande projektering för att innehålla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.
- 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.
- 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. 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-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

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

Handlingar som ska inlämnas inför 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.

Upplýsningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Datum	Diarienummer
2023-05-24	B 2022-001089

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar