

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SJUKHUSET 21**

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

#### **Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med små lägenheter. Byggnaden uppförs med trästomme och träpanel som fasadmateriäl. Förslaget strider delvis mot detaljplanen avseende användningssättet, eftersom ingen förskola planeras i byggnaden. Ett litet hörn av byggnaden mot sydost och låga murar placeras även på så kallad prickmark.

Det ursprungliga förslaget har reviderats och bruttoarean har minskats och anpassats till detaljplanebestämmelsen dvs 3 600 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelserna som små. Kontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag. Gustaf Leander, Eskilstunavägen 34, 645 34 Strängnäs.
3. Åtgärderna i projekteringsunderlag, Rapport 343179-rA rev.2, slutrapport 2024-04-11, avsnitt 4, för att uppnå ljudkrav enligt BBR ska beaktas och redovisas innan startbesked.
4. Avgiften för handläggningen är 218 070 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

#### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 218 070 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

##### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För området gäller detaljplan D 295 med beteckningen BS2 e3600V1. Fastigheten får användas för bostäder. Förskola ska utgöra minst 1000 kvm bruttoarea inom de två

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

nedersta våningarna. Med beteckningen e3600 är den maximala bruttoarean ovan mark 3600 kvm exklusive garage. Enligt planen får minst 0,1 parkeringsplatser per studentlägenhet anordnas i garage. Med v1 betecknat område får maximal lägenhetsstorlek vara 45 kvm boarea. Större delen av marken är sk "punktprickat område" och får inte bebyggas. Den får användas för lek, uteplats och liknande.

Högsta nockhöjden inom fastigheten är uppdelat på +41 och +44.

### **Yttranden/remiss**

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Inga negativa synpunkter har inkommit. Om bärande skäl framförs av grannarna kan miljö- och stadsbyggnadskontoret ändra sitt ställningstagande.

Miljöavdelningen och samhällsutvecklingsförvaltningen (SUF) har inkommit med synpunkter, vilka bifogas ärendet. Synpunkterna ska beaktas vid tekniskt samråd.

Som svar på miljöavdelningens synpunkter har ett projekteringsunderlag avseende ljud tagits fram (Rapport 343179-rA rev.2, slutrapport 2024-04-11). I avsnitt 4 redovisas vilka åtgärder som fordras för att uppnå ljudkrav enligt BBR samt var det eventuellt finns risker att avsteg kan behöva göras från ställda krav.

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

Förslaget innehåller enbart bostäder. Det ursprungliga förslaget med förskolan har utgått. Miljöavdelningen bedömde att lokaliseringen av förskolan är högst olämplig med anledning av dess närhet till väg E18. Förskolemiljön skulle bli utsatt för buller och påverkad av höga partikelhalter från vägtrafiken. Miljöavdelningen noterar att förskolans lokalisering är bestämd i detaljplan. Bullerkraven för förskolegårdar har dock skärpts efter detaljplanens tillkomst. Utredningen ger vid handen att förskolegården får ljudnivåer från 54 dBA till 59 dBA. Enbart mindre delar får ljudnivåer under 55 dBA. Miljöavdelningen konstaterar att detta inte är en acceptabel utemiljö för kommande förskolebarn och att ytterligare bullerskyddsåtgärder krävs. Dock får noteras, som ovan, att placeringen av förskola inom fastigheten är olämplig med avseende på buller. Små barn är speciellt känsliga för luftföroreningar. Utemiljön skulle dessutom bli bullerutsatt då riktvärdena för skolegårdar (inkl. förskolegårdar) inte innehålls. En etablering av en förskola vid denna lokalisering bedöms inte medföra att miljömålet Frisk luft uppfylls för förskolebarnen, vilket inte är i enlighet med kommunens Miljö- och klimatprogram (KS 2019/0120).

Förslaget innehåller enbart bostäder. Det ursprungliga förslaget med förskolan har med hänsyn till miljöavdelningens synpunkter utgått.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende användningssättet, dvs ingen förskola finns i byggnaden, ett litet hörn av byggnaden mot sydost och låga murar ligger på sk prickmark. Det ursprungliga förslaget har reviderats och bruttoarean har minskats och anpassats till detaljplanebestämmelsen dvs 3 600 kvm.

18 markparkering redovisas. Parkeringsnormen uppfylls inom hela området, etapp 1-4. Totalt planeras 293 parkeringsplatser inom området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Av granskningsutlåtandet om tillgänglighet från certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet, framgår att förslaget uppfyller krav på tillgänglighet.

Ett projekteringsunderlag för ljud har tagits fram. De kompletterande åtgärder som redovisas i projekteringsunderlag för ljud skall beaktas och redovisas vid tekniskt samråd. Projekteringsunderlaget för ljud har kompletterats i Rapport 343179-rA rev.2, slutrapport 2024-04-11. I avsnitt 4 redovisas vilka åtgärder som fordras för att uppnå ljudkrav enligt BBR samt var det eventuellt finns risker att avsteg kan behöva göras från ställda krav. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning ska åtgärderna enligt rapporten redovisas innan startbesked kan ges. Inga avsteg ges.

Miljöavdelningen ställer sig mycket positiv till att ansökan inte längre omfattar en förskola.

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning 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.

Åtgärden avviker från detaljplanen. Vid en sammanvägd bedömning av avvikelserna på fastigheten bedöms avvikelserna vara små och förenliga med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30, 31 b, 31 d §§ PBL.

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

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi enligt detaljplanen och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar.

Byggnaden och bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL.

Byggnaden är det första höghuset av trä i kommunen. Det är ett flerbostadshus med stomme/konstruktion av trä. Fasaden består av liggande träpanel, Natur värmebehandlad. Träpanelen under fönsterna består av liggande träpanel med pigmenterad "svart". De två nedersta våningarna, som ger intrycket av sockelvåning, består av stående träpanel med pigmenterad "röd". Fönster och dörr är svart.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Exteriörredovisning 2024-05-27
2. Planritning, entréplan 2024-05-27
3. Sektionsritningar, 2st, 2024-05-02
4. Takplansritning 2024-05-02
5. Planritningar, 4st 2024-05-02

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

6. Nybyggnadskarta 2024-05-02
7. Situationsplan, 2st 2024-05-02
8. Fasadritningar, 5st 2024-05-02
9. Sakkun.utl tillgänglighet 2024-05-02
10. Sakkun.utl ljud 2023-05-16
11. Sakkun.utl ljud 2024-05-02
12. Sakkun.utl ljud 2024-05-29
13. Markplaneringsritningar, 2st 2024-05-02
14. Markplaneringsritningar, 2st 2023-05-16
15. Skrivelse. Bemötande av remisser 2023-05-16
16. Situationsplan 2023-05-16
17. Redovisning av parkeringsplatser 2024-05-27
18. Statistik och areasammanställning 2024-05-27

**Underlag för beslutet:**

1. Tjänsteutlåtande. SJUKHUSET 21 Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus
2. Utlåtande från miljöavdelningen 2024-05-22
3. Bilaga 1 till miljöutlåtande: Bulleranalys om ny helikopterflygplats på By 61, Danderyds sjukhus. 2024-05-22
4. Bilaga 2 till miljöutlåtande: Bullerspridningskartor om ny helikopterflygplats på By 61, Danderyds sjukhus. 2024-05-22
5. Remissvar från Stena Fastigheter Mörbylundsberget AB 2024-05-28
6. Remissvar från E Inverness Erapp 3 AB 2024-05-21
7. Remissvar från tekniska nämnden 2024-05-20

**För lovet gäller följande****Omfattning och utförande av kontroll**

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

Åtgärder som fordras för att uppnå ljudkrav enligt BBR skall redovisas innan startbesked kan ges.

Yttrande från miljöavdelningen och samhällsutvecklingsförvaltningen skall beaktas och redovisas vid 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-ditt-arende](http://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](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

**Handlingar som ska inlämnas inför 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**

För lovets 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.

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