

Byggnadsnämnden

SJUKHUSET 9 och 10

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 2018-10-04 § 87 marklov för grovt schaktarbete för nybyggnad av flerbostadshus. Startbesked gav 2018-12-07. Byggnadsarbeten har påbörjats.

Byggnadsnämnden beviljade 2019-03-13 § 31 bygglov med liten avvikelse för källarvåningar innehållande garage och förråd.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus innehållande 86 lägenheter.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med 28 kvm (1098 istället för 1070 kvm). Avvikelsen bedöms som liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med mindre avvikelse för nybyggnad av flerbostadshus.
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

Bygglovavgift

Avgiften för lovet är 280 904 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad för flerbostadshus som etapp 1 inom området. Byggnadsarean (BYA) är 1 098 m². Den totala bruttoarean (BTA) är 7492 m² och inklusive källare 111 40 m². Antalet våningar varierar mellan 5 till 8 våningar samt två källarvåningar innehållande förråd och garage. Bygglov för källarvåningarna har redan beviljats.

Lägenhetstyperna är uppdelade på 1 RoK 11 st, 2 RoK 22 st, 3 RoK 23 st, 4 RoK 25 st, 5 RoK 4 st. och 6 RoK 1 st. – totalt 86 lägenheter.

Antal parkeringsplatser är en parkeringsplats / 100 kvm bruttoarea alt. 0,1 parkeringsplats / studentlägenhet. I plan 08 är antalet p-platser 30 st. och i plan 09 är det 47 st – totalt 77 st.

Fasaderna är av tegel som är integrerade i betongelementen. Teglen läggs regelbundna, dock i olika nyanser i fasaden i syfte att skapa variation i fasaderna. Balkongerna placeras mot den tysta sidan mot gården.

Sökande beskriver utformningsprincipen 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.

På grund av detta läge är det viktigt att arkitekturen anpassas för att möta de olika skalorna och de olika sätt som byggnaden upplevs på, såväl från långt håll som nära. Från E18 med dess långa siktlinjer från norr och söder upplevs byggnaderna närmast som ett element i landskapet, medan de på nära håll och från gårdsmiljöerna i väster kommer att forma ett eget sammanhang med en nära och mer förmedlad upplevelse.

Projektet utformas med fasader i tegel, där de olika etapperna ges olika kulörställningar, vilket ger byggnaderna en distinkt karaktär sett från distans, samtidigt som utformningen av tegelsättningen med mönsterverkan ger en ytterligare detaljnivå och materialitet från nära håll. Fasaderna ges fält med olika tegelkulörer som skapar ett spel mellan horisontella och vertikala riktningar. Mot sidorna och gården bidrar balkongerna och deras placering ytterligare till rytmen och förmedlingen av skalan. Fasadernas indelade fält utformas med olika murningsriktning och olika murningsmönster vilket skapar en rik och flätad effekt på nära håll, samtidigt som de större fasadlinjernas tydlighet bibehålls sedda från distans.



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 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 B(P) e2e3e4b1f1v2 med följande bestämmelse:

- Inom område betecknat med B(P) får marken användas för bostäder. 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 +45.

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 from 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 innergårdarnas 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.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram där gestaltungsidéer och utgångspunkter för utformningen beskrivs.

Del av gestaltungsprogrammet beskrivs här nedan:

Fasader mot Mörbygårdsvägen och E18/öster

Fasader mot Mörbygårdsvägen och E18/Norrtäljevägen ligger högre än gatorna och motorvägen och skärmas dessutom från dessa av en trädråd i slänten. Avsikten är att fasaderna ändå ska framträda tydligt och samspela med den storskaliga miljön längs Norrtäljevägen, men på ett mer dynamiskt sätt än de befintliga lamellhusen i Mörbylund gör.

Bebyggelsen har sina lägsta delar mot söder och knyter an mot de lägre smalhusen direkt söder om planområdet. De högsta delarna finns i den norra delen, och kopplar i stället till både skivhusen i Mörbylund och till den storskaliga volymen i Danderyds sjukhus. Däremellan har husvolymerna en tydlig rytm, det rör sig lite upp och ner, och också lite in och ut via förskjutningar av fasadlivet. Kvarteren är tydligt avläsbara med inglasade balkonger och terrasser mot vägen som skärmar buller utan att visuellt knyta samman strukturen till en enda lång barriär. De glasade balkongerna och takterrasserna bidrar till den gröna karaktären mot vägen och knyter samman bebyggelsen med trädrådan mot Mörbygårdsvägen.

Fasaderna är förskjutna i djupled för att bryta ner volymerna i mindre enheter, skapa intressanta utblickar och bryta upp ljudreflektionerna från vägen. Fasadmaterialet är dessutom valda för att antingen absorbera buller eller sprida eventuella bullerreflexer.



Bebyggelsens skala bryts också ner genom att varje trapphus delas in i mindre arkitektoniska enheter. På nästa sida har vi illustrerat hur en sådan indelning skulle kunna göras för att få en fasad som både är sammanhållen och varierad.

Området har sitt arkitektoniska fokus mot norr, här finns studenthuset som genom sin höjd blir en markör för området. Fasaderna kan med fördel få ett djärvare och tydligare uttryck.

Utformning av utemiljö

Vägen inne i området planeras med kantstensparkering. Samtliga gator bör kantas av träd för att upplevas som gröna. Det kan vara regelbundet planterade alléträd eller friare grupper av träd. Speciellt viktigt är detta i områdets nordvästra del, där vägen skiljs från en större privat parkering av en smal planteringsremsa. För att inte helheten ska bli för hård, bör denna remsa utnyttjas för att skapa så mycket grönska som möjligt (se sektion A).

Det gröna taklandskapet utformas

- med så stor andel gröna tak som möjligt.
- varierat, taket trappas upp och ner för att skapa dynamik och så många bra uteplatslägen som möjligt. Volymerna trappas också ner mot gårdarna för att ta ner skalan.
- med stora takterrasser för så många som möjligt i bra sollägen och med utsikt.
- med planteringar och växthus på takterrasserna, uterum och planteringsbänkar på balkongerna.

Remissförfarande

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

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

Tekniska kontoret:

Tekniska kontoret har i det senaste yttrandet 2018-12-21 meddelat att kontoret inte har några invändningar mot förslaget. Tekniska kontorets fastighetsavdelning vill dock poängtera att schakt och byggnation skall utföras med en förskola som närmsta granne. Varför en hög säkerhet och kontinuerlig åtkomst till förskole fastigheten under byggtiden är ytterst viktigt.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen anser att information om tyst uteplats är otydlig. Ljudnivå vid huvudsaklig uteplats bör inte överskrida 55 dBA (Leq) eller 70 dBA (Lmax). I underlaget som vi fått står det att vissa balkonger kommer att få bullerdämpande åtgärder som exempelvis ljudabsorbent i tak och lokala



bullerskydd från golv till tak. Kommer dessa balkonger kunna användas som huvudsaklig uteplats? Klarar de 70 dBA (Lmax)? Eller planeras det för en gemensam uteplats på gården? Ett förtydligande önskas även kring bullerskyddets utformning för de övre bostadsplanen som ser ut att sakna tak över balkongerna, exempelvis plan 17 som enligt ritning ska ha stor terrass mot söder.

Brandförsvaret

Storstockholms brandförsvår (SSBF) gör följande kommentarer:

SSBF har tidigare yttrat sig om detaljplanen för området.

Enligt planbeskrivning kommer riskreducerande åtgärder att vidtas på grund av planområdets närhet till E18. E18 är av länsstyrelsen rekommenderad primär trafikled för farligt gods.

Dessa åtgärder är i korthet:

-Friskluftsintag och entréer vänds mot innergård.

-Uteplatser och vistelseytor är vända från E18.

SSBF förutsätter att dessa riskreducerande åtgärderna genomförs.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF inga direkta synpunkter.

SSBF förutsätter att brandskyddsbeskrivning upprättas inför tekniskt samråd.

Byggnader med Tr1- respektive Tr2-trapphus ska bl.a. möjliggöra att avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och byggnadsentré icke överskrider 50 meter.

Tillgången på brandposter bör ses över.

Brandvattensystem projekteras enligt Vav P76 och P83.

Detta innebär bl.a. att avstånd mellan brandposter är högst 150 meter och att avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost inte överskrider 50 meter.

Bildningsförvaltningen

Har inga synpunkter.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget avviker från detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrider med 28 kvm. I övrigt överensstämmer förslaget med detaljplanen.

Avvikelsen bedöms som liten.

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

Den ursprungliga fasadutformningen har reviderats ett par gånger. Miljö- och stadsbyggnadskontoret hade föreslagit en mer estetiskt tilltalande gestaltning med modern arkitektur av fasaderna. Det föreliggande förslaget bör betraktas som ett kompromissförslag av de tidigare inlämnade förslagen.



Enligt kontorets bedömning följer förslaget i huvudsak gestaltungsprincipen i detaljplanen. Trapphusens entré kan komma att upplevas ovälkomnande. Trapphusen i övre våningarna är mycket trånga.

De krav som ställs i detaljplanen vad gäller buller, vibration och övrigt uppnås i enlighet med de utredningar som har inlämnats. Kraven kommer att följas vid tekniskt samråd.

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

Underlag för beslut

- Nybyggnadskarta 2019-04-30
- Markplaneringsritning 2018-06-21
- Planer 2019-04-30
- Fasader 2019-04-30
- Sektion 2019-04-30
- Sakkun.utl tillgänglighet 2018-12-21
- Sakkun.utl ljud 2018-11-22
- Redovisning av detaljplanekrav, 2019-01-24
- Projektbeskrivning, Förtydligande av akustikkraV, bullerdämpande åtgärder och "tyst uteplats" 2019-01-24
- Ytsammanställning 2019-04-30
- Utvändig kulör- och materialbeskrivning, 2019-04-30

Remissvar:

- Remissvar TK 2019-01-07
- Remissvar Miljö 2019-01-04
- Remissvar TK fastighet 2018-12-21
- Remissvar Brandförsvaret 2018-12-18
- Remissvar Bildning 2018-12-12
- Remissvar Miljö 2018-12-03

Bilagor:

- Dagvatten 2018-12-10



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 e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

- 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.

- 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.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

Krav på redovisning inför bokning av 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 2 maj 2019.

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.

Exp:

Underrättas

- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (fastighetsägare) och kungörelse

Delges:

- Sökanden

Hur man överklagar

Ett beslut från byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av 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.