



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-02

B 2016-000924

Reviderad 2016-09-14

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

### KIL 1:5 (GRANINGEVÄGEN 30)

#### Ansökan om bygglov för nybyggnad av vårdboende och seniorbostäder med 65 lägenheter

#### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Paul Söderholm, Behörighetsnummer SC2261-12, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

avgiften för bygglovet är 108 900 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 79 200 kronor och planavgiften är 154 000 kronor dvs. totalt 342 100 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

#### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av vårdboende och seniorlägenheter.

Byggnaden sammanbyggs genom en sockeldel med den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten, f d Graninge Stiftsgård. Byggnadsarea är 1 736 m<sup>2</sup> och bruttoarea ca 6 300 m<sup>2</sup>.

Byggnaden uppförs i sex våningar och antal lägenheter är 65. Förutom lägenheter innehåller byggnaden en vinterträdgård, personalutrymmen för vårdpersonal och

gemensamhetslokaler som bl a innehåller matsalar. Nockhöjd är +37,55 meter över

nollplanet. Tak utförs som sedumtak. De övre tre våningarnas fasad utförs med cederträspån. Delar av fönsterpartier mot söder utförs icke genomsiktliga och beläggs för att reflektera ljuset på samma sätt som vanliga glaspardier.

Sockeldelen, som består av de nedre tre våningarna, utförs med kalksten typ Borghamn som har ett utseende liknande stenen på den befintliga huvudbyggnadens sockel.

Granskad av ELIDUB

Ärendet gäller också ansökan om marklov för marförändringar invid fasader i samband med nybyggnation. 6 lägenheter klarar inte att med vägg avskilja kök som har fönster mot det fria enligt BBR 3:22.

Ansökan gäller en första etapp av projektet för f d Graninge stiftsgård. Detaljplanen innehåller byggrätter för totalt 190 vård- och seniorlägenheter.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 576. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden får ges en högsta totalhöjd över nollplanet på +39,5 meter. Byggnadens användning ska vara seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Vinterträdgård ska utföras.

Pumpstation för spillvatten ska finnas med direktåtkomst utifrån. Tak ska utformas med gröna tak och sockelfasad mot söder ska utföras i sten liknande sten på angränsande befintlig sockel. Fasader ska utföras av trä som inte får täckmålas. Byggnaden ska utformas med glasade hörn och stora fönsterpartier, gavelfasader ska vara veckade. Utanpåliggande balkonger är ej tillåtna.

### **Avvikelser från detaljplanen**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att en del av byggnaden, ca 50 m<sup>2</sup>, är placerad under mark som utgör mark där byggnad ej får uppföras.

### **Kulturmiljövärden**

Den angränsande befintliga huvudbyggnaden anges i detaljplanen som särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas.

### **Yttranden**

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga yttranden har inkommit.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Sakkunnig skriver att förslaget har goda möjligheter att uppfylla myndigheternas krav för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utlåtandet tar upp punkter som bör bevakas under fortsatt projektering och vid genomförandet.

Trafikenheten har getts möjlighet att yttra sig över förslaget och har svarat att ett utlåtande inte går att göra i detta läge då ansökan endast omfattar en liten del av det område som ingår i detaljplanen. Granskning av parkeringsplatser m m kan ske först när ansökan om bygglov för fler delar inom planområdet har skickats in.

Nacka vatten har yttrat sig över förslaget att de bedömer att de tekniska lösningarna för vatten och avlopp är godtagbara.

När det gäller hantering av avfall hade Nacka vatten synpunkter på förslaget. Sökanden har efter synpunkterna reviderat förslaget.

### **Tidigare beslut**

Marklov beviljades på delegation 2016-06-20 för fällning av 353 träd med en stamdiameter över 0,3 meter mätt 1,3 meter över mark inom fastigheten. Huvuddelen av träden låg inom de byggrätter som finns i detaljplanen och gavs på sökandens begäran ett s k frivilligt marklov då dessa träd enligt detaljplanen ej kräver marklov för fällning. Två naturvärdesträd

som enligt detaljplanen bara får fällas om de utgör s k riskträd gavs marklov för beskärning av grenar. Fyra naturvärdesträd beviljades marklov för trädfällning då de p g a sin närhet till byggrätter för kommande bebyggelse kommer att utgöra riskträd vid sprängning och schaktning. Marklovet föregicks av ett platsbesök. Enligt Skogsvårdsstyrelsens inventering vid framtagandet av detaljplanen finns 178 naturvärdeträd inom planområdet.

Rivningslov beviljades på delegation 2016-08-16 för rivning av fem byggnader inom fastigheten. Tre av dessa byggnader var inom det område där nuvarande förslag är placerat.

## **Skäl till beslut**

Avvikelsen med att del av byggnad placeras under mark som är utgör mark där byggnad ej får placeras bedöms vara sådan att den godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Avvikelsen påverkar inte ovanliggande mark där byggnad ej får placeras. Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, planbeskrivning samt gestaltungsprogram.

De avsteg från BBR som förslaget innebär genom att 6 lägenheter inte har avskiljbara kök med fönster mot det fria bedöms kunna godtas. Dessa lägenheter ligger i souterräng och har endast möjlighet till fönster på en fasad. De 6 lägenheterna ligger med fri utsikt mot vattnet samt har stora fönsterytor vilket bedöms delvis kompensera att de inte helt uppfyller kraven i BBR.

## **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

## **Bilagor**

1. Ansökan
- | 2. Ritningar
3. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
- | 4. Illustration

## Översiktskarta

