



## TJÄNSTESKRIVELSE

17-08-15

B 2016-002025

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 37:42 (Danvikshemsvägen 8)**

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av vårdbostäder, 66  
lägenheter, parkeringsplatser och murar. Ansökan om marklov.**

**Förslag till beslut**

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

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas Christer Ekh, Hammarby 23, 151 96 Enhörna, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och med behörighetsnummer 0782 Kiwa Swedcert.

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

avgiften för bygglovet är 108 350 kronor,

avgiften för kungörelsen är 11 675 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 79 200 kronor, totalt 199 225 kronor.

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

**Sammanfattning**

Bygglov söks för två vårdbyggnader, parkeringsplatser och murar. Marklov söks för ändring av marknivåer. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att åtta burspråk på det ena huset kragar ut över mark som inte får bebyggas och genom att en av byggnaderna avviker något i material från utformningsreglerna. Förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges.

Granskad av SOFMAL

## Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för två vårdbyggnader. Vårdbyggnaderna innehåller vård- och omsorgsboende och är en utvidgning av verksamheten på Stiftelsen Danvikens hospital med för närvarande cirka 200 lägenheter. Genom nybyggnaderna tillkommer 66 lägenheter, 30 lägenheter på nybyggnaden på fastighetens norra del, "Övre Varis", och 36 lägenheter på fastighetens södra del, "Södra Slänten". Lägenheterna har en yta på 29-48 m<sup>2</sup>. De båda byggnaderna har en tillsammans en byggnadsarea på 1 639 m<sup>2</sup>, en bruttoarea på 5 490 m<sup>2</sup> och en öppenarea på 96 m<sup>2</sup>.

Nio parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade, byggs vid "Övre Varis" och arton parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade, vid "Södra Slänten".

Fasaderna på båda husen utförs med mörkt tegel. Sockel utförs med mörkt grå betong, fönstersnickerierna är belagda med aluminium, lackad i grafitgrå kulör, glaspartierna har profiler lackerade i grafitgrå kulör och räcken är i svart smide.

Mittpartierna på "Övre Varis" utförs med fönster med grafitgrå profiler och zinkplåt.

Taket på "Övre Varis" beläggs med papp och taket på "Södra Slänten" med sedum.

Ansökan avser även marklov för ändring av marknivåer och bygglov för murar i platsgjuten betong. Högre murar har ytbeklädnad av granit.

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 605. Användningen är vård, vårdboende.

Detaljplanen anger högsta totalhöjd i meter över nollplanet för byggnader, skorstenar undantagna. Planens höjdsystem är RH00.

Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstigen 30 dB(A) ekvivalentnivå, 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån från färje- och busstrafik i boningsrum inte överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

På punktprickad mark får byggnader och plank inte uppföras.

För "Södra slänten" gäller att byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för byggbuller inte överskrids vid framtida byggande av trafiktunnel och flerbostadshus ska uppföras med brandsäkert trapphus Tr2.

För fasader på "Övre Varis" gäller utformningsregler att fasaderna ska vara klädda med mörkt, platsmurat tegel och ha sockel i tegel eller mörk betong. Sockeln ska vara indragen minst 0,7 meter på den östra byggnadsdelen. Fönster i tegelfasad ska vara mörka och ge ett horisontellt intryck. Mittparti, entréparti och partier vid korridorslut ska vara av glas och mörkt stål. Mittparti mot norr ska glasas in och utformas med smäckra och mörka profiler. Räcken ska vara av mörkt smide. Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

För "Södra slänten" gäller utformningsregler att fasaderna ska utföras i mörkt tegel och med glaspartier. Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

Enligt planbeskrivningen ingår hela området i en särskilt värdefull helhetsmiljö av riksintresse för kulturmiljövården som inte får förvanskas. De ingående elementen, förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker mm utgör tillsammans värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas när nya anläggningar och nya byggnader tillkommer.

### **Avvikelser från detaljplanen**

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att åtta burspråk på "Södra Slänten" kragar ut över mark som inte får bebyggas och genom att mittpartiet på "Övre Varis" utförs med fönster och zinkplåt i stället för glasparti.

### **Gestalttningsprogram**

Gestalttningsprogrammet har knutits till planen genom planbestämmelsernas utformningsregler.

### **Tidigare beslut**

Rivningslov för rivning av förrådsbyggnad gavs på delegation 2017-04-21, § 2017-3377, B 2014-1468.

### **Yttranden från grannar**

Åtgärden är kungjord i Svenska Dagbladet. Inga yttranden har kommit in.

### **Yttranden från remissinstanser**

Nacka vatten & avfall AB har svarat att man inte har några synpunkter avseende avfall. Avseende vatten och avlopp har man svarat att vatten och spillvatten ska kopplas in till det befintliga privata ledningsnätet och att dagvattenhanteringen på fastigheten skall redovisas.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter.

Enheten för planering och tillstånd har svarat att man inte har några synpunkter.

### **Skäl till beslut**

Åtta burspråk på "Södra Slänten" kragar ut över mark som inte får bebyggas och mittpartierna på "Övre Varis" utförs med fönster och zinkplåt.

Burspråken kragar ut endast cirka 0,3 meter över mark som inte får bebyggas.

Utformningen av mittpartiet på "Övre Varis" har annat material än det som föreskrivs i utformningsreglerna, men den effekt som eftersträvs i gestalttningsprogrammet, dvs att dela upp volymen i mindre delar, uppnås genom förslaget.

Åtgärden bedöms vara en liten avvikelse och följa gestalttningsprogrammet.

De brister i tillgängligheten som påtalats i utlåtandena om tillgänglighet har rättats till i reviderade ritningar.

Synpunkterna från Nacka vatten & avfall AB kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges.



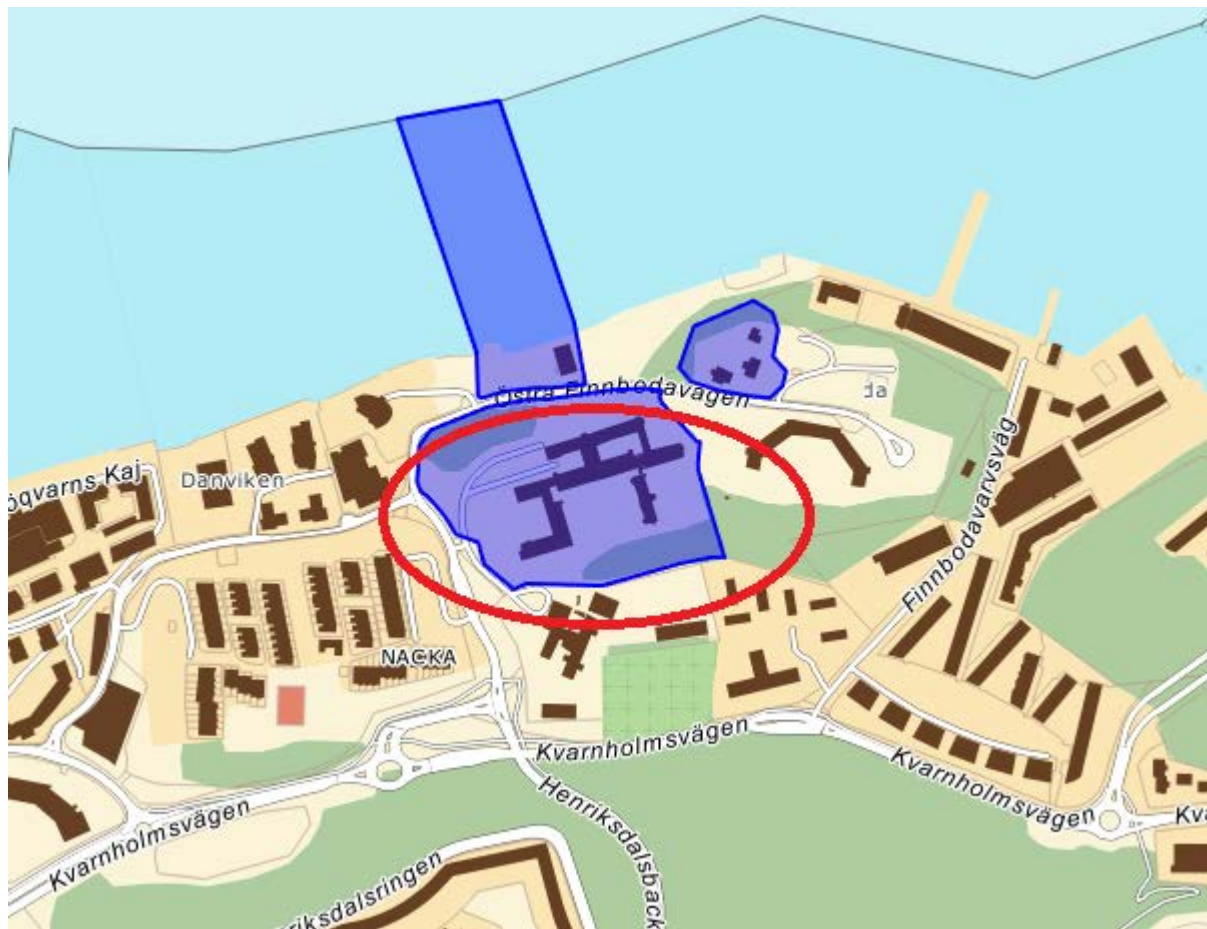
## Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten  
Handläggare

### **Bilagor**

Beskrivning gestaltning  
Verksamhetsbeskrivning  
Situationsplan  
Markplaneringsritningar  
Planritningar Övre Varis  
Planritningar Södra Slänten Fasader Övre Varis, norr och väster  
Fasader Övre Varis, söder och öster  
Fasader Södra Slänten, väster och söder  
Fasader Södra Slänten, öster och norr  
Sektioner Övre Varis  
Sektioner Södra slänten  
Areasammanställning Övre Varis  
Areasammanställning Södra Slänten  
Utlåtande tillgänglighet Övre Varis  
Utlåtande tillgänglighet Södra Slänten  
Redovisning sophantering  
Illustration Övre Varis  
Illustration Södra Slänten

## Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell del av fastigheten.