



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-31

B 2013-001012

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 35:327 och 35:328, Kv. Lobelian

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus (40 lgh), komplementbyggnader, parkeringsplatser och anläggning av torg

Förslag till beslut

Bygg- och marklov ges med stöd av 9 kap. 31 b och 35 §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen. Störst tillåtna byggnadsarea för flerbostadshus överskrids med 10 kvm per byggnad.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Thomas Karlsson, Kornknarrsvägen 1, 113 42 Gustavsberg, 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 (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 64 480 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 52 000 kronor dvs. totalt 116 480 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 2 flerbostadshus, komplementbyggnader, parkeringsplatser och anläggning av torg.

Husen innehåller 20 lägenheter vardera med en byggnadsarea på 560 kvm, totalt 1120 kvm. Husen uppförs i tre våningar och en fjärde indragen våning. Husen har ljusa, släta fasader av betongelement med inslag av trä. Balkongerna är inarbetade i volymerna med genomsläppliga balkongfronter. Taken blir lågt lutande och täcks med aluzink. I anslutning till varje hus uppförs cykelförråd, tvättstuga och parkeringsplatser. Mellan husen anläggs ett torg.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 421. Bestämmelserna innebär bl.a. att största byggnadsarea per fastighet är 550 kvm för flerbostadshus och 210 kvm för komplementbyggnader. Högsta antal våningar är tre. Utöver angivet högsta antal våningar får indragen våning utföras. Den indragna våningens yta får utgöra högst 70 procent av bottenarean. Bostäder skall utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad



och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats. Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

Gestaltningsprogrammet ger följande vägledning för torget: ”Den småskaliga trädgårdsstaden har många platsbildningar. I stadsdelen föreslås ett centralt torg kring vilket flerbostadshus förläggs med plats för butiker och andra lokaler i bottenvåningarna. Bussen har här sin självklara hållplats. Torget blir den naturliga mötesplatsen. Här finns grönska, soliga sittplatser, kanske ett konstverk. Torget plattsätts. På torget finns även möjlighet till en mindre kioskbyggnad.”

Yttranden

Bygglovenheten bedömer att ingen granne är berörd av åtgärden. Samtliga omkringliggande fastigheter ägs av Småa AB som även är sökanden. Närmaste privatägda fastighet ligger mer än 50 meter från projektet.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen. Störst tillåtna byggnadsarea för flerbostadshus överskrids med 10 kvm (1,8 %) per byggnad för att uppnå en bättre planlösning. I rättspraxis har avvikelser på 10-15 % godtagits för att exempelvis uppnå en bättre planlösning. Avvikelsen från detaljplanen bedöms således som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Byggnaderna bedöms vara väl anpassade till platsen förutsättningar, vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ha en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Vidare bedöms projektet uppfylla kraven vad gäller sophantering, parkering, yttre tillgänglighet, buller och övriga tillämpliga bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar lov för två flerbostadshus (40 lgh), komplementbyggnader, parkeringsplatser och anläggning av torg.

Bygglovenheten

Johan Forsberg
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Bullerutredning