



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-04

B 2014-000598

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tollare 1:428, Tollare 1:16 (Hedenströms väg)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 6 flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende överskridande av högsta tillåtna totalhöjd på mindre delar av flerbostadshusen samt överskridande av högsta byggnadshöjd för uthus. Åtgärden avviker även från detaljplanen genom att stödmurar placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sven-Erik Heinby, Klostergatan 16, 645 30 Strängnäs, 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 161 120 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd och startbesked m.m. är 122 960 kronor,
- dvs. totalt 284 080 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad 6 st flerbostadshus vid Hedenströms väg och det framtida Tollare torg. Sammantaget blir den tillkommande arean enligt förslaget 14 787 m² bruttoarea och 834 m² öppenarea. De 6 husen får mellan 4 och 11 våningar och innehåller tillsammans 82 lägenheter i storlekarna 1-5 rok. Mot Tollare torg skapas lokaler för handel, kontor, café eller dylikt. Parkeringsplatser anordnas i garage under hus 1 och 6, sammantaget 143 platser. Soprum och cykelparkering anordnas på gården. Byggnaderna utförs med färdiga betongelement med en ytstruktur av horisontell spårning som minskar intrycket av synliga skarvar. Betongen målas i kulörerna varmvit, gråblå, "Tollareröd" och grå. Socklar slätputsas och balkongräcken utförs som "pinnaräcken" eller glasfronter, i vissa fall med sidor av perforerad plåt. Entréer mot gata får detaljer i ek och bottenvåningarna mot torget ges större glaspartier. Det stora fasadpartiet mot norr, som utgör garaget yttervägg, kläs i element av veckad och perforerad plåt som bildar ett spaljemönster.

Granskad av
KRIPET

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 526. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken är avsedd för bostäder och mot Hedenströms väg medges i gatuplan även handel, kontor, hantverk, restaurang och dylikt. Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet varierar inom kvarteret från +50,0 till +65,5 enligt höjdsystem RH00. Utöver denna höjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvar, hissar och dylikt uppföras. För uthus är högsta byggnadshöjd 3,0 m.

För Tollare finns ett kvalitets- och gestaltungsprogram framtaget. Utformning av bebyggelse och markens anordnande ska i huvudsak följa detta. Understruken text ska enligt bestämmelse i detaljplanen följas. För bebyggelsen vid Tollare torg gäller, enligt understruken text på sid. 57, att den ska vara stadsmässig till karaktären med välmarkerade sockelvåningar och entréer.

Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökningen och fått tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har kommit in till bygglovenheten.

Trafikenheten har yttrat sig angående in- och utfarten till garaget samt möjlighet för sopbilar att vända. Sökanden har inkommit med skriftligt förtydligande kring detta.

Skäl till beslut

Den föreslagna åtgärden avviker från detaljplanen avseende överskridande av högsta tillåtna totalhöjd på mindre delar av flerbostadshusen, se bilaga 4. Högsta byggnadshöjd för uthus (3,0 m) överskrids med ca 0,2 m. Åtgärden avviker även från detaljplanen genom att stödmurar placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark).

I övrigt bedömer bygglovenheten att förslaget är planenligt och uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Förslaget bedöms även följa understrukna delar av gestaltungsprogrammet avseende stadsmässighet, socklar och entréer, liksom gestaltungsprogrammets intentioner i övrigt.

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna sammantaget är att betrakta som små och förenliga med planens syfte och föreslår att bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Love Edenborg
handläggare



Bilagor

1. Översiktskarta
2. Nybyggnadskarta/situationsplan
3. Ritningar
4. Avvikelser totalhöjd
5. Visualiseringar