



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-03-13

B 2013-001609

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Älta 35:330-359, kv Lobelian**Ansökan om bygglov för nybyggnad av villor, radhus och kedjehus samt komplementbyggnader****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placeringen av kedjehusen och att tillåten byggnadsarea överskrids för ett antal radhus. Kedjehusen 22-30 placeras längre in från gatan än 3 meter som detaljplanen anger. Tillåten byggnadsarea överskrids för radhusen 7, 8, 9, 12, 15 och 16 med mellan 4,5 och 14,1 procent.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas David Lundgren, 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 102 960 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 293 280 kronor, dvs. totalt 396 240 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 30 bostäder i form av villor, radhus och kedjehus i området Södra Hedvigslund. I anslutning till bostäderna byggs också carports och förråd. Sammanlagt tillkommer 3608 kvm byggnadsarea och 5983 kvm bruttoarea. Området har tidigare bestått av skog. Samtliga hus får en fasad av liggande vit träpanel med markerade delar i kulörerna grön, röd, svart, gul eller blå. Taktäckningsmaterialet består av aluzink.

Följande hustyper ingår i ansökan:

- 9 stycken fristående villor i två våningar med förråd och carport på varje tomt. Villorna är placerade på tomt 1-5 och 18-20 enligt bilaga 1.
- 12 stycken radhus i två våningar jämte inredningsbar vind med förråd på varje tomt och två gemensamma carportlängor i anslutning till bostäderna. Radhusen är placerade på tomt 6-17 enligt bilaga 1.

- 9 stycken kedjehus i två våningar med förråd och carport på varje tomt. Kedjehusen är placerade på tomt 22-30 enligt bilaga 1.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 421. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett att användas för bostäder i form av trädgårdsstad. För parhus/radhus/kedjehus får högst 50 % och för friliggande hus får högst 35 % av tomten bebyggas. Kvarteren ska utformas med blandad bebyggelse. Byggnader ska placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Samma princip ska gälla utmed varje kvarters gatusida. Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter.

För området öster om huvudgatan ska bostäder utformas så att alla boningsrum och kök har minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför. Vid uteplats får maximal ljudnivå vara högst 70 dB(A). Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. För området väster om huvudgatan ska bostäder 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. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgator, parkering, gångvägar, lekytor m.m.

Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. ska följa gestaltungsprogrammets riktlinjer. Gestaltungsprogrammet för Södra Hedvigslund anger bl.a. att nybebyggelse ska utformas som en trädgårdsstad med dess struktur och kännetecken. Det ska vara en blandad bebyggelse med olika hustyper som ger en intressant och omväxlande utformning. Det ska också ge möjlighet för olika typer av hushåll att bo inom samma område. Bebyggelsen ska kännetecknas av småskalighet och måttlig exploatering. Planmönstret bygger på gator, platser och kvarter och de offentliga rummen ska vara tydligt avgränsade. Alla bostäder har tillgång till egen täppa och i området bör det även finnas plats för annat än bostäder.

Byggnaderna ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gata. Hus med entré mot gata förses med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. I de fall husen har entré från gårdssida eller mellan husen förläggs byggnaderna i gatulinjen/gångbanan eller i linje med gräsytan intill gatan. Komplementbyggnader förläggs alltid innanför bostadshusens bygglinje i förhållande till gaturummet. Varje gaturum snarare än kvarter hålls ihop färg- och materialmässigt. Husen ska ha ljusa fasader i puts eller putsliknande material med inslag av trä. Taken på småhusen kan utformas som både sadel- eller pulpettak. Komplementbyggnader ska i huvudsak ha fasader i trä och utformningen ska underordnas bostadshusen. Boendeparkering för villor och kedjehus ska anordnas på den egna tomten och på parkeringsgårdar för radhus. Besöksparkering ska finnas utmed gatan.

Kulturmiljövärden

Denna del av planområdet bedöms inte ha kulturhistoriska värden.

Yttranden

Bygglovenheten bedömer inte att någon granne som angränsar till området berörs av avvikelserna.

Trafikenheten har yttrat sig om antalet parkeringsplatser i carportlängorna för radhusen. De bedömer att det bör finnas 1,5 parkeringsplats per radhus. I förslaget är det beräknat en parkeringsplats per radhus.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna från detaljplanen är små och att de är förenliga med planens syfte.

Den indragna placeringen av kedjehusen från gatan motiveras med att husen ges bättre störningsskydd mot trafiken på huvudgatan och att tomterna får skyddade uteplatser i kvällssol. Placeringen möjliggör också parkeringsplats för två bilar per tomt. Kedjehusen har förskjutna huskroppar och uppbruten gatufasad, vilket ger en intressant och omväxlande utformning. Utformningen gör dock att begreppet "hus vid gata" får en mindre betydelse och att en placering av husen längre in från gatan kan godtas.

Bygglovenheten bedömer att byggnadernas utformning och arkitektur är av karaktären trädgårdsstad och överensstämmer med gestaltungsprogrammet för Södra Hedvigslund. Området utformas med småskalig och blandad bebyggelse där komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaderna. Samtliga byggnader har ljusa och släta fasader med träpanel. Bygglovenheten bedömer inte att det är någon avvikelse från gestaltungsprogrammet.

Trafikenheten har yttrat sig om att antalet parkeringsplatser för radhusen inte är tillräcklig. I tidigare nybyggnadsetapper i Södra Hedvigslund har en parkeringsplats per radhus godtagits. Områdets blandade bebyggelse gör det möjligt för framtida fastighetsägare att välja en annan typ av hus om de är i behov av mer än en parkeringsplats. Brist på parkeringsplatser har därför inte varit ett problem för tidigare byggda radhus. Området har också goda förbindelser med kollektivtrafik. Enligt gestaltungsprogrammet ska parkeringsgårdar hållas småskaliga och volymerna ska underordnas huvudbyggnaderna. En parkeringsgård ska max innehålla 12-15 bilar. Antal parkeringsplatser per lägenhet är ej reglerat i detaljplanen. Att utöka antalet parkeringsplatser per radhus skulle innebära en större parkeringsyta som strider mot intentionerna i gestaltungsprogrammet. Bygglovenheten bedömer därmed att förslaget sammantaget uppfyller behovet av parkeringsplatser och överensstämmer med detaljplanens syfte.

Området bedöms sammanfattningsvis uppfylla kraven på tillgänglighet, brandskyddsspridning, trafikförsörjning och sophantering. Bygglovenheten bedömer också att kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylls och att förslaget överensstämmer med framtaget gestaltungsprogram för Södra Hedvigslund.

Bygglovenheten föreslår därmed att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen för nybyggnad av 30 nya bostäder i form av friliggande villor, radhus och kedjehus med komplementbyggnader.

Bygglovenheten

Tove Andersson



handläggare

Bilagor

1. Ritningar och situationsplan
2. Översiktskarta