



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-29

Rev 2015-09-29

B 2015-001137

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Tollare I:383 (Tollarevägen)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden [personuppgift borttagen ], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 78 300 kronor
- avgiften för startbeskedet är 54 000 kronor, dvs. totalt 132 300 kronor.

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för flerbostadshus. Byggnaden är ett terrasshus i 5 våningar av vilka bottenvåningen utgör till största del garage. Byggnadsarean är 512 kvm och bruttoarean 1732 kvm. Garaget utgör 269,5 kvm öppenarea. Byggnaden rymmer 16 lägenheter mellan 1-4 rum och kök. 12 parkeringsplatser placeras i garage och 4 på gården vilket ger ett p-tal om 1,0 p-platser per lägenhet.

Den föreslagna utformningen är inspirerad av äldre grosshandlarvillor i närområdet med spröjsade fönster i faluröd kulör (S 5040-Y80R) och en grön putsfasad (S 3020-G40Y) med mindre partier av stående träpanel i samma kulör vid balkonger.

**Planföresättningar och kulturmiljövärden**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 562 och Dp 534. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken är avsedd för bostadsändamål. Högsta totalhöjd är +55,3 m över nollplanet enligt tidigare höjdsystemet RH00. Utöver denna finns en lägre högsta totalhöjd angiven för varje terrassplan.

För området Tollare finns ett kvalitetsprogram för gestaltningen av området. Av detta framgår att byggnader vid Tollaregatan och Tollares Östra port ska utformas på ett stadsmässigt sätt med attraktivt utformade bottenvåningar. Lämpliga fasadmateriäl är bl.a. puts och trä.

**Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller högsta tillåtna totalhöjd som överskrids på en mindre del av plan 3 respektive plan 4. Detaljplanen tillåter endast terrasshus varför högsta tillåtna totalhöjd skiljer sig för varje terrassplan. På plan 4 handlar det om 1,38 m i djupled där högsta totalhöjd överskrids med ca 3,5 m. På plan 3 är det 0,5 m i djupled där

Granskad av



högsta totalhöjd överskrids med ca 3,1 m. Maxhöjden på tomten om +55,3 m över nollplanet överskrids inte.

### Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga invändningar mot förslaget har kommit in till bygglovenheten.

VA- och avfallsenheten har lämnat synpunkter på placeringen av soprum. Soprummet är inte optimalt och bör om möjligt placeras närmare gatan i en fristående byggnad. Dörren till soprummet måste ha en bredd om minst 1,2 m och dragvägen från soprummet till vändplanen ska också ha en minsta bredd om 1,2 m och avgränsas från den intilliggande parkeringsplatsen så att sopkärl inte krockar in i parkerade bilar.

Efter VA- och avfallsenhetens yttrande har den sökande kommit in med en ny lösning som innebär att hushållsavfallet tas omhand med två behållare på vardera 660 liter i sopskåp, medan övriga fraktioner omhändertas i soprummet. Behållarna är placerade 9 meter från gatan. VA- och avfallsenheten har godtagit lösningen.

### Motivering

Förslaget avviker från den tillåtna totalhöjden på två mindre delar av byggnaden. Vid en samlad bedömning anser bygglovenheten att avvikelserna är att betrakta som små och förenliga med detaljplanens syfte. I övriga delar bedöms förslaget som planenligt utformat. Soprummet är placerat på den del av fastigheten som utgör byggbar mark. Soprummet kan inte flyttas närmare Tollarevägen eftersom marken där enligt detaljplanen inte får bebyggas. Att flytta hushållssoporna till behållare i sopskåp närmare vägen bedöms av VA- och avfallsenheten vara en god lösning.

Förslaget bedöms följa kvalitetsprogrammet i tillämpliga delar samt uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen avseende bland annat stads- och landskapsbild, en god helhetsverkan, lämplighet för ändamålet, tillgänglighet och god form-, färg och materialverkan.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att bygglov ges med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

### Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten  
Handläggare

### Bilagor

1. Situationsplan
2. Ritningar
3. Fotomontage
4. Yttrande från Teknik VA och Avfall
5. Situationsplan med sopskåp

## Översiktskarta



Den röda ringen visar det aktuella området.