



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-28

B 2015-000441

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Älta 35:101, Kv. Lövkojan, Södra Hedvigslund

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, hus E och F

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att flerbostadshusen överskrider tillåten byggnadsarea med 40 kvm (7%) och att en del (ca 30 kvm byggnadsarea) av hus F placeras på mark avsedd för komplementbyggnader.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas David Lundgren (certifierad av Sitac, behörighetsnummer SC1045-11) 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 78 300 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 54 000 kronor,
- dvs. totalt 132 300 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för två flerbostadshus i tre våningar med källare och indragen fjärdevåning. Bostadshusen upptar totalt 640 kvm byggnadsarea och innehåller sammanlagt 22 lägenheter. Fasadmaterial är putsliknande betongelement och den översta våningen har inslag av träpanel. Takmaterial är aluzinkplåt. Till bostäderna byggs ett trädgårdsförråd om 15 kvm byggnadsarea och en carportlänga om 138 kvm byggnadsarea med fasader av ljusgrå träpanel. Takmaterial är aluzinkplåt för förrådet och sedum för carportlängan.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 421. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten är avsedd för bostäder i form av trädgårdsstad i högst tre våningar. Utöver angivet våningsantal får indragen våning utföras med en yta som utgör högst 70 % av bottenarean. Största totala byggnadsarea för flerbostadshus är 600 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 260 kvm, varav högst 20 kvm trädgårdsförråd får placeras inom kryssmarkerat område. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader inom kryssmarkerat

Granskad av
JAKWEI

område är 3,5 meter. Bostäder ska 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.

Det finns också ett gestaltungsprogram för Södra Hedvigslund. Gestaltungsprogrammet anger bland annat att ska ha ljusa, släta fasader i puts eller putsliknande material med inslag av trä. Flerbostadshusen ska ha lågt lutande tak. Komplementbyggnader såsom garage, parkeringsgårdar och förråd ska i huvudsak ha fasader i trä.

Yttranden

Småa AB äger all den omkringliggande marken. Några andra grannar bedöms därmed inte vara berörda för att ges tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att avvikelsen gällande överskriden byggnadsarea med 7 % är liten och förenlig med planens syfte. Att hus f delvis placeras på mark avsedd för komplementbyggnader möjliggör att två byggnader av samma typ ryms på fastigheten. Byggnadens placering förhindrar inte möjligheten att nyttja det kryssmarkerade området som gårdsyta och bedöms därmed vara förenlig med planens syfte. Bygglovenheten bedömer också sammantaget att avvikelserna är små förenliga med detaljplanens syfte. I övrigt bedöms förslaget vara planenligt och överensstämmande med gestaltungsprogrammets intentioner och benämningen trädgårdsstad. Bygglovenheten bedömer att plan 0 inte uppfyller definitionen av våning då största delen av golvbjälklaget ligger under marknivå och planet till största del innehåller källarfunktioner. Förslaget bedöms också uppfylla kraven på utformning och anpassning enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov för föreslagen åtgärd med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

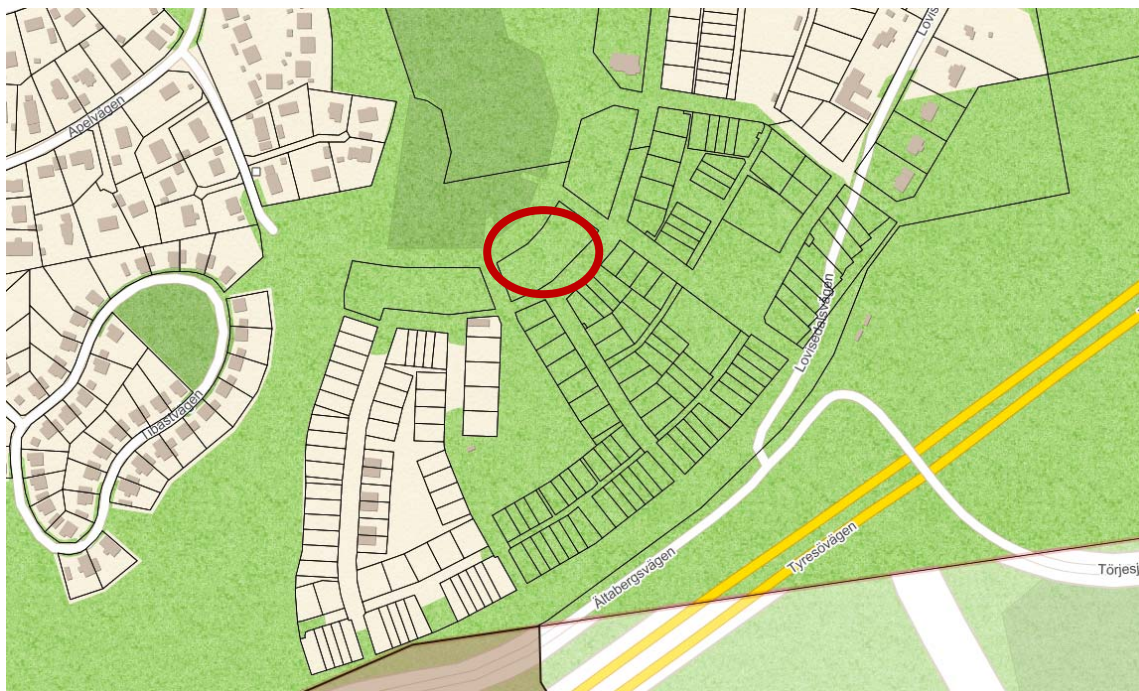
Bygglovenheten

Tove Andersson
handläggare

Bilagor

1. Ritningar

Översiktskarta



Röd ring visar aktuell fastighet Älta 35:101.