



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-04

B 2015-000645

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Orminge 42:I (Ormingeringen 62)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, marklov

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att bruttoarea överskrider med 122 m² eller 2 %,nockhöjd för byggnadsdel i fyra våningar överskrider med 0,5 meter och antalet bostadslägenheter överskrider med 4 st.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Nyström, 1053-KA4-1498, 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 106 920 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 77 760 kronor och planavgiften är 151 200 kronor dvs. totalt 335 880 kronor.

Ärendet

Ansökan omfattar nybyggnation av två flerbostadshus i fyra våningar med en byggnadsdel i tre våningar, markförändringar och anläggning av 44 parkeringsplatser. Flerbostadshusen innehåller 54 lägenheter och tillhörande bostadskomplement. Byggnadsarea är 1 494 m² och bruttoarea är 5 322 m². Nockhöjd är +57,5 meter över nollplanet för fyra våningarsdelen och +55 meter för tre våningarsdelen.

Fasaderna utförs i slät grå betong (NCS 2502Y), fönster ges en röd kulör (NCS 3560Y90R), balkongräcken samt plåtdetaljer ges en svart kulör (NCS 9000N). Balkongfronter utförs av glas. Tak beläggs med papp i svart kulör och del av tak utanför terrasser på en byggnadsdel i tre våningar beläggs med sedum.

Granskad av ELIDU

De två husen innehåller:

7 st lägenheter med 1 RoK,
18 st lägenheter med 2 RoK,
23 st lägenheter med 3 RoK,
6 st lägenheter med 4 RoK

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 559, planen gäller bara för denna fastighet. Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus inom fastigheten som också kan rymma förskola.

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med en envåningsbyggnad som först fungerat som förskola och sedan bostäder. Parkeringsstalet för bilar är 0,8 parkeringsplatser per bostadslägenhet.

Bestämmelserna i detaljplanen innebär bl.a. att byggnaderna får uppföras i fyra våningar med en byggnadsdel i tre våningar. Högsta nockhöjd över nollplanet får vara +57,5 meter för fyrvåningsdelen och +55 meter för trevåningsdelen. Antalet bostadslägenheter får vara högst 50 st. Högsta tillåtna bruttoarea är 5 200 m² och högsta tillåtna byggnadsarea är 1 500 m².

Riktlinjer för den nya bebyggelsen i planbeskrivningen är att den ska vara rationell och sparsmakad, lågmäld och naturnära. Att formen ska bestå av geometriska volymer som är skarpskurna med låga tak och begränsade takutsprång. Material i fasader ska vara betong, glas och metall. Betongen ska vara ofärgad och slät eller med en ytstruktur som avviker från de krattade fasader som finns i området.

Enligt planbeskrivningen är fastigheten ansluten till kommunalt dagvatten.

För parkeringsplatser med plats för fler än 20 bilar ska det finnas slam- och oljeavskiljare. Redovisning för hur dagvatten hanteras och ansluts till det kommunala nätet samt hur slam- och oljeavskiljare anordnas kommer att behöva redovisas på det tekniska samrådet för att få startbesked.

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger i ett område med kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng och hänsyn ska tas till omgivande kulturmiljövärden. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas som tydliga tillägg, nya årsringar, samtidigt som man eftersträvar en samverkan med den befintliga bebyggelsens karaktär och placering.

Yttranden

Fastighetsägare till Orminge 41:1 och 42:2 har inkommit med synpunkter på bl. a. att intilliggande lägenheter och förskola kommer att skuggas när detaljplanen genomförs och att om tillåten nockhöjd överskrids förlängs skuggningsperioden. Fastighetsägare motsätter sig att tillåten bruttoarea överskrids och ifrågasätter att förslaget uppfyller BBR:s och PBL:s krav på lekytor och utevistelse. Vidare skriver fastighetsägare att minimiavståndet till tomtgräns på 4,5 meter inte uppfylls.

Sökanden har låtit ta fram ett utlåtande om tillgänglighet. Utlåtandet nämner att projektet bedöms uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs på byggnaden enligt gällande lagstiftning.

Skäl till beslut

De avvikelser som ansökan innebär bedöms sammantagna vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. När det gäller att antalet tillåtna lägenheter överskrids med fyra stycken finns i detaljplanen en byggrätt för förskola på bottenplanet som inte utnyttjas. Då denna byggrätt istället ersätts med bostadslägenheter och parkeringstalet också följs bedöms avvikelsen vara motiverad. Överskridandet av tillåten bruttoarea med 2 % bedöms som lämplig då avvikelsen är liten och inte påverkar byggnadsarea och därmed den plats byggnaderna upptar på marken. Ansökan bedöms i övrigt följa detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningen. Anpassnings- och utformningskraven i plan- och bygglagen bedöms också uppfyllas.

När det gäller de synpunkter som fastighetsägare till Orminge 41:1 och 42:2 har inkommit med så har nockhöjden för fyravåningsdelen i ansökan sänkts och följer nu detaljplanens bestämmelse för nockhöjd. När det gäller synpunkter som fastighetsägare har på BBR:s och PBL:s krav på lekytor och utevistelse så är ställningstagande i dessa frågor gjorda i och med framtagandet av detaljplanen. Gällande synpunkt på avstånd till tomtgräns så är detta inte reglerat i detaljplanen med en avståndsbestämmelse utan genom att marken runt byggnaderna är markerad som mark som inte får bebyggas.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31 b § § och marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar i urval
2. Illustration
3. Yttrande från fastighetsägare till Orminge 41:1 och 42:2

