



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-01

B 2015-000753

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Tollare 1:429 och 1:16, Tollare strand

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 3 flerbostadshus (hus 1, 2 och 5)

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 avseende höjder och placering av byggnader delvis på mark som inte får bebyggas.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Atos Gordh, Sveavägen (certifierad av Sitac, behörighetsnummer SC1384-11) 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 135 540 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 101 520 kronor och planavgiften är 189 000 kronor dvs. totalt 426 060 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage under mark. Husen innehåller 73 lägenheter och byggnadsarean är 1 654 kvm. Byggnaderna innehåller följande lägenhetstyper:

- 8 st 1 rok
- 20 st 2 rok
- 15 st 3 rok
- 24 st 4 rok
- 6 st 5 rok

På fastighetens östra del byggs en lång byggnadskropp (hus 1) i olika nivåer anpassade till terrängen. Byggnaden har som mest sju plan med terrass på taken. Fasadmaterial är tegel.

Granskad av
PERSUN

Den södra byggnaden (hus 5) har som mest sex plan och takterrass över vissa delar. Fasadmateriäl är galvaniserat stål.

Den norra byggnaden (hus 2) har fyra bostadsplan och två garageplan under mark. Infart till garaget sker under hus 2 från Tollarevägen. Fasadmateriäl är betong.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 526. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är reglerat med angivna plushöjder för olika byggnadsdelar. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvor, hissar och dylikt uppföras. Ringmarkerad mark får byggas över med körbart och planteringsbart bjälklag och punktprickad får inte bebyggas. Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. ska enligt detaljplanens bestämmelser i huvudsak följa kvalitetsprogram för gestaltning, så kallat gestaltungsprogram.

Den östra byggnaden ingår i gestaltungsprogrammets beskrivning av brukskvarteren. Byggnationen ska ha ett uttryck i fasad och volym som påminner om pappersbrukets arkitektur. Brukets huvudbyggnad ersätts av ett flertal terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. Byggnaderna väster om Tollare trappgränd ingår i området Västra bruksbebyggelsen. Området är tänkt att ha en mer naturnära karaktär där byggnaderna integreras i naturen och färgsätts i med naturen väl avstämda kulörer. Alltför ljusa färger undviks. Byggnadernas fasader utförs i puts, betong eller skivmaterial. Trädetaljer kan förekomma och terrasser och utegårdar ska ansluta till befintlig mark.

Förslaget avviker från detaljplanen genom att hus 5 delvis placeras på mark som inte får bebyggas (prickmark), som mest 0,65 in på sådan mark. Byggnaderna avviker också från bestämmelserna gällande högsta totalhöjd med som mest 0,6 meter.

Yttranden

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över avvikelsen. Ägare till fastighet Tollare 1:16 har yttrat sig om att de inte kan acceptera bygglov et innan eventuell justering av fastighetsgräns i det nordöstra hörnet är löst.

Trafikenheten har yttrat sig om antal parkeringsplatser. De anser att antalet parkeringsplatser är för lågt i jämförelse med kommunens antagna parkeringstal. Trots införandet av bilpool bör parkeringstalet inte vara lägre än 0,9. Sökanden har fått ta del av yttrandet och har därefter ökat antalet p-platser så att garaget totalt innehåller 64 platser.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav bygglov för två flerbostadshus (etapp 1) på fastigheten den 25 mars 2015.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna från detaljplanen gällande höjder och byggnadernas placering delvis på mark som inte får bebyggas är små och förenliga med detaljplanens syfte. Avvikelserna bidrar till att bättre sammanfoga olika höjder och byggnadsdelar på fastigheten och innebär inte större byggnadsarea än vad som är syftet med planen. De synpunkter som kommit in från ägaren till fastighet Tollare 1:16 bedöms inte



påverka möjligheterna att ge lov för förslaget, men för att kunna nyttja lovet innan fastighetsjusteringen är klar behövs godkännande från fastighetsägaren.

Bygglovenheten bedömer att förslaget i övrigt överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och tillhörande gestaltungsprogram. Förslaget bedöms också uppfylla utformnings- och anpassningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten föreslår därmed att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen och marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

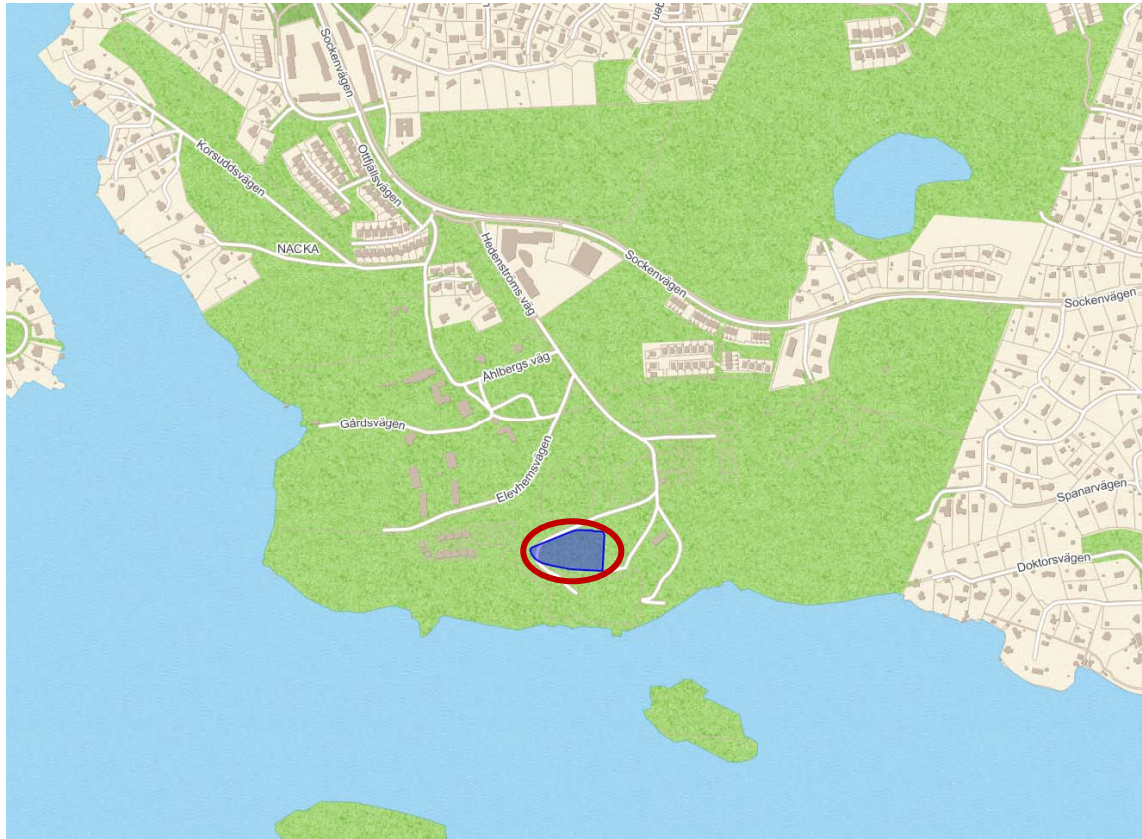
Tove Andersson
handläggare

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fasad och sektionsritningar
3. Redovisning av avvikelser från detaljplan
4. Parkeringsredovisning
5. Yttrande från trafikenheten
6. Yttrande från granne



Översiktskarta



Röd ring visar aktuell fastighet.