



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-12

B 2014-001296

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 38:2 (Kvarnholmsvägen 80-86)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 4 st flerbostadshus, garage och anläggande av innergård, Spisbrödsfabriken.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Björn Nilsson, SC0289-14, 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 148 400 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 122 960 kronor och

planavgiften är 222 600 kronor dvs. totalt 493 960 kronor.

Ärendet

Ansökan omfattar nybyggnation av fyra flerbostadshus (hus 61-64) innehållande 94 bostadslägenheter, bostadskomplement och lokaler för verksamhet. I ansökan ingår också en gemensam gård för de fyra husen som underbyggs med garage i tre plan. Garaget innehåller 241 allmänna parkeringsplatser och 126 parkeringsplatser för bostadshusen. Nybyggnation av tre mindre byggnader som rymmer uppgångar från garage. De fyra bostadshusen har en gemensam sockelfasad mot Kvarnholmsvägen. Total byggnadsarea är 1 865 m² och total bruttoarea är 19 716 m².

Hus 61 är i 9 våningar mot gata och har en totalhöjd på +51 meter över nollplanet. Fasader mot gata och gård utgörs av balkonger som mot gata är delvis inglasade. Fasaderna innanför balkongerna kläs med eklaminat. Balkongräcken är pinnräcken i mörkgrå kulör. Gavlar och en översta indragen våning har fasad med puts i ljus beige kulör. Tak beläggs med grå papp.

Hus 62-64 är i 6-7 våningar mot gata och har alla en totalhöjd på +47 meter över nollplanet. Fasader mot gata utförs av tegel i röd kulör med variation i färgton mellan stenarna.

Granskad av

Fasaderna mot gata har centriskt placerade indragna balkonger som är delvis inglasade. Fasaderna mot gård är av puts i ljus beige kulör. Gavlar utförs med fasader i både tegel och puts. Gavelfasader och gårdsfasader har balkonger. Balkongräcken utförs av perforerade plåtar i kulör lika tegel. Taken beläggs med grå papp.

Den gemensamma sockelfasaden mot Kvarnholmsvägen är av tegel i grå kulör med variation i färgton mellan stenarna. Sockelfasaden under byggnaderna är delvis uppglasad och delvis utförd med en murning som innehåller en livförskjutning mellan stenarna i två varianter. Sockelfasaden mellan byggnaderna är indragen och utförs med en murning utan livförskjutning. Innanför sockelfasaden finns lokaler för verksamhet och bostadskomplement.

Hus 61 innehåller 34 st lägenheter varav 2 st 1 RoK, 29 st 2 RoK, 2 st 3 RoK, 1 st 4 RoK
Hus 62 innehåller 20 st lägenheter varav 5 st 1 RoK, 6 st 2 RoK, 4 st 3 RoK, 5 st 4 RoK
Hus 63 innehåller 20 st lägenheter varav 5 st 1 RoK, 6 st 2 RoK, 4 st 3 RoK, 5 st 4 RoK
Hus 64 innehåller 20 st lägenheter varav 5 st 1 RoK, 6 st 2 RoK, 4 st 3 RoK, 5 st 4 RoK

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 492. Planen syftar till att skapa ett kvarter med fyra bostadshus och en gård som delas med intilliggande fastighet.

Bestämmelserna för hus 61 innebär bl.a. att byggnaden ska användas till bostäder och centrum. Plan under gårdens markplan får inte inredas till bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är +51,5 meter. Utöver angiven byggrätt får balkonger skjuta ut. För del av byggnaden, mot bollplan, ska markplanet utföras som öppenarea med en minsta fri höjd på 3,0 meter.

Bestämmelserna för hus 62-64 innebär bl.a. att byggnaderna ska användas till bostäder och plan under gårdens markplan får endast användas som verksamheter eller bostadskomplement och får inte inredas till bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är +49,0 meter. Utöver angiven byggrätt får balkonger skjuta ut.

För hela området som ansökan omfattar gäller bestämmelser som innebär bl a att utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp. I plankartan finns tre byggrätter för uppgångar/hissar från garage. Gården är mark som får byggas under med planterbart bjälklag. Marken på gården är uppdelad i mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och mark som ska vara anlagd bollplan.

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha lägre nivåer än 55 dbA. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dbA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dbA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dbA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån får ej överstiga 70 dbA.

Kulturmiljövärden

Planområdet är kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltungsprogrammet som tillhör detaljplanen.

Yttranden

Sökanden har låtit ta fram en trafikbullerutredning som visar att det finns goda möjligheter att klara detaljplanens bullerkrav. Utredningen visar att Kvarnholmsvägen kommer att trafikeras av busstrafik och att hållplats kommer att finnas nära byggnaderna. Trafikbullret detta medför bör tas i anseende vid dimensioneringen av fasader.

Sökanden har också låtit ta fram ett utlåtande om tillgänglighet, utlåtandet nämner att lägenhetsplanerna ser bra ut men att lutningen vid entréer ut mot Kvarnholmsvägen eventuellt måste bearbetas så att det från angöringsplats går att ta sig till entrén med t ex rullstol.

Trafikenheten avstyrkte initialt förslaget angående in- och utfarter som redovisas för garageplan 11. Garageplan 11 är det översta garageplanet och innehåller 126 parkeringsplatser för de boende och i redovisade bygglovshandlingar finns endast en garageport för både in- och utfarter. Kvarnholmsvägen är en huvudgata och kommer att trafikeras av ett relativt stort antal fordon inklusive bussar och cyklar. Förslaget innebär att köer bildas och otydlighet för trafikanter kommer att uppstå vilket påverkar trafiksäkerheten negativt. Det bör enligt Trafikenheten finnas en garageport för infart och en för utfart.

Sökanden har efter Trafikenhetens yttrande reviderat förslaget så att garageplan 11 innehåller två garageportar mot Kvarnholmsvägen. En för infart och en för utfart.

Enheten för teknik, VA och avfall har hörts i ärendet och inte inkommit med några synpunkter.

Tidigare beslut

2014-05-26 beviljades marklov i beslut § 2014-001385 för ändring av marknivåer inom området som ansökan omfattar.

Skäl till beslut

Ansökan bedöms följa detaljplanens bestämmelser och syfte. Anpassnings- och utformningskraven i plan- och bygglagen bedöms uppfyllas med förslaget.

Gestaltningsprogrammet anger att de fyra byggnaderna (hus 61-64) ska hänga samman med en gemensam sockelvåning som innehåller entréer, lokaler och in- och utfarter till garage. Sockelvåningen ska kläs i sten av grå kulör.

Hus 61 sägs i gestaltningsprogrammet ha en särställning med sitt läge vid Havrekvarnstorget och det centrala trappstråket. Byggnaden är väl synlig från vattnet och ska skilja sig i karaktär, färgsättning, höjd och utseende från hus 62-64. Enligt gestaltningsprogrammet får hus 61 en tydlig horisontalitet med utskjutande kontinuerliga balkonger på långsidorna. Gavlarna ges ett slätt, stramt uttryck med ett fåtal detaljer. Fasader innanför balkongerna ska utföras i liggande ekpanel eller likvärdigt. Tak utförs låglutande i t ex mörk papp och byggnaden ska förses med en extra indragen våning med ett markerat utskjutande tak.

Hus 62-64 ska enligt gestaltningsprogrammet ha släta gatufasader i en färgskala besläktad med Kvarnholmen befintliga tegelfasader. Fasader mot gård ska utföras i ljus puts och kan ha ett friare uttryck. Balkonger mot gata ska vara indragna. Tak får ej skjuta ut över gata



eller gavlar för att ge ett uttryck som är besläktat med de bevarade industrifasaderna i området.

Ansökan bedöms i stort följa gestaltungsprogrammet. De mindre avvikelser som görs, t ex att ekpanel byts ut mot eklaminat, bedöms vara motiverade och godtagbara.

Den synpunkt som framkommit i utlåtandet om tillgänglighet, att lutningen vid entréer mot Kvarnholmsvägen eventuellt måste bearbetas, bedöms inte vara hinder för att kunna bevilja bygglov utan vara av sådan art att den kan lösas vid det tekniska samrådet och den vidare projekteringen av projektet.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar i urval
3. Trafikbullerutredning
4. Utlåtande tillgänglighet

Granskad av: JAKWEI