



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-05-07

B 2014-001405

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tollare I:430, Tollare port, Sockenvägen**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och lokaler****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Mats Strömgren, Mätarvägen 3A, 196 37 Kungsängen, 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 104 940 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd, startbesked m.m. är 76 320 kronor och
- dvs. totalt 181 260 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av flerbostadshus och en lokal avsedd för kioskverksamhet. Flerbostadshuset innehåller totalt 60 lägenheter fördelade i två hus, varav 12 lägenheter är avsedda för LSS-boende. Lägenheterna har mellan 1 och 4 rok och hus 1 innehåller också en gemensamhetslokal i bottenvåningen. Total bruttoarea är 5 081 kvm. Högsta totalhöjd över nollplanet är +51,2, +53,9 respektive +52,5. Den västra delen av hus 1 byggs i 5 våningar och den östra delen byggs i 6 våningar och källare. Hus 2 byggs i 6 våningar. Parkering anläggs inne på gården med totalt 30 p-platser för bilar och 124 cykelplatser.

Flerbostadshuset har till största del slätputsade fasader. Fasader in mot gården och sockeln på båda husen består av spårade betongelement. Den västra delen av hus 1 har tegelröd kulör och den östra delen är lejongul. Sockeln är markerad i två nyanser av grå kulör. Hus 2 har grön kulör med grå sockel. Balkonger utförs inåt gården med gröngrå pinnaräcken och takmaterial är grafitgrå asfaltspapp. Entrépartier utsmyckas med mönstrad betong. Miljöstuga, cykelrum och kiosken har fasad av vit träpanel och sedumtak.

Granskad av
LOVEDE

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 557. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken är avsedd för bostäder och i nedre våningen medges även kontor och småskalig handel. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är +52,5 respektive +55,5 för olika byggnadsdelar. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvar, hissar och dylikt uppföras.

Utformning av bebyggelse ska i huvudsak följa framtaget kvalitetsprogram för gestaltning. Understruken text på sid. 40, 41 och 42 ska följas. Byggnader längs Sockenvägen ska placeras med sin gatufasad i liv med Johannes Petri skolans fasad. Detta är viktigt för att bilda en tydligt markerad entré till Tollare. Inga synliga skarvar mellan fasadelement får finnas och konstnärliga inslag ska ses i en helhet för hela Tollare. Konsten ska vara integrerad i projekten och gärna bidra med en funktion som ska relatera till platsen och miljön.

Yttranden

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Ägarna till fastigheterna Tollare 1:309, 1:310, 1:311, 1:312, 1:313, 1:314 och 1:315 har lämnat in synpunkter mot förslaget (se bifogat yttrande). De anser att förslaget i ansökan skiljer sig avsevärt från detaljplanen och att avvikelserna inte är godtagbara. De avvikelser som de tar upp i sitt yttrande handlar bland annat om byggnadernas utformning och att parkering enbart i marknivå på gården istället för i parkeringsgarage innebär betydande störningar för intilliggande villor. Ägarna till fastighet Tollare 2:47 har också yttrat sig om att förslaget i ansökan skiljer sig från detaljplanen med tillhörande gestaltningsprogram. De anser att man ska plantera träd som avskärmande skydd för omkringliggande fastigheter samt att antalet parkeringsplatser är för lågt i och med att det planerade parkeringsgaraget uteblir.

Ärendet har också remitterats till trafik-, VA-, och avfallsenheten. VA-enheten har haft synpunkter kring dagvattenhanteringen för området. Avfallsenheten har yttrat sig om utrymmena för avfallshantering. Synpunkterna har stämts av med sökande.

Trafikenheten har yttrat sig om att det bör finnas 46 parkeringsplatser för området. För att göra större avsteg från p-talen krävs att ärendet (parkeringsutredningen) tas upp i Natur- och trafikenheten. Innan ärendet har tagits upp i nämnden måste trafikenheten avstyra bygglovsansökan eftersom de inte anser att den föreliggande utredningen motiverar en sänkning av det totala p-talet från 1,0 till 0,6.

Sökanden har fått bemöta synpunkterna som kommit in. De menar att enbart markparkering inte innebär att det blir mindre grönyta på gården än om de hade utnyttjat möjligheten att bygga ett parkeringsdäck. De menar också att denna parkeringslösning möjliggör att mer naturmark kan bevaras och att antalet parkeringsplatser är i överkant för behovet. Trädridan mot söder kommer i störta möjliga mån att bevaras och om det ändå skulle uppstå bländning från bilar kommer de sätta upp ett lägre skydd/staket.

Tidigare beslut

Den 18 februari 2015 återremitterade miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott ärendet för att i dialog med NCC undersöka möjligheten att ordna parkeringsdäck och därmed skapa utemiljö och lekyta enligt gestaltningsprogram.

Ärendet utgick från nämndens sammanträde den 25 mars 2015.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att förslaget innehåller ett för lågt antal parkeringsplatser i förhållande till antalet lägenheter. Förslaget bedöms därmed inte vara lämpligt och uppfylla kraven på god trafikförsörjning.

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att fyra parkeringsplatser anläggs på mark som inte får bebyggas. Bygglovenheten bedömer att avvikelsen från detaljplanen gällande parkering på mark som inte får bebyggas är liten och förenlig med planens syfte.

Byggnaderna bedöms i övrigt vara planenliga och uppfylla utformnings- och anpassningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten bedömer också att förslaget följer understrukna delar och de sammantagna intentionerna i gestaltungsprogrammet. De spårade betongelementen gör skarvarna mellan fasadelementen mindre synliga och de mest exponerade fasaderna slätputsas. Entréutsmyckningen kan ses som ett konstnärligt inslag. De synpunkter gällande förslagets utformning som kommit in från sakägare bedöms inte påverka förutsättningarna för att ge bygglov och bygglovenheten bedömer inte att förslaget innebär någon betydande olägenhet för berörda grannar.

Förslaget som helhet bedöms inte uppfylla förutsättningarna för bygglov då antalet parkeringsplatser till bostäderna är för lågt. Bygglovenheten föreslår därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden att avslå ansökan med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Tove Andersson
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ritningar
4. Yttrande från grannar
5. Yttrande från sökanden
6. Yttrande grönytor
7. Parkeringstal
8. Yttrande parkeringstal

|