



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-10-08

REV 2015-10-22

B 2015-001430

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE I:430, (TOLLARE PORT, SOCKENVÄGEN)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och lokaler.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Mats Strömgren, Mätarvägen 3A, 196 37 Kungsängen, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, Kiwa Swedcert nr 1887

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 tekniskt samråd, startbesked m.m. är 54 000 kronor,
- totalt 132 300 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av två flerbostadshus samt cykelförråd, miljöhus och en kioskbyggnad. Kommunen upplåter en del av flerbostadshusen till LSS-boende. Bruttoarea för de två flerbostadshusen är 4 148 kvm. Bruttoarea för uthus/förråd och kiosk är 133 kvm. Total bruttoarea är 4 281 kvm. Biarea (förråd, barnvagnsrum, tvättstuga) är 308,2 kvm. Hus 1 har två trapphus, A och B. Hus 2 har ett trapphus, C. Den västra delen av hus 1 byggs i 4 våningar och den östra delen byggs i 5 våningar och källare. Hus 2 byggs i 5 våningar.

Högsta totalhöjd över nollplanet är:

Hus 1 vid trapphus A (4 våningar) är +50,711,

Hus 1 vid trapphus B (fem våningar) är +52,958

Hus 2 vid trapphus C (fem våningar)+50,931.

Cykelförråd +38,663

Miljöhus +38,54

Kioskbyggnad +38,98

Granskad av ANNJAR



Parkeringar anläggs inne på gården. Total 36 stycken parkeringsplatser och 98 cykelplatser. För lägenheternas behov finns 30 parkeringsplatser, P-tal 0,8. Bilpoolen har 1 parkeringsplats. LSS-bostäderna har 3 parkeringsplatser, P-tal 0,3. LSS-lokalen har 2 parkeringsplatser. En av parkeringsplatserna är tillgänglighetsanpassad.

Lägenhetsfördelningen är:

Lgh	Antal
1 RoK	7 st
2 RoK	9 st
3 RoK	9 st
4 RoK	12 st
Summa	37 st

Lgh LSS	Antal
1 RoK	2 st
2 RoK	10 st
Summa	12 st

Lokal	Antal	Yta
LSS	1 st	Ca 110 kvm
Kiosk	1 st	Ca 40 kvm
Summa	2 st	

Se bilaga g. Lägenhetsförteckning

Flerbostadshusen 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 grönbeige kulör och ljusgrå sockel. Den östra delen har ljusgrön kulör och mörkgrå sockel. Hus 2 har grönbeige kulör och ljusgrå 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. Cykelförråd och miljöhus har tak av sedum. *Se bilaga h. Konceptbeskrivning från arkitekten*

Planföresättningar och kulturmiljövärden

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.

Avvikelser från detaljplan/områdesbestämmelser

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att 13 parkeringsplatser anläggs på mark som inte får bebyggas. Fasaderna in mot gården och sockeln på båda husen består av spårade betongelement med synliga skarvar.

Yttranden

Ärendet har remitterats till avfallsenheten som godkänner lösningarna. *se bilaga i. Remissvar från avfallsbehandläggaren.*

Ärendet har remitterats till trafikenheten som godkänner lösningen. *se bilaga j. Remissvar från trafikbehandläggaren.*

Utlåtande tillgänglighet. *se bilaga k*

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.

Motivering

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att 13 parkeringsplatser anläggs på mark som inte får bebyggas. I övrigt bedömer bygglovenheten att förslaget är planenligt och uppfyller 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 gestaltningsprogrammet. De spårade betongelementen gör skarvarna mellan fasadelementen mindre synliga och de mest exponerade fasaderna ska slätputsas.

Entréutsmyckningen kan ses som ett konstnärligt inslag.

Bygglovenheten bedömer att avvikelsen från detaljplanen är liten och förenlig med planens syfte. Bygglovenheten föreslår därför att bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

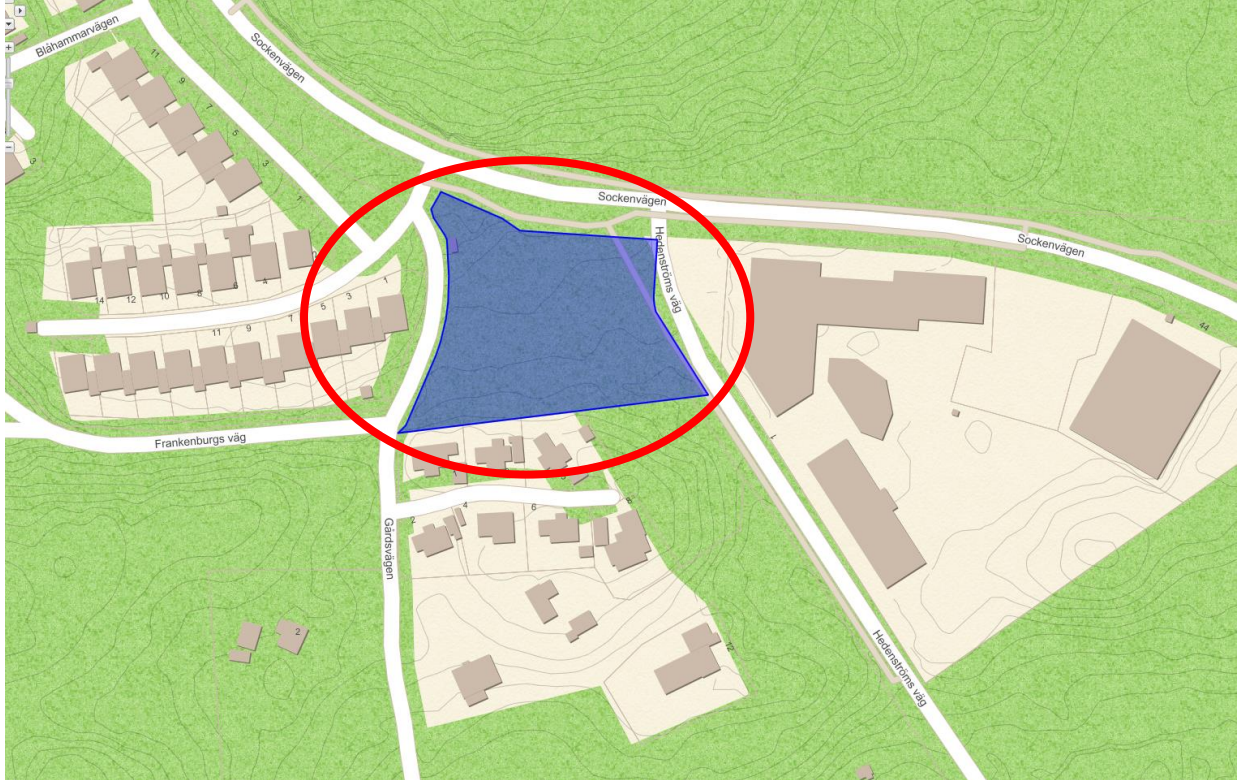
Bilagor

- b. Situationsplan
- c. Ritningar



- d. Utvändiga kulörer
- e. Illustrationer
- f. Beskrivning av lösning för parkering och avfall
- g. Lägenhetsförteckning
- h. Konceptbeskrivning från arkitekten
- i. Remissvar från avfallsenheten
- j. Remissvar från trafikenheten
- k. Intyg från sakkunnig tillgänglighet
- l. Yttrande från grannar

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet/byggnad.

