



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-05

B 2014-001732

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**Älta 35:360-35:425, S.128-129, Kv. Lövkojan****Ansökan om bygglov för nybyggnad av villor, parhus och radhus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadernas placering i förhållande till gata, parhusens byggnadshöjd samt överskriden byggnadsarea för tre radhus (7, 10 och 11) och två villor (63 och 65). Avvikelsen gällande byggnadsarea är som störst 5 %.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Thomas Karlsson (certifierad av DNV, behörighetsnummer 1053-KA4-1744), 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 133 030 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd och startbesked m.m. är 574 520 kronor,
- dvs. totalt 707 550 kronor.

**Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av 65 bostäder i form av villor, parhus och radhus i området Södra Hedvigslund. I anslutning till bostäderna byggs också carportar och förråd. Sammanlagt tillkommer 6 074 kvm byggnadsarea och 10 318 kvm bruttoarea. Fasadmaterial är stående träpanel i kulörerna svart, mörkröd och mörkgrå. Taktäckningsmaterial är aluzink.

Följande hustyper ingår i ansökan:

- 7 fristående villor i två våningar med förråd och carport på varje tomt. Villorna är placerade på tomt 59-65 enligt ritning. Byggnadshöjden är 7,0 meter mätt från medelmarknivå.
- 12 parhus i två våningar jämte inredningsbar vind med förråd och carport på varje tomt. Parhusen är placerade på tomt 43-48 och 53-58 enligt ritning. Byggnadshöjden är 7,3 meter mätt från medelmarknivå.

Granskad av  
PERSUN

- 46 radhus i två våningar med förråd på varje tomt. Radhusen byggs i två olika utföranden och är placerade på tomt 1-42 och 49-52 enligt ritning. Byggnadshöjden är 7,0 respektive 6,5 meter mätt från medelmarknivå.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 421. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett att användas för bostäder i form av trädgårdsstad. För parhus/radhus/kedjehus får högst 50 % av tomten bebyggas och för friliggande hus får högst 35 % av tomten bebyggas. Kvarteren ska utformas med blandad bebyggelse. Byggnader ska placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Samma princip ska gälla utmed varje kvarters gatusida. Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter.

Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. ska följa gestaltningsprogrammets riktlinjer. Gestaltningsprogrammet för Södra Hedvigslund anger bl.a. att nybebyggelse ska utformas som en trädgårdsstad med dess struktur och kännetecken. Byggnaderna ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gata. Hus med entré mot gata förses med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. Komplementbyggnader förläggs alltid innanför bostadshusens bygglinje i förhållande till gaturummet. Boendeparkering för villor och kedjehus ska anordnas på den egna tomten och på parkeringsgårdar för radhus. Besöksparkering ska finnas utmed gatan.

### **Yttranden**

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

### **Skäl till beslut**

Byggnadernas placering i förhållande till gatan avviker från detaljplanens bestämmelser om att byggnader ska placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Byggnaderna placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan vilket gör att avvikelserna bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte. Ett längre avstånd till gatan möjliggör också att parkering för två bilar ryms inom varje tomt för de större radhusen. Avvikelserna gällande byggnadshöjd och byggnadsarea bedöms också vara små och förenliga med detaljplanens syfte. Avvikelserna förekommer på separata fastigheter.

Bygglovenheten bedömer att byggnadernas utformning och arkitektur är av karaktären trädgårdsstad och överensstämmer med gestaltningsprogrammet för Södra Hedvigslund. Området bedöms också sammanfattningsvis uppfylla kraven på utformning och anpassning enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten föreslår därmed att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av villor, parhus och radhus med tillhörande komplementbyggnader med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Tove Andersson  
handläggare



Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar