



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-19

B 2016-000294

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:140, Tollare kaj

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, murar och parkeringsplatser. Marklov

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31b § p1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Henrik Ström, Forsen Projekt AB som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, certifikat 1053-KA4-1531.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 167 200 kronor
- avgiften för startbeskedet är 127 600 kronor
- planavgiften är 231 000 totalt 525 800 kronor.

Sammanfattning

Bygglov söks för fem flerbostadshus med totalt 97 lägenheter, murar och parkeringsplatser. Marklov söks för ändring av marknivåer. Förslaget innebär en avvikelse från detaljplanen när det gäller parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms vara liten och förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Bygglovenheten bedömer att bygglov kan ges.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för flerbostadshus med en total byggnadsarea på 3 340 m², bruttoarea på 16 990 m² och öppenarea på 2 922 m². Flerbostadshusen består av fem byggnadskroppar, varav tre är sammanbyggda i de nedre planen.

De fem flerbostadshusen har åtta våningar.

Fasaderna utförs med prefabricerade betongelement. Ytan är av varmgrå och mörkgrå betong och rött och svartbrunt tegel. Fönsterprofilerna är av aluminium, kulör matt

Granskad av MARME

mörkgrå, balkongfronter och skärmtak är av glas. Fogar kommer att vara intryckta och sandade i samma kulör som betongen respektive de tegelklädda elementen. Byggnadernas fasader mot vattnet är övervägande av tegel.

Taken beläggs med sedummatta. Den byggnadsdel som binder samman tre av bostadshusen har terrassbjällklag.

Byggnaderna innehåller 97 lägenheter, fördelade med 3 % på 1 rok, 23 % på 2 rok, 41 % på 3 rok, 25 % på 4 rok och 8 % på 5 rok. Bilparkering ordnas med 106 platser i garage och 7 på mark. Cykelparkering anordnas med 244 platser.

Gemensamhetslokaler och säsongförråd finns på de nedre planen och soprum i bottenvåningarna.

Bygglov söks också för murar och marklov för ändring av marknivåer, som innebär terrassering av den starkt kuperade fastigheten. Mellan hus 4 och 8 går Tollare trapp som förbinder kajen med Tollareslingan.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 579. Användningen är bostäder och parkering. Detaljplanen anger högsta totalhöjd i meter över nollplanet för byggnader och underbyggda gårdar. Planens höjdsystem är RH00.

Gestaltningsprogram

Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm ska i huvudsak följa ”kvalitetsprogram för gestaltning”.

Enligt gestaltningsprogrammet för området ska det tidigare bruket ersättas med ett flertal terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. För att återknyta till platsens historia eftersträvas ett uttryck i fasad och volym som minner om pappersbrukets arkitektur. Detta kan till exempel uttryckas i form av att tegelförband från fabriken används i de nya byggnaderna eller att nytt tegel överensstämmer med den gamla fabriken tegel.

Avvikelser från detaljplan

Förslaget avviker från detaljplanen genom att sju parkeringsplatser ligger på mark som inte får bebyggas.

Tidigare beslut

Marklov för sprängning gavs på delegation 2014-12-22, dnr 2014-1468.

Yttranden

VA-enheten och avfallsenheten har svarat att man inte har några synpunkter.

Trafikenheten har yttrat att handikapparkeringen framför hus 4 ligger för nära vändplan och för nära byggnadens entré. Den ska flyttas österut och parkeringen ska flyttas till 1 meter från fastighetsgräns.

Inga yttranden från grannar har kommit in.

Motivering

Va- och avfallsenheterna har inte några synpunkter. En reviderad situationsplan har lämnats in där trafikenhetens påpekanden har följts.



Förslaget avviker från detaljplanen genom att sju parkeringsplatser ligger på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms vara liten. Platserna behövs som parkering för besökande och rörelsehindrade och upptar ingen byggnadsarea.

Förslaget bedöms följa **gestaltningsprogrammet** och anknyter till den tidigare industrimiljön på platsen.

Bygglovenheten bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

Ansökan
Beskrivning
Situationsplan
Planer, 23 ritningar
Fasader, 10 ritningar
Sektioner, 9 ritningar
Kulör- och materialbeskrivning
Parkeringsbeskrivning
Fasader mot sjösidan
Illustration

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.