



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-06-07

B 2016-000755

Reviderad 2016-06-21

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 202:9 (EKTORPSVÄGEN 1)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 67 lgh

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Benjamin Hellström, Behörighetsnummer SC0689-12, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

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 79 750 kronor
- avgiften för startbeskedet är 55 000 kronor
- planavgiften är 115 500, totalt 250 250 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i 8 våningar med en byggnadsarea på ca 575 m². Byggnaden innehåller 67 lägenheter och bostadskomplement, en lokal i entréplan mot gata, samt ett parkeringsgarage under mark. Totalhöjd är +50,2 meter över nollplanet. Fasader mot gata utförs med slaget grått tegel i olika murteknik på olika fasaddelar. Tegelfog är i ljusgrå kulör. Fasaddelar bakom balkonger och mellan vissa fönster mot gata utförs av puts i vit kulör. Fasad mot gård utförs av puts i vit kulör. Balkongfronter består av perforerad lackerad plåt i pärlgrå kulör. Takdelar med låg lutning beläggs med takduk i grå kulör och takdelar med större lutning beläggs med plåt i silvermetallic kulör.

Ärendet gäller också ansökan om marklov för marförändringar i samband med nybyggnation och rivningslov för rivning av befintligt sophus.

Granskad av TOVAND

Förslaget redovisar 32 parkeringsplatser vilket ger ett p-tal på 0,48.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan 569. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med bostäder och att lokaler för verksamhet ska ordnas i entréplan mot gata. Utöver angiven byggrätt ovan mark finns under mark en byggrätt där gårdssidan mot väster får underbyggas. Högsta totalhöjd får vara +50.0 meter över nollplanet. Bostäder ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte överstiger 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet samt att ekvivalent bullernivå inte får överstiga 30 dB(A) inomhus. Maximal ljudnivå för balkong/uteplats är 70 dB(A). På plankartan strax söder om den markerade byggrätten finns en ek som inte får fällas, beskärning av grenar och i rotzonen kräver marklov.

Enligt planbeskrivningen föreslås byggnaden utformas med ljusa putade fasader och vertikala ljusslitsar. För parkering står i planbeskrivningen att 0,8 parkeringsplatser per bostad ska uppföras och att det föreslås lösas genom att två våningar parkeringsgarage byggs under byggnaden.

Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att byggnaden är placerad 0,3-0,6 meter in på mark som inte får bebyggas mot väster och norr. Liten del av byggnad är placerad på mark som inte får bebyggas mot öster. Källardel innehållande garage överskrider den del under mark som får bebyggas med 4,7 meter mot väster. Byggnaden överskrider tillåten totalhöjd med ca 0,2 meter.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga yttranden har inkommit.

VA och avfallsenheten har yttrat att sprängning nära den befintliga huvudvattenledningen i Ektorpsvägen är riskfyllt och att en riskanalys ska redovisas vid det tekniska samrådet. Samt att det viktigt att dagvattenhanteringen följer de krav som ställs på rening och fördröjning. Gällande avfallshantering finns inga synpunkter på förslaget.

Trafikenheten har tagit upp avvikelserna från det p-tal som står i planbeskrivningen vid Natur- och trafiknämndens, NTN, sammanträde 2016-06-14. NTN skriver i ett yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att de konstaterar att hälften av de planerade lägenheterna är små och att sökanden avser att genomföra en rad mobilitetsåtgärder. NTN anser utifrån detta att den redovisade parkeringslösningen är tillräcklig för att kunna göra avsteg från det parkeringstal som anges i planbeskrivningen. NTN vill dock framhålla att det är av avgörande betydelse att ett avtal mellan kommunen och exploatören tecknas som säkerställer att de föreslagna mobilitetsåtgärderna genomförs. Detta bör enligt NTN finnas innan bygglov beviljas.

Sökanden har skickat in en undertecknad sammanställning för de mobilitetsåtgärder som de påtar sig att genomföra.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från en akustikkonsult som redovisar att bullerkraven i detaljplanen klaras.

Sökanden har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som skriver att förslaget uppfyller godtagbar nivå för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Motivering

Avvikelserna bedöms vara sådana att de godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Bygglovenheten bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten bedömer att avvikelsen från parkeringstalet som är angiven i planbeskrivningen kan medges med stöd av NTN:s yttrande.

De mobilitetsåtgärder som sökanden åtagit sig att genomföra kommer att följas upp av bygglovenheten vid tekniskt samråd och slutsamråd.

De avvikelser från planbeskrivningen som förslaget innehåller gällande husets utformning bedömer bygglovenheten kan medges. De uppgifter som finns i planbeskrivningen är inte bindande och förslagets utformning är enligt bygglovenhetens bedömning väl anpassad till byggnaden och platsen.

Övriga åtgärder som ingår i förslaget bedöms vara lämpliga och följa detaljplanens bestämmelser. Bygglovenheten föreslår nämnden att lov beviljas.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar
2. Illustrationer (färg på tegel är enligt förslaget i grå kulör, kulören på illustrationerna stämmer inte helt med angiven kulör)
3. Yttrande från Natur- och trafiknämnden
4. Bilder på fasadtegel, från tillverkarens hemsida (Randers Unika Attika RT 546)
5. Undertecknad sammanställning mobilitetsåtgärder

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.