



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-22

Revidering 2016-03-01

B 2015-001889

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tollare I:435 (Godtemplargränd 6)**Tollare I:434 (Godtemplargränd 8)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus, parkeringsplatser och murar. Marklov för förändring av marknivå.

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.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Mikael Johansson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, certifikat SC 0866-12.

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 53 460 kronor
- avgiften för startbeskedet är 32 400 kronor
- planavgiften är 75 600, totalt 161 460 kronor.

Sammanfattning

Ärendet gäller bygg- och marklov för två sammanbyggda enbostadshus. Förslaget har två avvikelser från detaljplanen som tillsammans bedöms vara en liten avvikelse. Förslaget följer inte gestaltungsprogrammet till alla delar, men däremot de bestämmelser i gestaltungsprogrammet som ska följas enligt gällande detaljplan.

Bygglovenheten föreslår att bygglov ges.

Granskad av KERSTA

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för två enbostadshus, som är sammanbyggda i tomtgräns.

Total byggnadsarea för de båda fastigheterna är 326 m², total bruttoarea är 931 m² och total öppenarea är 328,5 m².

Varje hus uppförs i tre bostadsvåningar och har tolv rum och kök. Fasaderna är klädda med omålade, stående cederträpanel i två olika utföranden, partier av ofärgad plywood och partier av guldfärgat metallraster. Taken utgörs av en takterrass i två nivåer, belagd med trätrall. Takterrassens balustrad utgörs, förutom av klarglas, av träpanel och metallraster lika fasaden. Sockeln är putsad i grå kulör. Franska fönster har fronter av guldfärgat metallraster och balkongerna fronter av ofärgat glas utan profiler. Varje fastighet har två bilparkeringsplatser och fyra cykel-parkeringsplatser. Vid entréerna finns utrymmen för förråd och sopor beklädda med stående träpanel. Längs hela byggnadernas entrésida mot Godtemplargränd löper en tät pergola i obehandlat trä.

Ansökan gäller även bygglov för murar under trappa vid byggnadens östra fasad och marklov för ändring av marknivåer.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 534. Enligt detaljplanen får byggnader uppföras till en högsta totalhöjd av +52,3 i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t ex skorstenar, ventilationshuvor, hissar o dyl uppföras. Största antal lägenheter är två och punktplockad mark får inte bebyggas.

Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm ska i huvudsak följa "Kvalitetsprogram för gestaltning". Enligt detaljplanen ska angivna bestämmelser i gestaltungsprogrammet följas.

I kvalitetsprogrammet står det för Tollare generellt bland annat att bebyggelsen ska utformas till en huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad som i sin utformning understryker och lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm. Bebyggelsen ska forma kvarter med tydliga gränser mellan privata, halvprivata och offentliga rum. Detaljer och material i fasader får och bör varieras. Tak och taklandskap ska utformas med omsorg och vara av varierande karaktär för att passa den sluttande terrängen. Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Byggnader ska anpassas till platsens naturliga förutsättningar. För Tollarehöjden där fastigheterna ingår föreslås en blandning av olika hustyper, såväl mindre flerbostadshus som radhus/kedjehus och villor.

För Godtemplarbyn står det att bebyggelsen på höjden består av gruppbebyggda villor som placeras utmed gatorna för att skapa tydliga utrymmen och för att ge fria utblickar mot den omgivande naturen. Husen föreslås ha två våningar med souterräng för markanpassning. Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och färgsatta i varierande, med naturen väl avstämda kulörer.

För Godtemplarbyn bindande bestämmelser är att byggnader ska placeras utmed gatorna för att skapa tydliga utrymmen, tomtmark ska avgränsas tydligt mot naturmarken och vändzoner utformas så att de blir ett samlande gårdsrum för omgivande hus. Det är av stor vikt för upplevelsen av stadsdelen att kvarteren ges stadga och att hus placeras i kvartershörn med parkeringen innanför. Större värdefulla träd inom bebyggelsen sparas.

I gestaltningsprogrammet finns en illustration som visar en situationsplan för de aktuella fastigheterna och en sektion 4a-4a. Illustrationen med situationsplan och sektion hör inte till de bindande bestämmelserna.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller parkeringsplatserna om ligger på mark som inte får bebyggas och två balkonger vid byggnadens nordvästra sida som kragar ut över mark som inte får bebyggas.

Bakgrund

Efter inkomna synpunkter efter ett första grannhörande bearbetade den sökande förslaget: övre takterrass och stöd under balkonger togs bort. Ett nytt grannhörande skickades ut.

Yttranden från grannar

De grannar som är berörda av åtgärden, fastighetsägare till Tollare 1:432, 1:433, 1:436, 1:437 och 1:438 har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Fastighetsägarna till Tollare 1:432, 1:433 och 1:436 skriver att förslaget är helt emot tidigare illustrationer och gestaltningsprogrammet. Det medför betydande olägenheter för de boende i området genom minskat ljusinsläpp, försämrat solläge för området/naturen som ligger åt öster och norr, ökad insyn på uteplatser och försämrad utsikt.

Ägarna till Tollare 1:432 är emot parkeringsplatserna och balkongerna som ligger på prickmark.

Ägarna till Tollare 1:433 anför att parkeringsplatserna är störande och att det ser ut som om byggnaden överstiger tillåten byggnadshöjd och ligger på punktprickad mark, vilket man starkt invänder mot.

Ägaren till Tollare 1:436 skriver att det inte är OK att bygga parkeringsplatser och balkonger på mark som inte får bebyggas. Parkeringsplatserna kommer att ligga vid tomtgräns mot Tollare 1:436 vilket är störande. De skriver att exploatören planerar för fyra bostäder och det kommer att medföra att man kommer att parkera på vändplanen. Förslaget medför ökad trafik i området.

Ägarna till Tollare 1:437 skriver att Byggnaden överstiger högsta tillåtna höjd och att det är uppenbart att byggnaden planeras för fyra bostäder, inte för två. Förslaget strider mot gestaltningsprogrammet avseende antal våningar och har en utformning som strider mot bebyggelsemiljön, skärmar av utblickar och skärmar av solljuset för omkringliggande fastigheter. Man befärar att vändplanen kan komma att användas för bilparkering. Soprum och betongtrappa ligger på mark som inte får bebyggas.

Ägarna till Tollare 1:438 anför att nybyggnaden kommer att påverka dem negativt. Nybyggnaden samspelar inte med intilliggande fastigheter och kommer att negativt påverka ljus och utsikt för området i sin helhet. Förslaget bryter mot detaljplanen genom att det är ett parhus och att det ser ut som nybyggnaden överstiger tillåten byggnadshöjd. Man är emot parkeringsplatser och balkonger som byggs på mark som inte får bebyggas och anser att förslaget strider mot såväl detaljplan som gestaltningsprogram.

Många grannar som inte bedömts vara sakägare har lämnat synpunkter. Man anser att förslaget inte följer gestaltungsprogrammet och de illustrationer för området som tidigare visats för de boende i området. Byggnaden är inte anpassad till platsen och omgivningen. Det finns risk att vindturbulens uppstår kring byggnaden och det gynnsamma solläget beskärs. Utsikten begränsas och insynen ökar. Huset har en storlek, proportioner och en form som sticker ut i bebyggelsemiljön och inte underordnar sig naturen. Huset är avsett för fyra bostäder. Biluppställning kan komma att ske på vändzonen. Soprum, balkonger och parkeringsplatser är placerade på mark som inte får bebyggas. Området är inte planerat för fler boenden och det saknas lekplatser för barn och parkeringsplatser. Trafiken kommer att öka.

Yttrande från den sökande

Den sökande har fått möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter. I skrivelsen beskrivs husens gestaltning. Man anför bland annat att materialvalet ansluter till omkringliggande byggnader och att naturmarken bevaras ända fram till fasadliv. För de boende på Godtemplargränd kommer husen att utgöra en vacker fond för gaturummet och för de boende längre bort på Godtemplarvägen kommer de inte att vara störande. Husen ligger norr om både Godtemplargränd och Godtemplarvägen och kommer därför inte att skymma någon södersol. För de boende på Tollare Parkgränd kommer sol och sikt inte att beröras eftersom byggnadens höjd är lägre än befintlig vegetation.

Motivering

Förslaget följer de bindande bestämmelserna i gestaltungsprogrammet, men inte gestaltungsprogrammet i sin helhet. De en del av gestaltungsprogrammet som inte följs är bland annat skrivningarna om gruppbebyggda villor i två våningar och planillustrationen med sektion. Däremot får skrivningarna om markanpassning med souterrängvåning och fasadmateriäl och kulörer anses följas.

Byggnaderna ligger norr om övriga fastigheter på Godtemplargränd och med långt avstånd till fastigheterna på Godtemplarvägen och Tollare parkgränd och bedöms inte medföra betydande ökad skuggning.

De olägenheter som framförts om försämrad utsikt, skuggning, närhet till parkeringsplatser mm är inte större än att de bedöms få tålas i ett tätbebyggt storstadsområde. De kan inte ses som en betydande olägenhet.

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna med balkonger som kragar ut över mark som inte får bebyggas och parkeringsplatser som anläggs på mark som inte får bebyggas är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

De delar av byggnaden som ligger högre än +52.3 meter är trapphus. Bygglovenheten bedömer att det är sådana mindre byggnadsdelar, som enligt detaljplanen får uppföras till en högre höjd än den i detaljplanen angivna totalhöjden.

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 föreslår att bygglov ges.



Bygglovenheten

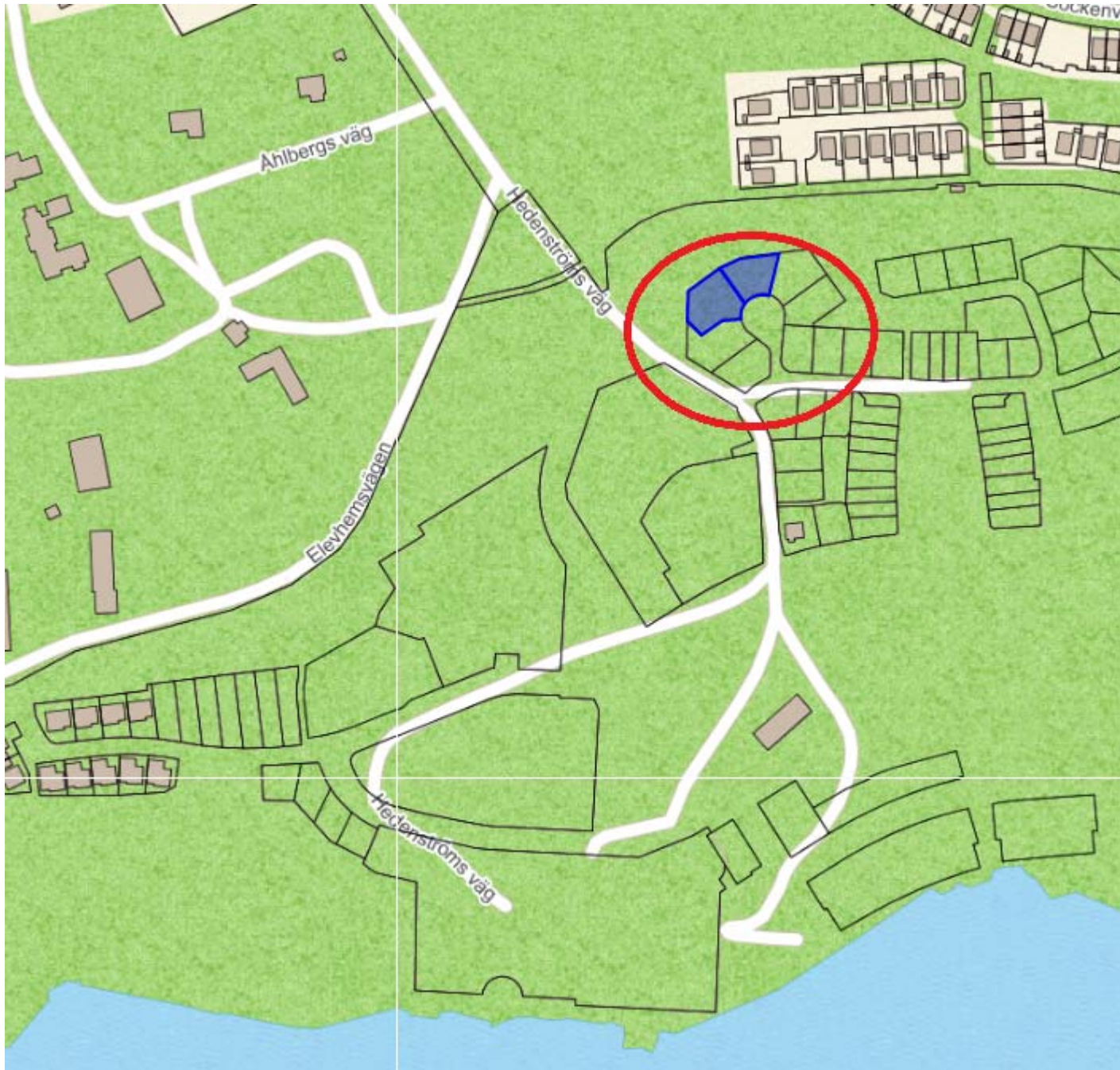
Elisabet Du Bois Runesten

Handläggare

Bilagor

1. Situationsplan
2. Planer
3. Fasader
4. Sektioner
5. Utdrag ur gestaltningsprogrammet
6. Yttranden från grannar som bedömts som sakägare
7. Yttranden från övriga grannar
8. Yttrande sökande
9. Illustration

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuella fastigheter.