

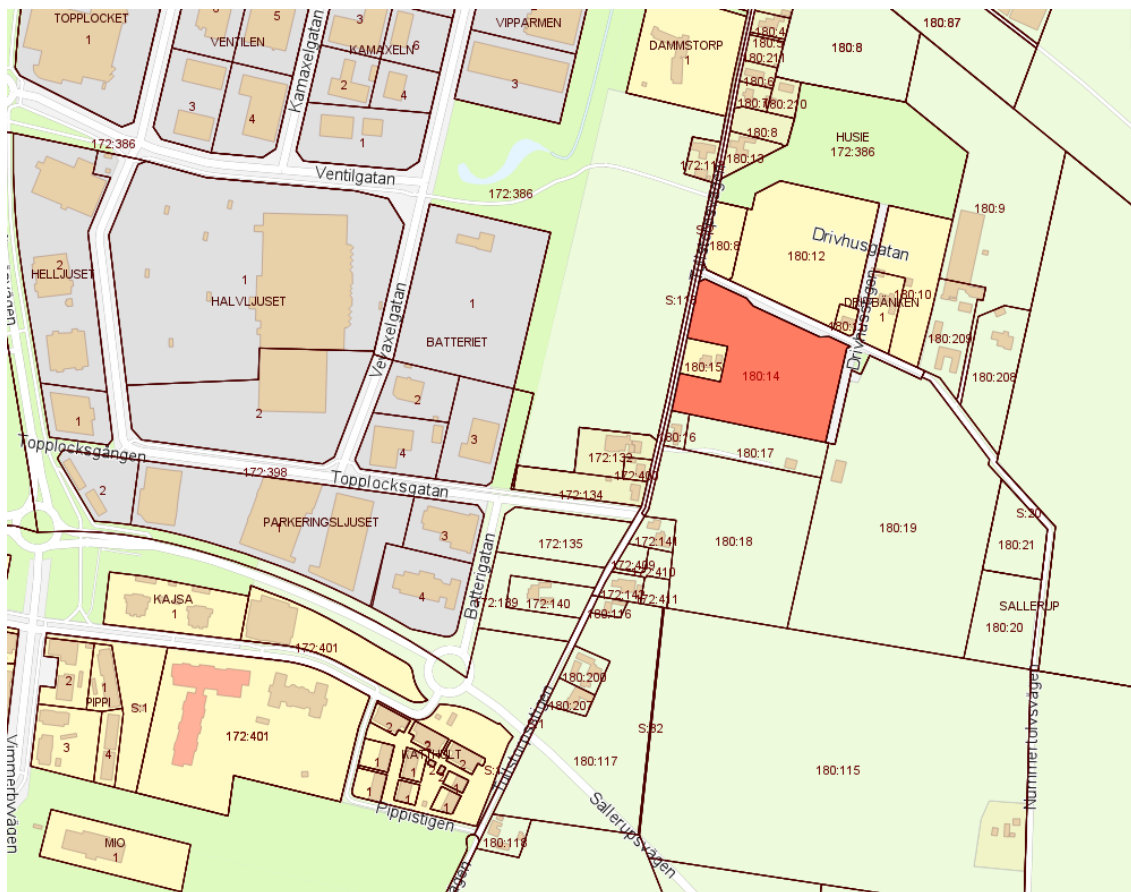


Datum: 2023-03-09
ByggR Dnr: SBN 2022-002741
Platina Dnr: SBN-2023-211

Vår referens
Kati Søndergaard
Bygglövsarkitekt
kati.sondergaard@malmo.se

Nybyggnad av 47 småhus, komplementbyggnader, plank, installation av solceller mm på fastigheten Sallerup 180:14

Lokalisering



Beslutet skickas till

Sökande: Bostadsrättsföreningen Gyllins Park 1
c/o Peab Bostad AB, Bjäre plats 13
218 45 Vintrie

Sammanfattning

Åtgärden på fastigheten SALLERUP 180:14 (Tullstorpsvägen/Nummertolvsvägen) innebär nybyggnad av 47 småhusenheter i form av radhus och parhus i två plan, som avses utgöra en bostadsrättsförening. Utöver bostadshusen uppförs förrådsbyggnader, 4 cykelskjul samt plank och kärlskåp för avfall. På samtliga bostadshustak installeras solceller. Parkeringsplatserna för bil löses i huvudsak på de enskilda tomterna, men det finns även några gemensamma gästparkeringar inom området. Cykelparkeringen ordnas delvis på de egna tomterna, delvis i gemensamma cykelskjul. Bostadshusen utförs huvudsakligen i ljust tegel, men vissa hus har även träpanel på en del av fasaden. Taken utförs i svart papp. Kontoret bedömer att förslaget är lämpligt och uppfyller kravet på god helhetsverkan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med villkor att markföroreningar är avhjälpna inför utfärdande av startbesked i enlighet med 9 kap 37 § plan- och bygglagen.

Upplysningar

För att få börja bygga måste du ha ett **startbesked**, kontakta stadsbyggnadskontoret för att få reda på vad du behöver göra för att få det. Om du börjar utan att ha fått ett startbesked kommer du få betala en byggsanktionsavgift.

Även om du har fått bygglov och startbesked får du inte påbörja arbetena förrän fyra veckor efter att beslutet har kungjorts genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar.

I detta ärende krävs kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Ted Werme.

Ett bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet om bygglovet vunnit laga kraft.

Till beslutet hör 51 ritningar

Du kommer att få ett separat beslut avseende kostnader för prövningen. Utöver kostnaden för bygglovet tillkommer kostnad för startbesked. Det kan även tillkomma kostnader för mätjänster som till exempel utstakning och lägeskontroll och ibland även planavgift.

Du är skyldig att söka omedelbart informera miljöförvaltningen om du hittar eller stöter på en förorening i mark, vatten, sediment, byggnad eller annan anläggning. Innan föroreningen får tas om hand ska den som är ansvarig komma in med en anmälan om avhjälpandeåtgärder.

Du är skyldig att anmäla en avhjälpandeåtgärd till kommunen om det gäller en förorening som räknas upp i 10 kapitlet miljöbalken och som gäller ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning. Anmälningsplikten gäller om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar. Anmälan behövs inte om risken är ringa. Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §.

Du är skyldig att söka och få tillstånd från fastighets- och gatukontoret eller Trafikverket för att ansluta eller ändra en tomtutfart till en allmän väg samt ansluta eller ändra en enskild väg enligt 39 § väglagen (1971:948).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse SBN 2023-03-30 SALLERUP 180:14

- SBN 2022-002741 SALLERUP 180:14_bilaga

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30

Ärendebeskrivning

Förslaget omfattar 9 radhuslängor och ett parhus som avses utgöra en bostadsrättsförening med 47 enbostadshus med enskilda tomter. Inom fastigheten finns en körväg på kvarteretsmark, och en del av husen placeras längs med denna väg, andra mot allmänna vägar utanför fastigheten. Samtliga bostäder har två biluppställningsplatser på den egna tomten och byggnaderna placeras därmed relativt långt ifrån gatan. Även en del av cykelparkeringarna placeras på förgårdsmarken, men de väderskyddade cykelplatserna finns i gemensamma cykelskjul utspridda i området. Avfallshanteringen ordnas i fyra stationer i olika delar av fastigheten. I stället för miljöhus placeras sopkärnen i kärlskåp inklädda i kompositpanel. I mitten av området finns en liten gemensam lektyta som nås via gångvägar mellan husen.

Av de 47 bostäder som ingår i förslaget är de flesta, 33 stycken, i 1,5 plan och har en boarea på 120 kvm. 14 bostäder i mitten av området är i två plan och har en boarea på ca 128 kvm. Radhuslängorna i 1,5 plan är olika långa men i övrigt likadana. Kulörerna för tegel, träpanel, fönster och dörrar varierar lite, dock alla inom en jordnära färgskala med ljust tegel och i övrigt olika nyanser av grått. Radhuslängorna i två plan är identiska, endast kulören för fönster och dörrar skiljer byggnaderna åt så att fönstren är ärggröna på en av längorna och skogsgröna på den andra. Dörrarna är mörkgrå. Förrådsbyggnaderna utförs i grå träpanel och cykelskjulen har stomme av trä målat i en mörkgrå kulör. Taken på huvudbyggnaderna och på förråden är av papp, cykelskjulen har sedumtak. På samtliga bostadshus installeras solceller.

Bilaga 1 Visar översiktligt hur förslaget och åtgärden ser ut.

För fastigheten gäller detaljplan DP 4992. Enligt planbestämmelserna är fastigheten avsedd för bostadsändamål. Byggnadshöjden får vara högst 4,0 m, förutom i kvarterets inre del, där en byggnadshöjd om högst 6,5 m tillåts. Största tillåtna tomstorlek är 750 kvm och högst 30% av tomten får bebyggas. Detta gäller inte inom egenskapsområdet där även en högre byggnadshöjd medges. Komplementbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns mot allmän plats eller körbar gemensamhetsanläggning än 6 meter. För huvudbyggnader gäller att fasader ska uppföras i huvudsak putsade eller i tegel. Tak ska utföras som sadeltak. För komplementbyggnader gäller att dessa ska utföras i trä eller i material lika huvudbyggnaden.

Gällande exploateringsgrad per tomt överskrids 30% på vissa tomter medan exploateringsgraden på andra tomter är lägre än 30%. Totalt sett överskrids exploateringsgraden om högst 30% av tomtmarken inom området inte, och därför bedöms förslaget inte strida mot planens syfte. Men eftersom det ändå blir mer än 30% på en del av tomterna prövas detta som en liten avvikelse från planen. Berörda grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan men det har inte kommit in några synpunkter inom den utsatta tiden.

För att få ytterligare kunskapsunderlag har vi bett om yttrande från VA Syd avfall och fastighets- och gatukontoret samt kontorets interna specialister avseende landskap, trafik och tillgänglighet samt mätning.

Utlåtande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnadernas utformning och gestaltning uppfyller utformningskraven enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL) samt kraven om lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6§ 1.

PBL. Byggnadernas utformning och de valda jordnära fasadkulörerna bedöms anpassade till befintlig småhusbebyggelse runt om fastigheten och den lantliga miljön i området. Byggnaderna skapar en sammanhållen bostadsgrupp, men med två olika byggnadstyper och en subtil variation i fasadkulörerna blir intrycket ändå inte monotont. Mer grönska på byggnadernas förgårdsmark hade varit önskvärt, men i och med strävan efter effektiv marknyttjande med smala tomter blir det svårt att skapa plats för grönska utöver bil- och cykelparkeringarna och möjliga ramper på förgårdsmarken. Genom att dela upp en del av byggnaderna till flera men kortare längor har det ändå skapats grönytor mellan byggnaderna, vilket har en positiv inverkan på gatumiljön.

Utöver den tidigare beskrivna avvikelserna gällande exploateringsgrad per tomt bedöms förslaget förenligt med bestämmelserna i detaljplanen.

Enligt inlämnad bullerutredning understiger bullernivåerna de i detaljplanen angivna maximala nivåerna på 55 dBA invid fasad och uteplats, förutsatt att de i förslaget redovisade bullerplanen vid vissa uteplatser uppförs enligt inlämnade ritningar så att planken blir täta.

Bygglov ges med villkor att markföreningar är avhjälpna inför utfärdande av startbesked i enlighet med 9 kap 37 a § plan- och bygglagen (PBL).

Slutsats

Åtgärden innebär en avvikelse från gällande plan. Kontorets samlade bedömning är att avvikelserna, mot bakgrund av vad som skrivits ovan, är att anse som en liten avvikelse förenlig med planens syfte som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Bedömningen är att åtgärden även i övrigt uppfyller kraven i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Hinder för bygglov föreligger inte.

Med hänsyn till vad som ovan redogjorts föreslås stadsbyggnadsnämnden besluta att medge en liten avvikelse från detaljplanen samt bevilja ansökan om bygglov.

Ansvariga

Anna-Carin Mårtensson, Avdelningschef