



Tekniska nämnden

Svar på remiss – Bygglov – Mörby centum, södra utbyggnaden

Ärendet

Mörby centrum ska byggas ut. En detaljplan för området, D 262, vann laga kraft 2012-01-26. Fastighetsägaren för centrumfastigheten har sökt bygglov för tillbyggnad söderut. De ska, enligt remissbrevet, köpa in mark så att fasaden ska sammanfalla med fastighetsgränsen. Utanför fasaden, och då även utanför planerad fastighetsgräns, ska en bullerdämpande glasfasad uppföras ovanför bottenvåningen och uppåt.

Tekniska kontoret menar att innan bygglov för tillbyggnad meddelas borde:

- husägaren ha rådighet över den mark som behövs för att underhålla och försörja byggnaden med ledningar och dylikt som krävs för dess behov, även behoven att inte negativt påverka omgivningen. Rådigheten uppnås förslagsvis med ägande.
- befintlig kommunal vattenledning som ligger på platsen vara flyttad, eller avtal för detta vara tecknat.
- avvattningsavtal av allmänplatsmark, som nu avvattnas förbi den plats där den nya byggnaden ska uppföras, är anslutet åt annat håll, eller avtal om detta är tecknat.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner tekniska kontorets remissvar, enligt tjänsteutlåtande daterat 2016-01-14 med Dnr TN 2016/0030 och överlämnar det till byggnadsnämnden som svar på remissen.

Tekniska kontorets utredning/yttrande

Vatten och avlopp

Där byggnaden är planerad att byggas ligger en vattenledning som ingår i kommunens allmänna VA-anläggning, som försörjer Mörbycentrumområdet med dricksvatten. Denna kan flyttas söderut, men flytten måste vara löst innan bygglov kan ges.

Förbindelsepunkt för avlopp, spillvatten och dagvatten, för fastigheten finns bland annat vid Mörbyleden.



Avfall

Inget att erinra

Natur

Det finns mål i kommunen som förutsätter grönska. I detta fall är gröna ytor lämpliga att använda för hantering av dagvatten samt smältvatten av snö. Om dessa gröna ytor utformas att fungera för djur och växter, så utgör dessa också natur i bebyggelseområdet. Detta har i sin tur betydelse för omgivande liknande natur som kräver goda förbindelselänkar mellan naturområden i den urbana miljön.

Trafik och väg

Vinterhållning och underhållet för hårdgjorda ytor på kommunal mark sköts av tekniska kontoret. Att tekniska kontoret ska sköta detta ända fram till dörrarna på de privata fastighetsägarnas hus är inte lämpligt. Den mark som ligger i byggnadens omedelbara närhet, eller som behöver ha en viss utformning enbart för en fastighetsägares egna behov, bör vara ägd och förvaltd av denna fastighetsägare.

Ett par dagvattenbrunnar i gatan avleds i rör förbi mark där tillbyggnaden hamnar. Dessa brunnar kan anslutas åt andra håll. En sådan lösning bör vara utförd, eller avtal om hur denna ändring ska genomföras vara tecknat, innan bygglov meddelas.

Park

Städning och växtlighet på kommunens mark sköts av tekniska kontoret. Mark som enbart nyttjas av fastighetsägarens intressen, eller fastigheten är beroende av ytan för att fungera, bör ägas och förvaltas av denne. Annars får kommunen sköta denna helt efter fastighetsägarens behov under all framtid.

Klimatanpassning

Inget att erinra

Energieffektivisering

Inget att erinra



Dagvatten

Om målen om friskt vatten ska uppnås måste varje fastighetsägare ha en hållbar dagvattenhantering på den mark dessa har rådighet över. För detta krävs det att det finns ytor för denna hantering inom fastigheten.

Den bebyggda fastighetens egna behov

För att en bebyggd fastighet ska fungera krävs det plats för byggnaden, men även ytor runt byggnaden, för att denna ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt. Exempel på sådana behov är:

- Egna ledningar, till exempel dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt
- Underhåll av fasad
- Bullerdämpande åtgärder
- Tillgänglighet till entréer

Alltså är det olämpligt att bygga ända fram till fastighetsgränsen, i det här fallet förbi denna.

Lars Eliasson
Teknisk direktör

Sofie Enander
Anläggningschef

David Johannesson
VA-Avfallschef

Bilagor: 1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av affärs och kontorshus

Exp. Byggnadsnämnden