



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-05

B 2020-001059

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 40:18 (SKURUSUNDSVÄGEN)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 38 sammanbyggda
enbostadshus samt marklov för trädfällning

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.
4. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige
 - avgiften för bygglovet för hus 1-8 är 52 080 kronor,
 - avgiften för bygglovet för hus 9-18 är 76 880 kronor,
 - avgiften för bygglovet för hus 19-24 är 52 080 kronor,
 - avgiften för bygglovet för hus 25-30 är 52 080 kronor,
 - avgiften för bygglovet för hus 31-38 är 52 080 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 89 280 kronor
 - planavgiften är 173 600 kronor, totalt 548 080 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av 38 sammanbyggda enbostadshus med en total byggnadsarea om 2500 kvm fördelat på fem byggnadskroppar.



Hus 1-8 uppförs i två plan samt en takterrass. Varje lägenhet inrymmer 4 rum och kök. Totalhöjden exklusive trapphus är 7 meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, byggnadsarea 538 kvm, bruttoarea 1145kvm och öppenarea 528 kvm.

Hus 9-18 uppförs i tre plan varav ett souterrängplan samt en takterrass. Varje lägenhet inrymmer 4 rum och kök. Totalhöjden exklusive trapphus är 8 meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, byggnadsarea 637 kvm, bruttoarea 1908 kvm och öppenarea 570 kvm.

Hus 19-24 uppförs i tre plan varav ett souterrängplan samt en takterrass. Varje lägenhet inrymmer 4 rum och kök. Totalhöjden exklusive trapphus är 8 meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, byggnadsarea 383 kvm, bruttoarea 1147 kvm och öppenarea 342 kvm.

Hus 25-30 uppförs i två plan samt en takterrass. Varje lägenhet inrymmer 4 rum och kök. Totalhöjden exklusive trapphus är 7 meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, byggnadsarea 404 kvm, bruttoarea 859 kvm och öppenarea 396 kvm.

Hus 31-38 uppförs i två plan samt en takterrass. Varje lägenhet inrymmer 4 rum och kök. Totalhöjden exklusive trapphus är 7 meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, byggnadsarea 538 kvm, bruttoarea 1145 kvm, och öppenarea 528 kvm.

Fasadernas nedre del utförs i vertikal träpanel i lärk och dess övre del putsas i en ljusgrå nyans NCS S 2000-N. Trapphus upp till takterrass kläds med en matt aluzinkplåt. Fönster och dörrar i lärk likt fasaden.

Förråd för säsongsförvaring, cyklar, barnvagn, rullstol med mera inryms på entréplan i samtliga hus. På fastigheten anordnas 75 parkeringsplatser. Två miljöstationer för såväl hushållssopor samt sopsortering av returpapper, plast, metall m.m. anläggs och döljs bakom plank som uppförs med panel lika den på husfasaderna. Inom fastigheten anordnas en park.

Ansökan omfattar även marklov för markförändringar kring byggnaderna samt infarter och lokalator på området samt marklov för att fälla 70 tallar och 10 aspar.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 558. Bestämmelserna innebär bland annat att största totala byggnadsarea inom området är 2 500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största tillåtna höjd för komplementbyggnader är 3 meter. Högsta tillåtna totalhöjd är 8,0 meter, därutöver får skorsten och dylikt anordnas.

Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation så att schakt och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till sluttande terräng bör ske, till exempel genom grundläggning på plintar eller med anpassning med källare eller sluttningsvåning.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark.



Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom en sådan kulturhistoriskt värdefull miljö som avses i 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Yttranden

Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har följande synpunkter:

Naturvärden

De träd som är markerade som särskilt värdefulla behöver skyddas från markkompaktering och mekaniska skador under byggtiden.

Utemiljö

Det är positivt att det planeras för en park inom fastigheten då de enskilda kedjehustomterna är små, Parken ska innehålla en lekplats för att uppfylla detaljplanen och det behöver framgå av handlingarna.

Parkering

Enligt handlingarna har varje fastighet två p-platser. Enheten undrar om det verkligen är möjligt att använda entrén in i huset när båda p-platserna används. Antalet cykelparkeringsplatser ska redovisas och antalet ska vara enligt kommunens p-tal.

In- och utfart

Anslutningen till Skurusundsvägen ska ha ett vilplan med en lutning på högst 3,5%. Sikten vid in-utfarten vid Skurusundsvägen ska vara god och inga siktskymmande föremål ska placeras intill denna anslutning

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom fastigheten och samt hur ytvatten från infartsvägen ska hanteras på fastigheten ska redovisas. Behovet av en trumma under infarten för att ta hand om dagvattnet från den kommunala vägen ska utredas tillsammans med kommunens driftenhet och anläggandet ska bekostas av sökanden. Inga framtida kostnader för dagvattenhantering får belasta kommunen.

NVOA, avfallsenheten har inget att erinra mot förslaget.

NVOA, VA och dagvatten godkänner förslaget på förstudie av dagvattenhantering inom fastigheten under förutsättning att den kompletteras till en fullständig fungerande handling/redovisning inför det tekniska samrådet.

Sökanden har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som yttrar att projektet i detta skede har förutsättningar att i slutändan kunna uppfylla gängse rekommendationer och krav avseende tillgänglighet.

Skäl till beslut

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som bland annat är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden,



natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av god helhetsverkan samt möjlighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Förslaget bedöms vara väl anpassad till platsen och dess förutsättningar. Förslaget bedöms följa detaljplanens bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Föreslagna markåtgärder bedöms sammantaget godtagbara med hänsyn till fastighetens förutsättningar och den fastställda byggrätten.

Antalet parkeringsplatser överskrider med god marginal de 1,5 platser per hus som rekommenderas. Möjlighet för förvaring av cyklar finns i de invändiga förråden. Trafikenhetens synpunkt angående att en lekpark behöver anordnas bedöms inte var ett krav, då texten lek på plankartan enbart är en illustration och ingen bindande planbestämmelse. Att en park med planterade träd anordnas bedöms som tillräckligt bra för att möjliggöra plats för lekande barn.

Huvudbyggnadernas uppstickande trapphus på takterrasserna bedöms som tekniska anordningar som är undantagna totalhöjden, och har därmed inte räknats in i denna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammantaget att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan samt med avseende på möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området

Enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen skall marklov ges om den inte strider mot detaljplan, förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse eller medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen.

Nämnden bedömer att det finns skäl att fälla de ansökta träden, och att det krävs för att kunna utnyttja den givna byggrätten. Åtgärden strider inte heller mot detaljplanen eller dess syfte och framstår i övrigt inte som uppenbart olämplig. Marklov ska därför beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Arkitektritningar

4. Markplanering
5. Trädfällning
6. Kulör- och materialbeskrivning
7. Tillgänglighetsutlåtande

ÖVERSIKTSKARTA

