

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-05-04

B 2022-001916

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**VELAMSUND 14:7
(ÅBRODDSVÄGEN 12)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och
komplementbyggnader****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Christer Svensson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0145-17, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

- avgiften för bygglovet för huvudbyggnad är 18 425 kronor,
 - avgiften för bygglov för komplementbyggnaderna är 8 040 kronor
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 26 800 kronor
 - planavgiften är 28 140 kronor
- Totalt blir avgiften 81 405 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S5, S10 och S11.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med 150 kvm byggnadsarea, 300 kvm bruttoarea och 150 kvm öppenarea. Byggnaden uppförs i två våningar och takterrass. Nockhöjden från medelmarknivån är 8 meter. Fasaden förses med träpanel som målas i en brun kulör NCS S 7020-Y50R.

Granskad av
HELNIL



Ansökan avser även nybyggnad av tre komplementbyggnader med en byggnadsarea om totalt 28 kvm fördelat på en byggnad med 11 kvm byggnadsarea, 6 kvm bruttoarea och 5 kvm öppenarea och två byggnader med 11 kvm byggnadsarea, 8 kvm bruttoarea och 3 kvm öppenarea. I förråden inryms förråd till lägenheterna samt bastu. Komplementbyggnaderna får samma kulör som huvudbyggnaden. Totalhöjd för komplementbyggnaderna är 2,6 meter respektive 2,9 meter.

Marklov söks för att anlägga en väg upp till huvudbyggnaden samt för markförändringar kring byggnader och för parkeringsplatser.

Ansökan omfattar även rivning av befintlig huvudbyggnad och fem komplementbyggnader.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 628 som vann laga kraft 2019-02-25 med fördröjd genomförandetid på 3 år. Den fördröjda genomförandetiden för detaljplanen började löpa 2022-02-25.

Bestämmelserna innebär bland annat följande: Friliggande hus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvm byggnadsarea. Komplementbyggnader får högst uppta 70 kvm byggnadsarea varav den största får vara 50 kvm. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Nockhöjd för huvudbyggnad i fler än en våning får vara 8,0 meter. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 4,0 meter.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar. Med en minsta volym om 1,5 kubikmeter vatten.

Inom område markerat med n1 gäller att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

Yttrande

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har yttrat följande:

- Stor vikt att visa hänsyn till topografi och vegetation. Träd som inte har skyddsbestämmelser bör sparas. Naturmark som ska sparas bör skyddas under byggtid. Träd som ska sparas skyddas på motsvarande sätt, anvisningar finns i anläggnings AMA. Enheten anser det olämpligt att ha slänter och andra anläggningar på prickmark med syfte att skydda befintlig vegetation. Byggnad och anläggningar borde kunna flyttas åt nordost för att undvika prickmarken.
- Parkeringstalet är ok
- Höjdsättning av in- och utfarter samt allmänplats ska samordnas med pågående projektering av Åbroddsvägen
- In och utfarter ska förses med vilplan
- Dagvatten ska hanteras inom fastigheten



- Postlådor och murar ska placeras på tomtmark
- Avfallsbehållare ska inte skymma sikt vid in och utfart.

Sökanden har yttrat att området markerat med n1 kommer stängslas in innan arbeten påbörjas. Enbart mindre träd som ej är marklovpliktiga ligger i utkanten av området så inga lovpliktiga träds rötter kommer påverkas av byggnationen. Den befintliga 2-kammarbrunnen med sin infiltration kommer att användas för att ta hand om dagvattnet.

Skäl till beslut

Frågan om redovisad dagvattenhantering är godtagbar hanteras inför det tekniska samrådet.

Utfarten har försetts med ett vilplan och byggnaden har skjutits österut efter trafikens yttrande. Slantning på naturmarksområde utförs ej.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 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, betydande olägenhet, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning samt tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Nämnden bedömer vidare att föreslagna rivningsåtgärder uppfyller kraven i 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför rivningslov.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-04
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Remissvar från trafikensheten

ÖVERSIKTSKARTA

