



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-10-10

B 2022-001780

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND 14:88 (Åbroddsvägen 35 A-C) 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.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Stig Bergman, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0857-12, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för huvudbyggnaden är 17 600 kronor
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 6 400 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 600 kronor
- planavgiften är 26 880 kronor
- Totalt 76 480 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S4, och S10.

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett tvåbostadshus med 150 kvm byggnadsarea, 300 kvm bruttoarea och 150 kvm öppenarea. Huvudbyggnaden uppförs i 2 plan samt med takterrass. Nockhöjden från medelmarknivån är 8 meter. Fasader förses med träpanel som målas i svart kulör NCS S 9000-N.

Ansökan avser även bygglov för två komplementbyggnader med en byggnadsarea om 5 kvm vardera. I komplementbyggnaden inryms förråd för lägenheterna. Komplementbyggnaden förses med träpanel som målas i svart kulör NCS S 9000-N, taket beläggs med sedum. Två parkeringar per lägenhet anordnas på fastigheten.

Granskad av
HELNIL



Ansökan omfattar även stödmurar som anläggs för att anordna parkeringsplatser. Stödmurarna uppförs av gabioner. Två parkeringsplatser per lägenhet anordnas.

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 högst 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 mista volym om 1,5 kubikmeter vatten.

Ädellövträd och tallar markerade med n1 med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk.

Yttrande

Synpunkter har kommit in från ägare till fastighet Velamsund 14:90 samt Velamsund 14:86. Sammanfattat har följande synpunkter inkommit:

Takterrass kommer kraftigt inkräkta på privatliv med full insyn i hus och trädgård.

Komplementbyggnad placeras närmare gräns än 4,5 meter

I samrådsmöten har kommunen lovat att områdets karaktär ska behållas.

Handikappanpassning är omöjligt i hus 5.

Utlåtande från certifierad sakkunnig tillgänglighet har lämnats in. Av yttrandet framgår att projektet uppfyller kraven på tillgänglighet.

Utlåtande från arborist har lämnats in avseende vilka skyddsåtgärder som ska vidtas för att skydda de träd som i detaljplanen är markerade med n1.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har yttrat sig över antal parkeringsplatser, att vilplan ska anordnas mot Åbroddsvägen samt att de angivna höjderna på vägen är befintliga och inte projekterade. Detta har reviderats av sökanden i slutgiltiga bygglovhandlingarna. Enheten har även yttrat att för att bevara delar av utbyggnadsområdet karaktär och vackra landskapsbild är det av stor vikt att visa hänsyn till befintlig topografi och vegetation. Naturmark som ska sparas bör skyddas under byggtiden. Träd som skall sparas skyddas på motsvarande sätt.

Tidigare beslut

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad avslogs av Miljö och stadsbyggnadsnämndens utskott i beslut § 84/2022. Nämnden bedömde att den



ensidiga utformningen av husen i området inte uppfyllde kravet på god helhetsverkan och anpassning till stads- och landskapsbilden.

Skäl till beslut

Ansökan har reviderats efter avslagsbeslutet och de 5 närliggande tvåbostadshusen utformas i ansökt förslag med tre olika kulörer (grön, grå, svart) i stället för med en kulör som i tidigare förslag.

Den insyn som takterrassen medför för omkringliggande fastigheter bedöms inte innebära en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kapitlet 9 § plan och bygglagen. Takterrassen inklusive dess räcke ryms inom tillåten nockhöjd.

Enligt gällande detaljplan får komplementbyggnad placeras som närmast 2 meter från fastighetsgräns varför ansökta komplementbyggnader bedöms vara planenliga.

De stödmurar som uppförs kring parkeringsplatser har omarbetats och terrasserats för anpassas bättre till befintliga förutsättningar. Murarnas placering väl indraget på fastigheten i kombination med dess utformning gör att de bedöms tillräckligt väl anpassade till området och behövliga för att anordna tillgängliga parkeringsplatser till lägenheterna

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ansökta åtgärder är planenliga samt uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning samt lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

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. Ritningar
3. Utlåtande tillgänglighet
4. Utlåtande träd
5. Yttrande trafik och offentlig utemiljö
6. Yttrande granne

ÖVERSIKTSKARTA

