

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-02-16

B 2023-000017

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**VELAMSUND 14:70****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad samt marklov för markåtgärder****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 Tommy Kullberg, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0937-11, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet för huvudbyggnaden är 18 425 kronor,
  - avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 6 700 kronor,
  - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor,
  - planavgiften är 28 140 kronor.
- Total avgift är 80 065 kronor.

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

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad samt marklov för markåtgärder. Aktuell fastighet ingår i ett projekt som omfattar sju fastigheter som ska bebyggas med tvåbostadshus.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar om 127 kvadratmeter byggnadsarea med nockhöjd om 7,9 meter. Byggnaden placeras som närmast 4,5 meter från fastighetsgräns. Fasader på entrévåning utförs med stående, omvänd lockläktspanel och övre plan av stående lockläktspanel. Fasader utförs i mörk silvergrå kulör, närliggande NCS S 6005-Y50R. Taket utgörs av svart takpapp.

Granskad av JOHAHS



Komplementbyggnad uppförs med en byggnadsarea om 7 kvadratmeter och nockhöjd om 3,6 meter. Fasader utgörs av stående lockläktspanel i mörk silvergrå kulör, närliggande NCS S 6005-Y50R. Taket utgörs av svart takpapp.

Utöver detta projekt om sju tvåbostadshus planerar samma byggherre åtta tvåbostadshus tvärs över gatan. För dessa 15 tvåbostadshus har en gemensam plan för färgsättning tagits fram. Färgsättningen varierar och totalt kommer det i området finnas fem olika kulörer.

Utfart anordnas gemensamt med Velamsund 14:144 och parkeringsplatser anordnas både invid utfarten och invid byggnaden. Parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning anordnas invid byggnaden. Tillgängliga plats för avfallshantering anordnas invid utfarten.

Föreslagna markåtgärder avser utfyllnad för att möjliggöra föreslagen byggnation samt anpassning till övrig tillkommande bebyggelse och gata.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Bestämmelserna i detaljplanen innebär bland annat att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter och huvudbyggnad ska uppföras friliggande. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får uppta 150 byggnadsarea.

Komplementbyggnader får uppta 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största högst får vara max 50 kvadratmeter. 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 över gräns. Nockhöjd för huvudbyggnad i fler än en våning får vara 8,0 meter. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara 4,0 meter.

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

Endast källarlösa hus. Lägsta tillåtna golvnivå i byggnader är +18,50 i höjdsystem RH2000. Inom ytan är det tillåtet att fylla ut mark som ligger lägre än denna nivå, exempelvis för att kunna uppföra en byggnad eller anlägga en trädgård.

### **Yttrande**

Remiss har skickats till bygg- och anläggningsenheten som inte inkommit med några synpunkter.

### **Skäl till beslut**

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

Föreslaget tvåbostadshus placeras närmare fastighetsgräns än 6 meter mot allmän plats. Enligt plan- och byggförordningen ska byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än 6 meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.



Mot bakgrund av att tomten är belägen betydligt högre än den allmänna platsen bedömer nämnden att det finns särskilda skäl att frångå att mäta byggnadshöjden från den allmänna platsen medelmarknivå och i stället utgå ifrån medelmarknivån invid byggnaden.

Del av altan är placerad på mark som i detaljplanen anger att byggnad inte får uppföras. Då altanen är låg bedöms den inte utgöra en lovpliktig byggnadsdel och strider därmed inte mot gällande detaljplan.

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder är förenliga med gällande detaljplan.

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, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov.

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

#### **Bygglovenheten**

Gabriel Lundqvist  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

#### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Tillgänglighetsutlåtande

## ÖVERSIKTSKARTA

