



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-14

B 2014-000278 m fl.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KIL 1:67-1:74, 1:76-1:82 (KILS GÅRDSVÄG 6-23)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 15 st. tvåbostadshus och 18 st. komplementbyggnader.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns på åtta fastigheter. Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrider med 6 % på 14 fastigheter och med 5 % på en fastighet.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Bengt Adolff som är certifierad med behörighet K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 267 120 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 318 000 kronor och
- planavgiften är 333 900 kronor dvs. totalt 919 020 kronor.

Ärendet

Tjänsteskrivelsen omfattar 15 st ansökningar för nybyggnation av 15 st tvåbostadshus och 18 st komplementbyggnader på 15 st fastigheter. Huvudbyggnaderna är i två plan har en byggnadsarea på 137-138 m². Komplementbyggnaderna i ett plan har en byggnadsarea på 13-26 m². Fasader på huvud- och komplementbyggnader utförs av träpanel, tak beläggs med falsad plåt. Byggnader kommer att målas med röd eller svart slamfärg.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 410. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad inte får uppta större byggnadsarea än 130 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 35 kvm. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,2 meter och för garage- och förrådsbyggnad 2,7 meter. Huvudbyggnad, garage och förråd skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns. Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Dagvatten inom kvartersmark skall infiltreras.

Kulturmiljövärden

Planområdet är en miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen (1987:10). De egenskaper hos miljön som ej får förvanskas vid nybyggnad eller ändring preciseras närmare i planbeskrivning samt i gestaltningsprogram.

I planbeskrivningen står att planen syftar till att bevara och utveckla områdets särart. De nya husens placering, utformning, fasadmaterial och färgsättning ska präglas av varsamhet och hänsyn till områdets natur- och kulturmiljö fast i en mer modern tappning. Den nya bebyggelsens hustyper ska utgå från en basform som kan kompletteras med olika utbyggnadsalternativ beroende på tomtens topografiska förutsättningar och de boendes önskemål. Enligt gestaltningsprogrammet ska fasadmaterialet utgöras av träpanel eller puts. Husen ska färgsättas i dova och mättade kulörer. Som takmaterial ska lertegel eller falsad plåt användas.

Yttranden

Ärendet har grannhört enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ägare till fastighet Kil 1:66 har inkommit med synpunkter om åtgärdernas lämplighet rörande planområdets karaktär.

Ägare till fastighet Kil 1:75 har inkommit med synpunkter på huvudbyggnads placering närmare tomtgräns än 4,5 meter på Kil 1:74 och att huvudbyggnaden skulle skymma solinstrålningen på egen tomt.

Tidigare beslut

Marklov för schaktning, sprängning och utfyllnad (förberedelse för byggnation) för området beviljades 2010-11-30.

Bygglov för uppförande av 16 st enbostadshus och 14 st garage på samma fastigheter som nuvarande ansökan gäller, samt ytterligare en fastighet, beviljades i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-06-26. Inget av dessa lov är utförda.

Skäl till beslut

På åtta fastigheter placeras huvudbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter, närmaste avstånd är 3,5 meter. På 14 fastigheter överskrider huvudbyggnad tillåten byggnadsarea med 6 %, på en fastighet överskrider huvudbyggnad tillåten byggnadsarea med 5 %. Den sammantagna avvikelsen för varje enskild fastighet bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Åtgärderna bedöms följa utformnings- och anpassningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), samt de beskrivningar gällande utformning som finns i detaljplanens planbeskrivning och gestaltningsprogram.

Gällande ansökan på Kil 1:74 och grannes synpunkter är huvudbyggnadens placering reviderad så att den ligger 4,5 meter från tomtgräns mot grannes fastighet Kil 1:75.



Upplysningar

Tjänsteskrivelsen omfattar 15 separata ansökningar .

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar
2. Översiktskarta
3. Yttrande från fastighetsägare till Kil 1:66, 2 st
4. Yttrande från fastighetsägare till Kil 1:75

Granskad av ANNROM