



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-06-08

B 2016-000353

Reviderad 2016-06-21

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND I:167 (VIKINGSHILLSVÄGEN 43)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 3 st flerbostadshus

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Sören Johansson, Behörighetsnummer:1053-KA4-1569, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N.

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

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 79 750 kronor
- avgiften för startbeskedet är 55 000 kronor
- planavgiften är 115 500, totalt 250 250 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av tre flerbostadshus i två våningar med totalt 12 lägenheter. En av byggnaderna innehåller källare som rymmer bostadskomplement. Sammanlagd byggnadsarea är 761 m² och byggnadernas nockhöjd är 8,1-8,2 meter. Fasader utförs av puts i ljus beige kulör. Tak beläggs med platta betongtakpannor i svart kulör, plåtdetaljer samt takkupor beslås med plåt i svart kulör. Nybyggnad av två garage med plats för 12 bilar, sammanlagd byggnadsarea är 300 m². Nockhöjd är ca 3 meter. Fasader utförs lika huvudbyggnader. Markförändringar i samband med nybyggnation. Anläggning av markparkering och stödmurar. Rivning av befintligt fritidshus. Ansökan innehåller inte marklov för trädgård.

Granskad av ANNROM

Planföresättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av detaljplan 541. Bestämmelserna innebär bl a att fastigheten får bebyggas med 720 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 300 m² byggnadsarea för uthus/garage. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med högst 8 meters nockhöjd. Garage/uthus får vara högst 4 meter i nockhöjd. Inom n-markerat område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter. Fastigheten får endast bebyggas med parhus. Fastigheten får inte styckas. Antal lägenheter på fastigheten är inte reglerat.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 41 m² eller 6 %. Nockhöjd för huvudbyggnad överskrids med 0,2 meter.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Fastighetsägare till Velamsund 1:161 har skickat in synpunkter på bl a att de reserverar sig mot den utökade bygggrätten och de föreslår att hus Beta minskas mot deras fastighet så att avståndet till tomtgräns ökar.

Fastighetsägarna har kompletterat sitt yttrande med att redan i dagsläget har ont om färskvatten och blir oroliga för att drabbas av vattenbrist om man tillåter Velamsund 1:167 att borra brunn/brunnar för att försörja 12 lägenheter.

Fastighetsägare till Velamsund 1:163 har skickat in ett yttrande där de bl a skriver att de tycker det är ytterst olämpligt att bebygga fastigheten med 12 boenden som ska använda brunnsvatten. De skriver att de redan idag har väldigt ont om vatten och att det tar slut flera gånger om året. En ökad belastning kan med stor sannolikhet göra att vår egen brunn blir helt torr. Fastighetsägarna föreslår att kommunen hittar en annan lösning för vatten till Velamsund 1:167 i väntan på att VA-nätet byggs ut. T ex via Velamsund 1:166 som är ansluten till kommunalt vatten.

Fastighetsägare till Velamsund 1:162 har skickat in synpunkter på bl a att de är oroliga för vattentillgången i området att för att befintliga brunnar ska sänka.

Trafikenheten har yttrat att sikten vid in- och utfart ska vara god och att in- utfarten ska anpassas till den kommande utbyggnaden av Vikingshillsvägen. Samt att sista sex metrarna av utfartsvägen innan Vikingshillsvägen ska ha en lutning på högst 3,5 %.

VA- och avfallsenheten har yttrat att utbyggnaden av kommunalt VA inte kommer att starta inom den närmaste framtiden och att det kommer att ta flera år innan fastighetsägaren kommer att kunna koppla upp sig på det kommunala VA-nätet. Under tiden kommer fastighetsägaren att behöva lösa VA på annat sätt.

När det gäller avfall skriver enheten att föreslagen lösning är godkänd, men att vägen kommer att kräva noggrann snöröjning och halkbekämpning. Samt att en plats för att tillfälligt ställa upp container för grovavfall bör ordnas.

Sökanden har skickat in en skrivelse där de anger att vattenförsörjning inte kommer att ske via egen borrhäls brunn. Diskussioner pågår med grannfastighet om att ansluta sig till deras

kommunala VA. Om denna lösning inte är möjlig anger sökanden att man kommer att invänta färdigställandet av kommunalt VA till fastigheten innan byggnaderna tas i bruk.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade i beslut § 85/2015 positivt förhandsbesked för nybyggnation av tre flerbostadshus med 12 lägenheter och två garage på fastigheten. Sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnaderna och garagen var 720 m² respektive 300 m². I förhandsbeskedet beviljades också markparkering.

Motivering

Avvikelserna bedöms vara sådana att de godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 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.

Detaljplanen reglerar att endast parhus får byggas på fastigheten. Enligt Terminologicentrums (TNC) tjänst Rikstermbanken är definitionen av parhus: småhus som är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Detaljplanen reglerar också att fastigheten inte får styckas. Bygglovenhetens bedömning är att detaljplanen innehåller motstridiga bestämmelser då fastigheten skulle behöva styckas för att parhus ska kunna uppföras. Då antalet lägenheter inte regleras i detaljplanen och bestämmelsen om parhus får anses överspelad då tomten ej får styckas bedömer bygglovenheten att bygglov för flerbostadshus kan beviljas.

När det gäller den synpunkt som inkommit från grannar att byggnaden Beta föreslås minskas så att avstånd till tomtgräns ökas så följer avståndet till tomtgräns detaljplanens bestämmelse och byggnadens storlek bedöms inte innebära betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

De synpunkter som VA- och avfallsenheten inkommit med angående att fastighetsägaren inte kommer att kunna ansluta till kommunalt VA på flera år bedöms inte utgöra något hinder för att kunna bevilja bygglov. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om att fastigheten ska vara ansluten till kommunalt VA innan lov kan beviljas.

För att borra egen dricksvattenbrunn på fastigheten krävs tillstånd från kommunen.

Övriga åtgärder som ingår i förslaget bedöms vara lämpliga och följa detaljplanens bestämmelser. Bygglovenheten föreslår nämnden att lov beviljas.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

