

Datum: 2019-08-09
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2019.349 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Västerbodarna 1:236, bygglov, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (2018-0797)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Västerbodarna 1:236 (Högåsvägen 11) och inkom 2018-11-21.

Åtgärden avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad med byggnadsareor på 156,6 kvm respektive 54,5 kvm. Byggnaderna uppförs i ett plan. Boarea i bostadshuset blir 140,2 kvm. Byggnaderna uppförs i grå-beige träfasad och tegelrött betongtak. Även en stödmur ingår i ansökan, vilken placeras mellan bostadshuset och parkeringsplatsen - 0,8 m hög. Fastigheten kommer att schaktas och fyllas så att marknivåer på +87,15 och +86,2 uppnås där bostadshus och komplementbyggnad/parkeringsplats uppförs. Ramp anläggs från parkeringsplats till bostadshuset.

Bostadshusets nockhöjd och byggnadshöjd blir ca 5,1 m respektive ca 3,2 m. Komplementbyggnadens nockhöjd och byggnadshöjd blir ca 4,2 m respektive ca 2,85 m.

På fastigheten har det tidigare funnits ett fritidshus (61 kvm) som rivits enligt ärende LOV 2017-000771. Rivningslov och slutbesked beviljades 2018-04-03 respektive 2018-10-31. Den aktuella bygglovsansökaningen inkom efter detta – 2018-11-21.

Fastighetsgränsen mellan Västerbodarna 1:236 och Västerbodarna 1:115 är inte fastställd och gränsen enligt bifogad situationsplan är inte juridisk gällande. Det verkliga avståndet mellan komplementbyggnaden och den aktuella fastighetsgränsen kan därför skilja sig från angivet avstånd enligt situationsplanen. På fastigheten Västerbodarna 1:115 är Högåsvägen som leder till fastigheten Västerbodarna 1:237.

Den aktuella fastigheten ligger ca 200 m från järnvägen.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger utanför område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelse. Fastigheten omfattas av den fördjupade översiktsplanen FÖP Västra Bodarna, antagen 2014-03-26. Enligt översiktsplanen anges varsam förtätning/nybyggnation med fokus på området 500 m från stationen. Det aktuella området avses i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader. Dagvattenpolicyn ska följas och ny bebyggelse ska anslutas till allmän anläggning enligt VA-strategin.

Yttranden

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har fastighetsägare till angränsande fastigheter getts tillfälle att yttra sig. Utöver detta har remisser skickats till Västra Bodarnas vägförening samt Miljöskyddskontoret.

Följande synpunkter har inkommit i ärendet:

- Fastighetsägare till fastigheten Västerbodarna 1:115 har inget att invända mot föreslagen åtgärd, men undrar hur behov av vändplan kommer att lösas, för räddningstjänst, brevbärare, slamsugning, sopor mm.
- Fastighetsägare till fastigheten Västerbodarna 1:146 har inget att invända mot föreslagen åtgärd, men anger att den planerade infarten är nu placerad på ritningen där det i nuläget finns en vändplats. Hon anser att man behöver tänka på att någon slags möjlighet att vända behöver finnas kvar för tex postbil, ambulans, hemtjänst, snöröjning etc och att detta borde vara en angelägenhet för kommunen.
- Fastighetsägare till fastigheten 1:146 har inget att invända mot föreslagen åtgärd, men undrar om det finns någon plan på att säkerställa vändmöjlighet för fordon när befintlig vändplats på fastigheten Västerbodarna 1:236 blir infart till densamma.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig om de inkomna synpunkterna och har 2019-07-01 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet anger sökande att de inte kommer att förminska den befintliga vändplatsen eller försvåra för fordon av olika slag att använda samma yta för att vända på och anser således att planerad byggnation inte påverkar nuvarande vändmöjlighet. Han anger vidare att han har träffat Henrik Olsson, Ordförande i Västra Bodarnas vägförening, som har meddelat att så länge vändmöjligheten kan vara kvar inom fastigheten, så avser vägföreningen att svara för allt underhåll som behövs. Sökandes yttrande har inkommit över e-post och har skickats som kopia till Henrik (Västra Bodarnas vägförenings ordförande), som inte har inkommit med något yttrande om detta.

Västra Bodarnas vägförening har 2019-07-03 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att vändplats ska finnas kvar.

Båda fastighetsägarna till fastigheten Västerbodarna 1:248 har enligt yttrande angett att de inte har något att invända mot föreslagen åtgärd.

2019-08-06 har ytterligare en synpunkt inkommit. Fastighetsägaren till fastigheten Västerbodarna 1:210 anger att komplementbyggnad är relativt stor och är tänkt att placeras nära vägen. Vidare anges att det finns utrymme att placera byggnaden minst 4,5 m från gränsen för att inte hamna för nära 1:236. Han undrar vidare vilken nivå byggnaden kommer att placeras på i förhållande till vägen som skiljer fastigheterna.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig om den inkomna synpunkten och har över e-post 2019-08-08 angett att om det hade funnits plats att på ett bra sätt flytta på hus respektive carport hade det inte spelat så stor roll, men det går inte att flytta carporten närmare huset då de har en ramp där och de vill inte spränga sig in i berget med huset. Vidare undras vad fastighetsägaren till fastigheten Västerbodarna 1:210 har för skäl att vilja ha 4,5 m till fastighetsgräns, istället för nuvarande 3 m.

Kretsloppsavdelningen har 2019-06-12 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att föreslagen nybyggnation kan anslutas till kommunalt VA via nyupprättad förbindelsepunkt i tomtgräns enligt nybyggnadskarta. I övrigt finns inget att erinra.

Bedömning

Det bedöms som rimligt att inlämnad nybyggnadskarta fungerar som underlag för beslut i detta ärende. Komplementbyggnaden placeras 3 m från fastigheten Västerbodarna 1:115. Enligt tidigare anteckningar i ärendet noteras att mätavdelningen anser att gränser kan skilja

sig 4 meter från kartan. Eftersom åtgärden utförs utan detaljplanelagt område finns inga krav på avstånd till fastighetsgränser. Om komplementbyggnaden till viss del skulle visa sig vara placerad på grannfastigheten (vilket skulle innebära att gränsen skiljer mer än 3 m) är detta en civilrättslig fråga som ändå inte hanteras inom ramen för bygglov. Komplementbyggnaden placeras dessutom 3 m från den utritade fastighetsgränsen som inrymmer vägen till fastigheten Västerbodarna 1:237. Således är avståndet 3 m till vägen vilket innebär att åtminstone vägen inte påverkas av den aktuella åtgärden.

Sökande har angett att den sökta åtgärden inte kommer att påverka vändplatsen, vilket innebär att de inkomna synpunkterna avseende detta således bedöms tillgodosedda.

Avseende den inkomna synpunkten 2019-08-06, har sökande har angett att det inte finns utrymme att flytta carporten närmare huset på grund av rampen samt det befintliga berget. Samhällsbyggnadskontoret saknar anledning att göra en annan bedömning avseende detta och bedömer att carportens storlek samt sökta placering är lämplig för ändamålet. Avståndet till Högåsvägen anges bli 3 m vilket bedöms vara rimligt. Carportens färdiga grund placeras på marknivå +86,4 vilket framgår av situationsplan. Enligt samma situationsplans höjdkurvor framgår även att vägen rakt väster om carporten är belägen på marknivå mellan +85,5 – +86,5. I förhållande till vägen placeras således carporten mellan + 0,9 m och - 0,1 m från vägens marknivå. Med hänsyn till markens lutning i området bedöms detta vara en lämplig placering som även innebär att carporten uppfyller BBR 6:5321 som anger att marken invid en byggnad ska ges en lutning för avrinning av dagvatten för att byggnaden inte ska kunna skadas av fukt. Fastighetsägaren till fastigheten Västerbodarna 1:210 har blivit delgiven bland annat den aktuella situationsplanen och ärendets handläggare har även över telefon förklarat höjdskillnaderna mellan väg och carport.

Åtgärden utförs inom område som enligt översiktsplanen är avsedd för bostäder. Fastigheten har tidigare varit bebyggd med ett enbostadshus som rivits klart ca 3 veckor innan denna ansökan inkom. Åtgärden enligt detta ärende avser att ersätta det tidigare rivna enbostadshuset och därför bedöms översiktsplanens intention om att ny bebyggelse prövas genom detaljplan inte omfatta denna åtgärd. Någon ny mark kommer inte att tas i anspråk för bostadsändamål.

Åtgärden bedöms uppfylla tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Att Bengt-Åke Hellstadius, certifierad kontrollansvarig med behörighetsnivå K (Sitac, SC 1138-12) tom 2022-02-28, godtas som kontrollansvarig för detta ärende.

Bilagor:

Ansökan	2018-11-21
Anmälan om kontrollansvarig	2018-11-21
Planritning	2018-11-21
Sektionsritning	2018-11-21
Fasadritningar med marklinjer (2 st)	2019-04-02
Fasad-, plan- och sektionsritning	2019-04-02
Marksektionsritning	2019-04-02
Fasadritning med marklinjer	2019-04-02
Situationsplan	2019-04-02
Markplaneringsritning	2019-04-02
Yttrande, Kretsloppsavdelningen	2019-06-12
Yttrande, Västerbodarna 1:115	2019-06-25
Yttrande 1, Västerbodarna 1:146	2019-06-26
Yttrande 2, Västerbodarna 1:146	2019-06-26
Yttrande, sökande	2019-07-01
Yttrande, Västra Bodarnas vägförening	2019-07-03
Yttrande, Västerbodarna 1:210	2019-08-06

Beslutet ska skickas till

Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till.

Tobias Andersson
Enhetschef bygglov

Viktor Linder
Bygglovhandläggare