



## Ansökan om bygglov för nybyggnad av rad/kedjehus, 5 st, samt marklov för ändrad marknivå, Siamesen 1

### Sammanfattning

Ansökan gäller nybyggnation av fem stycken enbostadshus i två våningar som sammanbyggs med carportar. Detaljplanen 1281K-P27 som vann laga kraft 2012-10-22 medger radhus i två våningar. Enligt detaljplanen ska byggnaderna placeras med längsta sidan utefter förgårdsmarken.

Byggnadernas placering innebär en avvikelse från detaljplanen. Eftersom bostadshusen inte ligger vägg i vägg utan sammanbyggs med skärmtak räknas byggnaderna som kedjehus. Bostadshusen placeras med gaveln istället för långsidan mot gatan, något förskjutet mot förgårdsmarken. I övrigt följer sökt åtgärd detaljplanen.

Samtliga rågrannar har getts tillfälle att yttra sig. En av grannarna har inkommit med synpunkter. Grannen ifrågasätter att byggnaderna uppförs i två våningar och menar att detta skulle innebära en betydande olägenhet med insyn mot grannarnas trädgårdar. Antalet våningar är redan prövat i detaljplanen.

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov. Avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-03-30

Yttrande från granne 2020-03-05

Nybyggnadskarta 2020-02-26

Fasad- och sektionsritning 2020-02-26

Planritning 2020-02-26

Markplanering 2020-02-26

Situationsplan 2020-02-26

Ansökan 2020-02-09

2020-03-30

Diarienummer

BN 2020/0103

L 2020-000249

## Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

## Ärendet

Fastighet Siamesen 1 i Veberöd.



### Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnation av fem stycken enbostadshus i två våningar som sammanbyggs med carportar, med en total byggnadsarea på 636 kvm.

Detaljplanen 1281K-P27 som vann laga kraft 2012-10-22 medger radhus i två våningar. Enligt detaljplanen ska byggnaderna placeras med längsta sidan utefter förgårdsmarken. På den prickmarkerade marken mot gatan får byggnader inte uppföras. Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea på 50% av fastighetsarean och en högsta byggnadshöjd på 7,0m. Det innebär en tillåten byggnadsarea på 879 kvm.

Placeringen innebär en avvikelse från detaljplanen. Eftersom bostadshusen inte ligger vägg i vägg utan sammanbyggs med skärmtak räknas byggnaderna som kedjehus. Bostadshusen placeras med gaveln istället för långsidan mot gatan, något förskjutet mot förgårdsmarken. I övrigt följer åtgärden detaljplanen. Byggnadens långsida har en byggnadshöjd på 5,6m. Byggnadernas nockhöjd mot gatan och trädgården är 6,8m.

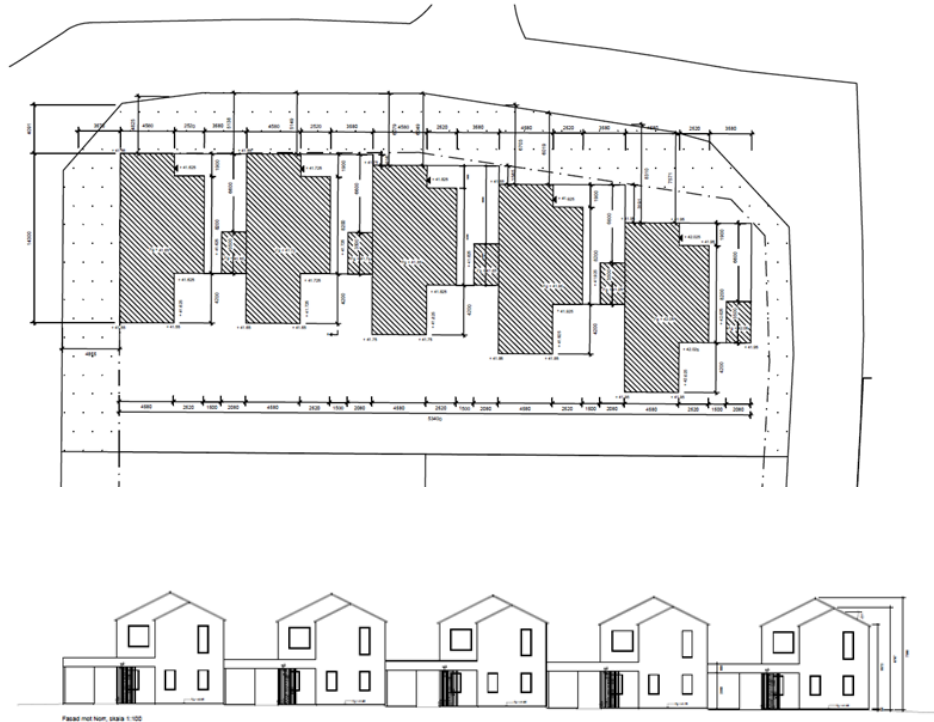
2020-03-30

Diarienummer

BN 2020/0103

L 2020-000249

Marknivån kommer att terrasseras vid varje enskilt bostadshus för att minimera en höjning av marknivåerna inom fastigheten samt för att bättre ansluta till befintliga vägen mot norr. Marklutning mot gatan får vara högst 2% för att uppfylla kraven på tillgänglighet. Soptunnornas placering ska ske i samråd med renhållningsverket. Marken intill sopkärlen bör vara utan lutning.



Samtliga rågrannar har getts tillfälle att yttra sig. En av grannarna har inkommit med synpunkter. Grannen ifrågasätter att byggnaderna uppförs i två våningar och menar att detta skulle innebära en betydande olägenhet med insyn mot grannarnas trädgårdar. Antalet våningar är redan prövat i detaljplanen.

### **Motivering till stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Avvikelsen gällande placeringen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Från gatan upplevs husraden som en sammanhängande byggnad i bottenplan. Byggnadernas variation i nockhöjd och det mindre avståndet mellan huskropparna på övre plan ger ett luftigt intryck. Om man valt att bygga med en byggnadshöjd på 7,0m med långsidan mot gatan skulle byggnadernas nockhöjd blivit betydligt högre. Utformningen med gavlarna mot gatan ger en variation och volym som är bättre anpassad till intilliggande bebyggelse. Åtgärden bedöms lämplig utifrån platsens förutsättningar. Avvikelsen gällande placeringen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

2020-03-30

Diarienummer

BN 2020/0103

L 2020-000249

Ansökan uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL och bedöms kunna genomföras utan betydande olägenheter för omgivningen. Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov och marklov för sökt åtgärd.

***Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på***

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

2020-03-30

Diarienummer

BN 2020/0103

L 2020-000249

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

### ***Upplysning om start och slutbesked***

Du får inte börja byggarbetet innan nämnden har gett ett startbesked. Arbetet får påbörjas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om du har fått ett startbesked behöver du vänta till att de veckorna har gått.

Teknisk handläggning ska ske inför startbesked, kontakta Midhat Kaltak på telefon 046-359 54 20 för bokning av tekniskt samråd.

Om arbetena påbörjas innan startbesked getts tas en byggsanktionsavgift ut med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen.

Takvatten ska enligt detaljplanen avledas ovan mark till genomsläpplig yta för fördröjning/infiltration innan det leds vidare till VA Syds ledningssystem.

Efter avslutat arbete måste du få ett slutbesked. För att byggnadsnämnden ska kunna ge ett slutbesked behöver du som ansvarig för arbetet visa att alla krav som gäller för åtgärden är uppfyllda enligt kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor. Nämnden ska inte heller behövt ingripa enligt 11 kap. PBL.

Du får inte ta åtgärden i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden har gett ett slutbesked.

### ***Giltighetstid***

Bygglovet upphör att gälla om du inte påbörjat byggnadsarbetena inom två år och avslutat dem inom fem år från dagen då beslutet fick laga kraft. Om lovet har upphört behöver du skicka in en ny ansökan och få ett nytt startbesked innan du får fortsätta ditt byggprojekt.

2020-03-30

Diarienummer

BN 2020/0103

L 2020-000249

## Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

### ***Byggnadsnämnden föreslås besluta***

- att med stöd av 9 kap 30, 31b §§ PBL bevilja bygglov för nybyggnation av fem kedjehus
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

### **Information**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. I bilaga hittar du mer information om hur man överklagar.

Kontrollansvarig för åtgärden är:

Semir Sunje, SemSun Byggprojektledning AB, Trossgatan 31,  
232 36 ARLÖV

Byggnadsnämnden kommer att kungöra detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar. Tänk på att beslutet kan överklagas så länge det inte har vunnit laga kraft.

Petter Eiring  
bygglovschef

Lena Ahlfors  
bygglovsarkitekt

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista