



Samhällsnämnden

§ 111

Dnr 2024-000083 1.1.3.1

Bygglov flerbostadshus på fastighet ÖN 2:81

Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för flerbostadshus, två garage, två cykelförråd, växthus, parkeringsplatser, mur och marklov på fastighet Ön 2:81,

att bevilja marklov på fastighet Ön 2:52,

att bevilja rivningslov för förråd på fastighet 2:81,

att godta byggherrens förslag till kontrollansvarig – Martin Lagerlind, och

att fastställa bygglovsavgiften till 89 600 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bakgrund

För byggplatsen gäller detaljplan nr 492 som antogs av samhällsnämnden 2015-10-16 och vann laga kraft 2016-03-23. Syftet med planen var att etablera ett nytt bostadsområde med kedjehus och ett flerbostadshus.

Ansökan har inkommit från Contractor Bygg Holding Norr AB. Fastighetsägare till Ön 2:81 och 2:52 är Härnösands kommun.

Ansökan gäller ett flerbostadshus i sex våningar med byggnadsarea på 566m² och en bruttoarea på 3360m².

Fasaderna på flerbostadshusets nedersta våning har liggande panel som målas i eklasyr. Byggnadens fasad vid balkongerna har samma panel och kulör som byggnadens nedersta våning. Från våning två är fasaderna putsade och målade i kulör NCS S3005-G80Y förutom vid hisschakten där fasaderna klädda med plåtkassetter i kulör aluzink. Fönster och altandörrar är i trä och aluminium i kulör aluzink, balkongräckena är i metall med kulör aluzink. Byggnadens takbeläggning är svart papp.

Ansökan gäller också två flerbils garage och parkeringsplatser. Enligt ritningar har det ena garaget en byggnadsarea på 255 m² och det andra 460 m².

På fastigheten byggs också två cykelförråd med en byggnadsarea på 26 m² vardera samt ett växthus på 24 m². Marken på fastigheten sluttar och



Samhällsnämnden

ansökan innefattar en stödmur vid parkeringsplatserna samt markåtgärder på del av fastighet Ön 2:52.

Ett mindre förråd rivs på fastigheten Ön 2:81.

Fastigheten ansluter till Brännavägen där servitut finns, förutsatt att befintlig anslutning stängs. En mindre väg kommer att anslutas till vändplanen Kaplanvägen.

Yttranden

Ärendet har skickats på remiss till fastighetsägaren Härnösands kommun tillväxtavdelningen - mark och exploatering samt till samhällsförvaltningens teknikavdelning.

Härnösands kommun - Tillväxtavdelningen mark och exploateringshandläggare: *"En överenskommelse gällande släntning och åtgärder på kommunens mark ska upprättas innan byggnation. Överenskommelsen ska reglera vem som ansvarar för vad och hur återställning m.m. ska göras."*

Teknikavdelningen skriver att: *"slänterna på Härnösands kommuns fastighet Ön 5:52 bör ha lutning 1:3, och att det bör vara en utfart från parkeringen mot Brännavägen. Så öppnas en ny utfart ska den som finns idag stängas"*.

Granskning/bedömning

Utgångsläget och åtgärderna bedöms som planerliga. Samhällsförvaltningen bedömer att flerbostadshuset har sex våningar samt en vind med fläktrum och förråd. Vinden bedöms inte som våning.

Fastigheten är kuperad och sökande har redovisat slänter och stödmur vilka bedöms som godtagbara.

Samhällsförvaltningen bedömer att förutsättningarna för att bevilja bygglov är uppfyllda.

Vid prövningen av detta ärende har en avvägning skett mellan de enskilda och allmänna intressena. Prövningen har visat att den aktuella fastigheten är lämplig för det ändamål som ansökan avser.

I kommunens karta finns skikt som talar om vart områden finns med höga naturvärden så som fladdermöss. Vid föreslagen plats finns inga indikationer om några höga naturvärden.

Av de handlingar som har redovisats till samhällsnämnden så bedöms åtgärden uppfylla kraven i lagstiftningen.

De synpunkter som framförts i yttrande utgör inget hinder för lov.



Samhällsnämnden

Lagstöd

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov ska ges om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har sedan tidigare godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Vidare får åtgärden inte strida mot detaljplanen eller måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa samt följer de krav som framgår av 2 och 8 kap. PBL.

2 kap. PBL anger de allmänna och enskilda intressen som ska avvägas i samband med lovprövningen. De allmänna och enskilda intressen som ska prövas är att lokaliseringen inte inverkar menligt på människors hälsa och säkerhet, att jord, berg- och vattenförhållandena är lämpliga, att det går att ordna med trafik, vatten och avlopp. Vidare ska hänsyn även tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 5-6a §§).

Av 8 kap. PBL framgår vilka tekniska egenskapskrav och andra krav som ska ställas på byggnadens utformning. En byggnad ska bland annat vara lämplig för sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § PBL). Vidare ska en byggnad ha de tekniska egenskaper som krävs, 8 kap. 4 § PBL.

Av 10 kap. 9 § PBL framgår att det ska finnas en eller flera kontrollansvariga som ska ha den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering och har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Socialt perspektiv

Byggnaden kommer att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I nära anslutning till entréer finns parkeringsplats för rörelsehindrade. Barnkonventionen har beaktats i ärendet men i det här ärendet är inte barnperspektivet tillämpligt.

Ekologiskt perspektiv

Byggherren har informerat om att byggnadens stomme kommer att byggas i trä vilket sannolikt kommer att minska byggnadens klimatavtryck. Byggnaden omfattas av krav på klimatdeklaration.

Ekonomiskt och juridiskt perspektiv

Vid prövningen av en ansökan om bygglov sker detta med stöd av plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. En prövning ur ett ekonomiskt perspektiv har därför inte gjorts i handläggningen av ärendet.



Samhällsnämnden

Beslutsunderlag

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-08-27

Ansökan om bygglov	SAM-2024-1731:41
Fasadritning NO NV och SO A-40-3-02	SAM-2024-1731:34
Fasadritning SV A-40-3-01	SAM-2024-1731:33
Illustrationer	SAM- 2024-1731:29
Sektion flerbostadshus, A-40-2-01	SAM- 2024-1731:24
Planritning- plan 1, samt 2-6 A-40-0-01	SAM-2024-1731:32
Vindsplan och takplan, A-40-0-02	SAM-2024-1731:4
Situationsplan, A-40-0 OBS in- och utfart gäller där servitut finns, ej det som är ritat på situationsplan nybyggnadskartan på parkmark.	SAM-2024-1731:31
Garage 2 och växthus A -40-0-03	SAM-2024-1731:28
Garage 1 och cykelförråd A40-0-04	SAM2024-1731:27
Sektioner mark M-10.1.004	SAM-2024-1731:26
Sektioner mark M-10.1.003	SAM-2024-1731:25
Fasader med marklinjer	SAM-2024-1731:23

Upplysningar

De aktuella åtgärderna kräver tillstånd av fastighetsägaren. För anslutningsvägar till fastigheten behövs tillstånd från teknikavdelningen på Härnösands kommun.

I detta ärende krävs tekniskt samråd, tekniska handlingar, riskbedömningar och analyser av den som projekterar, samt kontrollplan.

Kontakta din bygglovhandläggare i god tid för att boka tid för samråd. Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsförvaltningen lämnat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas utan startbesked kommer en byggsanktionsavgift att tas ut (se 11 kap. PBL).

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller beslut om bygglov i fem år från den dag som beslutet vunnit laga kraft* enligt 9 kap. 43 § PBL.

* Om beslut om bygglov inte överklagas vinner detta laga kraft tidigast fyra veckor efter kungörelse i post- och inrikes tidningar samt tre veckor efter det att sakägare mottagit delgivning av beslutet.



Samhällsnämnden

Skickas till:

Beslutet delges: Sökande samt ägare till fastigheten Ön 2:81, 2:52 och 2:21

Meddelande per brev till: Ägare av fastigheterna: Akvilejan 3 och 4, Blåklockan 4, Eriksdal 1:23, 1:25, Hjortronet 1, 3 och 4, Lingonet 4, samt Ön 2:82.

Då antalet boende i flerbostadshusen uppgår till mer än 80 personer meddelas beslutet genom kungörelse i Tidningen Ångermanland samt på kommunens digitala anslagstavla.

Kopia: Kontrollansvarig

Om du vill överklaga

Om du inte är nöjd med samhällsnämndens beslut, kan du *skriftligen* överklaga beslutet hos Länsstyrelsen.

Skrivelsen med ditt överklagande ska skickas eller lämnas till Härnösands Kommun, Samhällsförvaltningen, 871 80 HÄRNÖSAND. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen.

Skrivelsen med ditt överklagande måste ha kommit in till samhällsförvaltningen *inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet*.

I överklagandet bör du ange vilket beslut du överklagar, hur du vill att det ändras och varför du tycker att det är fel. Bifoga eventuella handlingar som stödjer din åsikt.
