



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-01-10

B 2022-002085

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND 14:140 (RUDSJÖKROKEN I)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Stefan Eriksson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C0507-11, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för bygglovet för huvudbyggnaden är 17 600 kronor,
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 6 400 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 25 600 kronor
- planavgiften är 26 880 kronor,
- Totalt 76 480 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S4, S9 och S10.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar med 149 kvm byggnadsarea, 299 kvm bruttoarea och 118 kvm öppenarea i form av en takterrass. Nockhöjden från medelmarknivån är 8 meter. Fasaden består av horisontell träpanel i gran som målas i en ljus varmgrå kulör NCS S 1502-Y50R.

Granskad av
HELNIL



Ansökan omfattar även nybyggnad av en komplementbyggnad med 10 kvm byggnadsarea och bruttoarea. I komplementbyggnaden inryms förråd. Fasadmaterial likt huvudbyggnad.

Ansökan avser även rivning av befintlig komplementbyggnad.

Föreslagna markåtgärder avser schaktning för att möjliggöra föreslagen byggnation samt anpassning till övrig tillkommande bebyggelse och gata. Två parkeringsplatser per lägenhet anordnas

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 628 som vann laga kraft 2019-02-25 med fördröjd genomförandetid på 2 år. Den fördröjda genomförandetiden för detaljplanen började löpa 2022-02-25. Bestämmelserna innebär bland annat följande: Friliggande hus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 150 kvm byggnadsarea. Komplementbyggnader får högst uppta 70 kvm byggnadsarea varav den största får vara 50 kvm. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Nockhöjd för huvudbyggnad i fler än en våning får vara 8,0 meter. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 4,0 meter.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar. Med en mista volym om 1,5 kubikmeter vatten.

Ädellövträd och tallar markerade med n1 med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk.

Yttrande

Utlåtande från certifierad sakkunnig tillgänglighet har lämnats in. Av yttrandet framgår att projektet uppfyller kraven på tillgänglighet.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har yttrat följande:

- Stora delar av fastigheten omfattas av bestämmelsen n1, skyddsbestämmelse för träd
- Utformning av in- och utfarter ska samordnas med pågående projektering av Rudkroken
- In och utfarter ska förses med vilplan
- Dagvatten ska hanteras inom fastigheten
- Placering av avfallsbehållare får inte skymma sikt vid utfart och bör placeras ca 1 m från fastighetsgräns.

Skäl till beslut

Frågan om redovisad dagvattenlösning är godtagbar hanteras inför det tekniska samrådet.

Utlåtande från arborist har lämnats in som redovisar att inga träd med en stamdiameter över 30 cm berörs av byggnationen.



Terrassen som uppförs på byggnadens tak bedöms inte innebära en sådan betydande olägenhet för grannar i form av insyn i den mening som avses i 2 kapitlet 9 § plan och bygglagen. Takterrassen inklusive dess trapphus ryms inom tillåten nockhöjd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden(nämnden) bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Nybyggnadskarta
3. Situationsplan
4. Markplanering
5. Arkitektritningar
6. Arboristutlåtande
7. Material och kulörbeskrivning
8. Utlåtande tillgänglighet
9. Yttrande trafik
10. Redovisning av dagvattenhantering

ÖVERSIKTSKARTA

