



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-11-14

B 2023-001723

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **VELAMSUND 14:140 (RUDSJÖKROKEN 3-5)**

### **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 Eric Ello, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1777-12, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för huvudbyggnaden är 10 425 kronor,
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 3 700 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök och ett slutsamråd är 26 800 kronor,
- planavgiften är 28 140 kronor,
- totalt 69 065 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B5, B10 och B11.

#### **Ärendet**

Ärendet avser en ändring av tidigare beviljat lov för tvåbostadshus på fastigheten i ärende B 2022-2085. Ändringar omfattar huvudbyggnadens planlösning, höjd och utformning. Placering av byggnader och markplanering är densamma som i tidigare ansökan.

Granskad av  
HELNIL



Ansökan gäller nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar med 149 kvm byggnadsarea och 299 kvm bruttoarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 6,6 meter. Fasaden består av stående träpanel av gran som målas i en ljus varmgrå kulör NCS S 1502-Y50R. Taket beläggs med svart papp.

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

Ansökan avser även rivning av befintlig mindre komplementbyggnad.

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

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 628 som vann laga kraft 2019-02-25 med fördröjd genomförandetid på 3 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 minsta 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**

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har yttrat följande i det tidigare beslutet om bygglov i ärende B2022-2085.

- 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.

### **Tidigare beslut**

Beslut om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad gavs den 25 januari 2023 i ärende B 2022-2085, beslutsnummer MSU § 7/2023.

### **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.

Miljö-och stadsbyggnadsnämnden(nämnden) bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 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, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

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

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

Den byggnad som avses rivas omfattas inte av rivningsförbud enligt detaljplanen och bedöms inte ha sådana historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden att den bör bevaras. Nämnden ger därför rivningslov enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Om det finns särskilda skäl kan nämnden i ett visst ärende eller för särskilt uppdrag besluta om en höjning eller sänkning av avgiften. Nämnden bedömer att det i aktuellt ärende finns skäl att sänka avgiften då ärendet innebär ändringar av ett beviljat bygglov inom giltighetstiden. Byggnadens fotavtryck och markplanering är densamma som i ärende B 2022-2085, beslutsnummer MSU § 7/2023. Avgiften sätts ned från 18 425 kronor till 10 425 kronor för huvudbyggnaden samt från 6 700 kronor till 3 700 kronor för komplementbyggnaden.

#### **Bygglovenheten**

Anna-Karin Romanus Gillström  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

#### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-14
2. Ansökan
3. Ritningar m.m.
4. Beslut om bygglov från 2023-01-25

## ÖVERSIKTSKARTA

