

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-04-23

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2018-000256**Ändrad användning av lokaler till lägenheter (8st) i flerbostadshus samt nybyggnad av uteplatser med skärmtak****LÄDERSÄTTRA 2:20, LÄDERSÄTTRA 2:19****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
3. Avgift fastställs till 55 947 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Förslaget avser ändrad användning av lokaler i markplan till åtta stycken nya lägenheter i flerbostadshus med tillhörande åtta stycken uteplatser och skärmtak.

Åtgärderna föreslås i ett befintligt flerbostadshus uppfört år 1964 i fyra våningar, beläget i Kallhäll med adress Legendvägen.

Handlingar

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-04-23
Bilaga till ansökan	2019-03-18
Ritningsförteckningar 2 stycken	2019-03-18
Utdrag baskarta lokal 1 och 3	2019-03-18
Utdrag baskarta lokal 2	2019-03-18
Situationsplan lokal 1 och 3	2019-03-18
Situationsplan lokal 2	2019-03-18
Planritning lokal 1 ombyggnad	2019-03-18
Planritning lokal 2 ombyggnad	2019-03-18
Planritning lokal 3 ombyggnad	2019-03-18
Fasadritning lokal 2	2019-03-18
Fasadritning lokal 3	2019-03-18
Fasad-och sektionsritning lokal 1	2019-03-18
Detaljritning	2019-03-18



JÄRFÄLLA

Planritning lokal 1 förråd	2019-03-18
Planritning lokal 2 förråd	2019-03-18
Planritning lokal 1 befintlig	2019-03-18
Planritning lokal 2 befintlig	2019-03-18
Planritning lokal 3 befintlig	2019-03-18

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, godkänd av RISE till och med 2012-11-29 med behörighetsnummer SC0956-15.

Ärendet

Förslaget avser ändrad användning av lokaler till åtta stycken nya lägenheter i flerbostadshus, sju stycken tvåor och en trea samt nybyggnad av åtta nya uteplatser med skärmtak. Åtgärderna innebär väsentligt ändrad planlösning, ändring i brandskydd samt mindre fasadändring. Lägenhetsstorlekar, uteplatsstorlekar och fasadändringarna redovisas på plan-och fasadritningar. Avfallshantering kommer att anpassas till befintlig sopsugsanläggning i ett tillgängligt utförande.

Lokal 1 består av cykelrum, lokal 2 består av en kontorslokal, lokal 3 består av en gemensamhetslokal. Samtliga lokaler som ändras tillhör bostadsrättsföreningen Sagoängen.

Ändrad användning av lokaler till åtta lägenheter om totalt 411,5 kvm och fasadändringarna är planenliga.

De åtta uteplatserna med plank och skärmtak om totalt 107 kvm placeras delvis på prickad mark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Befintliga lägenheter med uteplatser i markplan är sen tidigare godtagna.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 1981-02-13. Bestämmelserna innebär bland annat att området är avsett bostadsändamål. Prickad mark får inte bebyggas.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över föreslagen avvikelser gällande uteplatserna med plank och skärmtak som placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Bostadsrättsföreningen har kallat samtliga medlemmar till en extra föreningsstämma för beslut om uppförandet av dessa lägenheter och uteplatser. Föreningsstämman fattade ett enhälligt beslut om att detta ska genomföras.

Ägare till fastigheten Lädersättra 2:16 har grannhörs. Ingen har yttrat sig negativt eller påvisat någon olägenhet angående avvikelserna gällande placering av uteplatserna med plank och skärmtak.



Förslaget har remitterats till kommunens avdelning för Park- och gata utan erinran. För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer ärendet att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet.

Motivering

De föreslagna åtgärderna anses lämpliga för sina avsedda ändamål. Ändringarna bedöms av underlaget att utföras varsamt och några karaktärsdrag, byggnadstekniska eller miljömässiga värden anses inte gå förlorade.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att tillgänglighetskrav, funktionella planlösningar, förråd, avfallshantering, parkeringsplatser och cykelparkeringar anses uppfyllda.

Bygglov för ändrad användning ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL

Avvikelsen gällande uteplatserna med plank och skärmtak på mark som inte får bebyggas anses vara förenlig med planens syfte. Någon betydande olägenhet för de boende anses inte uppstå.

Bygglov med liten avvikelse avseende uteplatserna med plank och skärmtak ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.

Upplysningar

Alla noteringar samt sammanfattningen av tillgänglighetsutlåtandet ska genomföras för att slutbesked ska kunna ges.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat. Kontakta byggnadsinspektören [REDACTED] eller [REDACTED] med förslag på datum.

Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.

Ett lovbeslut får verkställas först fyra veckor efter att beslutet kungjorts. Om lovet överklagas kan det komma att upphävas. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar lov.

Byggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.



JÄRFÄLLA

Åtgärden kräver tillstånd från alla fastighetsägare.

Lägeskontroll ska utföras för uteplatserna, skärmtak och plankens utbredning och resultatet redovisas för kommunens Kart- och GIS enhet. Tjänsten kan beställas av såväl privata aktörer som kommunens Kart- och GIS enhet.

Miljö- och hälsoskydds enheten i Järfälla kommun bedriver tillsyn på bygg- och rivningsverksamhet i enlighet med miljöbalken. Tillsynen kan bedrivas administrativt genom kontroll av dokumentation eller genom föranmälda eller oanmälda besök på rivningsplatsen.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras
Akten
Sökande
Fastighetsägare