

TJÄNSTESKRIVELSE

2021-01-11

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000624**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG
18:34****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 92 695 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av radhusbyggnad med totalt sex bostadslägenheter om två plan, på ny tvärgata till Snapphanevägen i Tallbohov, Jakobsberg.

Förslaget innebär en liten avvikelse från detaljplanen, men den bedöms godtagbar och förenlig med detaljplanens syfte. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ska ges.

Handlingar

- | | |
|--|------------|
| 1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse | 2021-01-11 |
| 2. Ansökan | 2020-09-10 |
| Ritningsförteckning | 2020-11-09 |
| Nybyggandskarta | 2020-11-09 |
| Situationsplan | 2020-11-09 |
| Planritning 2st | 2020-11-09 |
| Fasad- och sektionssritning | 2020-11-09 |
| Fasadritningar 2 st | 2020-11-09 |
| 3. Illustrationer 2st | 2020-11-09 |
| Utredning takvinkel och nockhöjd | 2002-09-17 |

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE Certifiering till och med 2021-09-08 med behörighetsnummer SC0773-16.



Ärendet

Förslaget innebär nybyggnad av en radhusbyggnad som rymmer sex stycken bostadslägenheter om vardera 86 kvm, fördelat på 4 rok. Radhusbyggnaden upptar totalt ca 311 kvm byggnadsarea i markplan. Byggnaden har en nockhöjd på + 50,61 och en takvinkel på 8 grader.

Varje bostadslägenhet har ett vidbyggt lägenhetsförråd inom den egna tomten samt en parkeringsplats inom fastigheten. Samtliga bostadslägenheter har en uteplats i form av en trätérrass åtskilda av en planteringslåda. På entrésidan anordnas cykelparkering. För att få en bra markanvändning, uppförs en stödmur i gabion på radhusens västra sida. Fastigheten utvecklas av samma aktör som för Jakobsberg 18:35, där det kommer finnas ett miljörum för farligt/sorterat avfall som delas med Jakobsberg 18:37.

Fasaderna utförs i liggande mörkbrun träpanel, taket kläs i svart papp. Balkongräcket på andra våningen och vid trätérrassen utförs i smide. Runt balkongerna utförs en tvåvåningshög träspaljé. Denna träspaljé återkommer i uteplatsernas fronter och runt planteringslådorna som utförs i betong.



Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan D 2017 06 12. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostäder.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark, är 420 kvm. Till varje bostad får en komplementbyggnad om 10 kvm uppföras.

Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet är +51,5 m. På prickmark får byggnad inte uppföras.

Taklutning mellan 27-50 grader tillåts.

Inom område n2 får markens höjd inte ändras mer än 0,5 meter. Marklov krävs för alla ändringar av marknivåer.



Inom kvartersmark ska grönytefaktor uppgå till minst 0,5.

Bestämmelser om störningsskydd gäller. Bostäder ska utformas så att samtliga bostadsrum får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. Uteplats skall utföras så ekvivalent ljudnivå på 50 dB inte överskrids.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande gäller (före ändring 2017).

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken, på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad bland annat ha en god form-, färg- och materialverkan.

Yttranden och kommunikering

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över föreslagen avvikelse. Ägare till fastigheterna Jakobsberg 18:5 och Jakobsberg 18:4 har hörts. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för VA. Synpunkter har kommit in vad gäller avsaknad av beräkning av flödesfördröjning och flödesbegränsning. Synpunkterna har kommunicerats med sökande, som åtgärdat.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Avfall. Synpunkter har kommit in gällande avsaknad av avfallsplan. Synpunkterna har kommunicerats med sökande, som åtgärdat.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Park och Gata. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Miljö- och Hälsoskydd. Synpunkter angående planens utsatthet för buller har kommit in och fastighetens möjligheter att klara kraven för bullernivå vid fasad.



Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för exploatering. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Åtgärderna anses anpassade till platsen och uppfyller utformningskraven enligt plan- och bygglagen. Materialval och kulörer har granskats och godkänts.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att bostadsutformning, tillgänglighetskrav, grönytefaktor, gårdsutformning, parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkering anses uppfyllda.

Detaljplanen anger en nockhöjd som ska motsvara ett antal våningar som varierar inom området. Detaljplanen reglerar även en takvinkel om 27-50 grader. Ingen hänsyn har tagits i detaljplanen till att takvinkeln kapar våningshöjden för översta våningen som då inte går att nyttja fullt ut.

Frågan kom upp i samband med att Möller & Partners skulle söka bygglov för Jakobsberg 18:35 och 18:37 och redovisades av dem i bifogad utredning. Diskussioner har förts mellan bygglovsavdelningen och samhällsbyggnadsförvaltningen om problematiken och man har landat i att det är bättre med en avvikelse på taklutningen i detta projekt snarare än en högre nockhöjd för att kunna nyttja den bygggrätt som var planerad i detaljplanen. Problemet gäller genomgående i hela detaljplanen. Frågan har även lyfts som erfarenhetsåterföring från detaljplanen i styrgrupp 2019-11-14 med samhällsbyggnadsdirektören, planchefen, exploateringschefen samt stadsarkitekten där man konstaterat att detaljplanen inte är fullt genomförbar i den utformning som den har.

För fastigheten 18:34 så är nockhöjden i bygglovet +50,91 med 8° lutning. Det är under den tillåtna höjden. Om förslaget inte skulle ha en avvikelse på taklutningen så skulle höjden bli ca 80 cm över tillåten bygghöjd.

För byggloven på fastigheterna Jakobsberg 18:35 och Jakobsberg 18:37 resonerade bygglovsavdelningen och nämnden biföll, att det var bättre med en avvikelse på lutningen än att överskrida den tillåtna höjden. Samma resonemang är hållbart för detta förslag som är ritat så att gestaltningen stämmer överens med de två färdiga byggloven.

Förslaget avviker således från detaljplanen, men avvikelserna bedöms sammantaget som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

Området för planen är bullerutsatt men för den aktuella fastigheten har sökande visat att kraven klaras.

Bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha positiv påverkan på det lokala näringslivet eftersom utökad antal bostäder kan möjliggöra ett större kundunderlag för närliggande verksamheter.



För Bygg- och miljöförvaltningen
Bygglovsavdelningen

Amanda Touman Redstorm
Bygglovschef

Erika Persson
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till:

Sökande
Fastighetsägare
Kontrollansvarig

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) och meddelande skickas till gränsgrannar och andra kända sakägare