

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-08-04

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000181**Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus samt uppförande av stödmurar, JAKOBSBERG 18:37,****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 88 760 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 sju bostadslägenheter utmed Snapphanevägen i Tallbohov, Jakobsberg. För att följa den befintliga markens nivåer är byggnaden förskjuten i höjded och mindre stödmurar uppförs inom tomtmark för att möjliggöra tillgängliga tomter och ta upp nivåskillnaderna mellan tomterna.

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		2020-08-04
2. Ansökan		2020-03-12
Nybyggnadskarta	A101	2020-08-03
Situationsplan med GYF	A102	2020-08-03
Planritning	A103	2020-08-03
Fasad- och sektionsritning	A104	2020-08-03
Detalj uteplats	A105	2020-08-03
Illustration gata	A106	2020-08-03
Illustration balkong	A107	2020-08-03
Illustration park	A108	2020-08-03

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 sju stycken bostadslägenheter om vardera 93,4 kvm bruttoarea, BTA, fördelade på 4 rok. Radhusbyggnaden upptar totalt 321 kvm byggnadsarea i markplan. Byggnaden har nockhöjder som varierar mellan +49,87 och +48,97, eftersom den trappats för att följa befintliga marknivåer på platsen. För att möjliggöra tillgängliga tomter uppförs mindre stödmurar. Byggnaden har sadeltak med 27 graders vinkel.

Fasaden utförs i liggande träpanel målad i vit NCS S 0502-Y och taket förses med svart papptak. Balkongen på våning två förses med en kortsida i glas.

Varje bostadslägenhet har en parkeringsplats, plats för avfallskärl och ett vidbyggt lägenhetsförråd inom den egna tomten. På byggnadens trädgårdssida uppförs träterrasser med tomtavskiljande terrassräcken i värmebehandlat trä.



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.

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 300 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet är +49,5. 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 överskrider.



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

Lagstöd

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 18:1 har hörts. Inga synpunkter har framförts.

Ärendet har remitterats till bygg- och miljöförvaltningens avdelningar Miljö- och hälsoskydd, VA och Avfall samt Park och gata.

Miljö och Hälsoskyddsavdelningen påpekar i sitt yttrande bland annat att tidigare trafikbullerutredningar visat på ljudnivåer i intilliggande skogsområde, mot vilka uteplatser placeras, ligger på 55-60 dB.

Övriga punkter gällande ventilation och radon hanteras i den tekniska prövningen i byggprocessen.

VA och avfall har ingen erinran mot förslaget, men önskar vara med för en avstämning vid tekniskt samråd.

Förslaget har skickats till Exploateringskontoret för kännedom.

Motivering

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

Den aktuella platsen är bullerutsatt, både från EI8 och från Snapphanevägen, men lämplighet för bostäder i området har prövats i detaljplaneskedet. Förslaget innebär att tre av fyra boningsrummen är förlagda mot tyst sida. Uteplatserna är placerade mot skogsområde där ljudnivåerna överskrider marginellt.

Detaljplanens gräns för prickmarken mot trädgårdssidan i öst är bruten, vilket innebär att en mindre del av byggnadens nordöstra hörn hamnar på prickmark där byggnad inte får uppföras. Utifrån att detaljplanens illustrationer visar en rektangulär



byggnad tolkas denna avvikelse föranledd av en ritningsteknisk miss vid upprättandet av detaljplanen.

Som en följd av att byggnaden anpassas och trappas efter topografin på platsen överskrids högsta tillåtna nockhöjd över nollplan med 0,37 meter på byggnadens norra del.

Radhusbyggnadens totala byggnadsarea ovan mark överskrids med 21 kvm. Ytan för de vidbyggda lägenhetsförråden räknas in den totala byggnadsarean för huvudbyggnaden.

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

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

Företagskonsekvensanalys

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

Upplysningar

Fastighetens sydöstra hörn gränsar direkt till skyddsområde för fornlämningar vilket måste beaktas under byggnationen. Samråd ska ske med länsstyrelsen för eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämning och dess närområde. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap. 10 §).

Inför startbesked ska byggherren inkomma med bullerutredning som visar på eventuellt behov av bullerskydd för uteplatserna mot byggnadens baksida mot parken. Om utredningen visar på att störningsskydd i form av bullerplank krävs, behövs ett separat bygglov sökas för bullerplanken.

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

