

ARKITEKTUR-STUDIO AB

Till
Värmdö Kommun
Byggnadsnämndens ledamöter



Bromma 2015-08-27

Dnr. Bygg.2015.2827
Brunn 1:473
Fagerbovägen 4
134 63 Ingarö

Med anledning av den dialog som vi för med handläggaren gällande ärendet efter vår första inläga daterad den 2015-08-20 har vi skrivit en kompletterande inläga daterad 2015-08-27.

Då det råder osäkerhet om denna handling kommer hinna distribueras till er genom ordinarie kanaler väljer vi att överlämna den till Dig i och med detta brev.

Vi hoppas att Du hinner sätta Dig i ärendet innan nämndens sammanträde och självfallet att Du delar vår uppfattning i sakfrågan som kan leda till att bygglov beviljas.

Jag ställer givetvis upp att besvara eventuella frågor om så önskas.

Med vänlig hälsning

Jacek Kwetczer
Arkitekt SAR/MSA
Kontrollansvarig enligt PBL

ARKITEKTUR-STUDIO AB

Värmdö Kommun
Bygglov
Conrad Grut
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Bromma 2015-08-27

Dnr. Bygg.2015.2827
Brunn 1:473
Fagerbovägen 4
134 63 Ingarö

Nybyggnad av enbostadshus.

Med anledning av den dialog som vi för med handläggaren gällande ärendet efter vår första inlägga daterad den 2015-08-20 vill vi framföra följande:

Handläggaren ger oss rätt avseende beräkningen av byggnadsyta. Se bifogat mejl från den 2015-08-24.

Handläggaren ger oss rätt avseende konstaterandet att trädäcken inte är att betrakta som terrasser då de inte är underbyggda och inte ingår i byggnadsytan. Se bifogat mejl från den 2015-08-25.

Handläggaren hänvisar till begrepp OPA i sitt mejl den 2015-08-26.

Detta vill jag utveckla härnedan.

I detaljplanen för området är byggrätten definierad som byggnadsarea. I stadsbyggnadssammanhang anses det vara BYA enligt SS 21054:2009 (utdrag bifogas).

Byggrätten (BYA) för denna fastighet är satt till 150 kvm.

Begreppet öppenarea OPA kan enligt samma SS användas som komplement till bruttoarea (BTA) och bruksarea (BRA) (se definition under 8.1 och 8.29). Detta begrepp skall således inte sammankopplas med byggnadsarean (BYA).

Vår oenighet handlar om huruvida skärmtaket över uteplatsen och det utskjutande taket skall räknas in i byggnadsarean eller inte.

Handläggare kommenterar inte mina i det första svarsmalet lämnade invändningar.

ARKITEKTUR-STUDIO AB

Fördjupande förklaring till ovanstående.

Skärmtak över uteplats:

Fastighetsägaren har rätt att uppföra ett skärmtak på maximalt 15 kvm utan byggnadslov. Det skärmtak som redovisas är under 15 kvm och således ett anmälningssäkert och skall inte omfattas av bygglovsprövningen. Så är det också angivet i handlingen (se boverkets publikation "När Du inte behöver bygglov"). Den yta som skärmtaket kommer att täcka räknas inte in i byggnadsarean (BYA). Samma yta ingår i den kompletterande redovisningen av öppenarea OPA men är i detta sammanhang helt irrelevant.

Utskjutande tak längst fasad:

Det utskjutande takets lägsta punkt överskrider 3 meter över mark och dess yttersta kant hänger 1,5 meter eller mindre från fasadliv.

Som jag tidigare har anfört är det utskjutande takets höjd och geometri sådant att taket hamnar under den gräns som klassificerar taket som måtvärd enligt SS 21054:2009 (se 7.4.2 samt figur 5).

Således skall den underliggande ytan inte räknas in i byggnadsarean (BYA). Samma yta ingår i den kompletterande redovisningen av öppenarea OPA men är i detta sammanhang helt irrelevant.

Vi vill därför hävda att med stöd av SS 21054:2009 är den korrekta byggnadsytan BYA 161,8 kvm.

Ytan för det sökta överskrider vad planen tillåter med 8%. (ca 162 kvm mot 150 kvm tillåtna).

För övrigt hänvisar vi till inlagan från 2015-08-20.

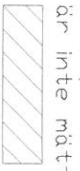
Jacek Kweteczer
Arkitekt SAR/MSA
Kontrollansvarig enligt PBL
Arkitektur-Studio AB

Bilaga 1: Areaberäkning

Bilaga 2: Utdrag ur SS 21054:2009, kap 7 Byggnadsarea (BYA), kap 8 Öppenarea (OPA)

Bilaga 3: Mejlslinga Conrad Grut – Jacek Kweteczer 2015-08-18 - 2015-08-26

Areaberäkning
 enligt SS 21054:2009



7:4 MATREGLER
 Se 7.4.2 Byggnadsdel vars
 lägsta punkt är belägen mer
 än 3 meter över mark och
 sjuter ut mindre eller lika
 med 1,5 meter från fasadlinj
 är inte mätvärda.

BYGNADESYTA 161,8 kvm

EJ mätvärd ukragande
 byggnadsdel

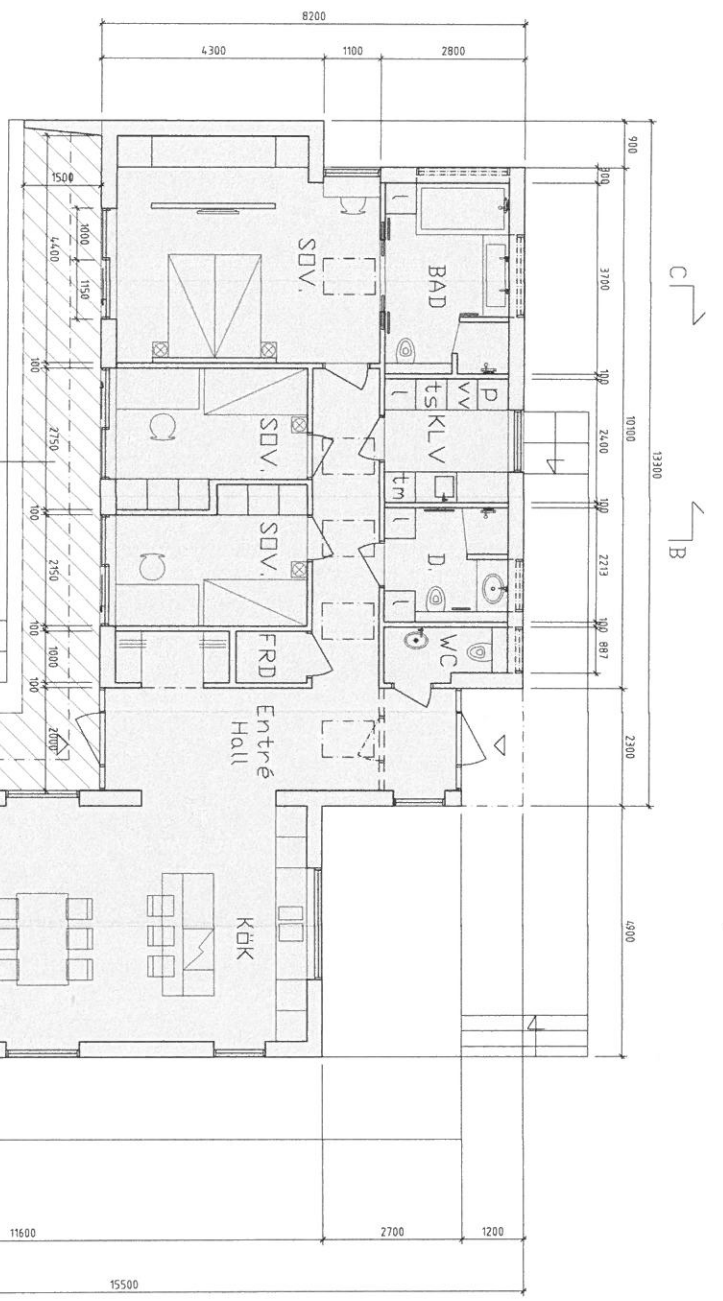
EJ bygglagspliktigt
 skärmtak

TRÄDACK

EJ bygglagspliktigt
 skärmtak

EJ bygglagspliktigt
 skärmtak

YTA 14,6 kvm



PLAN



BYG	BYGGENOMFÖRNING	BYG	BYG
AREABERÄKNING			
BRUNN 1473			
Arkitektur-Studio AB			
Björnsåkersvägen 19			
141 23 Skövde			
TEL 08-6643 05 56 FAX 08-6643 35 30			
E-POST: arkitektur@studio.se			
Sponsorerad av: Arkitektur-Studio AB			
TITEL: FÖRBEREDNING			
2015-08-20			
ANSVARIG: ANS VÅRMASTERSHUS			
PLAN			
AREABERÄKNING			
SS 21054:2009			
SKALA			
A3=1:100 A1			

Jacek Kwetczer

Från: Conrad Grut <Conrad.Grut@varmdo.se>
Skickat: den 26 augusti 2015 15:41
Till: Jacek
Ämne: SV: SV: bygg.2015.2827

Hej!

Du har glömt att överbyggda terrasser/ altaner räknas som OPA

Men visst du får gärna överklaga när beslutet kommer Er till del så får Länsstyrelsen också lämna sitt beslut.

Med vänlig hälsning
Conrad

Från: Jacek [mailto:jk@arkitektur-studio.se]
Skickat: den 25 augusti 2015 11:19
Till: Conrad Grut
Ämne: Re: SV: bygg.2015.2827

Om taket hänger i sitt lägsta punkt mer än 3 meter över mark får det hänga ut max 1,5 meter utanför fasadliv utan att räknas in i byggytan. Allt enligt SS som jag bifogade i svaret tidigare.

//
J

Skickat från min iPhone

25 aug 2015 kl. 07:32 skrev Conrad Grut <Conrad.Grut@varmdo.se>:

Nej inte själva trädäcket men att det fått ett tak mer än 50 cm.

Från: Jacek Kwetczer [mailto:jk@arkitektur-studio.se]
Skickat: den 24 augusti 2015 17:31
Till: Conrad Grut
Ämne: SV: bygg.2015.2827

Trädäcket som inte är underbyggt tolkar jag som att det inte inräknas i byggnadsarea. (7.3.1 - terrass/altan som inte är underbyggd)

Om Din tolkning är en annan så får vi göra en markplaneringsåtgärd i stället och ta bort trädäcket.

Från: Conrad Grut [mailto:Conrad.Grut@varmdo.se]
Skickat: den 24 augusti 2015 16:54
Till: Jacek Kwetczer <jk@arkitektur-studio.se>
Ämne: SV: bygg.2015.2827

Din areaberäkning är korrekt såvida inte användningen förändras under den utkragande delen dvs typ i alternativet terrass vilket föreligger i detta fall.

Från: Jacek Kwetczer [mailto:jk@arkitektur-studio.se]
Skickat: den 24 augusti 2015 15:03
Till: Conrad Grut
Ämne: SV: bygg.2015.2827

Hej!

Jag vore tacksam om Du kunde ta del av det bifogade materialet som är ett svar på förslag till tjänsteutlåtande.

Jag vill hävda att Ditt förslag till beslut bygger på felaktig beräknad byggnadsyta.

Vidare har vi olika uppfattningar om huruvida Attefallsreglerna skall tillämpas i detta fall eller bygglov kan beviljas som mindre avvikelse.

Som jag nämnde för Dig tidigare har jag presenterat ärendet för en annan handläggare på kommunen innan vi lämnade in ansökan och blev tillrätta att söka lov som en mindre avvikelse.

Vi menar att det inte är syftet med Attefallsregler att tillämpas i frågor som mindre avvikelser. Vi vill spara på möjligheten som Attefallsregler ger för framtida behov.

För övrigt som jag förstår, finnas det inte några andra formella skäl att neka bygglov.

Med förhoppning att min redogörelse kan leda till att Du ändrar Dig i Din bedömning.

Jacek Kwetczer

Arkitekt SAR/MSA

Cert. kontrollansvarig enligt PBL

070 5251521

jk@arkitektur-studio.se

Från: Conrad Grut [<mailto:Conrad.Grut@varmdo.se>]

Skickat: den 18 augusti 2015 08:57

Till: Jacek Kwetczer <jk@arkitektur-studio.se>

Ämne: SV: bygg.2015.2827

1 september. Om Ni skall inkomma med något skall det ske innan detta datum.

Ju senare Ni inkommer med något desto mindre chans att politikerna beaktar kommentarerna.

Med vänlig hälsning

Conrad Grut

Från: Jacek Kwetczer [<mailto:jk@arkitektur-studio.se>]

Skickat: den 18 augusti 2015 07:16

Till: Conrad Grut

Kopia: jk@arkitektur-studio.se

Ämne: SV: bygg.2015.2827

Hej!

Jag antar att Du är tillbaka efter semestern.

När senast behöver Du ha våra synpunkter på tjänsteutlåtandet?

När planerar Du att få upp ärendet i byggnadsnämnden?

Med vänlig hälsning

Jacek Kwetczer

Arkitektur-Studio AB

Bardabacken 19
167 71 Bromma
Mobil: 070 5251521
e-post: jk@arkitektur-studio.se

Från: Jacek Kwetczer [<mailto:jk@arkitektur-studio.se>]
Skickat: den 10 augusti 2015 07:24
Till: 'conrad.grut@varmdo.se' <conrad.grut@varmdo.se>
Kopia: 'arkitektur-studio@telia.com' <arkitektur-studio@telia.com>
Ämne: bygg.2015.2827

Hej!

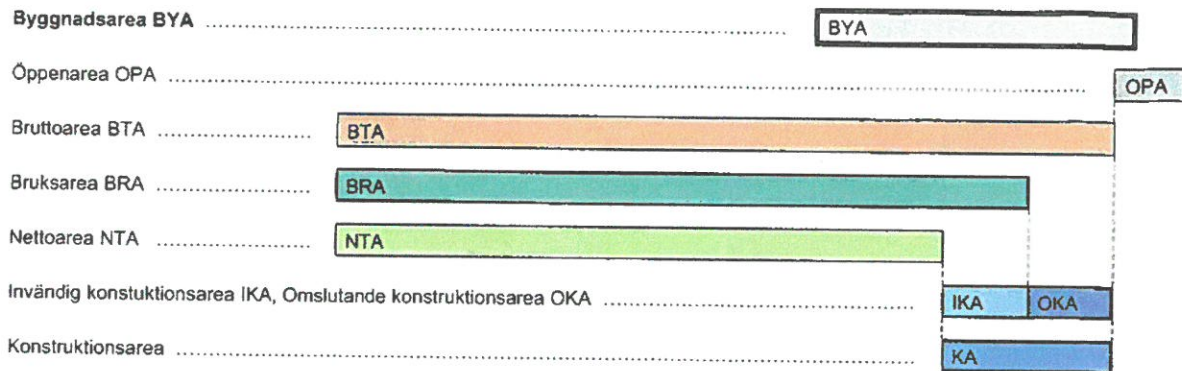
Jag har först nu fått ta del av Ditt förslag till tjänsteskrivelse avseende Brunn 1:473, Fagerbovägen 4.
När senast vill Du ha våra synpunkter?
När planerar Du att få upp ärendet i byggnadsnämnden?

Med vänlig hälsning
Jacek Kwetczer

Arkitekt SAR/MSA
Cert. kontrollansvarig enligt PBL
070 5251521
jk@arkitektur-studio.se

7 Byggnadsarea (BYA)

Tabell 2 – Byggnadsarea



7.1 Allmänt

Byggnadsarea (BYA) utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

7.2 Tillämpning

Begreppet byggnadsarea (BYA) används i första hand i planbestämmelser etc.

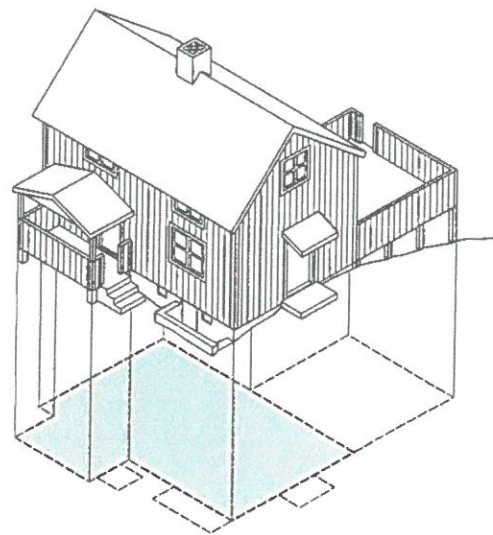
7.3 Omfattning

Byggnadsarea (BYA) omfattar endast projektionen av byggnadsdelar, se figur 4.

7.3.1 Byggnadsdelar

Vid beräkning av byggnadsarea (BYA) **inräknas** projektionen av

- + byggnadsdel på mark,
- + utkragande byggnadsdel (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.) som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark, enligt avsnitt 7.4.2,
- + del av indragen balkong som ligger innanför underliggande fasadliv,
- + loftgång,
- + utrymme under tak eller skärmtak inrättat för vistelse, t.ex. parkering, lastgård, uteplats,
- + carport,
- + överbyggd gård.



Figur 4 - Byggnadsarea

Vid beräkning av byggnadsarea (BYA) **inräknas inte** projektionen av

- utkragande byggnadsdel (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.) som inte väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark,
- skärmtak över entré, cykelställ etc.,
- yttertrappa,
- byggnadsdel vars högsta punkt är belägen lägre än 0,60 m över anslutande marknivå, (t.ex. ljusschakt),
- terrass /altan som inte är underbyggd.

7.4 Mätregler

7.4.1 Utan mätvärd utkragande byggnadsdel

Byggnadsarea (BYA) avgränsas av byggnadens fasadliv omedelbart ovanför sockeln. Ingen hänsyn tas till smärre avvikelser som fasadlist, portomfattning etc. Om sockellivet ligger utanför byggnadens fasadliv gäller sockeln som avgränsning.

7.4.2 Med mätvärd utkragande byggnadsdel

Mätvärd utkragande byggnadsdel (taksprång, balkong, burspråk, konsolburet skärmtak etc.) avgränsas av konstruktionens utsida exklusive eventuella hängrännor, räcken etc., se figur 5.

Projektionen av byggnadsdelen är mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen lägre än 3,00 m ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,50 m.

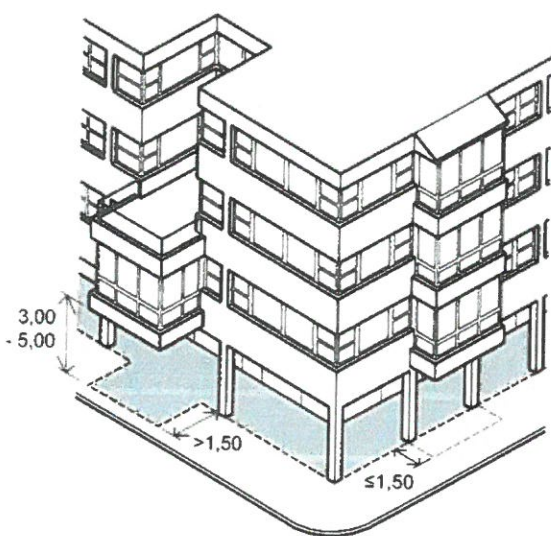
Projektionen är också mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen 3,00 m - 5,00 m ovan mark och dess framkant, exklusive hängrännor, räcken etc., ligger mer än 1,50 m utanför underliggande fasadliv.

7.5 Underindelning

- * Byggnadsarea (BYA) underindelas inte.

7.6 Redovisning

Byggnadsarea (BYA) redovisas alltid separat.



Figur 5 - Byggnadsarea vid utkragande byggnadsdelar

8 Öppenarea (OPA)

Tabell 3 – Öppenarea



8.1 Allmänt

Öppenarea (OPA) utgörs av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad. Öppenarean begränsas av omslutande byggnadsdelars ut-sida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

8.2 Tillämpning

Begreppet öppenarea (OPA) kan användas som komplement till bruttoarea (BTA) och bruksarea (BRA).

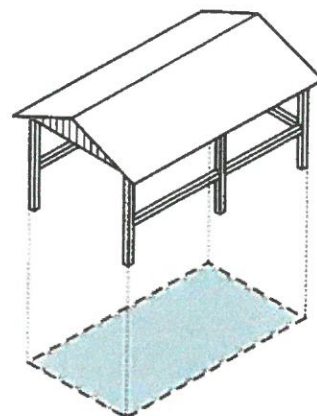
8.3 Omfattning

Öppenarea (OPA) omfattar öppna areor och byggnadsdelar, se figur 6.

8.3.1 Öppna areor

Vid beräkning av öppenarea (OPA) inräknas

- + utrymme under tak, skärmtak eller utkragande byggnadsdel inrättat för vistelse eller förvaring (t.ex. uteplats, cykelparkering, lager),
- + öppen och delvis inglasad balkong/loftgång,
- + öppet och delvis inglasat uterum,
- + altan, takterrass,
- + arkad, portik,
- + delvis öppet garage vid småhus t.ex. carport,
- + bilparkering på tak och på underbyggd gård.



Figur 6 - Öppenarea