ARKITEKTUR-STUDIO AB

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

Bromma 2015-08-20

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

Nybyggnad av enbostadshus.

Fastighetsägaren som för närvarande bor permanent i en äldre ombyggd sommarstuga, avser att uppföra ett enplanshus för permanentboende på fastigheten.
Den befintliga sommarstugan skall därefter rivas liksom en äldre stuga.
Det nya huset uppförs på plintgrund och utförs som traditionell träkonstruktion i modern nordisk arkitektur. Fasaderna behandlas med järnvitriol, taket utförs av sedum. Huset förankras i omgivande naturen med trädäck som skärs in mot stenblock och kring befintliga träd.
Familjen har nyligen fått tillökning och fler barn är att vänta.
Familjen önskar därför att ta höjd för framtida behov som gör att byggnadsytan överskrids med ca 8% över vad planen medger.
Jag bedömer att huskroppen kommer att smälta väl in i omgivningen. Huset är indraget från gatan och har, tack vare tomtens storlek (4179 kvm), ingen kontakt med omgivande bebyggelse och grannar.
Familjen önskar därför att byggnadsnämnden betraktar den utökade byggnadsytan som en mindre avvikelse och beviljar bygglov.

I förslag till tjänsteskrivelse av den 2015-07-10 föreslås att ansökan avslås med stöd av 9 kap.30§ plan – och bygglagen 2010:900(PBL).

Bemötande

Förslag till beslut grundar sig på felaktigt av handläggaren beräknad byggnadsarea.
Byggnadsarean (se separat redovisning) beräknad enligt SS 21054:2009
är 161,8 kvm och inte den av handläggaren angivna 192 kvm. Avvikelsen är 8% och inte den av handläggaren angivna 28%.
Skärmtak som understiger en yta av 15 kvm är inte bygglovspliktig och skall således inte räknas in i byggnadsarean. Korrekt återgivet av handläggaren.

ARKITEKTUR-STUDIO AB
Bardabacken 19, 167 71 Bromma
tel 08/642 05 56, 070/525 15 21, 0708/93 36 38, fax 08/643 35 30
e-post: arkitektur-studio@telia.com

Skärmtak, taksprång eller liknande som är belägna i sin lägsta punkt mer än 3 meter över mark och vars framkant ligger 1,5 meter eller mindre från fasadliv är inte mätvärda och skall inte räknas in i byggnadsarean. Se SS 21054:2009, kap 7:4 Mätregler. (7.4.2 mätvärd utkragande byggnadsdel) **Felaktigt inräknad i handläggarens beräkning av byggnadsytan.**
Om denna del exkluderas blir byggnadsytan den av oss angivna 161,8 kvm.

Bilaga 1: Areaberäkning
Bilaga 2: Utdrag ur SS 21054:2009, kap 7.4 Mätregler

Utöver det formella skälet enligt ovan anges ett antal övriga argument. De bemöts nedan i samma ordning som de tas upp i tjänsteskrivelsen.

1. "VA anläggning – På fastigheten finns en enskild VA- anläggning bestående av mindre BDT-anläggning och WC kopplad till tank. För närvarande finns inget kommunalt avlopp. "
   – Fastighetsägaren kommer att bygga ett reningsverk i enlighet med de krav som kommunen kommer att ställa och då kommunalt avlopp kommer att erbjudas kommer fastigheten anslutas till det. VA-frågan är inget skäll att avslå bygglov.

2. "Fastigheten ligger i utkanten av planområdet. Intilliggande fastigheter utanför planlagt område är till stor del bebyggda med mindre fritidshus även om området sakta permanentbebyggs."
   – På grund av bostadsbristen och den allmänna trenden att söka sig ut från staden, en utveckling som har pågått länge och kommer att axellerera. Fastigheterna kommer att omvandlas från fritidshus till permanentboende. En utveckling som kommunen är väl medveten om och planerar för, då den inte kan förhindras. Den nu aktuella fastigheten har används för permanentboende sen ett antal år tillbaka i tiden men motsvarar inte de krav på permanent boende som kan ställas. I och med den föreslagna nybyggnaden skulle provisorier avvecklas och byggnaden motsvara både krav på miljö- och energieffektivitet som dagens lagstiftning kräver. Att området ändra karaktär från fritidshusområde till permanentboende är inget skäll i det skäl att avslå bygglov.

3. "Ursprunglig byggnadsplan har relativt stor byggrätt och med tillkommande Attefallsregler ges stora möjligheter att bygga stort, därför saknas skäl till att bevilja denna planavvikelse som riskerar att sprida sig. Detta område har dessutom ingen kommunalt avlopp."
   - Fastigheten är på 4179 kvm. Den är i storlek som fyra ordinarie villatomter. Planen tillåter en byggnadsyta på 150 kvm. I relation till fastighetens storlek kan byggrätten inte anses vara överdrivet stort. Fastigheten nås dessutom från två håll, dels från Fagerholmsvägen och Fagerbovägen. Den föreslagna nybyggnaden ligger ena kanten mot skogsdungen, väl inkomponerat i naturen. Byggnadsytan är 161,8 kvm, se separat redovisning, ett överdrag på knappa 12 kvm eller mindre än 8%. Med hänsyn till storleken på fastigheten är denna

ARKITEKTUR-STUDIO AB
Bardabacken 19, 167 71 Bromma
tel 08/642 05 56, 070/525 15 21, 0708/93 36 38, fax 08/643 35 30
e-post: arkitektur-studio@telia.com

överyta marginell. Som vi förstår av resonemanget handlar det om principen om Attefallsreglerna är tillämpliga på denna typ av projekt och inte så mycket om överytan i sig då handläggaren har erbjudit sig att tillstyrka bygglovet under förutsättning att Attefallsregler tillämpas. Vår inställning är att Attefallsreglers syfte är att bereda tillfälle för fastighetsägare att bygga på sina fastigheter självständiga byggnader för att i viss mån avhjälpa bostadsbrister, alternativt att bygga till redan befintliga byggnader. (Vi bygger vår övertygelse med stöd av liknande fall och hur de hanteras i andra kommuner i stockholmregionen.) Fastighetsägaren vill ha kvar denna möjlighet (Attefallshus) för framtiden. Vi tycker att, i detta enskilda fall, när fastigheten är så stor till ytan och byggrätten förhållandevis liten i relation till fastighetens storlek, så finns det skäl att gå på den praxis som har tillämpats och tillämpas i kommuner att tillåta mindre avvikelser från plan (ca 10%). Vi anser att bygglovet är en individuell prövning av byggnadsnämnden av just detta projekt utan att hänsyn skall tas till eventuella spridningseffekter som för övrigt på grund av fallets speciella karaktär måste anses obefintliga.

4. ”Inga synpunkter på avvikelsen har framförts”
   - Till stöd för vår ansökan vill vi påpeka att inga synpunkter har framförts från berörda grannar.

Sammanfattning:
Fastighetsägaren har ansökt om bygglov för en permanentbostad som visar höga miljömässiga ambitioner, smälter väl in i omgivningen och passar karaktärsmässigt till platsen egenart.
Den av handläggaren angivna byggnadsytan är felaktigt beräknad.
Ytan för det sökta överskrider vad planen tillåter med 8%. (ca 162 kvm mot 150 kvm tillåtna).
Fastighetens yta är 4179 kvm. Den tillåtna byggnadsytan är relativt liten i förhållande till fastighetens storlek. Byggnadsytan i planen är generell utan hänsyn till fastigheternas storlek. Inga grannar har motsatt sig ansökan.
Fastighetsägaren önskar att bygglovet beviljas som en minde avvikelse mot planen och inte med stöd av Attefallsregler. Detta för att det i framtiden skall vara möjligt att uppföra ett Attefallshus.

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

ARKITEKTUR-STUDIO AB
Bardabacken 19, 167 71 Bromma
tel 08/642 05 56, 070/525 15 21, 0708/93 36 38, fax 08/643 35 30
e-post: arkitektur-studio@telia.com

SIS Enanvändarlicens: Arkitektur Studio AB, 556443 0931 / Beställd av: Jacek Kweczer, 2012-01-13

Bilaga 2

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

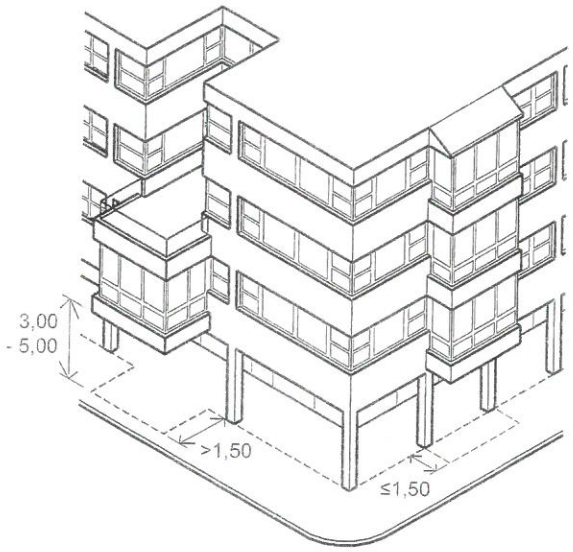
Byggnadsarea (BYA) avgränsas av byggnadens fasadliv omedelbart ovanför sockeln. Ingen hänsyn tas till smärre avvikelser som fasadlist, portomfattning etc. Om sockellivet ligger utanför byggnadens fasadliv gäller sockeln som avgränsning.

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.



Figur 5 - Byggnadsarea vid utkragande byggnadsdelar

Skärmtaket uppfyller intedet i 7.4.2 ställda kriterierna för att vara mätvärt.

7.5 Underindelning

Byggnadsarea (BYA) underindelas inte.

7.6 Redovisning

Byggnadsarea (BYA) redovisas alltid separat.