



2020-04-21

Dnr: SBN 2020-000005

Rev 2020-05-04

Handläggare
Jimmy Sandberg**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: JUNGFRUN 7 (NORRSKOGSVÄGEN 14)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning**
Sökande: Alexander Gündüz, Edessa Gabriella Rhawi

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning.

För åtgärder med avslag tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet. Avgiften för nybyggnad av enbostadshus med avvikelse från detaljplan är 37 788 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 23 852 kronor¹, dock maximerar kommuntaxan avgiften för avslagsbeslut om 15 000 kronor

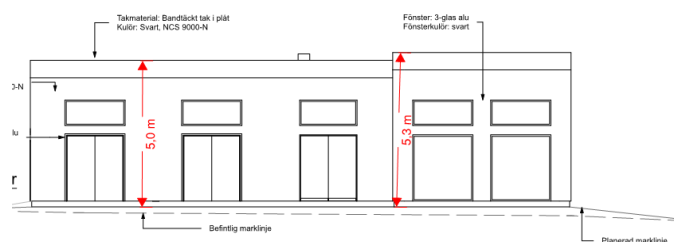
Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Ansökan avser

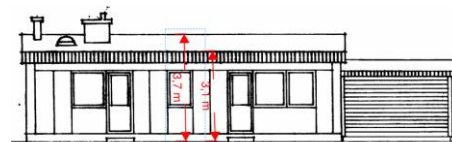
Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i en våning, (byggnads- och bruttoarea 195 m²).

Fasader utförs i lättbetong och puts i vit kulör. Taket beläggs med plåt i svart kulör.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus i en våning och ett (garage) komplementbyggnad, (byggnads- och bruttoarea 116 m² + 29 m²). Ansökan redovisar rivning av befintligt enbostadshus och garage.



Aktuell byggnad i ansökan



Befintlig byggnad rivs

¹ Enligt § 2.7 på taxan, antagen av kommunfullmäktige beslutades den 25 oktober 2018 och gäller från den 1 januari 2019 ska avgift vid avslag tas ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet.
Taxan beräknad att samtliga handläggningsmoment tar 35,25 timmar varav den tekniska delen tar 13 timmar som motsvarar 13 936 kronor. Då dessa handläggningsmoment inte kommer att utföras sänks den totala avgiften med summan.

Bakgrund

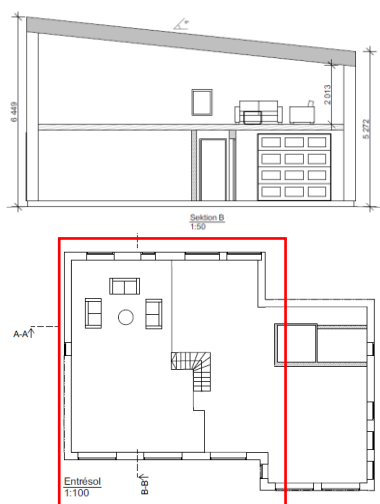
Fastigheten ligger i Norsborgs nordvästra del. Bostadsområdet där fastigheten är belägen avgränsas i öster av ett liknande grupphusområde, i sydöst av Tomtbergavägen, samt i de övriga väderstrecken av naturmark ner mot Mälaren.

Byggnadsnämnden beslutade i juni 1994 att uppdra åt tekniska förvaltningen att påbörja en planläggning utifrån att möjliggöra mindre tillbyggnader och inredandet av vindsvåning för att möjliggöra för fastighetsägarna att kunna utveckla sina bostäder och därmed kunna bo kvar på området.

Bestämmelserna är utformade på ett sådan sätt att de ska ge en viss frihet och ett utrymme för husen att kunna växa, och samtidigt bevara karaktären av kedjehusområde där varje enskilt hus utmärker sig som en egen byggnad.

Detaljplanen tillåter att husen får byggas till med högst 20 kvm. Denna tillbyggnad får totalt inte ha större höjd än 3,5 m.

I princip består området av likadana hus grupperade i husgrupper av ca 10 kedjehus i ett plan samlade omkring en entrégata. Varje sådan grupp har en egen småbarnslekplats. Totalt finns 174 kedjehus inom området. Utefter den norra entrégatan i kv Riddaren har åtta hus en souterrängvåning. Alla övriga hus i området är rena envåningshus. Samtliga hus i området har bedömts rymmas inom planbestämmelse (I) för envåningshus.



Aktuell ansökan inkom till förvaltningen 2020-01-06, ansökan redovisade då ett enbostadshus med ett entrésolplan.

(I Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 anges att en entresolvåning är en extra våning inom övre delen av en våning med stor rumshöjd. Entrésolplanet är alltså golvplanet i en sådan våning.)

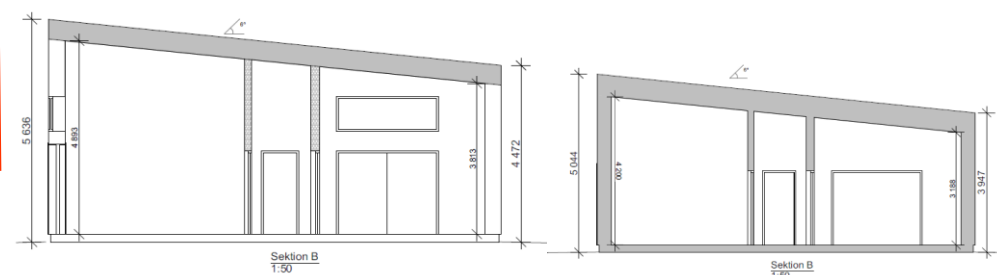
Föreläggande om komplettering skickades ut till fastighetsägare 2020-01-13. 2020-01-28 inkom

sökande med komplettering, samma dag skickas andra föreläggande om komplettering till sökande.

2020-02-24 inkom fastighetsägare med en begäran om förlängd kompletterings tid, nytt datum för inkommande av komplettering 2020-03-30.

Fastighetsägare inkom med reviderade handlingar som redovisar utökad byggnadsarea från 183,3 m² till 205 m². Sökande reviderade höjden. Höjden sänktes på byggnaden med 0,80 meter dock sänktes andra raden fönster endast med 0,50 m som fortfarande medger byggande av en framtida mellanbjälklag. Sökande har även inkommit med dokumentation "utredning" se bilaga 5 som redovisar tidigare beviljade avvikelser i området, besluten dock tagna innan Attefalls reglerna som medger lagligt tillbyggnader om 15 kvm.

Fastighetsägare inkom med ytterligare reviderade handlingar 2020-04-28 efter att samhällsbyggnadsnämnden beslutat att ge sökanden ytterligare möjlighet att revidera sin ansökan (ärendet har utgått från SBNs möte den 29 april 2020) redovisar mindre byggnadsarea från 205 m² till 195 m². Sökande reviderade även höjden. Höjden sänktes med ca 0,60-0,50 meter. Sänkningen resulterar i att ett framtida mellanbjälklag inte är möjligt.

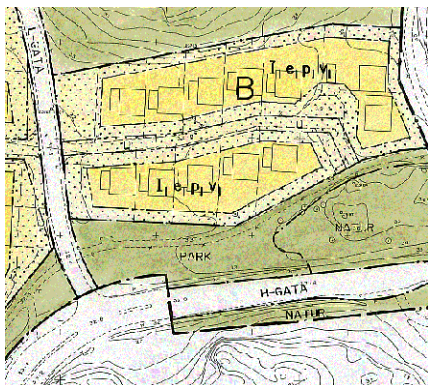


Förvaltningen har informerat sökanden de möjligheterna som finns enligt lagen avseende bygglovsbefriade tillbyggnaderna men sökande önskar att samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut i ärendet med nuvarande underlag.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-04-28
Planritning	inkom 2020-04-28
Fasadritningar 2 stycken	inkom 2020-04-28
Sektionritningar 2 stycken	inkom 2020-04-28
Ritningar befintliga byggnader (riv)	inkom 2020-03-30

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 53-21, som vann laga kraft 1996-02-08.

Detaljplanen anger enplans byggnad med 175 m² största byggnadsyta, varav minst 25 m² skall vara garage. Tillbyggnad och vindsvåning får uppföras fram till tomtgräns i liv med ursprunglig bostadsdel. Största taklutning för ursprunglig bostadsdel (d.v.s. på högst 116 m²) får vara 27 grader (i planbestämmelserna står att taken över garage inte får ändras). Tillbyggnad samt uthus/garage får ha en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Prickmark får annars inte bebyggas.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Jungfrun 1, 6, 8, 9, Lugnet 21, 22, 23 och Hallunda 4:34 har beretts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna till fastigheterna Lugnet 22 och 23 har inkommit med synpunkter om våningsantal och byggnadshöjd. Grannarna anger att än högre byggnadshöjd än idag kommer att medföra betydande olägenhet genom skuggning. Fastighetsägarna till fastigheterna Lugnet 6 och 26 har inget emot den föreslagna åtgärden. De övriga grannarna har inte inkommit med något svar (se bilaga).

Berörda grannar på fastigheterna Jungfrun 1, 6, 8, 9, Lugnet 21, 22, 23 och Hallunda 4:34 har beretts tillfälle att yttra sig över reviderade ritningar inkomna 2020-04-28. Jungfrun 6 har inget emot den föreslagna åtgärden. De övriga grannarna har inte inkommit med något svar.

Gällande lag och bestämmelser

9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildnings-lagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

9 kap 31 b § 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Enligt 31 c § efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Enligt 31 d § om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

Enligt 31 e § bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900).

Bedömning

Förslaget, bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning avviker från gällande detaljplan avseende överskridande av byggnadsarea.

Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med 175 m² byggnadsarea varav 25 m² ska vara garage.

Den föreslagna byggnaden överskrider tillåten byggnadsarea med 20 m² (11,4%). Sökande har reviderat 2020-04-28 från 30 m² överskriden byggnadsarea till aktuell överyta om 20 m² byggnadsarea.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen.

Inom detaljplanerat område kan bygglov medges för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § första punkten PBL eller annars kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten som anger att bygglov får ges om åtgärden är begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Vid bedömning om en åtgärd är en liten avvikelse skall inte enbart förhållandena på den aktuella fastigheten beaktas: "Åtgärd som i och för sig är "liten" på en fastighet kan leda till en oacceptabel miljöförändring om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde." (Prop 1989/90:37 sid 56). Mål 3538-05.

I förarbetena till PBL anges uttryckligen att avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring och således normalt inte utgöra mindre avvikelser.

Vid bedömning om åtgärden är en liten avvikelse ska även hänsyn tas till tomtstorleken och till om områdets karaktär är enhetlig.

Enligt plan- och bygglagen är det möjligt att tillgodose vissa åtgärder som avviker från en plan men som är nödvändiga för att tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, förutsatt att behoven framstår som angelägna utifrån allmän synpunkt.

Den 20 m² avvikande byggnadsarean på nybyggnad bedöms inte uppfylla detta kriterium.

En annan möjlighet att godta avvikelse från en plan är det att avvikelsen är nödvändig för att kompensera för ofullständigheter eller andra brister i detaljplanen. Det måste finnas ett nära samband mellan den markanvändning som planen anger och den åtgärd som bedöms vara nödvändig. Förvaltningen bedömer att inte heller detta kriterium uppfylls med avvikelserna. Detaljplanen anger en lämplig byggnadsarea för att säkerställa en god bostadsstandard på området.

Efter lagändringen och införande av Attefallsreglerna finns en möjlighet som lagligt medger utökning av bostadsarea om 15 m² (Attefallstillbyggnad).

Beviljas en överyta med bygglov så kan fastigheten komma att bli överexploaterad gentemot vad som var tänkt när detaljplanen togs fram.

Förvaltningen bedömer att överskridande av byggnadsarean om 20 m², inte kan ses som en liten avvikelse i enlighet med plan- och bygglagen kap 9 kap 31 b §.

Uppfyller byggnaden anpassningskraven?

Kommunen har det huvudsakliga ansvaret och därmed ett stort inflytande över förändringar i bebyggelsen i den egna kommunen. Kommunens bedömning i frågor rörande hur nya byggnader anpassas till bebyggelsemiljön väger därför tungt.

I 2 kap. 6 § PBL finns vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (anpassningskraven) som ska beaktas generellt vid utformningen av bebyggelsemiljön och som är tillämpliga även vid ändring eller komplettering av befintliga bebyggelsemiljöer.

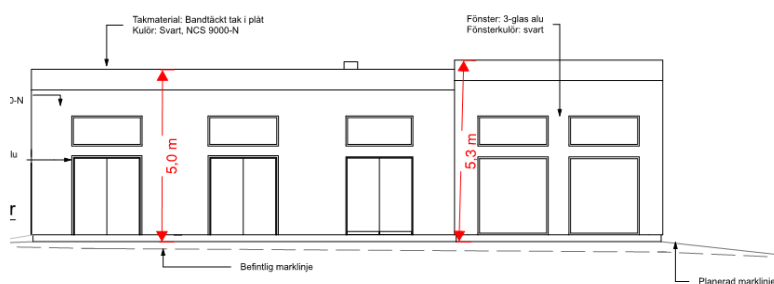
Enligt bestämmelsen ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL). Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (tredje stycket i nämnda lagrum).

Av betydelse för bedömningen av om en byggnad uppfyller anpassningskraven i 2 kap 6 § PBL är byggnadens utformning. Generella krav i fråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt den bestämmelsen ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan. Dessa komponenter är väsentliga för en sakligt underbyggd bedömning av byggnaden som sådan och vad som sammantaget ger en god helhetsverkan (prop. 2009/10:170 Del 1 s. 257 f.).

De generella kraven på anpassning och utformning som uppställs i PBL kan preciseras i en detaljplan. För fastigheten Jungfrun 7 gäller enligt gällande plan, utöver att byggnadsarean får uppgå till 175 m² varav garage ska vara 25 m², att byggnaden får uppföras i en våning med möjlighet till en taklutning av 27 grader och inredd vind. Tillbyggnad och garage får uppföras till högsta höjd om 3,5 meter. Det saknas i planen en reglering av medgiven byggnadshöjd för huvudbyggnad. Huvudbyggnadens tillåtna höjd får bedömas utifrån bestämmelserna i bl.a. anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Bebyggelsen i området består av kedjehus i en våning med pulpettak, med högsta höjd om ca 3,7 meter. Området uppfördes i början av 1970 talet, tillbyggnader och ändring av tak har skett under åren i området men området upplevs och ger ett homogent intryck. Bestämmelserna i aktuell detaljplan är utformade på ett sätt så de ska finnas en viss frihet och utrymme för befintliga hus att kunna växa (inreda vind och tillbyggnad 20 m²) men samtidigt bevara karaktären av kedjehusområde.

Den planerade byggnadens utformning, med dess höjd som reviderats 2020-04-28 men som dock uppgår till en höjd om 5,30 m, överskridande av byggnadsarea om 20 m², de stora fönstren och de liggande fönstren på fasaden mot gatan, placerade i två våningar medför att byggnaden uppfattas som en stor dominerande byggnad i två våningar som särskiljer sig markant från omgivande redan befintliga byggnader. De sökta åtgärderna skulle innebära stora förändringar i ett till stor del enhetligt område. Åtgärderna är därför olämpliga med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.



Fasadritning
inkommen
2020-04-28



På området finns flera fastighetsägare som har utvecklat sina bostäder genom att utnyttja av detaljplanen medgivna taklutning om 27 grader och inreda vinden.

Utöver den nu föreslagna byggnadsvolym har fastighetsägaren fortfarande möjlighet att ändra den låglutande taklutningen till 27 grader och inreda vinden samt att bygga till bostadshuset med bygglovsberfriad tillbyggnad om 15 m² bruttoarea.

Det finns möjlighet att uppföra nybyggnad av enbostadshus på ett sätt som passar bättre in i området. Det är därför inte oproportionellt för förvaltningen att föreslå avslag av bygglovsansökan för denna anledning.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna åtgärden avviker från detaljplanen och den uppfyller inte kraven på anpassning till omgivningen varför ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning inte ska beviljas.

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

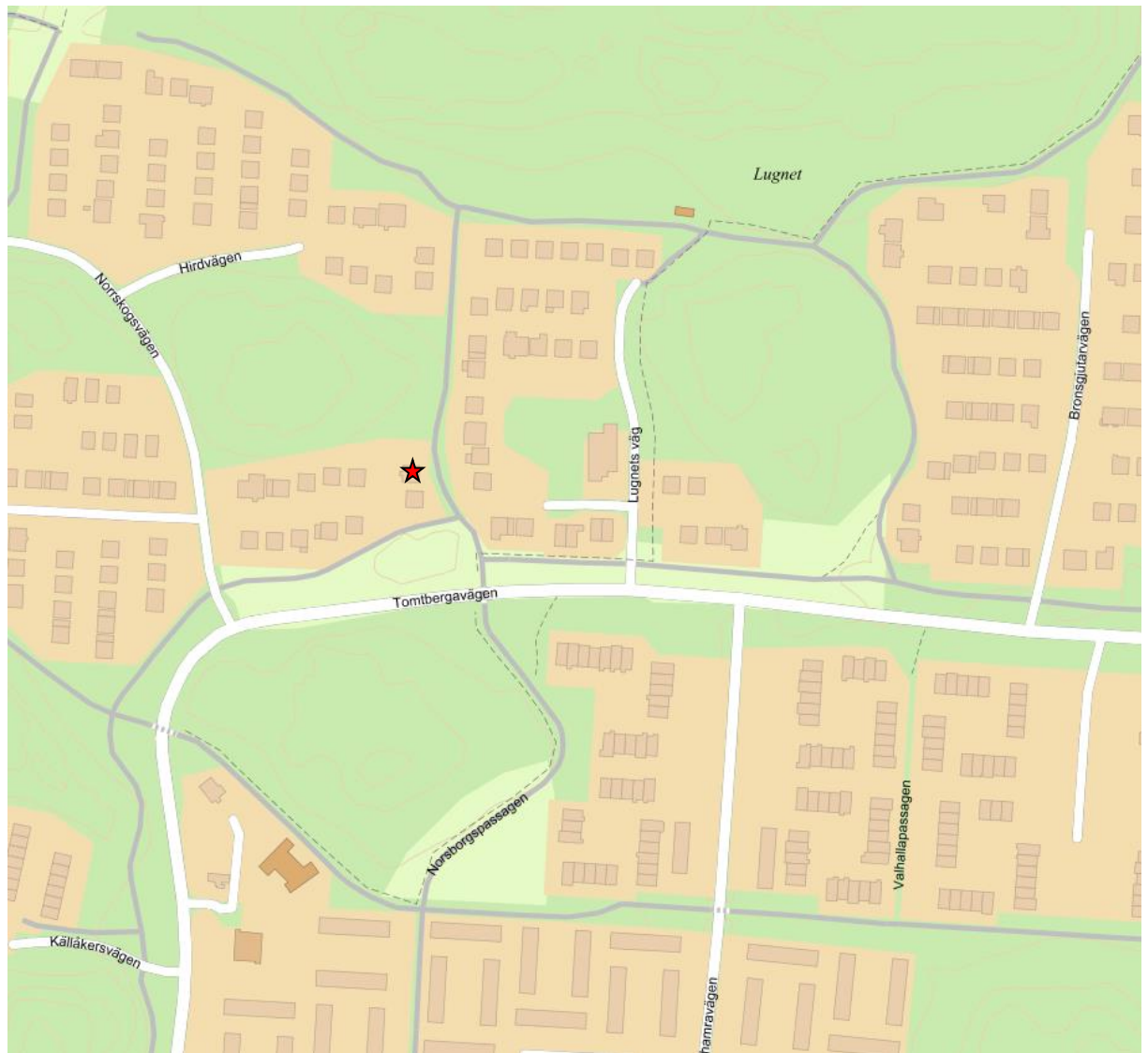
Annelie Fager
Bygglovchef

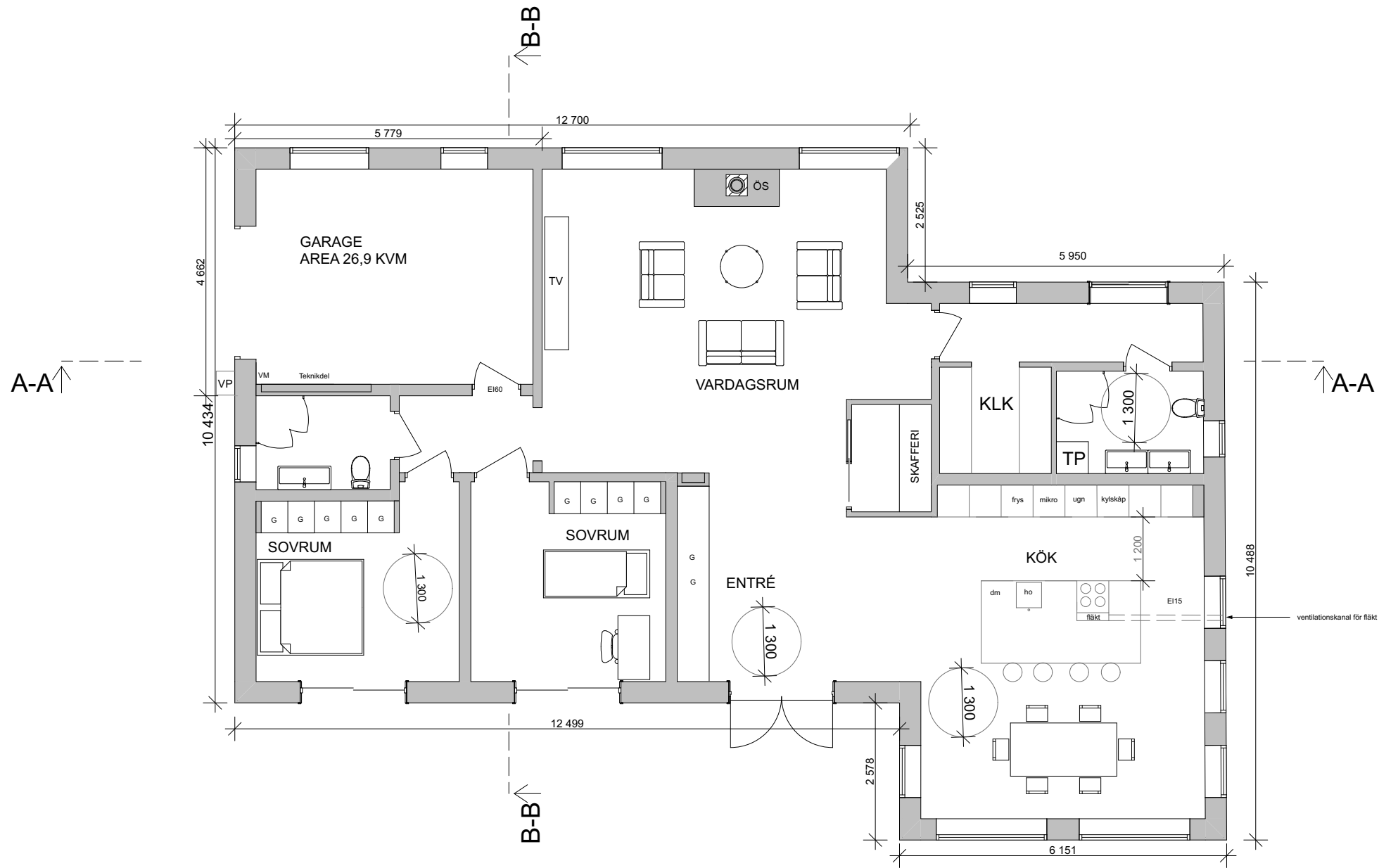
Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Bilaga 1 Översiktskarta
Bilaga 2 Planritning
Bilaga 3 Fasadritningar
Bilaga 4 befintlig byggnad
Bilaga 5 Sökandes utredning
Bilaga 6 Erinran

Bilaga 1





NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS OM
195 KVM BYA, VARAV GARAGE OM 26,9 KVM
195 KVM BTA
0 KVM OPA

Entréplan
1:100

SKALA 1:100



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
Edessa & Alexander Gunduz Norrskogsvägen 14 145 75 Norsborg			
JUNGFRUN 7			
BLK  bygglovkonsulterna.se			
A	Graphisoft		
UPPDRAG NR #PIn		RITAD AV	HANDLÄGGARE SR
DATUM REV. 2020-04-23		ANSVARIG -	
Rivningslov avseende huvudbyggnad och komplementbyggnad Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad			
SKALA 1:100	NUMMER A-40-1-100		BET

TG

TG

Fasad Norr
1:100

TG

TG

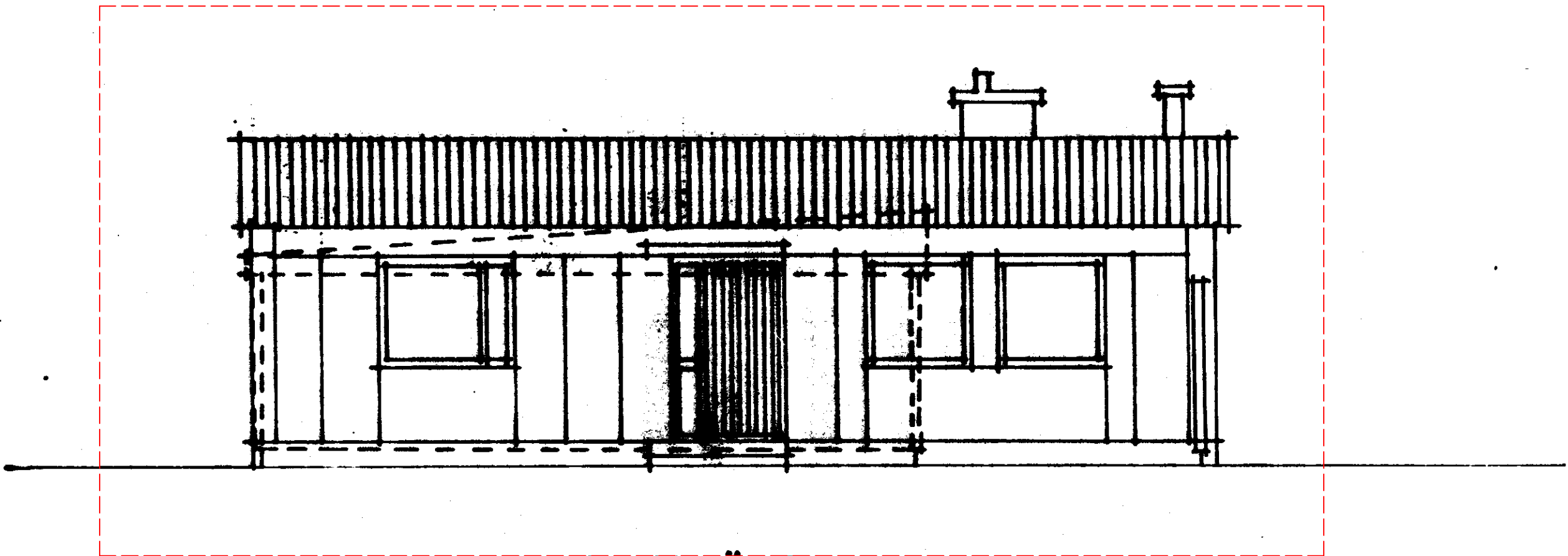
Fasad Öster
1:100

SKALA 1:100

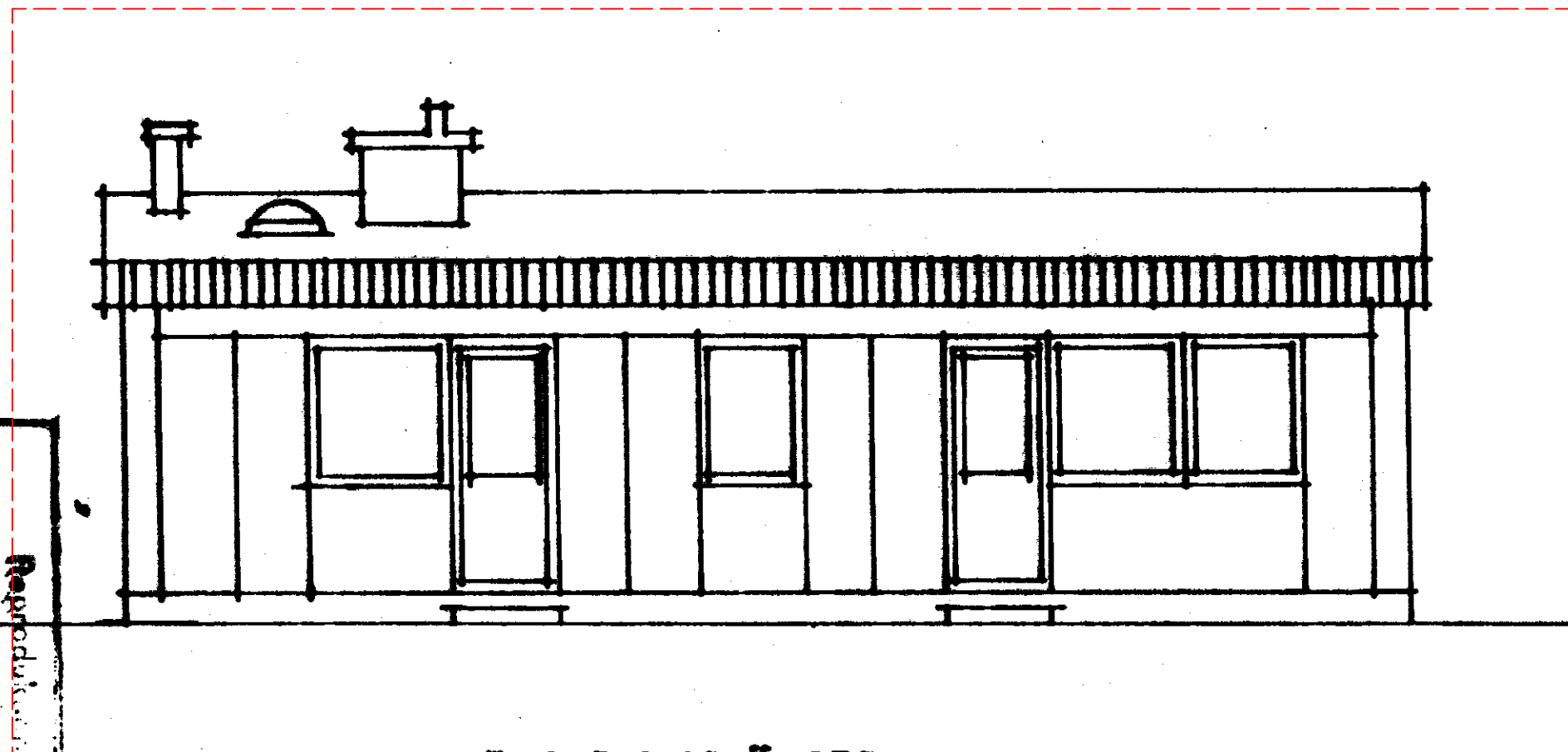


BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
Edessa & Alexander Gunduz Norrskogsvägen 14 145 75 Norsborg			
JUNGFRUN 7			
BLK  bygglovkonsulterna.se			
A	Graphisoft		
UPPDRAG NR #PIn		RITAD AV	HANDLÄGGARE SR
DATUM REV. 2020-04-23		ANSVARIG -	
Rivningslov avseende huvudbyggnad och komplementbyggnad Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad			
SKALA 1:100	NUMMER A-40-3-101		BET

131084



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER

Reproduktionen är tillåten på
FASADEN
Metod och material enligt anvisning
Provingsanläggningen i Stockholm
1960 för ritningar till byggnads-
högt två lagar efter utvärdering
mindre byggnad bebyggelse
Reproduktionsfirma
BYGGKOPPIA
BOR EJ ONDVIKTIGT UTSÄTTAS FÖR LUS

FÖRESKRIFTER

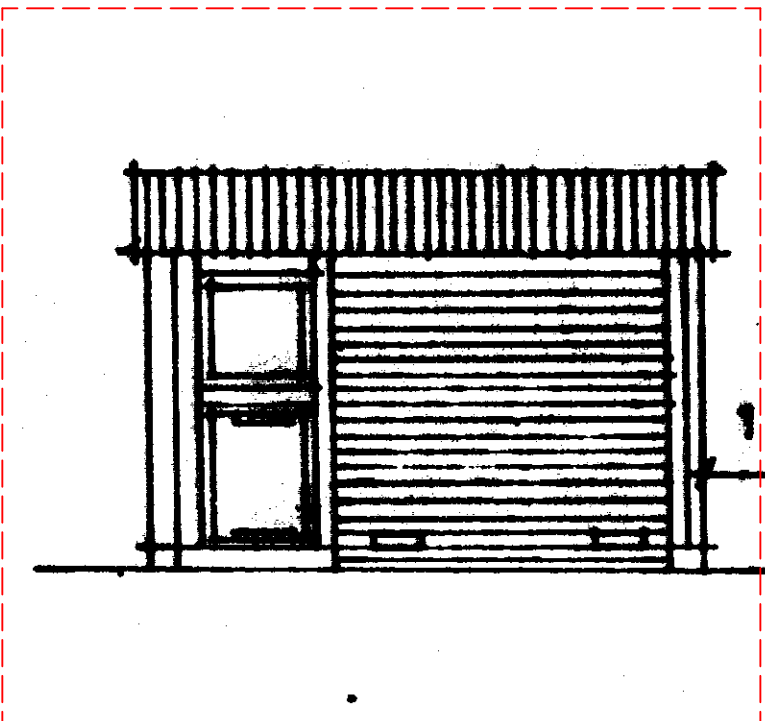
Ärendet avser rivningslov för
huvudbyggnad
samt komplementbyggnad innehållande
garage.



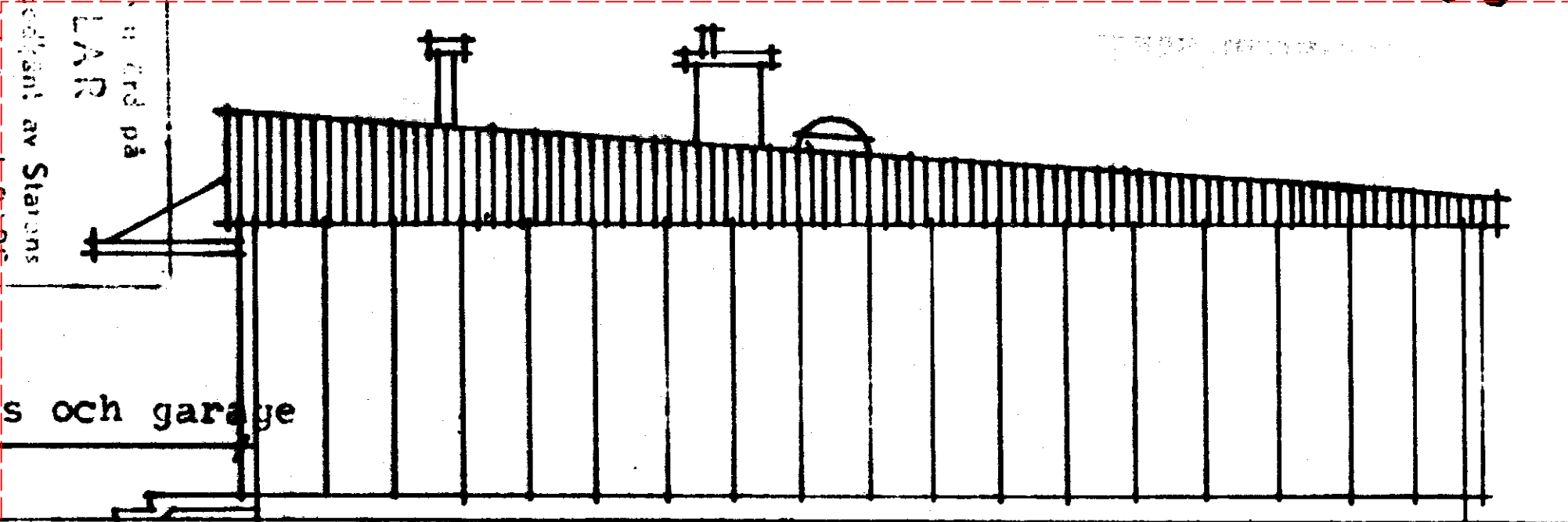
Markerad byggnad ska rivas

0023 - 131084 A FAS Ö V HUS 197
1:1

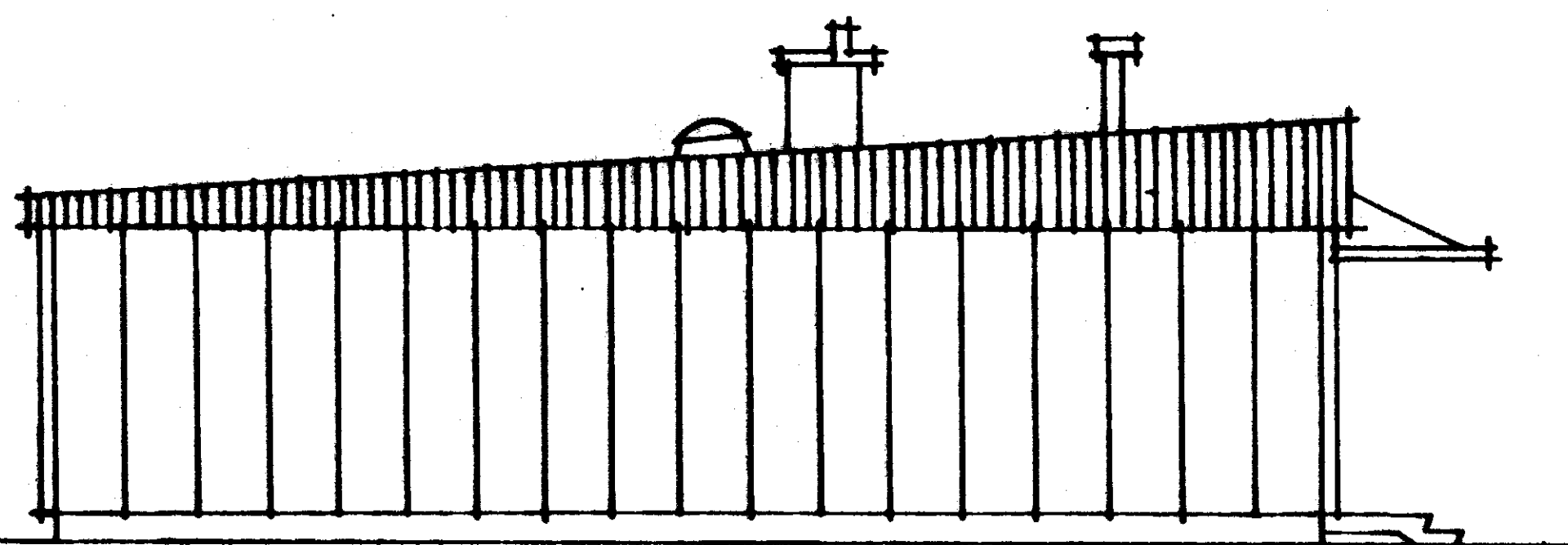
131085



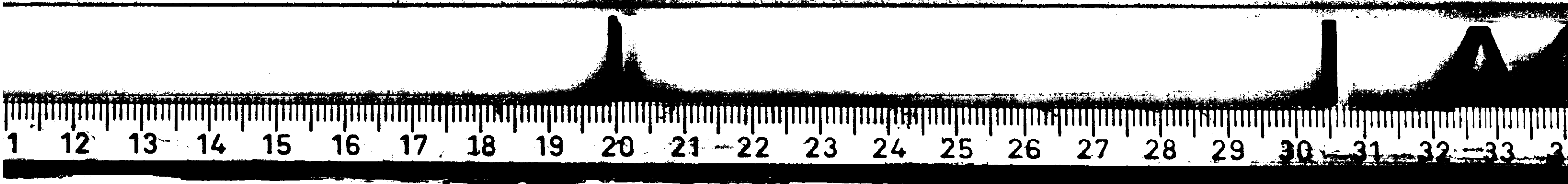
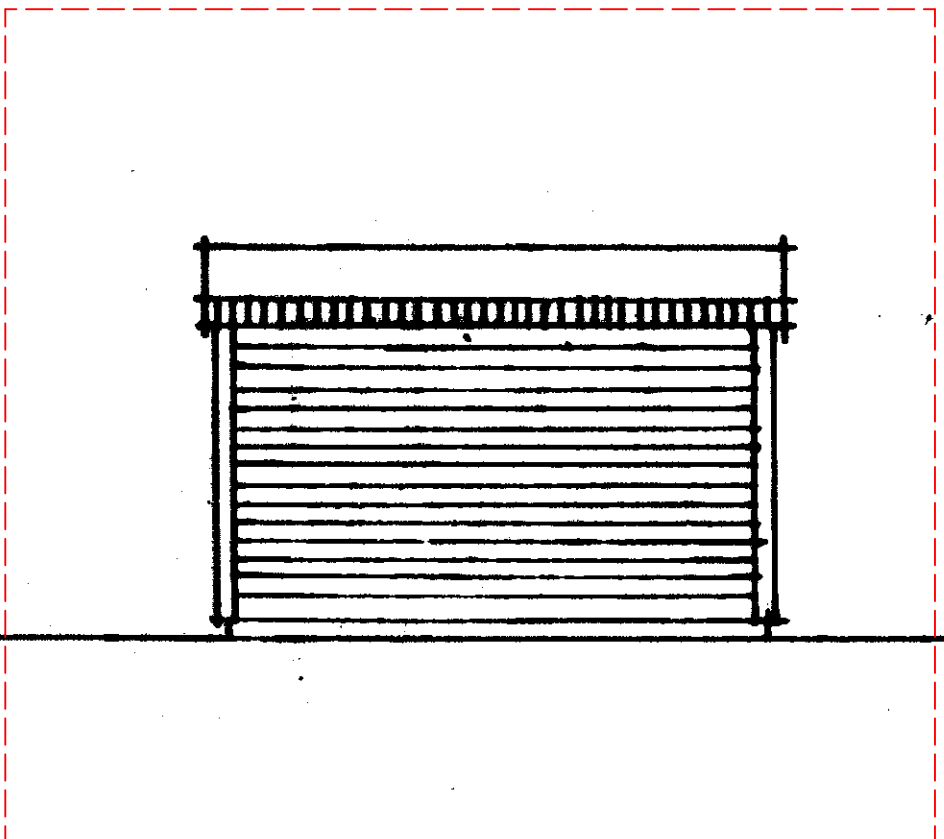
19,0 m mellan hus och garage



FASAD MOT SÖDER

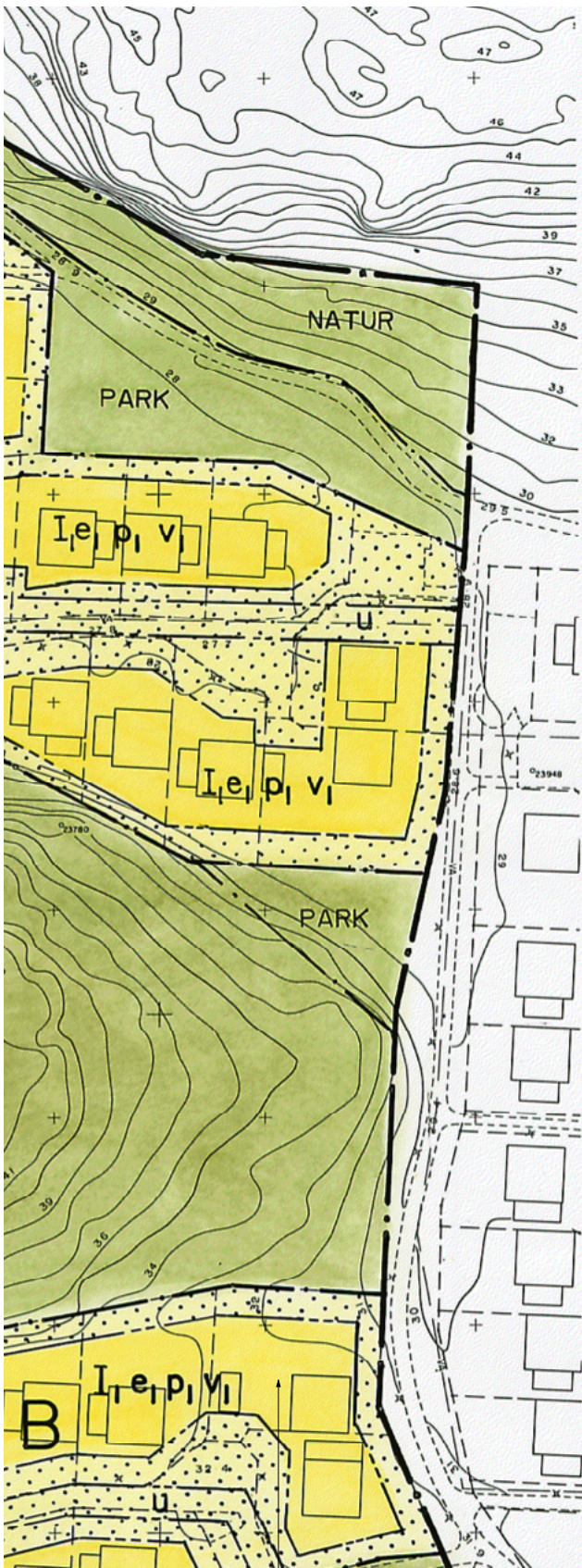


FASAD MOT NÖR



0024 - 131085 A FAS N S HUS 197
1:1

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
JUNGFRUN 7			
A	Graphisoft		
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
#P/n		SR	
DATUM	ANSVARIG		
SKALA	NUMMER	BET	
1:1	A-40-1-104		



JUNGFRUN 7

UTNYTTJANDEGRAD

e₁

- * Största byggnadsarea per tomt 175 m², varav garage minst 25°
- * Högst en lägenhet per tomt.
- * Garage får inte inredas till bostadsrum.

e₂

- * Största byggnadsarea per tomt 140 m², varav garage minst 25 m².
- * Högst en lägenhet per tomt.
- * Garage får inte inredas till bostadsrum.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamt bostadskomplement.

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING

Placering

P₁, P₂

Tillbyggnad och vindsvåning får uppföras fram till tomtgräns i liv med ursprunglig bostadsdel.

P₁

Garage/uthus får inte byggas ut mot grannens tomtgräns.

Utformning av enplanshusen

I₁

Högsta antal våningar

V₁

* Största taklutning för ursprunglig bostadsdel (d.v.s. på högst 116 m²) får vara 27°.

* Tillbyggnaden samt uthus/garage får ha en högsta totalhöjd på 3,5 m.

Utformning av souterrängshuset.

I₂

Högsta antal våningar, souterrängvåning är tillåten.

V₂

* Största taklutning för ursprunglig bostadsdel (d.v.s. på högst 90 m²) får vara 27°

* Tillbyggnad samt uthus/garage får ha en högsta totalhöjd på 3,5 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 2009-12-31

Antagen av BN 1995-08-22

Vunnit laga kraft 1996-02-08

Sökt åtgärd avser rivningslov på befintlig huvudbyggnad samt komplementbyggnad (garage).

Sökt åtgärd avser nybyggnad av enbostadshus med garage. Byggnadsarea enligt redovisade ritningar är 183,3 kvm BYA.

Motivering till de överstigande kvadratmeter är att ytterväggarna byggs med 400mm isolerblock, istället för de 300mm lättbetong som huset ursprungligt är byggd med samt att garaget nu byggs ihop med huset. Sammantaget är överytan av tekniska samt av miljömässiga skäl då huset kommer att ha en betydligt lägre energiförbrukning.

Flertalet fastigheter i närområdet och i grannskapet har fått beviljat överyta som mindre avvikelse. Det är av vikt att byggnadsnämnden behandlar ansökningar enligt likabehandlingsprincipen.

Tak på hela huvudbyggnaden inkl. garage har tidigare beviljats i närområdet och en granne ifrån fastigheten. Höjden 3,5m har överskridits. Landskapsbilden i området är inte homogen.

Om man läser detaljplanen så avser höjden om 3,5m vid *tillbyggnad*. Den sökta åtgärden är *inte* en tillbyggnad utan nybyggnad och skall därför inte gälla för denna åtgärd. Uthus/garage innebär om det skulle avses som en komplementbyggnad och inte en tillbyggnad. Denna del i ansökan där höjden följer taklivet är planenlig.

Ansökan avser endast *en* avvikelse, som utgörs av en överyta om 30kvm.

BET	ÄNDRING AVSER		DATUM	Sign.
Edessa & Alexander Gunduz Norrskogsvägen 14 145 75 Norsborg				
JUNGFRUN 7				
BLK bygglovkonsulterna.se				
A	Graphisoft			
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
#PIn			SR	
DATUM		ANSVARIG		
REV. 2020-03-21		-		
Rivningslov avseende huvudbyggnad och komplementbyggnad Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad				
SKALA	NUMMER			BET
	A-40-3-102			

Exempel på avvikelser i närområdet som har beviljats med större överyta

Exempel 1:

NORRSKOGEN 33

Planförhållande

För fastigheten gäller detaljplan E 53-21 , lagakraftvunnen 1996-02-08

Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan avseende:

- överskridande av tillåten byggnadsarea med 15m²

Avvikelsen bedöms vara av mindre omfattning och förenlig med syftet med planen. Berörda grannar på fastigheterna Norrskogen 29, 37, 30 har beretts tillfälle att yttra sig och har ingen erinran.

Sign	Rätt i byggar: Beslutsexpediering
------	-----------------------------------

Överyta om 15 kvm, bedömts som liten avvikelse

Exempel 2:

BRONSGJUTAREN 22

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
Delägarens beslut

PROTOKOLL
2009-07-21

10)

Avvikelsen bedöms vara av mindre omfattning och förenlig med syftet med planen. Berörda grannar på fastigheterna Bronsgjutaren 13, Bronsgjutaren 25, Bronsgjutaren 27 och redovisningsområdet i samfälligheten Bronsgjutaren har beretts tillfälle att yttra sig. Sympetster har inte kommit från grannarna på Bronsgjutaren 13 som önskat en avskärning mot sin fastighet med ett in- och utrymme som omfattar för den västligaste som tidigare fanns på platsen. En plank och väster har hanterats i separat bygglov, LOV 07-608. Plankat har uppfyllt enligt förutsättningarna till förordningen 2009-05-26. Bronsgjutaren 13 har 2009-07-09 inkommit med ett positivt yttrande.

För lovet gäller

Bygglövsavgiften är 4 720 kronor och planavgiften är 4 725 kronor. Totalt 9 045 kronor. Fakturan skickas separat.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen för detta beslut.

Kvalitetsövervakning ges sammanfattning och verifierar att arbetet utförs enligt beviljat bygglov samt enligt gällande lagstiftning. Slutligt arbete anmäls till samhällsbyggnadsnämnden.

Information om byggherrens ansvar bifogas.

För samhällsbyggnadsnämnden

Yvonne Bergman
Ordförande

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
Delägarens beslut

PROTOKOLL
2009-07-21

10)

Tillbyggnad av enbostadshus med lagadast utrum
LOV - BYGGANLÄN

Fastighet: BRONSGJUTAREN 22, Bronsgjutarvägen 52, Norsborg
Sökande: Charlma Kennen, Bronsgjutarvägen 52, 145 72 NORRSBORG

Beakt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen

- medge avvikelser från gällande plan
- bevilja bygglov
- byggherrens och kontrollplan inte krävs samt att byggherrens godkännande som kvalitetsansvarig

Ansökan avser

Tillbyggnad av enbostadshus med ett inglasat utrum med en byggnadsarea om 20,6 m². Fastigheten är bebyggd med 193 m² och kommer efter tillbyggnaden att vara bebyggd med 213 m² byggnadsarea.

Beaktanden

Ansökan inkom	2009-05-05
Granskningsinlämning inkom	2009-05-07
Granskningsinlämning inkom	2009-05-07
Situationsplan inkom	2009-05-07
Fasadritning inkom	2009-04-27
Planritning inkom	2009-04-27
Granskningsinlämning inkom	2009-05-19
Granskningsinlämning inkom	2009-05-19
Granskningsinlämning inkom	2009-05-19
Granskningsinlämning inkom	2009-07-09

Rätt utdraget bygglov: Yvonne Bergman

Planförhållande

För fastigheten gäller detaljplan E 53-28 lagakraftvunnen 2008-03-13

Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan avseende:

- överskridande av tillåten byggnadsarea
- byggherrens placering till mindre del på mark som inte får bebyggas

Sign	Rätt i byggar: Beslutsexpediering
------	-----------------------------------

Huvudbyggnaden innan bygglov söktes hade en överskriden byggnadsarea. Utöver det medgavs ytterligare 20,6kvm och bedömdes som en planenlig åtgärd. Total avvikelse om 18,7%, dvs 33,6 kvm.

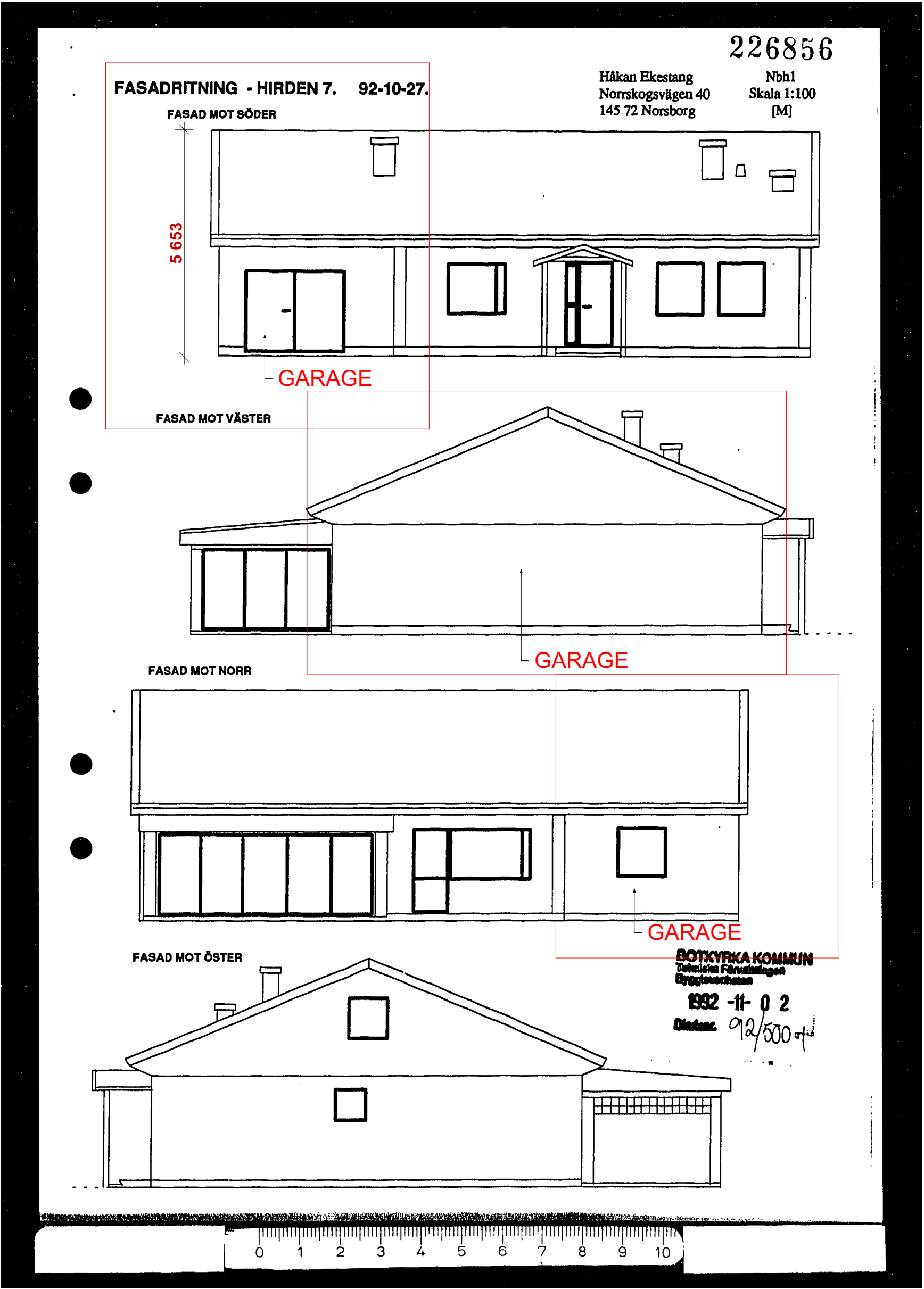
I detta bygglov har två avvikelser medgivits.

BET	ANDRING AVSER	DATUM	Sign.
Edessa & Alexander Gunduz Norrskogsvägen 14 145 75 Norsborg			
JUNGFRUN 7			
BLK bygglovkonsulterna.se			
A	Graphisoft		
LUPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE	
#PIn		SR	
DATUM	ANSVARIG		
2020-02-06	-		
Rivningslov avseende huvudbyggnad och komplementbyggnad			
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus			
SKALA 1:1	NUMMER A-40-3-104	BET	

Exempel på avvikelser i närområdet som har beviljats med garagetakshöjd överstigande 3,7m

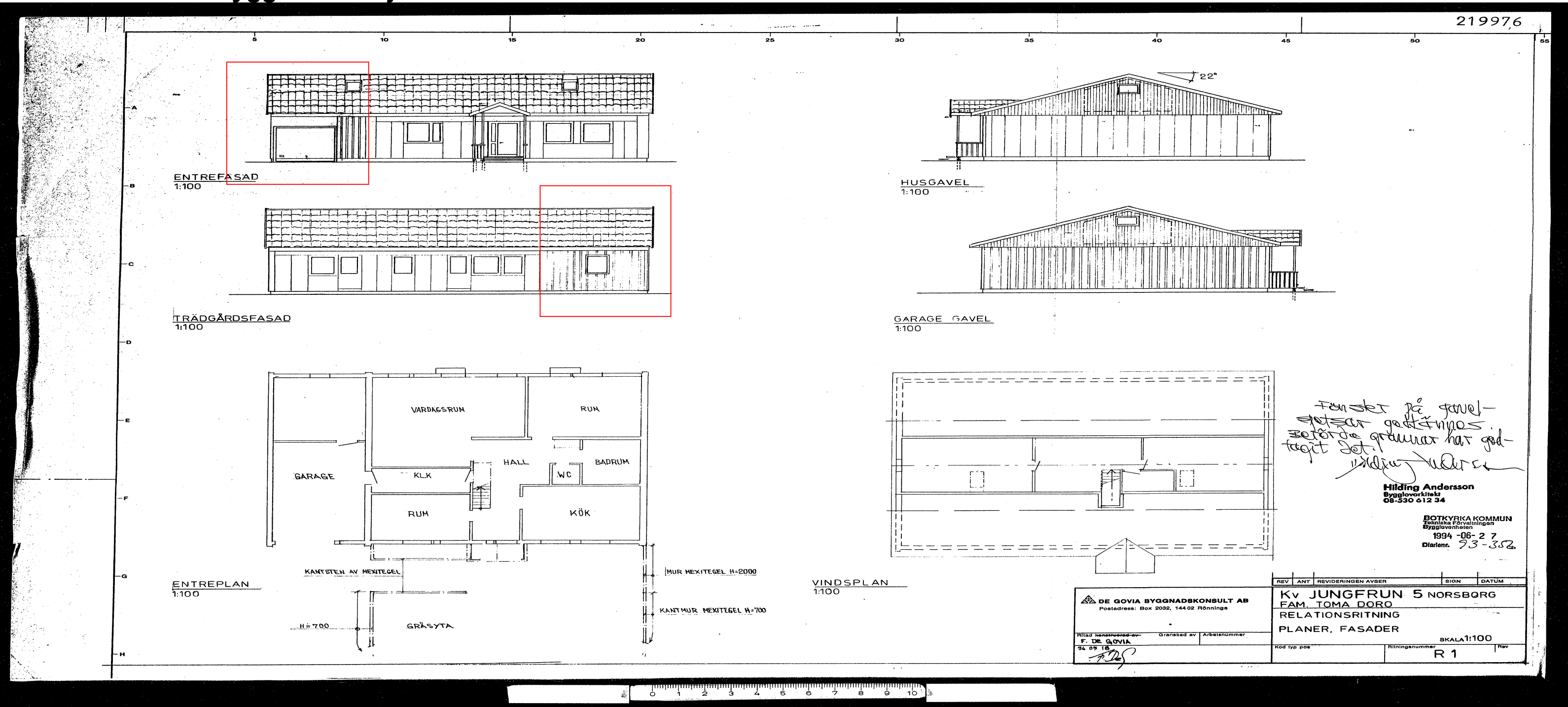
Exempel 1 & 2:

HIRDEN 7 men även HIRDEN 6 har fått samma höjd beviljat



Exempel 3:

JUNGFRUN 5 (grannfastigheten) har fått garagehöjden samma som resterande byggnad beviljat



Minst tre grannfastigheter har fått garagehöjden i liv med huvudbyggnaden

BET	ANDRING AVSER		DATUM	Sign.
Edessa & Alexander Gunduz Norrskogsvägen 14 145 75 Norsborg				
JUNGFRUN 7				
BLK  bygglovkonsulterna.se				
A	Graphisoft			
UPPRIDAG NR	RITAD AV		HANDLÄGGARE	
#PIn			SR	
DATUM	ANSVARIG			
2020-02-06	-			
Rivningslov avseende huvudbyggnad och komplementbyggnad				
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus				
SKALA 1:100	NUMMER A-40-3-103			BET

2020-04-17

Dnr: SBN 2020-000005

Dnr:

Fastighet: JUNGFRUN 7 (NORRSKOGSVÄGEN 14)

Ansökan avser: Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt rivning

☐ Jag har inget emot föreslagen åtgärd

☒ Jag har följande synpunkter:

Inget att invända om ni håller
vad ni lovar eller att det blir
1-våningshus i sammanställ som
grannar (Ni har viss förmåga
att avvika vad ni först lovar.)

Ort och datum: Narsborg 2020-04-14

Underskrift: Tellerö Reijonen

Namnförtydligande: Tellerö Reijonen

Ägare/tomträttsinnehavare till fastigheten: LUGNET 23

Tellerö Reijonen



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200414-BYGGRAN-LJ94
Inskickat	2020-04-14 12:33

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000005
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning
Förnamn	Anita
Efternamn	Stillerman
Fastighetsbeteckning	LUGNET 22
Svara senast	2020-04-20

Invändningar?

Invändningar	Jag har invändningar
--------------	----------------------

Jag har invändningar

Kommentar	Följer de byggritningar som finns att tillgå har vi inga invändningar. Om det visar sig att det blir två våningar påverkas vår tomt av mindre sol. Då säger vi nej till nybygget. Mvh Anita Stillerman
DOLD RemissId	31728
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-04-14 12:33
Signerat av:	Anita Stillerman
Signerats med personnummer:	196109252285
Utgivare:	Swedbank Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-04-14 12:33

2020-05-27

Botkyrka kommun
SBN 2020-000 005

Yttrande till förslag till beslut för nybyggnad av enbostadshus och rivningslov för befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad på Jungfrun 7, Norrskogsvägen 14, Norsborg

Enligt handläggarens förslag till beslut

1. att inte bevilja rivningslov på huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Detta är ny information och som inte har kommunicerats tidigare. Detta saknar lagstöd enligt gällande plan. Det framgår inte uttryckligen enligt gällande plan att byggnader inte får rivas. Byggnaderna på fastigheten är inte av kulturhistoriskt värde. Likabehandlingsprincipen ska gälla även för denna fastighet.
2. att inte bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus.
 - Nästan samtliga hus i området som har fått en ny ägare har blivit ombyggd, tillbyggd eller nybyggd och har fått bygglov för en avvikande utformning. Flertalet har fått avvikelse på byggnadsarean jämfört med ursprungshusen. Detta har vi redovisat men har ej blivit hörsammade. Att samhällsbyggnadsnämnden åberopar miljöpåverkan eller miljöförändring tyder på att det saknas lokalkännedom eller kännedom om de bygglov som faktiskt har beviljats genom åren och beviljats nyligen trots att vi har visat ett axplock. Vi ska inte drabbas för att samhällsbyggnadsnämnden nu inte vill bevilja en mindre avvikelse trots att man har beviljat större avvikelser i området. Likabehandlingsprincipen ska även gälla vid bygglovsprövningar.
 - Utformningen med ett ihopbyggt-garage smälter in med alla andra enbostadshus i området men även med närmaste granne.
 - Utformningen möjliggör inte ett två våningshus.
 - Utformningen i fasadmaterial och kulör liknar övriga bebyggelse i området.
 - Grannarna har varit positiva och det förslag som har presenterats är hållbart och passar bra in i miljön.

- Det finns flera enbostadshus med stora fönsterpartier. Vi har inte fått kännedom om att fönstren på huset ligger i en gavel och har en större tomtareal än de flesta i området. Det finns flera hus i området som har fått bygglov för en högre höjd än 5,3m så som är redovisat med en takvinkel på 27 grader med vind och därmed ihopbyggt garage med den höjden. Det finns flera hus i området som har fått avvikelser med upptill 30 kvm utan Attefallsåtgärder. Huset är inte två våningar utan vi vill skapa en öppen känsla nu när vi ska bygga nytt.

Förutom att huset kommer att vara välanpassat i området så kommer huset att ha en mycket god standard vad gäller lågenergiförbrukning och även hållbara materialval. Vår ambition är att bygga huset så nära passivhus standard kanske tom miljöcertifiera det om möjligt och försöka få till det första passivhus i Norsborg och kanske i Botkyrka. Vi hoppas att samhällsbyggnadsnämnden kan fatta beslut om att bevilja bygglov och rivningslov enligt vår ansökan.

Vänliga hälsningar,

Alexander Gunduz