



Handläggare
Alvaro Florez
alvaro.florez@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämndens arbetsutskott

GLÖMSTA 2:45 (GAMLA STOCKHOLMSVÄGEN 114)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

- Bygglov ges (9 kap. 31 § PBL).
- Marcus Gunnarsson Skoog med behörighetsnummer SC1044-14 är kontrollansvarig (9 kap. 40 § PBL).
- Avgift för handläggning är 47 408 kronor (12 kap. 8 och 11 § PBL).

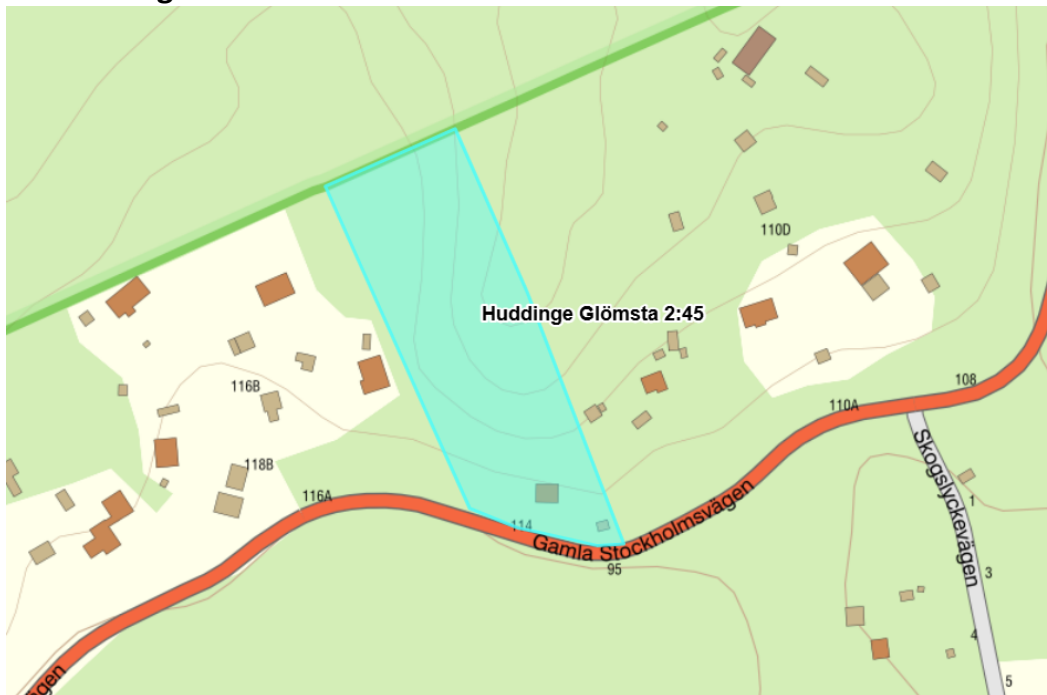
I miljö- och bygglövsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2025 framgår motivering av beslutet. Där finns även information och upplysningar som är viktiga i ärendet.

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan bedöms uppfylla kraven för att kunna bevilja bygglov. Förvaltningen föreslår därför att bygglov ges.



Beskrivning av ärendet



Berörd fastighet finns inom markerat område.

Ärendet gäller

Ansökan inkom den 16 oktober 2024. Under handläggningens gång har ärendet omarbetats och kompletterats. Den sista kompletteringen inkom den 17 december 2024, vilket också är det datum som handläggningstiden räknas från.

Ansökan om bygglov gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea och bruttoarea om 105,5 kvadratmeter. Huvudbyggnaden inreds med tre rum och kök, och den sammanlagda boarean uppgår till 86 kvadratmeter.

Huvudbyggnaden uppförs i en våning med vind, med en byggnadshöjd på 3,75 meter mätt från medelmarknivån och en nockhöjd på 6,62 meter.

Byggnaden får fasader klädda i stående träpanel med lockläkt, som målas med järnvitriol. Sockeln uppförs med liggande panel. Fönsterfoder, takfot och vindskivor målas i vit kulör, NCS S0502-Y. Fönster och dörrar utförs i trä och målas i röd kulör, NCS S4550-Y90R. Taket beläggs med bandtäckt plåt i svart kulör, NCS S9000-N.

Utöver byggnaden ingår även förändringar av marknivåer vid enbostadshuset, vilka bedöms höra samman med nybyggnationen.

Handlingar som ingår i beslutet

- Situationsplan, 2024-12-09
- Markplaneringsritning, 2024-12-09
- Marksektionsritning, 2024-12-09
- Fasadritningar, 2024-12-09
- Planritningar, 2024-12-09
- Sektionsritningar, 2024-12-09



Tidigare ärenden och beslut av relevans för ärendet

Startbesked för rivning av fritidshus beslutades den 21 oktober 2024 i ärende med ärendenummer MBF 2024-002477.

Vad översiktsplanen säger

Fastigheten ligger i ett område där det varken finns detaljplan eller områdesbestämmelser. Av Huddinge kommuns översiktsplan *Vårt framtida Huddinge - Översiktsplan 2050* framgår det att området ligger inom sammanhängande bebyggelse och är ett område där komplettering kan prövas. Under ställningstagandet i översiktsplanen beskrivs att områdets sammanhängande villabebyggelse har en småskalig struktur. Här kan kommunen pröva kompletterande bebyggelse i mindre skala, som bidrar till möjligheter för blandade boendeformer och ett förbättrat underlag för service. Denna typ av kompletteringar sker längs centrala stråk med tillgång till kollektivtrafik och med stor hänsyn till områdenas befintliga karaktär som småhusområde. Kompletteringar sker i första hand på fastighetsägares initiativ. Vid komplettering tas stor hänsyn till områdets befintliga karaktär och bebyggelsen ska utgå från kulturmiljöprogrammet.

Beskrivning av fastigheten och området

Fastighetens areal är 8 315 kvadratmeter. På fastigheten finns ett äldre fritidshus, en gammal om- och tillbyggd stuga uppförd på 1930-talet, med en byggnadsarea på 57 kvadratmeter samt en nyare förrådsbyggnad med en byggnadsarea på cirka 14 kvadratmeter. Stugan ska rivras för att ge plats åt nybyggnaden. Fastigheten är en kuperad skogstomt med tunna jordlager ned till berg i dagen.

Området består av blandad bebyggelse, med villabebyggelse från 2000-talet och några få äldre sommarstugor. De bebyggda tomterna ligger norr om Gamla Stockholmsvägen, med nya hus placerade längre in från vägen.

Kulturmiljö.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområdet Flemingsberg-Glömsta som beskrivs i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram (KS-2020/1230, del 3 sid 50-54). I bedömningen av kulturmiljön framgår att Glömsta och Flemingsbergs gårdsmiljöer är den sista resten av herrgårdslandskapet som tidigare präglade området. Till miljön hör kvarvarande torp. Såväl helhetsmiljön som enskilda objekt är värdefulla. Kvarvarande sportstugor från 1920-talet på stora tomter har ett högt kulturhistoriskt värde. De visar på de tidigare sommarstugornas etablering i området. Inom området finns ett antal listade karaktärsdrag. Aktuella för detta ärende är:

- Området är kuperat med bergs- och moränhöjder skilda åt av små sprickdalar med lerjordar. Genom landskapet går ett markant dalstråk från Flemingsbergsviken upp mot Glömsta.
- Längs Gamla Stockholmsvägen återfinns äldre sportstugor från 1920-talet samt torp.



Yttrande från sakägare

Eftersom åtgärden ligger utanför detaljplan har ägarna till fastigheterna Glömsta 2:1, Glömsta 2:41, Glömsta 2:44, Glömsta 2:46, Glömsta 2:47, Vistaberg 2:80 och Vistaberg 3:82 underrättats om ansökan och de har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Det har inte kommit något yttrande.

Tillämpliga bestämmelser

För prövningen gäller bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som förkortas PBL. I PBL används termen byggnadsnämnd vilket i detta ärende är bygglovs- och tillsynsnämnden.

Bygglov för nybyggnad krävs enligt 9 kap. 2 § PBL. Vilka krav som ska uppfyllas för att kunna få bygglov finns i 9 kap. 31 § PBL.

Vid prövningen har hänsyn tagits till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Motivering av beslut

Bedömning av utformning

Förvaltningen bedömer att utformningskraven enligt PBL uppfylls. Den föreslagna nybyggnaden placeras på samma plats och med samma färdiga golvhöjd som den gamla stugan, utan några större markförändringar. Den enkla utformningen med sadeltak, stående träpanel och sockel med liggande panel, målade i grå järnvitriol, gör att byggnaden smälter in i landskapet och är väl anpassad till tomtens förutsättningar. Bedömningen är att förslaget har en god form-, färg- och materialverkan.

Förvaltningen bedömer att föreslagen nybyggnad är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnaden placeras med hänsyn till de befintliga stenmurarna och tomtens naturliga förutsättningar.

Ansökan bedöms vara anpassad till kulturmiljön och följer de råd och riktlinjer som anges i kulturmiljöprogrammet, såsom att undvika asfaltering och hårdgjorda ytor samt bibehålla läsbara karaktärsdrag på tomtens längs Gamla Stockholmsvägen.

Vattentillgången tillgodoses genom en egen grävd brunn som är belägen intill Gamla Stockholmsvägen. Sökanden har bifogat ett beslut om tillstånd att anlägga ett reningsverk, daterat den 15 augusti 2024 (ärendenummer: AVLO.2024.2441).

Bedömning av lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet

Den yttre tillgängligheten bedöms inte uppfylla tillgänglighetskraven enligt PBL, eftersom rampen som leder till entrén har en lutning på 1:10 i stället för föreskrivna 1:12. Förvaltningen bedömer dock att avsteg från kravet på yttre tillgänglighet kan medges, då byggnaden anpassas till tomtens naturliga förutsättningar och till kulturmiljön med mindre markförändringar.



Förvaltningens samlade bedömning och motivering

Det har i prövningen inte framkommit att det finns något allmänt intresse som är starkare än det enskilda intresset att kunna bebygga och nyttja fastigheten i enlighet med förslaget.

Förvaltningen bedömer vid en sammanvägning att kraven för att kunna ge bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda.

Beräkning av avgift

Hur stor avgift som ska tas ut står i *Taxa för bygglovsverksamhet (HKF 2200)* som är beslutad av kommunfullmäktige.

Enligt taxan är avgiften för handläggningen 47 408 kronor. Avgiften är beräknad enligt tabell A.3 i taxan.

Information och upplysningar

Byggnadsarbetena får påbörjas först fyra veckor efter det att beslutet om lov kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Du måste också få ett startbesked innan du får börja. Om du får ett startbesked innan veckorna ovan har gått måste du enligt 9 kap. 42 a § PBL ändå vänta tills de fyra veckorna har gått. Om du påbörjar före du fått ett startbesked eller de fyra veckorna har gått kan en byggsanktionsavgift tas ut. För att kontrollera när beslutet kungjorts kan du logga in i vår E-tjänst *Mina ärenden* på bygg.huddinge.se. Där kan du även komma åt alla beslutade handlingar.

Detta lov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från det att beslutet fått laga kraft.

Om byggnadsarbeten påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Det måste hållas ett tekniskt samråd i detta ärende. Information om tekniskt samråd samt begäran om de handlingar som krävs för att kunna ge startbesked skickas med detta beslut. Du bokar själv tid för tekniskt samråd via vår e-tjänst på bygg.huddinge.se.

Innan byggnaden får tas i bruk måste ett slutbesked ha getts. Om byggnadsverket tas i bruk innan slutbesked har getts tas en byggsanktionsavgift ut. Du ansöker om slutbesked via e-tjänst på bygg.huddinge.se.

När det gäller de tekniska egenskapskraven i PBL, PBF och Boverkets byggregler (BBR) är det byggherrens ansvar att se till att dessa uppfylls.

Det som byggs ska följa de ritningar som tillhör beslutet. Om ändringar som inte kan godkännas finns när byggnationen är klar kan det leda till att du inte får slutbesked för det du har byggt. Ta därför kontakt med bygglovsavdelningen om du får behov av att göra ändringar. Vi gör då en bedömning om ändringarna är så små att de kan ingå i det lov som har beslutats eller om en ny ansökan behöver lämnas in. Om en ny ansökan behöver lämnas in kommer en ny prövning av ärendet att göras och avgift för ny handläggning kommer att tas ut.

Information om hur en lägeskontroll görs finns på www.huddinge.se. Om lägeskontrollen beställs av kommunens lantmäteriafdelning kan det enkelt göras via e-tjänst på bygg.huddinge.se.



Om en fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska även omedelbart anmäla detta till Länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950)).

För sprängning krävs tillstånd från Polisen, mer information finns på www.polisen.se.

Kontakta Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning på miljotillsyn@huddinge.se för att ta reda på vad som gäller när du planerar att använda jord- eller schaktmassor för utfyllnad eller andra markarbeten på din fastighet.

Faktura för beslutad avgift skickas ut i ett eget brev. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Om beslutet ändras och fått laga kraft kommer avgiften då det behövs justeras eller återbetalas.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tala om vilket beslut du överklagar genom att ange ärendenummer som står högst upp i beslutet. Ange även *varför* du anser att beslutet är fel och *vilken ändring* du vill ha. Handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning bör också bifogas. Skrivelsen bör undertecknas och du bör ange namn, personnummer eller organisationsnummer, bostadsadress, telefonnummer och e-postadress.

Hit skickar du ditt överklagande

Du kan mejla in ditt överklagande via e-post till oss på bygglov@huddinge.se eller skicka det till:

Länsstyrelsen i Stockholms län
via
Huddinge kommun
Miljö- och bygglovsförvaltningen
Bygglovsavdelningen
141 85 Huddinge

Överklaga inom en viss tid

För att överklagandet ska kunna prövas måste ditt överklagande ha kommit in till Huddinge kommun senast inom **tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Den som inte delges kan överklaga inom **fyra veckor** från det att beslut kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Har ditt överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen om nämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

Har du ytterligare frågor om hur du överklagar kan du vända dig till Huddinge kommuns servicecenter via telefonnummer 08-535 300 00 eller e-post servicecenter@huddinge.se.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Morgan Randall Svahn
Bygglovschef