

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-12-03

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2018-000739**

**Tillbyggnad av förskola, nybyggnad av förråd, uppförande av bullerplank och stödmurar samt anordnande av parkeringsplatser, JAKOBSBERG 2:1399 (HÄSTSKOVÄGEN 28)**

**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 125 524 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Förslaget avser bygglov för tillbyggnad av förskola om cirka 1 735 kvm bruttoarea, BTA, nybyggnad av förråd, uppförande av bullerplank och stödmurar samt anordnande av parkeringsplatser vid Vattmyra förskola.

**Handlingar**

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2018-12-03
Planritning byggnad 02 A-0.1-220 B	2018-12-03
Planritning byggnad 02 A-0.1-210 A	2018-12-03
Elevation och sektion	2018-11-28
Plan,fasad,sektion förråd byggnad 04 A-0.0-01	2018-11-26
Situationsplan A-01.1-001	2018-11-26
Ritning L-10-1-021	2018-11-26
Ritning L-10-1-022	2018-11-26
Ritning L-10-1-023	2018-11-26
Plan,fasad,sektionsritning L-32-6-001	2018-11-26
Fasad byggnad 02 Ö och V A-0.3-202	2018-10-31
Fasad byggnad 02 S och N A-0.3-201	2018-10-31
Sektionsritning byggnad 02 A-0.2-201	2018-10-31
Takplan byggnad 02 plan 3 A-0.1-230	2018-10-31
Situationsplan-va	2018-10-31
Situationsplan befintlig sopanläggning	2018-10-31
Dokumentation akustik	2018-10-31
Dokumentation barnkonsekvensanalys	2018-10-31
Utredning dagvatten	2018-10-31



# JÄRFÄLLA

Tillgänglighet utlåtande	2018-10-31
PM miljöteknisk markundersökning	2018-10-31
Nybyggnadskarta	2018-10-31
Ansökan bygglov	2018-10-31

## Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig och byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SP Certifiering till och med 2021-05-17 med behörighetsnummer SC0331-11.

## Ärendet

Projektet vid Vattmyra förskola innebär att den befintliga envåningsbyggnaden från 1970-talet med förbindelsegång på tomtens södra del rivs. Envåningsbyggnaden är sammanlänkad med en flexibel skol- och förskolebyggnad som uppfördes år 2013 och som kommer att stå kvar på platsen. Rivningslov för envåningsbyggnaden från 1970-talet gavs 2018-10-05, dnr: 2018-657.

Byggnationen av nya Vattmyra förskola blir en tillbyggnad i två våningar som länkas samman med en ny förbindelsegång till den flexibla byggnaden som uppfördes på platsen år 2013. Den nya tillbyggda delen med ny förbindelsegång upptar 867 kvm byggnadsarea, BYA, och placeras således på samma plats som den byggnad som ska rivras men den kommer att ha en mindre planutbredning.

Den nya förskolans utformning anpassas till att följa Järfälla konceptförskola och byggs för tre avdelningar/ hemvisten om 40-45 barn/avdelning.

Byggnadens fasader utförs i betongelement med ingjutet stående rött tegel och med ett parti av mörkgrått klinker i fönsterbandshöjd. På byggnadens södra och östra fasad uppförs sovterrasser av limträ och betongbjälklag med trätrall. Fasaderna på förbindelsegången utförs av en räfflad fibercementskiva i en grå kulör. Anslutande delar som fönster, dörrar, plåt, takavattning utförs i mörkare grå kulör. Utformningen bidrar till att ge byggnaden ett sammanhållet uttryck.

Nybyggnation av ett förrådshus samt ett barnvagnsförråd med en gemensam BYA om 30 kvm sker inom förskolegården. Som solskydd uppförs fasta, icke bygglovpliktiga, pergola över platser på gården där barn kan uppehålla sig under längre stunder.

För att klara riktvärden för buller på förskolegården och på sovterrasser uppförs ett bullerdämpande plank i fastighetens sydvästra hörn, delvis utmed Hästskovägen. Stödmurar och en sittgradäng i trä uppförs i slutningen mot Snickaregården på gårdens västra del. Vid infarten från Hästskovägen anordnas 18 stycken parkeringsplatser, varav en handikapparkering, HKP. Plats för barnvagns- och cykelparkering redovisas vid personalentrén belägen vid förbindelsegången.

### Förutsättningar

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplan D 2018-10-01. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten är avsedd för skola och samlingslokaler. Största tillåtna byggnadsarea inom markerat område på plankartan är 8 100 kvm. Högst två våningar får uppföras. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +36,0. Nivå på färdigt golv ska vara minst 24 meter över nollplan.

På punktprickad mark får byggnad inte uppföras. På korsmark får marken, med undantag av uthus, skärmtak och dylikt, inte förses med byggnader.

På de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet är högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå för dygn från väg- och spårtrafik 50 dB(A), maximal ljudnivå 70 dB(A). På övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå för dygn från väg- och spårtrafik 55 dB(A), maximal ljudnivå 70 dB(A).

### Yttranden

Då förslaget är planenligt har berörda grannar och sakägare inte hörts i ärendet.

Ärendet har remitterats till kommunens enheter för Park- och gata, Miljö- och hälsoskydd, Avfall samt VA.

Enheten Park och gata har inte inkommit med något yttrande.

Miljö och hälsoskydd framför följande synpunkter:

- Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik för ny gård, förskola ska klaras.
- Fasta solskydd på gården ska finnas över sandlådor och andra lekytor där barnen uppehåller sig mer än tillfälligt.
- Tillgång till solskydd ska finnas för fönster och altandörrar.
- Tillgång till sol- och vindskydd ska finnas för sovterrasserna.
- 3 st toaletter/ 45 barn anser vi är för lite, det ska finnas 1 st toalett/10 barn, vilket blir minst 4 st toaletter/avdelning. De toaletterna som finns vid entrén på bottenvåningen har inte barnen tillgång till då de är på sin avdelning och kan inte därför tas med i beräkningen.
- Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation ska klaras i alla de rum som barnen stadigvarande vistas i.
- En översiktlig markundersökning visar att marken delvis är förorenad av PAH:er och bly. Sökande har därefter beställt ytterligare en markundersökning som ska utreda mer kring utbredning och risk för spridning av dessa föroreningar. Resultat och slutsats från denna utredning inväntas och därefter gör miljö- och hälsoskydds-enheten en bedömning om ett saneringsbehov finns.



- Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten anser att startbesked för nybyggnad inte bör ges innan sökande har undersökt och eventuellt sanerat marken. Innan en eventuell sanering påbörjas ska sökande skicka in en anmälan om efterbehandling (enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Avfallsmyndigheten framför ingen erinran men påtalar att inför tekniskt samråd så bör funktionen och ansvaret för fettavskiljaren förtydligas. De önskar då en utredning som visar att fettavskiljaren är rätt dimensionerad samt se hur den är kopplad.

VA-enheten har inga synpunkter efter ett förtydligande att dagvattenhanteringen sker inom egen fastighet. Endast redovisad översvämningssyta vid extrema regn kan godtas inom allmän platsmark.

Inkomna yttranden i bygglovsskedet har utretts och besvarats av byggherren. Planlösningen på plan två har reviderats för att rymma ytterligare en toalett till förskolebarnen. För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer remissvaren även att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet.

### **Barnkonsekvensanalys**

Ärendet berör barn då ansökan avser tillbyggnad av förskola. Sökanden har redovisat en barnkonsekvensanalys där en barngrupp från förskolan har deltagit i en utökad dialog för medskapande i den fysiska planeringsprocessen.

Plan- och bygglagen, som styr nämndens handläggning, föreskriver hänsynstagande till den enskilda människan, där ibland barn och för kommande generationer. Regelverket är utformat för att säkerställa en god byggnad t.ex. vad gäller tillgänglighet och inomhusmiljö, vilket kommer barn till godo.

### **Motivering**

Tillbyggnaden anses väl anpassad till platsen och till den befintliga byggnaden som den sammanlänkas med. Dess placering, skala, anpassning och utformning bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav. Omgivningspåverkan har granskats utan erinran.

Efter att förslaget har omarbetats i enlighet med synpunkterna från enheten Miljö och hälsoskydd anses planlösningen vara lämplig för sitt ändamål.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, tillgänglighetskrav, parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkeringar anses uppfylla.

Åtgärderna är i enlighet med detaljplanebestämmelserna. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.



### Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL.

Ett lovbeslut får verkställas först fyra veckor efter att beslutet kungjorts. Om lovet överklagas kan det komma att upphävas. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar lov.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Amanda Touman Redstorm  
Bygglovchef

Helena Fernsjö  
Bygglovhandläggare

**Expedieras**  
Akten  
Sökande  
Fastighetsägare