

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-11-07

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2016-000700****Nybyggnad av kedjehus, JAKOBSBERG 2:1105****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 127 465 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser nybyggnad av 18 kedjehus i två våningar efter en markanvisningstävling. Placering är vid Vattmyravallen något väster om Hästskovägen närmast angränsande till konceptboendet Bovieran. Bostadsrätterna omfattar per hus 159,8 m<sup>2</sup> BTA och samtliga hus totalt 2 848 m<sup>2</sup> BTA.

Huskropparna är förskjutna med gavlarna mot gaturummet och sammanlänkas med en carport i pergolautförande. Fasadmateriäl föreslås i ljusst trä och sadeltaken förses med solceller. Byggherre är Erik Wallin AB och arkitekturen är utformad av SWECO Architects AB.

**Handlingar**

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-11-07
Ansökan bygglov	2016-10-05
Ritningsförteckning	2016-10-05
Samanställning ytor och rumstyper	2016-10-05
Samanställning avfallshantering	2016-10-05
Samanställning parkeringsmöjligheter	2016-10-05
Utvändig material- och färgbeskrivning	2016-10-05
Markplaneringsritning del 1 L.01.1-001	2016-10-05
Markplaneringsritning del 2 L.01.1-002	2016-10-05
Markplaneringsritning del 1 och 2 L.01.1-003	2016-10-19
Planritning typplaner A06.1-001	2016-10-05
Planritning länga A.1 A-06.1-010	2016-10-05
Planritning länga A.2 A-06.1-020	2016-10-05
Takplan länga A.1 A-06.1-011	2016-10-05
Planritning länga C.1 A-06.1-030	2016-10-05
Planritning länga C.2 A-06.1-040	2016-10-05
Takplan länga C.2 A-06.1-041	2016-10-05
Planritning länga C.3 del 1 A-06.1-051	2016-10-05
Planritning länga C.3 del 2 A-06.1-052	2016-10-05



Takplan länga C.3 A-06.1-053	2016-10-05
Sektionsritning typsektioner A06.2-001	2016-10-05
Fasadritning länga A.1 A-06.3-010	2016-10-05
Fasadritning länga A.2 A-06.3-020	2016-10-05
Fasadritning länga C.1 A-06.3-030	2016-10-05
Fasadritning länga C.2 A-06.3-040	2016-10-05
Fasadritning länga C.3 del 1 A-06.3-051	2016-10-05
Fasadritning länga C.3 del 2 A-06.3-052	2016-10-05
Illustration presentationsmaterial (5 bilagor)	2016-10-05

### Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SITAC till och med 2017-05-09 med behörighetsnummer SC1081-12.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 14 01 24. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder i två våningar. Högsta totalhöjd är 9 meter. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Garage/carport får uppföras i högst en våning. Största tillåtna byggnadsarea per tomt är 150 m<sup>2</sup> inklusive garage/carport. Två bilplatser per tomtplats ska finnas. Material för utvändiga ytor ska väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår.

Järfälla kommun inbjöd till en markanvisningstävling för uppförande av småhusbebyggelse. I sin helhet kunde bidragen innehålla ca 35 bostäder inom området Vattmyravallen i östra Jakobsberg. Tävlingsintention var att utveckla bostadsbyggandet i kommunen. Genom att markanvisa mindre delområden möjliggör kommunen för inte fullt så stora exploatörer att vara med och utveckla intressant och attraktiv bostadsbebyggelse. Ledorden var familjär och centrumnära småhusbebyggelse som ska genomsyras av barnvänlighet och god arkitektonisk kvalitet. Ett tjugotal tävlingsbidrag ansågs kompletta för bedömning av tävlingsjuryn.

Två vinnare i tävlingsområdet korades, vilka var Wålmlin Arkitekter AB och Byggfirman Erik Wallin AB. Detta förslag avser Erik Wallin AB:s tävlingsbidrag med mottot "What you see is what you get". Det var Järfälla kommuns avsikt att den färdigställda bostadsbebyggelsen ska överensstämma med det vinnande tävlingsbidraget. Därför ska marköverlåtelseavtal träffas i samband med bygglovsprövningen.

Byggnaderna är uppskjutna mot gatan för att ge ett intimt gaturum med semiprivata uteplatser. De hårdgjorda ytorna utförs med trädäck, grus, armerat gräs eller plattor med fog för att öka den lokala infiltrationen av dagvatten. Plantering av häck och buskar föreslås istället för plank och staket. Solceller ska monteras på sadeltaken vilket ger god energihushållning. Förrådsbyggnaderna om 7 m<sup>2</sup> förses med sedumtak.

Kedjehusen föreslås i två fulla våningsplan med de publika delarna, såsom kök och vardagsrum i markplan med trappan placerad i centrum. På övervåningen återfinns de privata rummen, såsom sovrum och badrum. Här finns ett allrum som med enkla medel kan göras om till ett fjärde sovrum.



Sammanställning av ytor (BTA, BOA, BYA), rumstyper, materialval, kulörer, avfallshantering och parkeringsmöjligheter finns redovisat fristående och bifogas i ärendet. Lov för byggbodar, byggskytt och gemensamt växthus kommer att sökas separat.

#### **Yttranden**

Ärendet har remitterats till kommunens stadsarkitekt, Samhällbyggnadskontor och avdelningar för, Park- och gata, VA och Avfall, Miljö- och hälsoskydd. Även brandkåren Attunda har remitteras i ett tidigt skede så att yttrandet hinner delges byggherren innan tekniskt samråd. Tillgänglighetutlåtande från sakkunnig med granskning baserad på bygglovshandlingarna har inkommit. Enligt utlåtandet har objektet förutsättningar att uppfylla alla krav avseende tillgänglighet och användbarhet enligt gällande lagstiftning.

Inga yttranden som avser bygglovsskedet har inkommit. Inför tekniskt samråd kommer yttranden avseende de tekniska egenskapskraven att utredas och besvarats av byggherren innan tekniskt samråd. För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer remissvaren även att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet innan startbesked kan ges.

#### **Motivering**

Husen med sina tydliga gavelmotiv lätt varierade ger området en stark karaktär och bidrar till att ge gaturummet en sammanhållande miljö. Vridningen av huskropparna i förhållande till gatan ger en mindre repetitiv känsla då man ständigt upptäcker nya siktlinjer. Tanken är att kedjehusen ska upplevas som en villa lätt sammanlänkad med en pergola.

Fasadpaneler utförs i laserat ljus trä och antracitgrå i olika riktningar, bredd och kulör. Fönsterfoder, knutbrädor och andra detaljer är hållna till ett minimum. Tvärs igenom byggnaden skär en slits i två våningar som är avläsbar i fasaden. Det ger visuella kopplingar mellan planen. Slitsen gör att ljuset fortplantar sig långt in i byggnaden på ett spännande och oväntat sätt.

Bostäderna bedöms ha generösa rumsmått med god möblerbarhet, höga rumshöjder och fina rumssamband. Tillgång till dagsljus är god genom generösa fönster och glasade dörrar.

Gestaltningen av kedjehusen ger ett varierat, modernt och sparsmakat intryck.

I allt väsentligt överensstämmer bygglovsansökan för detta förslag med inlämnat bidrag till markanvisningstävlingen. Förslaget bedöms medverka till god arkitektonisk kvalitet samt motsvara kommunens övriga ledord för området.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, tillgänglighetskrav, bullerkrav, avfallshantering, miljöprovtagning, gårdsutformning samt parkeringsmöjligheter anses uppfylla.

Kedjehusen bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på utformning. Förslaget är i enlighet med detaljplanen. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL



### Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat. Byggnadernas tekniska egenskapskrav kommer att gås igenom under samrådet.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. 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. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Utstakning och lägeskontroll ska utföras och redovisas för kommunens Kart- och GIS enhet. Tjänsten kan beställas av såväl privata aktörer som kommunens Kart- och GIS enhet.

Karin Seleborg  
Miljö- och bygglovchef

Thomas Gustafsson  
Bygglovhandläggare

### Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare