

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-30

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000753**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG
2:2866****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 230 679 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. EttElva arkitekter ritat och JM bygger 60 lägenheter fördelat på 2 trapphus inom Kv7 i Söderdalen. Huset har tegelfasad och plåttak. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ska ges.

Handlingar

1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse	2020-11-30
2. Ansökan	2020-10-21
Nybyggnadskarta	2020-10-30
Ritningsförteckning A och LA	2020-11-27
Situationsplan	2020-10-21
Översiktsplan	2020-10-21
Översiktsplan	2020-11-27
Förklaringar och föreskrifter planer	2020-10-21
Planritningar 13st	2020-10-21
Planritning	2020-11-27
Sektionsritning	2020-10-21
Förklaringar och föreskrifter fasader	2020-10-21
Fasadritningar 2st	2020-10-21
Fasadritning	2020-11-27
Takplan 2 st	2020-10-21
Detaljer 2st	2020-10-21
Areasammanställning	2020-10-21
Situationsplan LA	2020-10-21
Markplaneringsplan LA	2020-10-21
Förklaringar och överbyggnader	2020-10-21
Konstruktionshandlingar 3st	2020-10-21
Utvändig material- och kulörbeskrivning	2020-10-21



Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE Certifiering till och med 2023-11-14 med behörighetsnummer SC1140-16.

Ärendet

Förslaget rymmer 60 lägenheter fördelat på 2st 1rok, 24st 2rok, 19st 3rok och 15st 4rok. Huset har två trapphus, trapphus 5 i den norra delen har 5 våningar plus suterrängvåning och vindsvåning, trapphus 6 i den södra delen har 4 våningar plus suterrängvåning och vindsvåning. Huset har en brant taklutning på 32 grader med takfönster för vindsvåningarna, nockhöjd mellan ca 37 och 39 m. Total bruttoarena är på 5852 kvm.

Projekt Timotej är en del av kv 7 där byggnaden tillsammans projekt Parklinden och projekt Rapsblomman bildar ett slutet kvarter mot Järnväggsgatan. Mot söder och väster bryts kvarteret upp. Den halvslutna kvartersstrukturen skapar siktaxlar, kontakt med parken och möjlighet att röra sig genom bostadsgården. På innergården finns trivsamma umgängesytor i läge för eftermiddagssol. Kvartersgatan längs med husen utformas som gemensamma ytor för de boende, där fordonstrafik enbart sker på de gåendes villkor.

Den arkitektoniska gestaltningen varierar i uttryck och skapar en småskalig fasadrytm längs kvartersgatan. Fasadmaterialet utgörs av tegel och som varieras med hjälp av olika fogkulörer. Bostädernas entréer accentueras med ett glaserat tegel och glasade entrépartier välkomnar de boende hem. Fönstermotiv med staplat förband under ger fasaden en fin detaljering. Ett sadeltak i plåt för tanken till en klassisk bostadsarkitektur och under takfallet rymms lägenhetsförråd och nödvändig teknik för bostäderna. Takets lutning skapar även ideala lägen för solceller i sydlägen. Särskild omsorg har lagts vid utformning av gavelmotiven i väster. Här skapar ett indrag med takterrass i bästa sydvästläge en smäcker gavel och uppbruten skala mot Solparken. Balkongerna har aluminiumräcken och undersidorna målas i vitt.

Lägenhetsstorlekarna varierar från små enrummare till rymliga fyror och är utformade med stor omsorg om boendekvalitet och ett effektivt utnyttjande av bostadsytan. Det handlar om ljus, siktlinjer, möjlighet till bra förvaring och, inte minst, ytor som kan användas på flera olika sätt. Bostäderna utformas flexibelt och tillåter alla tänkbara boendekonstellationer. Beroende på hur eller med vem man vill bo kan bostaden användas på flera olika sätt och möta förändrade förutsättningar och behov över tiden. En yteffektiv fyra kan med enkla medel bli en spatiös trea och en tvårummare kan bli en trea när första barnet kommer.

Kvarteret projekteras enligt Svanens krav. Svanenmärkta byggnader är värderade ur ett livscykelperspektiv och kännetecknas av låg energianvändning, god innemiljö och låga emissioner, kvalitetssäkrad byggprocess samt höga miljö och hälsokrav på byggprodukter och material.



Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan D 12 12 12. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostäder. Bebyggelsen ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med i detaljplanen angiven situationsplan.

Gestaltningssprogrammet ska ligga till grund för utformningen. Entréer mot allmänna gator och kvartersgator ska markera sig tydligt i fasad och vara delvis glasade och genomgående.

Hisstoppar och andra tekniska takanordningar ska placeras under takfallet. Balkongplattors undersidor ska målas.

Lägst antal våningar är 4, högst antal är 5. Utöver högsta tillåtna våningsantal får suterrängvåning utföras.

Samtliga bostäder ska ges tillgång till en fasad med högst 50 dB ekvivalentnivå för minst hälften av boningsrummen. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats med högst 70 dB ekvivalentnivå.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och redovisas inför bygglov.

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken, på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad bland annat ha en god form-, färg- och materialverkan.

Yttranden och kommunikering

Eftersom förslaget följer detaljplanens bestämmelser har grannar och sakägare inte getts tillfälle att yttra sig.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för VA. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Avfall. Avfall anser att underlaget är bristfälligt då avfallsplan saknas.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Park och Gata. Synpunkter har inkommit vad gäller gatans utformning och avstånd mellan fasadliv och sopkassuner och hur det påverkar möjligheten till drift.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelning för Miljö- och hälsoskydd, MoH, som påpekar att man måste säkerställa att den transformatorstation som finns i



närheten, inte orsakar förhöjda magnetfält i bostäderna. Vidare påpekar man att dagsljuskraven inte uppfylls i alla boningsrum.

Ärendet har granskats av kommunens avdelning för exploatering, inga synpunkter har inkommit.

Brandskyddsbeskrivningen har granskats av brandkåren Attunda som påpekar att efterlysande skylt inte är lämpligt då det är för lite dagsljus i utrymmet.

Motivering

Förslaget uppfyller 9 kap. 30 § PBL.

Byggnadsverket är utformat och placerat på den avsedda marken, på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Förslaget har en hög grad av arkitektonisk kvalitet och uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att bostadsutformning, tillgänglighetskrav, bullerkrav, grönytefaktor, gårdsutformning, parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkering anses uppfyllda.

Sökande har kompletterat med en avfallsplan som godkänts av kommunens avdelning för avfall.

Då de synpunkter Park och Gata lämnat främst rör kvartersmark och därför inte kommer drifas av kommunen, kan endast sökande upplysas om problematiken. Sökande kommer ta med sig frågorna i den fortsatta projekteringen.

Transformatorstationen, som MoH syftar på i sitt remissvar, befinner sig på mer än 10 meter från bostadshuset varför risk för förhöjda magnetfält i fastigheten inte föreligger.

Byggherren har genom utredning visar att ett antal rum i huset får något för låga dagsljusvärden. Flera av rummen är sovrum som är rum för visstidsvistelse eller rum där värdet är så lite under kravet att det är tveksamt om det kan uppfattas i verkligheten (uppmätt DF 0,8%, godkänt DF 1%). Samtliga lägenheter kan därför anses uppfylla kravet på god tillgång till direkt dagsljus.

Sökande har justerat sitt brandskydd till vägledande (belysta) skyltar.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ska ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha positiv påverkan på det lokala näringslivet eftersom utökad antal bostäder kan möjliggöra ett större kundunderlag för närliggande verksamheter.



För Bygg- och miljöförvaltningen
Bygglovsavdelningen

Amanda Touman Redstorm
Bygglovschef

Erika Persson
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till:

Sökande
Fastighetsägare
Kontrollansvarig

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) och meddelande skickas till gränsgrannar och andra kända sakägare