

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-08-19

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2016-000420****Nybyggnad av flerbostadshus (Veidekke), KALLHÄLL 6:181****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Avgift fastställs till 199 337 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser ansökan bygglov för nybyggnad av flerbostadshus vid Källtorpsvägen-Ulvsättravägen i Kallhäll. Förslaget omfattar projektets andra etapp (i förslaget benämnt etapp 3), omfattande två stycken punkthus om totalt 59 st. lägenheter, fyra radhuslägenheter samt tillhörande komplementbyggnader. Totalt 5 438 kvm bruttoarea (BTA). Bygglovärendet för första etappen tog upp avvikelser från detaljplanen avseende vattendraget Kallhällsdiket, som inte leddes in på kvartersmarken såsom planerat. Bygglov för den här etappen bedöms därför vara planenlig.

**Handlingar (inkommandedatum)**

1 Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-08-19
2 Ansökan bygglov	2016-06-09
Nybyggnadskarta	2016-06-09
Ritningsförteckning	2016-06-09
Situationsplan L01-00.31 situationsplan etapp 3 hus 2, 3 radhus	2016-06-09
Markplaneringsritning L01-16-31 etapp 3, hus 2, 3 radhus	2016-06-09
Marksektionsritning L01-46-31 sektioner etapp 3 marksektion E-E1, F-F1 principsektion mur M1	2016-06-09
Planritning 2-A40.1-210 plan 210, entré	2016-06-09
Planritning 2-A40.1-211, typplan plan 211-215 bostäder hus 2	2016-06-09
Planritning 2-A40.1-216 plan 216, fläktrumbostäder hus 2	2016-06-09
Planritning 2-A40-1-217 plan 217, takplan bostäder hus 2	2016-06-09
Sektionsritning 2-A40.2-010 sektion A-A bostäder hus 2	2016-06-09
Sektionsritning 2-A40.2-011 sektion B-B bostäder hus 2	2016-06-09
Sektionsritning 2-A40.2-012 sektion C-C bostäder hus 2	2016-06-09
Fasadritning 2-A40.3-010 fasad mot norr bostäder hus 2	2016-06-09
Fasadritning 2-A40.3-011 fasad mot öster bostäder hus 2	2016-06-09



Fasadritning 2-A40.3-012 fasad mot söder bostäder hus 2	2016-06-09
Fasadritning 2-A40.3-013 fasad mot väster bostäder hus 2	2016-06-09
Ritning 2-A42.4-020 yttervägg entré	2016-06-09
Planritning 3-A40.1-310 plan 310 entré bostäder hus 3	2016-06-09
Planritning 3-A40.1-311 plan 311- 315 typplanbostäder hus 3	2016-06-09
Planritning 3-A40.1-316 plan 316, fläktrum bostäder hus 3	2016-06-09
Planritning 3-A40.1-317 plan 317, takplan bostäder hus 3	2016-06-09
Sektionsritning 3-A40.2-010 sektion 01 bostäder hus 3	2016-06-09
Sektionsritning 3-A40.2-011 sektion 02 bostäder hus 3	2016-06-09
Sektionsritning 3-A40.2-012 sektion 03 bostäder hus 3	2016-06-09
Fasadritning 3-A40.3-010 fasad mot norr bostäder hus 3	2016-06-09
Fasadritning 3-A40.3-011 fasad mot öster bostäder hus 3	2016-06-09
Fasadritning 3-A40.3-012 fasad mot söder bostäder hus 3	2016-06-09
Fasadritning 3-A40.3-013 fasad mot väster bostäder hus 3	2016-06-09
Ritning 3-A42.4-020 entré bostäder hus 3	2016-06-09
Planritning 6-A40.1-610 planer radhus typplan	2016-06-09
Planritning 6-A40.1-611 radhus tre våningar	2016-06-09
Fasad-och sektionsritning 6-A40.2-601 radhus tre våningar	2016-06-09
Dokumentation material - kulörbeskrivning radhus	2016-06-09
Ritning 2-A41.6-010 takfot/gavelkrön	2016-06-09
Plan, fasad, sektionsritning 2-A45.0-022 övriga gemensamma cykelparkering	2016-06-09
Plan, fasad, sektionsritning 2-A45.0-023 övriga gemensamma miljörum	2016-06-09
Ritningsförteckning marklovhandling	2016-06-09
Situationsplan L01-10-31 situationsplan mark etapp 3 hus 2, 3 radhus	2016-06-09

### Kontrollansvarig

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

Martin Viberg är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av Kiwa Swedcert till och med 2017-01-16, behörighetsnummer 2832.

### Förutsättningar

Området omfattas av detaljplan D 2014 12 15 A. Bestämmelserna anger i huvudsak att marken är till för bostädsändamål. Högsta tillåten byggnadsarea (BYA) enligt plankartan är e1 1200 kvm och e2 800 kvm. Högst 6 våningar är tillåtet, bebyggelsen ska ha varierande våningsantal. Lägsta golvnivå (FG) ska vara + 20,2 (RH00). Tak och vissa fasader ska kläs med växter. För marken gäller att ett vattendrag ska anläggas mellan husen. Utförandet ska i huvudsak överensstämma med tillhörande gestaltningsprogram för byggnader och för vattendrag.

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet som passerar tomten.

Anslutningspunkter för VA finns tillgängligt på andra sidan Kallhällsdiket.

Dagvatten ska tas om hand lokalt (LOD).



### Yttranden

Kvarteret har fastighetsreglerats. Gränsgrannar är Järfälla kommun och KALLHÄLL 6:180 Brf Kallhällsparken 1/Veidekke Bostad.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen samt till brandkåren Attunda.

Följande har lämnat synpunkter:

- VA: inga synpunkter.
- Park och Gata: antalet bil- och cykelparkeringsplatser ska uppnå normkravet. Utformning av gång- och cykelstråk ska utföras i samråd med Park och Gata.
- Miljö- och hälsoskydd: bullerutredning saknas.
- Avfall: placeringen av avfallskärl i miljöstuga bör justeras för bättre hämtbarhet.
- Brandkåren Attunda: avger ev. yttrande inför tekniskt samråd.

Synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Antalet p-platser uppfyller normkravet inom planområdet och utformning och utförande av gång- och cykelstråk kommer att göras i samråd med Park och Gata. En kompletterande bullerutredning har gjorts, som visar att bullerkraven klaras. Husens planform möjliggör tysta sidor i lägenheterna. Miljöstugans utrustning har möblerats om.

### Motivering

Förslaget BYA är beräknat till 399 kvm per punkthus och 254 radhus tillsammans, cykelförråd och miljöstuga räknas inte in i reglerad BYA. Tillåten byggrätt innehålls.

Husens våningsantal varierar i och med att radhus byggs.

Lägsta golvhöjder (FG) är + 21:20 (RH00)

Frågan om planavvikelse för vattendraget har redovisats och behandlats i lovärende (Dnr 2015-694).

Vind räknas inte som våning då bostadsrum eller arbetslokal där inte kan inredas med stöd av 1:4 PBF. Inget hus har mer än sex våningar.

Förslaget redovisar möjliga anslutningar till ledningsnäten för VA och fjärrvärme, dagvatten infiltreras direkt på tomtmark, fördröjningsmagasin har inte ansetts behövligt. Recipienten är Mälaren via Kallhällsdiket.

Förslaget bedöms uppfylla kraven på lämplighet för ändamålet, god färg-, form- och materialverkan (se illustrationer och materialbilaga) och i huvudsak överensstämmande med gestaltungsprogrammet samt tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Förslaget bedöms vara i enlighet med förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL.



**Upplysningar**

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets 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.

Jan Kettisen  
Bygglovchef

Niklas Nyström  
handläggare

**Expedieras**

Akten

Sökande

Kontrollansvarig

Berörda sakägare