



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-08-29

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000116

Nybyggnad av flerbostadshus (97 lgh), murar och provisorisk parkering, del av JAKOBSBERG 2:2824 JAKOBSBERG 2:2283

Förslag till beslut

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 281 238 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus (totalt 97 lgh) inom den fjärde etappen av det nya bostadsområdet Söderdalen. Byggnadernas totala bruttoarea (BTA) uppgår till 8 347 kvm.

Ansökan omfattar också en provisorisk markparkering som avses användas tills att parkeringsgarage är uppfört.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-08-29
2	Ansökan bygglov	2016-03-04
	KA certifikat	2016-03-04
	Översiktlig gestaltningsbeskrivning	2016-03-04
	Utvändig beskrivning, material och kulör	2016-03-04
	Projektbeskrivning	2016-03-04
	Utredning parkering	2016-03-04
	Tillgänglighetsutlåtande	2016-03-04
	Situationsplan provisorisk parkering	2016-03-04
	Situationsplan koordinater A-01.1-002	2016-08-25
	Markplaneringsritning	2016-03-04
	Situationsplan A-01.1-001 hus 1-3	2016-08-25
	Planritning A-40.1-101 hus 1 plan 9-14	2016-08-25
	Planritning A-40.1-201 hus 2 plan 10-14	2016-08-25
	Planritning A-40.1-301 hus 3 plan 9-10	2016-08-25
	Planritning A-40.1-302 hus 3 plan 11-15	2016-08-25
	Sektionsritning A-40.2-101 hus 1	2016-08-25
	Sektionsritning A-40.2-201 hus 2	2016-08-25
	Sektionsritning A-40.2-301 hus 3	2016-08-25
	Fasadritning A-40.3-101 hus 1	2016-08-25
	Fasadritning A-40.3-201 hus 2	2016-08-25



Fasadritning A-40.3-301 hus 3	2016-08-25
Fasadritning A-40.3-302 hus 3	2016-08-25
Takplan A-41.1-101 hus 1-3	2016-08-25
Ritning A-49.1-001 ytsammanställning	2016-08-25
Illustration 4 st	2016-08-25

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. Peter Kristensson är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SP Certifiering till och med 2021-06-23 med behörighetsnummer SC0528-11.

Förutsättningar

En av byggnaderna är utformat som ett lamellhus i sex våningar varav en souterrängvåning och de andra två byggnaderna som punkthus, det ena i fyra våningar och det andra i fem våningar varav en souterrängvåning.

Bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage längs järnvägen har givits i ett annat ärende (Dnr 2015-514). Trafikverket har behövt ta marken runt järnvägen i anspråk under utbyggnadstiden för Mäljarbanan och JM har därmed inte kunnat nyttja marken förrän i år. På grund av den fördröjda garagebyggnationen beviljas bygglov för en ny provisorisk markparkering som förser bostäderna i denna etapp men även bostäderna i tidigare etapper med parkeringsplatser tills att parkeringsgaraget är uppfört.

De nya bostadskvarteret är beläget söder om etapp ett och väster om etapp två. Cykelförråd och lägenhetsförråd inryms i lamellhuset samt ena punkthuset. I lamellhuset finns även ett återvinningsrum. Cykelförråden och återvinningsrummet nås direkt från gatan. Sopakassuner för hushållsavfall (restavfall) placeras utomhus längs med gatan.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2012-12-10. Bestämmelserna innebär bland annat att området är avsett för bostadsändamål. Bestämmelse om antal våningar är fyra och fem, utöver angivet antal får souterrängvåning utföras. Balkonger eller privata uteplatser får ej finnas i bottenvåning mot huvudgata (Järfällavägen). På övriga våningsplan för balkonger skjuta ut max en meter från fasad. Balkonger mot huvudgata får ej inglasas och ska inte dominera fasaduttrycket.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens enheter för avfall, trafik samt miljö- och hälsoskydd. Remiss har även skickats till kommunens stadsarkitekt.

Avfallsenheten har bland annat framfört att dimensioneringen av avfallsrummet inte helt uppfylls mot riktlinjerna men att de inte ser något hinder till att godkänna den förändrade dimensionering som JM redovisat förutsatt att inga problem uppstår på grund av underkapacitet i avfallsutrymmet. De förtydligar också att om det uppstår problem åligger det fastighetsägaren att komplettera avfallsutrymmet så att det fungerar. Vidare noteras att det finns olika antal sokkassuner redovisat på olika handlingar och att det inte finns plats för hämtningsfordon utanför avfallsrummet.



Sökanden har bemött ovanstående och även inkommit med kompletterande handlingar utifrån remissen. Istället för att ändra placering av avfallsrummet föreslås att parkeringsplatserna utanför reserveras för hämtningsfordon.

Kommunens trafikingenjör har i remissvar noterat att det saknas elva cykelparkeringar utomhus (redovisat 46 st mot p-norm om 57 st) och framfört att de två bilparkeringsplatserna utanför avfallsrummet måste bli lastplats för hämtningsfordon, dessa två platser får dock ändå tillgodoräknas i antalet parkeringsplatser för kvarteret.

Sökanden har bemött remissvaret och förtydligar att de har enpersonerslägenheter i väldigt hög utsträckning och att det blir orimligt att ändå ställa krav på 2,5 platser per lägenhet.

Miljö- och hälsoskydd har ingen erinran men önskar att delta på det tekniska samrådet. De informerar också att de har kontinuerlig kontakt med byggherren angående marksanering.

Kommunens enhet för VA kommer att delta på det tekniska samrådet.

Stadsarkitekten har granskat förslaget och godkänt gestaltningen.

Motivering

Lamellhuset är placerat mot den mer trafikerade Järfällavägen för att skapa en skyddad gårdsmiljö, huset har två trapphus med genomgående lägenheter. Huset ges en vilande form med indragna balkonger, fasaderna utförs i hårdbränt brunrött tegel där de indragna fasadpartierna vid balkongerna utförs i trä. Bottenvåningen får en rustikare karaktär genom att tegelskiften dras ut ca två cm på vart femte skift.

Mot de inre och lugnare lokalgatorna är punkthusen placerade och har utformas med indragna hörn där balkongerna är avrundade efter detaljplanens avgränsning. De avrundade balkongerna hjälper till att bryta upp gavlarna samt får husen att kännas mindre kompakta. Balkongerna på långsidorna utformas med rundade hörn som anknyter till hörnbalkongerna. Det ena husets fasader utförs i ett brunsvart tegel och det andra i ett ljusgult tegel. Även punkthusen får en rustikare karaktär genom att tegelskiften dras ut ca två cm på vart femte skift.

I samspel med teglet utförs fönster, dörrar och balkongfronter i aluminium, i en gemensam kulörton för respektive hus. Balkongfronter utförs i plåt, till hälften perforerade. Plåtavtäckningar, stuprör och hängrännor utförs i plåtkulör lika fönster på respektive hus.

Kvarteret som helhet och byggnadernas utformning är i enlighet med detaljplanen och bedöms uppfylla tillhörande gestaltungsprogram. Utformningen anses också uppfylla plan- och bygglagens utformningskrav.

Byggherren har redovisat ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig som anser att lagkraven uppfylls.



Avfallshantering samt bilparkeringsmöjligheter anses uppfylla. Bygglovenheten delar byggherrens bedömning gällande antalet cykelparkeringar utomhus. Redovisat antal (46 st) anses tillräckligt för fastighetens behov med hänsyn till lägenhetsstorlekarna i husen.

Omgivningspåverkan har granskats utan erinran. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Upplýsningar

Åtgärden kräver anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten avseende sanering av markföroreningar. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten bedriver även tillsyn på bygg- och rivningsverksamhet i enlighet med miljöbalken. Tillsynen kan bedrivas administrativt genom kontroll av dokumentation eller genom förämnade eller oanmälda besök på rivningsplatsen.

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. Byggandens tekniska egenskapskrav kommer att gås igenom under samrådet.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet 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.

Jan Kettisen
Bygglovchef

Elin Främberg
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare