TJÄNSTESKRIVELSE
2020-01-27

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000836

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus del av BARKARBY 2:60 (Barkarbystaden III, kv. 17)

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 176 483 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 ansökan för nybyggnad av flerbostadshus, inom del av kv.17 i Barkarbystaden III. Förslaget är planenligt och uppfyller kraven i Plan- och bygglagen samt kraven i det kvalitetsprogram som hör till exploateringsavtalet. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar

1. Bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse	2020-01-27
2. Ansökan	2019-11-07
Nybyggnadskarta	2020-01-17
Situationsplan	2020-01-17
Planritning hus C plan 6 A-40-1-107	2020-01-17
Planritning hus C plan 6 A-40-1-106	2020-01-17
Planritning hus C plan 5	2020-01-17
Planritning hus C plan 4	2020-01-17
Planritning hus C plan 3	2020-01-17
Planritning hus C plan 2 gårdsplan	2020-01-17
Planritning hus C plan 1 entré	2020-01-17
Planritning typlägenheter hus C	2020-01-17
Planritning typplan hus C	2020-01-17
Planritning översikt plan 2 gårdsplan	2020-01-17
Planritning översikt plan 1 entré	2020-01-17
Takplan hus C	2020-01-17
Sektionsritning E-E	2020-01-17
Sektionsritning A-A, B-B, C-C och D-D	2020-01-17

Fasadritning	2020-01-17
Fasad- och sektionsritning	2020-01-17
Markplaneringsritning	2020-01-17

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [redacted] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SP till och med 2021-09-20 med behörighetsnummer SC0576-16.

Ärendet

Bostadshuset uppförs i anslutning till byggnadsprojektet intill (Dnr 2019-418), inom samma kvarter, vilket innehåller nya studentbostäder, LSS-boende, lokaler för centrumverksamhet, en förskola med 6 avdelningar plus ett underbyggt garage, sammanlagt omfattande 9 276 kvm bruttoarea (BTA). Kvarteret är större än de flesta andra kvarter i området och gården kommer att delas mellan alla som bor kring den, inklusive förskolan.

Bygganden uppförs i sju våningar bottenvåningen får tre verksamhetslokaler, två bostadsentréer samt utrymmen för bostadskomplement, bland annat ett stort cykelrum. Byggnationen omfattar totalt 3 451 kvm bruttoarea (BTA). Antalet lägenheter blir 36 st. lägenheter i huset plus en gemensamhetslokal med terrass på den översta våningen. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1 och 4 ROK, största andelen är 3 ROK.

Fasaden delas upp i två vertikala delar, vilka ges olika putskulörer. Trapphusen markeras tydligt i fasad. På ena hörnet är fasadlivet indraget och ger plats för balkonger.

Sockelvåningen är i en våningshöjd enligt detaljplanen. Materialen här blir glaserat tegel och klinkerplattor och längst ner mot gatan är det betong. Generösa glaspartier i lokaler och utrymmen i sockelvåningen ger kontakt mellan ute och inne. Fönster och dörrar utförs i grafitgrå aluminium samt vissa partier av trä.

Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan D 2019-01-16 (Barkarbystaden III) som för kvartersmark anger bostäder, centrumverksamhet och kontor som tillåten markanvändning. Högsta antal våningar är åtta och maximal bruttoarea (BTA) ovan mark är 25 000 kvm BTA. Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata, torg eller förgårdsmark och sockelvåningen ska vara obruten. Minst 35% av sockelvåningens fasadlängd ska vara avsedda för centrumverksamhet och ha en våningshöjd på 3,7 meter. Krav på störningsskydd gäller för omgivningsbuller liksom på stomljudsnivåer för lågfrekvent buller och markvibrationer.

Entréer ska orienteras och markeras mot gata, trapphusen ska vara genomgående till gård. Det är vidare förbjudet att oskyddat använda koppar och zink utomhus.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med angiven fördröjningsvolym.

Grönytefaktor tillämpas på kvartersmark.

Allmänna tillgänglighets- och utformningskrav enligt 8 kap. 1 § PBL gäller.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över föreslaget då det bedömts vara planenligt.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen och till samhällsbyggnadsavdelningen.

Avfallenheten har ifrågasatt om sopsugens teknik får plats i miljörummet och att sopsug på förgårdsmark behöver vara låsbara för att förhindra allmänheten att göra sig av med avfall där.

VA-avdelningen har meddelat att projektberäkningarna för dagvatten är korrekta och den redovisade lösningen uppfyller gällande allmänna och kommunala krav. VA har även påtalat att det är bra att det kommer att finnas ytliga sekundära avrinningsvägar för vatten inom fastigheten.

Stadsarkitekten har efterfrågat en vidareutveckling av yttre vissa detaljer i fasaden som har betydelse för upplevelsen av byggnaden från gatan.

Park och Gata har påtalat att parkeringsnormen ska klaras, även för cyklar och att vissa dörrar i markplan slår ut över gatumark.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har inte lämnat något remissvar, men ett kontrollprogram för omgivningspåverkan under byggtiden med resultat av markteknisk undersökning ska inlämnas till avdelningen i god tid före byggstart.

Alla synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

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.

Motivering

Bemötande av remisser:
Pareringsnormen klaras för bilar och för cyklar. Dörrar till teknik- och serviceutrymmen och från utrymningsvägar tillåts slå ut över gatumark av funktionsskäl samt att de inte används frekvent.

Byggherren kommer före byggstart att lämna in kontrollprogram enligt Miljöbalken avseende omgivningspåverkan under byggtiden, såsom rening av länshållningsvatten och hantering av ev. markföroreningar.

Dagsljusfaktor för rummen i lägenheterna bedöms kunna uppfyllas.

Fastighetens behov av tillgängliga parkeringsplatser inom 25 m från bostadsentré ordnas i garaget dit det finns tillgänglig access via de två trapphusen.

Gestaltningen av fasader mot gata, detaljutformning av sockel, stuprör, trapphuspartier och av den lägre delen som ansluter till nästa hus har efter dialog med byggherren reviderats till det bättre.

Grönytafaktorn är preliminärt beräknad till 0,41, men avses bli högre när hela gården bebyggs. Utformning och planteringar kommer att bearbetas mer i detalj under kommande projektering enligt tidigare lov.

Grunden utförs radonsäker.

Gällande riktvärden för trafikbuller klaras för både bostäder och uteplatser. Samtliga lägenheter är genomgående med en sida mot gården eller är helt vända åt gården, som är tyst sida med tillhörande tyst uteplats.

Förskolegården är avdelad mot resten av gården. Barnskrik räknas i PBL:s mening vare sig som buller eller olägenhet.

Tomten är inte belägen ovanför den planerade tunnelbanan.

Kvarteret ska enligt detaljplanen inrymma en elnätstation. Separat bygglov för det finns (Dnr 2019-348), genomförandet samordnas mellan byggherren och huvudmannen för elförsörjningen, EON. Kontroll av krav på brandklass görs i det tekniska samrådet i de delar som berörs.

Utrymning i händelse av brand kan göras utan räddningstjänstens medverkan. Alla trapphus kommer att dimensioneras som egna brandceller (Tr2-trapphus).

Den föreslagna placeringen av sopsugsfraktioner har enligt byggherrens uppgift granskats av kommunens sakkunnige avseende sopsugen. Sopsugsnedkast görs låsbara.

Förslaget bedöms vara planenligt och uppfylla utformningskraven både för helhetsverkan/stadsbild och för byggnaden i sig, samt vara lämplig för sitt ändamål.

Bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha viss positiv påverkan på det lokala näringslivet eftersom det möjliggör några fler arbetsplatser och ett utökat antal boende kan möjliggöra bättre kundunderlag för närliggande verksamheter.

Innan byggnation påbörjas
Åtgärderna får inte påbörjas förrän ni fått ett beslut om startbesked. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till samrådet skickas separat.

Upplysningar
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.

Om åtgärden påbörjas inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från berörd fastighets alla ägare.

Miljö- och hälsoskyddsenheten i Järfälla kommun bedriver tillsyn på bygg- och rivningsverksamhet i enlighet med miljöbalken och ska informeras, senast 2 veckor innan bygg-/rivningsarbetet påbörjas. Tillsynsmyndigheten ska omedelbart underrättas om föroreningar upptäcks på en fastighet eller risk för miljöskador uppstår.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovschef

Niklas Nyström
Handläggare

Beslutet expedieras:
Akten
Sökande
Fastighetsägare

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar med underrättelse till:
Gränsgrannar och andra kända sakägare