

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-06-10

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2019-000234****Nybyggnad av flerbostadshus del av JAKOBSBERG 2:2283****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL
2. Avgift fastställs till 201 631 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Förslaget BRF Rapsblomman kvarter 7 i Söderdalen avser nybyggnad av flerbostadshus i upp till 6 våningar om 4776 kvm bruttoarea. Placeringen är i nära anslutning till Jakobsbergs station mot den västra sidan.

Huskroppen föreslås huvudsakligen i tegel och omfattar 52 lägenheter avseende 1-4 rum och kök. BRF Rapsblomman sammanbyggs med BRF Parklinden som hanteras i ett separat ärende (BYGG 2019-232). Totalt antal lägenheter för de två bostadsrättsföreningarna i kvarter 7 är 129 lägenheter.

**Handlingar**

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-06-10
Handlingsförteckning 3 sidor	2019-04-17
Färgsättningsförslag och materialbeskrivning 2 sidor	2019-04-17
Parkeringsmöjligheter	2019-04-17
Markplaneringsritning 2-L-01	2019-05-21
Markplanering förklaringar 2-L-02	2019-05-21
Situationsplan 7 A-01-1-001	2019-05-21
Planritning översikt plan 09 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 10 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 11 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 12 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 13 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 14 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 15 trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt plan 16 vind trh 3-4	2019-04-17
Planritning översikt takplan trh 3-4	2019-04-17
Förklaringar föreskrifter 2 A-40-1-001	2019-04-17
Planritning plan 09 souterräng trh 3	2019-04-17



# JÄRFÄLLA

Planritning plan 10 entréplan trh 3	2019-04-17
Planritning plan 11 trh 3	2019-04-17
Planritning plan 12 trh 3	2019-04-17
Planritning plan 13 trh 3	2019-04-17
Planritning plan 14 trh 3	2019-04-17
Planritning plan 15 trh 3	2019-04-17
Planritning plan 16 vind trh 3	2019-04-17
Planritning plan 09 souterräng trh 4	2019-04-17
Planritning plan 10 entréplan trh 4	2019-04-17
Planritning plan 11 tr 4	2019-04-17
Planritning plan 12 trh 4	2019-04-17
Planritning plan 13 trh 4	2019-04-17
Planritning plan 14 trh 4	2019-04-17
Planritning plan 15 trh 4	2019-04-17
Planritning plan 16 vind trh 4	2019-04-17
Sektionsritning C-C, D-D genom trh 3 & 4	2019-04-17
Förklaringar föreskrifter 2 A-40.3-100	2019-04-17
Fasadritning J-I och I-H trh 3 & 4 mot gata	2019-04-17
Fasadritning L-K och M-L trh 3 & 4 mot gård	2019-04-17
Fasadritning K-J gavel trh 4 och gavel N	2019-04-17
Takplan trh 3	2019-04-17
Takplan trh 4	2019-04-17
Detaljritning fasad	2019-04-17
Detaljritning takfot	2019-04-17
Detaljritning principdetalj skärmtak	2019-04-17
Ytsammanställning	2019-04-17
Illustrationer 2 sidor	2019-04-17

## Kontrollansvarig

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

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE till och med 2023-11-14 med behörighetsnummer SC1140-16.

## Ärendet

BRF Rapsblomman är beläget i området Söderdalen, Järfälla kommun. JM AB utvecklar ett uttjänt industriområde längs Bällstaån i södra Jakobsberg till ett femtontal bostadskvarter med sammanlagt cirka 1250 lägenheter varav BRF Rapsblomman avser 52 lägenheter. Byggherren JM AB har utformat bebyggelsen för att rymmas inom detaljplanen.

Beskrivning av ärendet nedan och motivering av kvarteret avser både BRF Rapsblomman och BRF Parklinden, alltså hela kvarteret.

Mot järnväggsgatan möts man mot en sluten och stadsmässig front, men mot söder och väster bryts kvarteret upp. Den halvslutna kvartersstrukturen skapar siktlinjer, kontakt med parken och möjlighet att röra sig genom bostadsgården. Innerhorn i



## JÄRFÄLLA

nord- och österläge undviks. Det ger möjlighet till bra bostadsutformning och en ljus innergård med umgängesytor i läge för eftermiddagssol.

Entrétorgen mellan kvarteren utformas som gemensamma ytor för de boende, där fordonstrafik enbart sker på de boendes villkor. Härifrån nås även kvarterets gemensamhetslokal.

Lägenheterna varierar från små enrummare till rymliga fyror och anses utformade med omsorg om boendekvalitet och ett effektiv utnyttjande av bostadsytan. Lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar är bifogat och redovisat under ytsammanställning.

Bostäderna utformas flexibelt för att tillåta olika bostadskonstellationer så att bostaden kan användas på flera olika sätt och möta förändrade förutsättningar och behov över tid. En fyra kan med enkla medel bli en stor trea och en tvårummare kan bli en trea.

Kvarteret projekteras enligt Svanens krav. Svanenmärkta byggnader kännetecknas av låg energianvändning, god innermiljö och låga emissioner, kvalitetssäkrad byggprocess samt höga miljö- och hälsokrav på byggprodukter och material.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 12-12-10. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Lägsta respektive högsta antal våningar är fyra till sex. Suterrängvåning får utföras utöver antal våningar. Entréer ska orienteras mot allmän gata eller torg bostadsentréer ska vara genomgående. Byggnader ska grundläggas på stomljudsisolering så att vibrationer från järnvägstrafik inte överskrider 0,4 mm/s. (RMS-värde inom frekvensområdet 1-80 Hz). Prickad mark får inte bebyggas. Balkonger får skjuta ut över området. Inom varje fastighet får högst 5% av arean bebyggas med skärmtak.

### Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens avdelningar för Park- och gata, VA- och avfall, miljö- och hälsoskydd. Samtliga yttranden som har inkommit till bygglovenheten har utretts och besvarats av byggherren.

För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer remissvaren även att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet.

### Motivering

Den arkitektoniska gestaltningen varierar i uttryck och skapar en småskalig fasadrytm runt kvarteret. Mot Järnvägsgatan ges byggnaden en strikt gestaltning med fasad i ljusa tegeltoner. Bostadsentréer accentueras med glaserat tegel och höga glasade entrépartier.



Fönstersättningen bryts av med större franska fönster och fönstermotiv med staplat förband ger fasaden en detaljering. Mot entrétorg och gården är utformningen mindre strikt, med utkragande balkonger och inslag av ljust trä i fasaden.

Ett brant sadeltak i plåt för tanken till en klassisk bostadsarkitektur och under takfallet ryms 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 sydläge en smäcker gavel och uppbruten skala mot Solparken.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, bullerkrav, dagsljus, avfallshanteringen, miljöprovtagning, gårdsutformning samt parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkering anses uppfylla.

Tillgänglighetssakkunnig har bedömt att förslaget uppfyller de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs enligt gällande lagstiftning. Förslaget är i enlighet med detaljplanen.

Bygglov ges med stöd av 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.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

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.

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.

Byggherren ska projektera för att tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga (BBR



# JÄRFÄLLA

3:143). Ett sätt att tillgodose detta på är att förses dessa dörrar med automatiska dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

Åtgärden kan kräva anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten avseende sanering av markföroreningar.

Marika Jegréus  
Tf Bygglovchef

Thomas Gustafsson  
Bygglovhandläggare

## **Expedieras**

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare