

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-06-30

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000349**Nybyggnad av flerbostadshus, KALLHÄLL 1:1****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

2. [REDACTED]

Ärendet i korthet

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i Kallhälls centrum. Husen i 5 våningar utförs som ett svängt loftgångshus mot Kallhällsvägen sammanbyggt med ett höghus i 10 våningar mot Pressarvägen. Förslaget omfattar 89 bostadsrätter om totalt 7 642 kvm BTA. Fasadmateriäl föreslås huvudsakligen i tegel. Byggherren JM AB har utformat bebyggelsen för att rymmas inom detaljplanen.

Handlingar

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-06-30
Ansökan bygglov	2016-05-23
Handlingsförteckning	2016-05-23
Redovisning lägenheter, p-platser, cykelplatser	2016-05-23
Situationsplan A-01.1-001	2016-05-23
Markplaneringsritning A-01.1-002	2016-05-23
Plan, fasad, sektionsritning A-40.1-001	2016-05-23
Planritning A-40.1-101, hus 1 trapphus 1 och 2, plan 9-10	2016-05-23
Planritning A-40.1-102, hus 1 trapphus 1 och 2, plan 11-15	2016-05-23
Planritning A-40.1-201, hus 2 trapphus 3 plan 09-15	2016-05-23
Planritning A-40.1-202, hus 2 trapphus 3 plan 16-20	2016-05-23
Sektionsritning A-40.2-101 hus 1 trapphus 1 och 2	2016-05-23
Sektionsritning A-40.2-201 hus 2 trapphus 3	2016-05-23
Fasadritning A-40.3-101 hus 1 fasad, väst, öst	2016-05-23
Fasadritning A-40.3-102 hus 1 fasad, nordöst, söder, öster, norr	2016-05-23
Fasadritning A-40.3-201 hus 2 fasad, sydväst, sydost	2016-05-23
Fasadritning A-40.3-202 fasad, nordost, nordväst	2016-05-23
Planritning A-41.1-101 hus 1 och 2, takplan	2016-05-23
Detaljer principer A-42.6-001	2016-05-23



Illustration A-47.3-001, färgade fasader väster, öster	2016-05-23
Illustration A-47.3-002 innergård vy	2016-05-23
Illustration A-47.3-003 kallhällsleden vy 1	2016-05-23
Illustration A-47.3-004 kallhällsleden vy 2	2016-05-23
Ritning A-49.1-001 ytsammanställning, hus 1-2 bta, boa, atemp	2016-05-23

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SITAC till och med 2017-05-21 med behörighetsnummer SC1087-12.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 15 10 05. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Lokaler för handel och kontor får finnas i bottenvåningen. Fasader på huvudbyggnader ska huvudsakligen utföras i tegel, puts, stenmaterial eller fasadelement med putsstruktur. Högsta antal våningar är fem i ena området och 10 i angränsande område.

Förslaget rymmer i antal 60 tvåor, 9 treor och 20 fyror, samtliga bostäder har kök. Vilket innebär ca 65 % smålägenheter. Lägenheterna har öppna, men avskildbara, samband mellan kök och vardagsrum.

Den huvudsakliga parkeringen sker i parkeringsdäcket längs pressarvägen, som är en gemensamhetsanläggning som delas med tre grannföreningar. Källaren innehåller styrelserum, cykelrum, elcentral och förråd för husen. Vid sydvästra hushörnet placeras en uthyrningslokal mot centrumstråket. Bebyggelsen fördelas på tre trapphus.

På gården bevaras de stora tallarna och uteplats och naturlek ordnas. Lägenheternas uteplatser mot gården skyddas med häckar och planteringar som tydligt markerar gränsen mellan privat och offentlig mark.

Sophantering löses genom nedsänkta kärl samt ett miljörum på gården.

Separat rivningslov ska ges samt skyltlov för en byggskylt inom fastigheten som är beviljad sen tidigare.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens stadsarkitekt samt avdelningar för samhällbyggnadskontor, park- och gata, VA- och avfall, miljö- och hälsoskydd samt Brandkåren Attunda. 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

Husetkroppens rundade form är ett signum för Kallhäll där många hus har svängda former. Genom att arbeta med ett loftgångshus där varje lägenhet är formad som en tårtbit, byggs låghusdelens rundade form upp. Höghusdelen markerar var centrum börjar och markerar entrén till handelsdelen.

Kvarteret hålls samman av fasadmaterialet som är ett ljust tegel på båda huskropparna, förutom mittenpartiet på höghuset som avviker i ett mörkt tegel för att accentuera den vertikala höghusdelen. Trapphusen sticker ut från fasaden och utförs i en gråvit puts.

Räcken på loftgångarna utförs med stående spjälor, medan balkongräckena utförs med glasfronter med plåt detaljer. Gatuentréer och loftgångar är utvändigt belysta och markerade. Fönstergluggar i trapphusen lyser upp kvällstid och utmärker läget för entréerna på avstånd.

Det svängda bostadshuset hjälper till att skapa en skyddad gårdsmiljö mot den trafikerade Kallhällsleden och järnvägen, med uteplatser in mot gården där lägenheterna i entréplanet får egna entréer.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, bullerkrav, avfallshanteringen, miljöprovtagning, gårdsutformning med lekplats samt parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkering anses uppfyllda. Krav på tillgänglighet följer samhällskraven samt enligt tillgänglighetutlåtandet från sakkunnig.

Förslaget är i enlighet med detaljplanen. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Upplysningar

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

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

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.

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.



Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets 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.

Jan Kettisen
Bygglovchef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare