

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-06-30

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000418**Nybyggnad av flerbostadshus, KALLHÄLL 1:27****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 och komplementbyggnad i Kallhäll centrum om totalt 6 338 kvm BTA. Byggnadskroppen är utförd som ett punkthus i 16 våningar. Höghusets placering är i korsningen Källtorpsvägen och Kopparvägen. Förslaget omfattar 59 bostadsrätter. Byggherren HSB Bostad AB har utformat förslaget för att rymmas inom detaljplanen.

Handlingar

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-06-30
Ansökan bygglov	2016-06-09
Handlingsförteckning	2016-06-09
Ritningsförteckning	2016-06-09
Redovisning av parkeringsplatser och cykelplatser	2016-06-09
Utvändig beskrivning färgsättningsförslag och Situationsplan A-01-1011	2016-06-09
Planritning A-40.1-1001 plan 0 källarplan del 1 +21,30	2016-06-09
Planritning A-40.1-1002 plan 0, källarplan del 2 +21,30	2016-06-09
Planritning A-40.1-1010 plan 1 entréplan +24,50	2016-06-09
Planritning A-40.1-1020 plan 2 +27,55	2016-06-09
Planritning A-40.1-1030 plan 3 +30,60	2016-06-09
Planritning A-40.1-1040 plan 4 +33,65	2016-06-09
Planritning A-40.1-1050 plan 5 +36,70	2016-06-09
Planritning A-40.1-1060 plan 6 39,75	2016-06-09
Planritning A-40.1-1070 plan 7 +42,80	2016-06-09
Planritning A-40.1-1080 plan 8 +45,85	2016-06-09
Planritning A-40.1-1090 plan 9 +48,90	2016-06-09
Planritning A-40.1-1100 plan 10 +51,95	2016-06-09
Planritning A-40.1-1110 plan 11 +55,00	2016-06-09
Planritning A-40.1-1120 plan 12 +58,05	2016-06-09



Planritning A-40.1-1130 plan 13 +61,10	2016-06-09
Planritning A-40.1-1140 plan 14 +64,15	2016-06-09
Planritning A-40.1-1150 plan 15 +67,20	2016-06-09
Planritning A-40.1-1160 plan 16 +70,25 fläktrum	2016-06-09
Sektionsritning A-40.2-1001 S01 längdsektion	2016-06-09
Sektionsritning A-40.2-1002 S02 tvärsektion	2016-06-09
Sektionsritning A-40.2-1003 S03 längdsektion	2016-06-09
Sektionsritning A-40.2-1004 S04 tvärsektion	2016-06-09
Fasadritning A-40.3-1001 F01 fasad mot sydost	2016-06-09
Fasadritning A-40.3-1002 F02 fasad mot sydväst	2016-06-09
Fasadritning A-40.3-1003 F03 fasad mot nordväst	2016-06-09
Fasadritning A-40.3-1004 F04 fasad mot nordost	2016-06-09
Plan, fasad, sektionsritning A-40.9-1001 komplementbyggnader	2016-06-09
Planritning A-41.1-0170 plan 17 +73,30 takplan	2016-06-09
Planritning A-49.1-1001 ytberäkning sammanställning BTA	2016-06-09
Planritning A-49.1-1002 ytberäkning sammanställning	2016-06-09
Planritning A-49.1-1003 ytberäkning sammanställning BRA	2016-06-09
Situationsplan markplaneringsplan L10:1	2016-06-09
VA-plan L15:1	2016-06-09
Förslag framtida fastighetsgräns	2016-06-09

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SITAC till och med 2019-03-20 [REDACTED]

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 16.

Förslaget rymmer lägenheter fördelade på 29 tvåor, 15 treor och 15 fyror, samtliga bostäder har kök. Lägenheterna har öppna, men avskildbara, samband mellan kök och vardagsrum. De enkelsidiga lägenheterna placeras mot gården, inramade av större lägenheter som även de får sovrum in mot gården. Inom den enkla rektangulära planformen ryms fyra lägenheter.

Föreningen (Brf Pumpen) har en gemensam gård, underbyggt garage och cykelförråd. Gårdsytan planeras och används på bästa sätt för att rymma flera funktioner för de boende. Trädplanteringar förläggs utanför garaget, mot de parkeringsplatser som begränsar gården i nordväst.

Sophantering löses genom nedsänkta kärl vid Kopparvägen samt ett miljörum på gården.



Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens stadsarkitekt samt avdelningar för samhällbyggnadskontor, 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

Övergripande gestaltningsidé för byggnadsprojektet är att bryta ner skalan och den strama siluetten genom att tillföra en känsla av lekfullhet. Mot fasadernas gråvita ytor kontrasterar balkongerna i olika kulörer vilket bildar ett dynamiskt mönster på fasaderna. Även fönstersättning och fönsterstorlekar förändras mellan våningarna. Tanken är att huset ska få olika karaktär från olika håll samt att ljus och skugga från balkongerna ger olika fasaduttryck under dygnets olika timmar. På nära håll blir sockelvåningen mer framträdande med en förhöjd fasad av matrisgjuten betong varierad med glasade öppningar mot Källtorpsvägen. De övre våningarna har utsikt mot Mälaren i nordväst. Byggnaden är tänkt att blir ett landmärke som markerar Kallhalls centrum.

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 hälsoskydds enheten 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. Byggnadens 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