

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-04-02

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000177**Ansökan om bygglov för nybyggnad av industribyggnad, SOLLENTUNA
HÄRADSALLMÄNNING 1:27****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 216 905 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 bygglov för nybyggnad av en industribyggnad med tillhörande markanläggningar. Förslaget är planenligt. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar

1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse	2020-04-02
2. Ansökan	2020-03-11
Nybyggnadskarta	2020-03-11
Situationsplan	2020-03-11
Situationsplan M-	2020-03-25
Situationsplan VA-	2020-03-25
Planritning 1	2020-03-11
Planritning 2	2020-03-11
Planritning 3	2020-03-11
Takplan och solceller	2020-03-11
Fasadritning öst och syd	2020-03-11
Fasadritning väst och nord	2020-03-11
Sektionsritning C-C och D-D	2020-03-11
Sektionsritning A-A och B-B	2020-03-11
Grönytefaktor	2020-03-11

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 2022-05-27 med behörighetsnummer SC 1037-12.

Ärendet

Aktuell bygglovansökan är den andra i Stäkets verksamhetsområde. Byggnadsförslaget består av en hallbyggnad omfattande ca 4 667 kvm bruttoarea (BTA), viss markuppfyllnad och anläggning av stödmurar. Byggnaden planeras inrymma tre självständiga verksamhetslokaler med tillhörande kontorsdel.

Tomten sluttar åt söder och höjdskillnaden tas upp genom en suterränglösning och stödmurar av sprängsten i metalltrådkassun (gabion). Tomtytan hårdgörs, men ges tillräckligt stora planterbara ytor för att klara kravet på grönyta samt ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Angöring till tomten sker som föreskrivet från Allmänningsvägen.

Exteriört ges byggnaden fasader av väggelement med plåtyta i dov grön kulör, fasaden mot söder ges glasöppningar med relativt stora fönster synliga från motorleden. Taktäckningsmaterial blir takpapp och större partier av växttak (sedum), men även solceller. Föreskriven takvinkel liksom taknockhöjd enligt detaljplanen innehålls.

Det här beslutet förutsätter att marknivåskillnaderna ska kunna anordnas inom den egna tomten alternativt att anpassningar mot grannfastigheterna i öster och väster görs i samråd med respektive fastighetsägare.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan D 2016-09-23. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för större och skrymmande verksamheter. Fastigheten får bebyggas med 50 procent av fastighetsarean mätt i byggnadsarea (BYA). Byggnad ska placeras högst tio meter från Allmänningsvägen och ska anpassas till gatunivån. Tak på byggnad ska ha minst tio graders takvinkel och en maximal nockhöjd på 12 m. Särskild omsorg i utformningen av byggnadsvolymer och fasader mot Rotebroleden gäller. Gråa, bruna, svarta, gråa, röda eller gröna dova kulörer tillåts. För tomten gäller krav på grönytefaktor (GYF) på 0,3 samt på ett fördröjningsmagasin för dagvatten på 130 kubikmeter (m³) per hektar (ha) fastighetsarea.

Lagstöd

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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Yttranden och kommunikering

Förslaget är planenligt, grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig.

Ärendet har remitterats till Miljö- och hälsoskyddsavdelningen som erinrat om att dagvattnet behöver renas före utsläpp till det allmänna va-nätet.

Sökanden har påtalat byggtekniska komplikationer på stora hallbyggnader när det finns begränsande planbestämmelser både om taklutning och taknockhöjd. Förhållandet har tidigare kommunicerats med stadsarkitekten, exploaterings- och planheten för att belysa detta.

Motivering

Förslaget är planenligt och bedöms uppfylla såväl de allmänna utformningskraven som de särskilda kraven i detaljplanen samt vara lämpligt för sitt ändamål. Förslaget anses inte komma att medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har godkänt principlösningen för dagvattenreningen.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha positiv påverkan på det lokala näringslivet genom att det skapas nya arbetsplatser och kan medföra förstärkning av företagandet i området samt även ge plats för verksamheter som idag finns i Veddesta, men som behöver omlokalisering på grund av ändrad kommunal planering av det området.

Innan byggnation påbörjas

Åtgärden 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.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen 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 föreningar upptäcks på en fastighet eller risk för miljöskador uppstår.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare

Beslutet expedieras:

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar med underrättelse till:

Gränsgrannar och andra kända sakägare