

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-05-04

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000338**Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG 11:21 och 11:23****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 460 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Avgiften gäller kungörelse, bygglovavgiften är betald sedan tidigare.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. Ett nytt beslut behöver fattas eftersom det tidigare (§ 2 MBN 2019-08-26) har upphävts och ärendet återförvisats till Miljö- och bygglovsnämnden för behövlig handläggning. Innehåll och handlingar är desamma som i det upphävda lovet. Redaktionella ändringar i tjänsteskrivelsen har gjorts.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar

1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse	2020-05-04
2. Ansökan	2019-05-31
Beskrivning ändrings PM	2019-06-17
Ritningsförteckning	2019-05-31
Nybyggnadskarta Jakobsberg 11:21	2019-05-31
Nybyggnadskarta Jakobsberg 11:23	2019-05-31
Situationsplan A-01	2019-05-31
Planritning A-12 vån 9 del 1	2019-05-31
Planritning A-11 vån 8 del 2	2019-05-31
Planritning A-10 vån 8 del 1	2019-05-31
Planritning A-09 vån 7 del 2	2019-05-31
Planritning A-08 vån 7 del 1	2019-05-31
Planritning A-07 vån 3-6 normalplan del 2	2019-05-31
Planritning A-06 vån 3 -6 normalplan del 1	2019-05-31
Planritning A-05 vån 2 gårdsplan del 2	2019-05-31
Planritning A-04 vån 2 gårdsplan del 1	2019-05-31
Planritning A-03 vån 1 entréplan del 2	2019-05-31



Planritning A-02 vån 1 entréplan del 1	2019-05-31
Takplan A-13 del 1	2019-05-31
Takplan A-14 del 2	2019-05-31
Sektionsritning A-15, A-A och B-B	2019-05-31
Fasadritning A-19 väster	2019-05-31
Fasadritning A-18 söder	2019-05-31
Fasadritning A-17 öster	2019-05-31
Fasadritning A-16 norr	2019-05-31
Elevation A-20 portik	2019-05-31
Detaljritning A-21 entré	2019-05-31
Elevation A-22 takfot, balkongräcken	2019-05-31
Markplaneringsritning M18-01-01 planteringsplan gatumark	2019-05-31
Markplaneringsritning M16-01-02 gatuplan etapp 1	2019-05-31
Markplaneringsritning M16-01-01 gatuplan etapp 1	2019-05-31
Marksektionsritning L 16-02-02 gård etapp 1	2019-05-31
Markplaneringsritning L-16-01-01 gård etapp 1	2019-05-31
Färgsättningsförslag	2019-06-17
Ritning A-91 solstudie	2019-05-31

3. Beslut från överinstans 2020-04-30

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av Kiwa Swedcert till och med 2022-14-18 med behörighetsnummer 3613.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 17 03 16. Avseende delområde 2 i Jakobsbergs centrala delar. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i angivna bottenplan. Högsta antal våningar exklusive vindsplan varierar mellan 6, 7, 8 och 9 våningar. Portik med lägsta fri höjd 5 meter ska finnas.

Miljö- och bygglovsnämnden (MBN) delegerade beslutet (2§ MBN 2019-08-26) till arbetsutskottet (AU). Beslutet överklagades av en granne till Länsstyrelsen (LST) som avslog överklagandet av skälet att rätten att klaga saknades. LST:s beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (MMD), som rättade LST:s beslut och återförvisade det eftersom det fanns rätt att klaga. LST i sin tur återförvisade ärendet tillbaka till MBN, nu av skälet att delegationsordningen inte medger AU att fatta beslutet. MBN överklagade LST:s beslut till MMD, som avvisade överklagandet på grund av att nämnden inte har rätt att överklaga det.

Ärendet

Bebyggelsen formerar sig kring en inre upphöjd gård. I gatuplan är kommersiella lokaler placerade i hörnorna ut mot Tornérvägen. Övriga utrymmen mot gata utgörs av bostadskomplement i form av cykelrum, lägenhetsförråd, återvinningsrum. Alla väl uppglasade för att skapa god visuell kontakt mellan gata och inre rum. Under den



upphöjda gården finns ett garage som nås via en port som vetter mot kvartersgatan i öster.

Våningsplanen nås via fem trapphus vars huvudentréer är placerade längs kvarterets långsidor vid angringsgatorna Tornérvägen och den nya kvartersgatan. Den generella höjden är här sex våningar. Mot kortsidorna i norr och söder så varierar bebyggelsen i olika högre höjder, totalt upp till nio våningar. De olika höjderna återspeglar husets inre lägenhetsuppdelning.

Mot innergården har den ena långsidans lägenheter sina entréer ut mot en fördjupad loftgång. Det stora djupet ger lägenheterna innanför en privat uteplats och skapar genom detta mer rörelse och trygghet både på loftgång och ut mot gård.

Gården nås antingen via de genomgående trapphusen eller via två öppna portiker vilka skapar kontakt mellan den halvprivata gården och gatan utanför. Portikerna är placerade diagonalt genom kvarteret för att aktivera hela gården. På gården återfinns bland annat lek- och samvaroytor och cykelparkering.

I gatuplanet löper en våningshög, robust, tegelsockel runtom hela huset. Uppåt är husen putsade i en varierad kulörskala. Även färgsättningen återspeglar husets inre planering och ger kvarterets stora volym ett mer uppbrutet uttryck. Helt eller delvis indragna balkonger med halvslutna fronter, bidrar även de till ett mer levande fasaduttryck utåt gatan. Inåt gården har fasader och balkonger fått ett lättare och ljusare uttryck genom lite andra kulör- och materialval.

Den stora variationen av lägenhetsstorlekar minskas. 4:orna blir till 2:or och 1:or, vilket innebär att 224 stycken lägenheter planeras totalt, fördelat på 1-3 rum och kök, med tyngdpunkten på 2 rum och kök. Lägenheterna har väl genomarbetade planlösningar med lite olika kvaliteter och karaktär. Gemensamt är att alla har balkong eller uteplats.

Utrymningsdimensioneringen vid händelse av brand förutsätter inte medverkan av räddningstjänstens stegutrustning för utrymning enligt byggherrens utredning.

Yttranden

Förslaget har remitterats till kommunens avdelningar för Park- och gata, VA och Avfall, Miljö- och hälsoskydd och samhällsbyggnadsavdelningen. Gestaltningen av kvarteret är sen tidigare godtagen av kommunens stadsarkitekt.

VA har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och hälsoskydd påtalar dagsljusfaktorn samt att marken är förorenad.

Park och Gata har inga övriga synpunkter förutsatt att parkeringsnormen uppfylls.

Samhällsbyggnadsavdelningen har inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Inkomna yttranden i bygglovsskedet 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

Förslaget medför inga ändrade förutsättningar vad gäller planenligheten eller de allmänna utformningskraven i övrigt.

Det föreslagna kvarteret anses i skala och utformning komplettera omgivande bebyggelse. Kvarteret bedöms fortsättningsvis vara lämpligt utformat med hänsyn till intresset av god helhetsverkan i stadsbilden inom Jakobsberg centrala delar.

Utformningen skapar ett tydligt kvarter med huskroppar i varierande höjd och kulörer. Fasaderna är enkelt och stramt gestaltade och fönsteröppningar i grupp ger huset dess uppbrutna men lugna karaktär. I öst och väst öppnar sex meter höga portiker upp kvarteret. Stadsmässigheten i bebyggelsen medför en ökad täthet och närhet. Gator, trottoarer och öppna platser får en tydligare rumslighet.

Byggherren har i likhet med tidigare uppvisat handlingar som även nu innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, tillgänglighetskrav, bullerkrav, dagsljuskrav, avfallshantering, miljöprovtagning, gårdsutformning med lekplats samt parkeringsmöjligheter och cykelparkering anses uppfyllda.

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

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha positiv påverkan på det lokala näringslivet eftersom ett utökad antal bostäder kan möjliggöra ett större kundunderlag för närliggande verksamheter.

Upplysningar

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 när byggherren tagit kontakt med byggnadsinspektören.

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.

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 förse dessa dörrar med automatiska dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

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.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovschef

Niklas Nyström
Handläggare



Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Kontrollansvarig PBL

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) och meddelande skickas till gränsgrannar och andra kända sakägare samt till ombud för Brf Allmogen advokat Carolina Gustavsson, Landahl Advokatbyrå AB.