

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-09-02

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000433**Nybyggnad av flerbostadshus, KALLHÄLL 1:36****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Avgift fastställs till 277 072 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i Bolinder Strand, byggnaden omfattar totalt 7 811 kvm bruttoarea (BTA) fördelade på sjuvånningar och som innehåller 80 stycken lägenheter med tillhörande bostadskomplement, bland annat en fristående parkeringsyta med tjugofyra p-platser.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-09-02
2	Ansökan	2019-07-10
	Handlingsförteckning	2019-07-10
	Nybyggnadskarta	2019-07-10
	Situationsplan koordinater A-01.1-001	2019-07-10
	Situationsplan koordinater A-01.1-002	2019-07-10
	Allmänna förklaringar och föreskrifter	A-40.1-001
	Planritning A-40.1-1091	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1092	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1101	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1102	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1110	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1120	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1190	2019-07-10
	Planritning A-40.1-1260	2019-07-10
	Takplan A-40.1-1270	2019-07-10
	Sektionsritning A-40.2-001	2019-07-10
	Sektionsritning A-40.2-002	2019-07-10
	Sektionsritning A-40.2-003	2019-07-10
	Fasadritning A-40.3-101	2019-07-10
	Fasadritning A-40.3-102	2019-07-10
	Fasadritning A-40.3-103	2019-07-10



JÄRFÄLLA

Fasadritning A-40.3-104	2019-07-10
Situationsplan L-01.1-001	2019-07-10
Situationsplan L-01.1-002	2019-07-10
Dokument L-01.5-001	2019-07-10
Materialbeskrivning	2019-07-10

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE Certifiering till och med 2023-11-14 med behörighetsnummer SC1140-16.

Ärendet

Utbyggnaden av området fortsätter med det som byggherren kallar för Bolinder Entré, ett sjutton våningar högt punkthus som möter betraktaren så snart man passerat tunneln under Mäljarbanan. Byggnaden blir genom sin höjd synlig från Kallhäll och från sjön. En liten platsbildning åstadkoms framför husets huvudentré.

Byggnaden utformas med samma byggnadsteknik och formspråk som de andra nya husen i området. Fasadmaterialiet består liksom den historiska industrimiljön av brunrött tegel, delvis i mönsterförband med tryckta fogar samt ett indraget mittparti i avvikande material och med namnet Bolinder Strand angivet i lösa skyltbokstäver i stående ordning. Bostadshuset ansluter exteriört till den gamla industrimiljön genom att tegel används på ett konsekvent och enhetligt sätt. Uppåt avslutas byggnadsvolymen rakt avskuren, med krönplåt lätt markerad takfot, utan uppstickande delar därutöver. Yttertaket är platt och täcks med takpapp, avvattningskanaler sker genom breddavlopp till utanpåliggande stuprör.

Lägenheterna fördelar sig om fem per våningsplan enligt följande: 2 st. 2 ROK 55 kvm boarea (BOA), 2 st. 3 ROK 73 kvm BOA och 1 st. 4 ROK 92 kvm BOA. Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats vänd mot väster och Mälaren. Invändig takhöjd blir 2,5 meter.

Balkongfronterna utförs i perforerad plåt som möjliggör utblick även inifrån lägenheten. Balkonginglasningar görs enhetliga med profillösa glaspaneler, fasta tak finns över de översta balkongerna.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 2016-12-12 som anger bostadsändamål i högst sjutton våningar samt teknikutrymmen utöver det. Högsta tillåten totalhöjd i meter över nollplanet är + 67,1 och fasader ska i huvudsak utföras i tegel.

Markföröreningar ska avhjälpas och marken uppfylla kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer före byggstart. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Krav på störningsskydd för trafikbuller från bland annat Mäljarbanan gäller, krav på högst 55 dB(A) vid fasad för hälften av



JÄRFÄLLA

boningsrummen (sov- och vardagsrum) gäller, högre värden kan tillåtas undantagsvis.

Dagvattenrecipient är Mälaren som utgör vattenskyddsområde enligt Miljöbalken. Försiktighetsprincipen gäller för all markanvändning.

Området ingår i kulturmiljöplan för Järfälla. Skyddsbestämmelser ger skydd för områdets kulturhistoriska värden, men det är ändå av vikt att se till att detaljplanens intentioner följs upp i bygglovsprocessen.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över förslaget då det bedöms vara planenligt.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen och till samhällsbyggnadsavdelningen.

Avfallsenheten har haft synpunkter på avfallshanteringens funktion. Synpunkterna har reglerats i enlighet med detta.

Miljö- och hälsoskydd menar att förslaget inte är i överensstämmelse med detaljplanen då störningsskydd för trafikbuller inte klaras med nuvarande planlösning.

VA-avdelningen anser att gällande krav för dagvatten uppfylls.

Synpunkter och samtliga remissvar som framförts har kommunicerats med sökanden. 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

Vad gäller trafikbullret berörs ett antal lägenheter på den nordöstra sidan av huset där ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas bli något högre än föreskrivna 55 dB(A). Detaljplanens utformning styr byggnationen så att två högre punkthus ska kunna skapas med vetskap om de ljudförhållanden som är på platsen.

Projektets utredning om trafikbuller visar att detaljplanens krav innehålls genom ljudreducerande åtgärder på byggnaden. De utgörs av delvis inglasade balkonger på sexton stycken 2ROK samt specialutformade fönster i ett av sovrummen på sju stycken 4ROK. Tjugosex av projektets totalt tvåhundrafemtiofyra lägenheter får ljudreducering. Ljudvärdena vid fasad klarar då gällande krav. Även gällande inomhusvärden klaras. En tyst uteplats kommer också att anläggas på tomten. Sammantaget görs bedömningen för hela planetappen, att förhållandet utgör ett sådant undantag som detaljplan medger.



JÄRFÄLLA

Byggnadsförslaget bedöms således vara planenligt och uppfylla de allmänna kraven på utformning, både för platsen och för byggnaden i sig, samt vara lämplig för sitt ändamål.

Det bedöms även vara tillräckligt varsamt utformat för att inte innebära någon förvanskning av den skyddade äldre industrimiljön.

Bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 30§ PBL.

Upplysningar

Åtgärden kräver anmälan till Arbetsmiljöverket.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § 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.

Miljö- och hälsoskydds enheten i Järfälla kommun bedriver tillsyn på bygg- och rivningsverksamhet i enlighet med miljöbalken. Tillsynen kan bedrivas administrativt genom kontroll av dokumentation eller genom föranmälda eller oanmälda besök på rivningsplatsen.

Marika Jegréus
T.f. Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare

Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare