

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-09-02

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2019-000432****Bygglov för grundläggning, kv. 18 BARKARBY 2:61****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL)
2. Avgift fastställs till 251 925 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser bygglov för grundläggning inför kommande byggnation av flerbostadshus. Ansökan om lov för överbyggnaden görs senare. Kvarteret är det andra av tjugofem bostadskvarter inom planetappen Barkarbystaden III som ges bygglov.

**Handlingar**

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-09-02
2	Ansökan	2019-07-10
	Konstruktionsritning 2st	2019-07-10
	Geoteknisk undersökning markmiljö	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 Kiwa Swedcert till och med 2022-01-19 med behörighetsnummer 2832.

**Ärendet**

Ärendet gäller endast ansökan om bygglov till och med grundläggning och gjutning av källargolv. Grunden kommer att pålas.

Det kommande bostadsbyggnadsförslaget är under projektering, byggnadsvolymererna kommer i huvudsak fördela sig på fyra punkthus och två skivhus med en sammanhållen enhetlig sockelvåning och en överbyggd innergård.

Marken på den obebyggda tomten består av lera ca 1,0 – 6,7 m tjock, därunder morän 0 – 3 m och bergets nivå varierar mellan 3,9 – 7,9 meters djup under



## JÄRFÄLLA

markytan. Grundvattennivå är uppmätt till 1,5 respektive 2,2 à 2,4 m djup under markytan. Grundvattnets nivå förutses variera med årstid och nederbörd.

### Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan D 2019-01-16 (Barkarbystaden III) som anger bostäder, centrumverksamhet och kontor som tillåten markanvändning. Högsta antal våningar är åtta och maximal bruttoarea (BTA) ovan mark 17 000 kvm BTA. Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata, torg eller förgårdsmark och sockelvåningen ska vara obruten. Kvartersvis varierande krav på lokalyta för centrumverksamhet i bottenvåningen gäller enligt plankartan.

Under marken kommer tunnelbana gå och reglering av schaktdjup (-2,0) gäller där.

Krav på störningsskydd gäller för omgivningsbuller liksom för stomljudsnivåer för lågfrekvent buller och markvibrationer. Krav ställs på grundläggning så att maximal stomljudsnivå i sovrum inte överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage och komfortvägda vibrationsnivåer i sovrum inte överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage.

De genomförda markundersökningarna visar att det finns låga föroreningshalter av både metaller (Zink och Nickel), PFAS och organiska ämnen i jorden på platsen. I grundvatten finns förhöjda halter av PFOS (2 ggr) det preliminära generella riktvärdet för grundvatten.

Marken klassificeras som högradonmark.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med angiven fördröjningsvolym.

Det är vidare förbjudet att oskyddat använda koppar och zink utomhus.

Grönnytefaktor tillämpas på kvartersmark.

### Yttranden

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

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen och till samhällsbyggnadsavdelningen och till förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad (FUT). Samtliga remissvar har kommunicerats med sökanden.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har meddelat att byggherren behöver inlämna ett egenkontrollprogram avseende markarbetenas hantering samt anmäla hanteringen av grund- och länshållningsvatten.

I ärenden som befins ovanför tunnelbanans område samordnar FUT grundläggningens tekniska förutsättningar med tunnelbygget för att säkerställa att bestämmelser om störningsskydd i detaljplanen kommer att klaras.



### **Motivering**

Pålning utförs inte under detaljplanens tillåtna schaktnivåer. Grundkonstruktionen kommer att bestämmas närmare i samband med startbeskedet.

Radonsäkert utförande av grunden kommer att göras.

Markproverna visar att uppmätta föroreningar i mark inte kräver efterbehandling, men PFOS i grundvatten föranleder anmälan till Miljö- och hälsoskyddsavdelningen och byggherren ska upprätta ett kontrollprogram som ska godkännas av tillsynsmyndigheten innan några markarbeten kan påbörjas.

Grönnytefaktor kommer att tillämpas på överbyggnaden och på gården.

Förutsättningarna för grundläggningen bedöms vara uppfyllda. Förslaget bedöms vara i enlighet med detaljplanen. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

### **Upplysningar**

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kräver anmälan till kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning.

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.

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 hälsoskyddsavdelningen 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