

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-09-02

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000418

Nybyggnad av flerbostadshus och förskola, del av kv. 17 Barkarby 2:60
Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL)
2. Avgift fastställs till 393 378 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, förskola och lokaler för centrumverksamheter, totalt ca 9 276 kvm bruttoarea (BTA) plus garage. Förslaget omfattar del av ett kvarter som är uppdelat mellan två byggherrar. Bostäderna är avsedda som kategoriboende och förskolan byggs för en enskild verksamhetsutövare. Bostadskvarteret är det första av tjugofem som bebyggs inom planetappen Barkarbystaden III.

Handlingar

1	Bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse	2019-09-02
2	Ansökan	2019-07-05
	Rev Handlingsförteckning	2019-08-30
	Rev Situationsplan	2019-08-30
	Nybyggnadskarta	2019-07-05
	Situationsplan L-01.1-001	2019-07-05
	Rev Plan och situationsplan A-40-1-001	2019-08-30
	Rev Plan och situationsplan A-40-1-002	2019-08-30
	Planritning A-40-1-010 typlgh. student	2019-07-05
	Rev Planritning A-40-1-101	2019-08-30
	Planritning A-40-1-102	2019-07-05
	Planritning A-40-1-103	2019-07-05
	Planritning A-40-1-104	2019-07-05
	Planritning A-40-1-105	2019-07-05
	Rev Planritning A-40-1-106	2019-08-30
	Rev Planritning A-40-1-201	2019-08-30
	Rev Planritning A-40-1-202	2019-08-30
	Planritning A-40-1-203	2019-07-05
	Planritning A-40-1-204	2019-07-05
	Planritning A-40-1-205	2019-07-05
	Planritning A-40-1-206	2019-07-05



JÄRFÄLLA

Takplan A-40-1-107	2019-07-05
Takplan A-40-1-207	2019-07-05
Sektionsritning A-40-2-101	2019-07-05
Rev Sektionsritning A-40-2-201	2019-08-30
Rev Fasadritning A-40-3-101	2019-08-30
Rev Fasadritning A-40-3-102	2019-08-30
Rev Fasadritning A-40-3-201	2019-08-30
Rev Fasadritning A-40-3-202	2019-08-30
Rev Materialbeskrivning och kulör	2019-08-30

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISW Certifiering till och med 2021-09-08 med behörighetsnummer SC0929-14.

Ärendet

Inom aktuell del av kvarteret uppförs ny bebyggelse innehållande studentbostäder, LSS-boende, lokaler för centrumverksamhet, en förskola med 6 avdelningar samt ett underbyggt garage.

Den nya bebyggelsen formar en sluten kvartersstruktur. Kvarteret har en aktiv sockelvåning med ljusa och väl gestaltade entréer som tillsammans med ett antal välplacerade lokaler skapar en öppenhet och förmedlar en trygghet både för besökande och boende.

Bottenvåningen rymmer en lokal på hörnan Barkarbyvägen/ Herculesgatan och förskolan har sin lokal i två våningar mot Gripengatan. Husen har generellt en sexvåningars skala, men ut mot Gripengatan varierar huset i höjd, mellan fem eller sex våningar, och huset trappas ned en våning i hörnan Gripengatan/Herculesgatan för att avslutas med en terrass i sydvästläge. Man önskar skapa ett kvarter med ett formspråk där repetition och variation möter varandra för en spännande, men samtidigt harmonisk, gestaltning.

Ut mot gatorna dominerar motivet med trä. Förskolans fasader sticker ut från grundstrukturen för att signalera sin närvaro i kvarteret. Här görs fasaderna i betong med ett yttre skal av målade träribbor i varmgul kulör, där ribborna har varierande täthet. Taken har svag lutning för att ge bästa solförhållande på gården samt möjlighet till terrasser för de boende som komplement till utemiljön på gården.

Den gröna kvartersgården ligger en våning upp från gatan samtidigt som den ger möjliga utblickar mot stadslivet utanför kvarteret. Grönska och landskapsplanering med tydliga zoner för lek och uteplatser ger förutsättningar för de boendes och förskolans behov. En trygg zon med tydliga rumsindelningar lokaliseras närmast förskoleverksamheten. Utanför den trygga zonen finns den rörelsefyllda zonen, vilket egentligen är hela den övriga gården. Det finns utrymme för upptäckande, varierad



JÄRFÄLLA

lek, men även platser för ”stationer” för pedagoger, att ha mellanmål med mera. Det finns inga inhägnader utan det är fritt att beträda marken, förutom privata uteplatser som omgärdas av grönska. Plats ges för plantering av klättrväxter från gården och utåt gatan, som bidrar till grönska i gaturummet.

Entréer till bostäderna är tydligt markerade och artikulerade i fasaden och är halvt indragna eller vid förgårdsmark inramade med entrétak och yttre skärmväggar.

Barnkonsekvensanalys

Plan- och bygglagen, som styr nämndens handläggning, föreskriver hänsynstagande till den enskilda människan, där ibland barn och för kommande generationer. Regelverket är utformat för att säkerställa en god byggnad t.ex. vad gäller tillgänglighet och inomhusmiljö, vilket kommer barn till godo.

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 är 25 000 kvm BTA. Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata, torg eller förgårdsmark och sockelvåningen ska vara obruten. Minst 35% av sockelvåningens fasadlängd ska vara avsedda för centrumverksamhet och ha en våningshöjd på 3,7 meter. Byggnadsdelar inom 5 meter från elnätstation ska utföras i lägst brandklass REI60. Krav på störningsskydd gäller för omgivningsbuller liksom på stomljuds nivåer för lågfrekvent buller och markvibrationer.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med angiven fördröjningsvolym.

Entréer ska orienteras och markeras mot gata, trapphusen ska vara genomgående till gård. Det är vidare förbjudet att oskyddat använda koppar och zink utomhus. Kvartersvis varierande krav på lokalyta i bottenvåningen gäller.

Grönytefaktor tillämpas på kvartersmark.

Allmänt krav enligt 8 kap. 9 § PBL gäller om tillräckligt stor yta för utevistelse. Boverkets allmänna råd om friyta för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet (BFS 2015:1 FRI 1) tillämpas i bedömningen.

Yttranden

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

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

Avfall, vid avdelningen Vatten, avlopp och avfall, har ifrågasatt om sopsugens teknik får plats i miljörummet och att sopsug på förgårdsmark behöver vara låsbara för att förhindra allmänheten att göra sig av med avfall där.



JÄRFÄLLA

Stadsarkitekten har efterfrågat närmare redovisning av förgårdsmarken samt vissa byggnadsdetaljer och påtalar även att placering av sopsugnedkast på förgårdsmark kan vara mindre lämpligt i stadsmiljön.

VA, vid avdelningen Vatten, avlopp och avfall, har meddelat att projektberäkningarna för dagvatten är korrekta och den redovisade lösningen uppfyller gällande allmänna och kommunala krav. VA har även påtalat att det är bra att det kommer att finnas ytliga sekundära avrinningsvägar för vatten inom fastigheten.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen påtalar allmänna miljö- och hälsokrav för ljud, ljus, luft och giftfria material, som gäller vid anmälan av verksamheten enligt Miljöbalken. Vidare påpekar avdelningen ytkrav för förskolan både invändigt och för friytan (skolgården) samt vissa funktioner i planlösningen, som t.ex. antalet toaletter per avdelning och placering av skötbord.

Alla synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Motivering

Förskolelokalerna har direkt anslutning till friytan, dels via en utvändig trappa och dels via en invändig trappa och hiss. Friytan är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Inomhuslokalerna är placerade i två plan vända ut mot lokalgatan och mot gården. Samhällsbyggnadsavdelningen har i remissvar angett att förskolans friyta kommer att klara kommunens riktlinjer när kvarterets nästa etapp i projektet byggs och hela gården anläggs, en uppfattning som bygglovavdelningen delar.

Gården utformas så att den ska vara intresseväckande och lärande för barn och unga, men ska även kunna nyttjas av övriga boende i kvarteret. Den trygga zonen är ca 600 kvm, vilket innebär 5,5 kvm per barn om alla sex avdelningar är ute samtidigt (18 barn/avdelning). Inom ett avstånd på ca 260 m från förskolan ligger Ålsta park och därövan Ålsta gamla tomt och Västra Järva naturreservat. Utformning av förskolegården kommer att bearbetas mer i detalj under kommande projektering. Solförhållandena har studerats och beaktas på gården, platser för umgänge lokaliseras dit sol och värme når som bäst, dock ska det även finnas platser för vila i skugga. En särskild plats för LSS-boendet skapas i gårdens sydöstra hörn, men även denna ska vara fri och tillgänglig för alla.

Förslagets utformning bedöms i tillräcklig grad beakta yta, tillgänglighet, säkerhet, samt förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet, d.v.s. att friytan kan användas till lek, rekreation, fysisk och pedagogisk aktivitet på ett för verksamheten lämpligt sätt. Friytans trygga del har markbeläggning av stenmjöl och växtplanteringar. Bostadsgården för etapp 1 är 1 979 kvm och för planerad etapp 2 1 555 kvm, totalt ca 3 500 kvm och med syftet att i sin helhet kunna användas som friyta för förskolan.

Mot den bakgrunden bedöms friytan för förskolans lek och utevistelse vara tillräckligt rymlig enligt PBL.



JÄRFÄLLA

Dagsljusfaktor för lägenheter har utretts med godkänt resultat.

Grönytafaktorn är preliminärt beräknad till 0,41, men avses bli högre när hela gården bebyggs. Förgårdsmarkens utformning och planteringar kommer att bearbetas mer i detalj under kommande projektering.

Grunden utförs radonsäker.

Gällande riktvärden för trafikbuller klaras för både bostäder och förskola/förskolegård. Tomten ligger inte ovanför tunnelbanan.

Kvarteret ska enligt detaljplanen inrymma en elnätstation. Separat bygglov för det finns (Dnr 2019-348), genomförandet samordnas mellan byggherren och huvudmannen för elförsörjningen, EON. Kontroll av krav på brandklass görs i det tekniska samrådet.

Utrymning i händelse av brand kan göras utan räddningstjänstens medverkan enligt byggherrens uppgift.

Den föreslagna placeringen av sopsugsfraktioner har enligt byggherrens uppgift granskats och godkänts.

Förslaget bedöms vara planenligt och uppfylla utformningskraven både för helhetsverkan/stadsbild och för byggnaden i sig, samt vara lämplig för sitt ändamål. Barnskrik räknas inte som olägenhet enligt PBL.

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

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kräver anmälan till Arbetsmiljöverket.

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.



JÄRFÄLLA

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