JÄRFÄLLA

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-08-03

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000186

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG 18:35

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov med liten avvikelse ges med stöd av 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).

2. Avgift fastställs till 100 221 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 ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 18 stycken lägenheter omfattande 986 kvm bruttoarea (BTA). Förslaget medför en avvikelse gällande takvinkeln som bedöms utgöra en liten avvikelse förenlig med syftet med planen. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar

1. Bygglovavdelningens tjänsteskrivelse	2020-08-03
2. Ritningsförteckning	2020-06-22
3. Bygglovritningar enligt förteckningen	2020-06-22
Ansökan	2020-03-17

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig enligt PBL godtas byggherrens förslag. [redacted] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE Certifiering till och med 2021-09-08 med behörighetsnummer SC0773-16.

Ärendet

Förslaget är ett mindre flerbostadshus i området mellan Tallbohov och E18. Det innehåller tolv stycken 1ROK och sex stycken 2ROK fördelade på 3 våningar samt tillhörande bostadskomplement i en våning. Huset byggs med trästomme. Fasaderna utförs dels med fasadpanel av trä i mörkbrun kulör, dels vid loftgångar och balkonger även med en stående träridå (typ spaljé), fönster i matchande kulör och

balkongfronterna blir av klarglas. Huvudbyggnadens tak täcks med takpapp och på den lägre komplementbyggnaden med växttak (sedum).

Avvikelsen består i husets takvinkel, som enligt detaljplanen ska vara mellan 27 och 50 grader. Det i kombination med en bestämmelse om en högsta tillåten nockhöjd gör att planens bestämmelser tangerar att motverka huvudsyftet, bostäder. Den skillnad i husets volym som blir konsekvensen av avvikelsen, bedöms i sitt sammanhang bli liten medan de bostäder som istället möjliggörs uppfyller planens huvudsyfte på ett ändamålsenligt sätt.

Parkering ordnas med p-platser framför husen, längs med gatan men på den egna kvartersmarken. En bilpoolsbil kommer att knytas till fastigheten. Kravet enligt kommunens parkeringsnorm är 7 stycken p-platser. Bilpoolsarrangemanget reducerar antalet platser till 3 stycken. Totala antalet cykelplatser blir 38 stycken, kravet enligt normen är 33 st.

Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan D 2017-06-12, platsen är ett skogsparti med hällmark mellan Snapphanevägen och E18, granne med Tallbohovsområdet i väster. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Fastigheten får bebyggas inom angiven byggrätt upp till en angiven högsta nockhöjd och med viss takvinkel. Krav på infiltrationsyta för dagvatten om 108 kubikmeter (m3)/ha reducerad area och grönytefaktor 0,5 gäller.

Bestämmelser om störningsskydd gäller. Bostäder ska utformas så att samtliga bostadsrum får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. För lägenheter om max 35 kvm boarea (BOA) tillåts 60 dBA vis fasad.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande gäller (före ändring 2017).

Fornlämningarna som påfunnits på platsen har grävts ut, men utgör skyddsområde som delvis går in på tomten vid det västra hörnet. Om nya fynd görs under byggtiden ska det enligt kulturmiljölagen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Lagstöd

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens och är liten.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 6 § PBL utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till kravet på god helhetsverkan och till behovet av god trafikmiljö. God form-, färg- och materialverkan för byggnaden i sig gäller i enlighet med 8 kap. 1 § PBL.

Yttranden och kommunicering

Berörd granne och sakägare är endast Järfälla kommun, som har godkänt förslaget inklusive avvikelsen.

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

Samhällsbyggnadsavdelningen; anser att byggnadsförslaget är godtagbart för att gå vidare med marköverlåtelsen.

VA-avdelningen; efterfrågar en dagvattenutredning.

Park och Gata; påtalar att parkeringsnormen ska följas, cykelparkering bör utformas noggrant och att risk för olyckor föreligger då tillhörande parkeringsplatser angörs över en gång- och cykelbana.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen; påtalar att platsen är bullerutsatt, bland annat med lågfrekvent buller (buss med hållplats) och att skyddsåtgärder noga behöver övervägas för att uppfylla gällande krav. Ett kontrollprogram för omgivningspåverkan under byggtiden enligt Miljöbalken rekommenderas också.

Projektledningskontoret; påtalar att finplanering och möblering av marken såsom behov av fasade kantstenar eller omplacering av belysningsstolpar kommer att göras och anpassas i samband med, eller efter husbyggnationens färdigställande. Byggherren står för eventuella tillkommande gatukostnader i samband med det.

Samtliga remissvar och synpunkter har kommunicerats med sökanden.

Motivering

Bemötande av remissvar:
Byggherren har i sin projektering visat att kraven på infiltration av dagvatten och på grönytefaktor kan uppfyllas.

Parkeringsnormen följs. Det på plankartan angivna byggrättsområdet är styrande för hur angöring och parkering görs vid tomten. Att på det sättet behöva korsa en gång- och cykelbana är relativt vanligt förekommande och ibland ofrånkomligt, om än oftast vinkelrätt mot gatan. I det här fallet parkerar man längs gatan, inom kvartersmarken. P-platserna är 2 m längre än en vanlig p-plats, vilket gör att ingen backning över gång- och cykelbana blir nödvändig och därmed blir det säkrare.

Den aktuella platsen är bullerutsatt från både EI8 och Snapphanevägen som trafikeras med bussar och hållplats. De bullerutredningar som gjorts, både i planskedet och i bygglovskedet (projektering), visar att gällande krav med viss marginal innehålls. Busshållplatsen är placerad på ca femtiofem meters avstånd från närmaste punkt på byggnaden, däremellan är det en ca tre meter hög bergsknalle med tallbacke på. Detaljplanens bullerutredning tar upp förhållandet med lågfrekvent

buller (vibrationer som upplevs som ljud) och anger att ytterväggar och fasader dimensioneras efter det i de fall avståndet är mindre än hundra meter.

Närmast Snapphanevägen kan ekvivalenta och maximala ljudnivåer över riktvärdena göra sig gällande invid närmaste husgavel där komplementhuset är placerat. Bostadshusets gavel ligger dock något längre ifrån och har där bara ett mindre fönster, vilket i sig kan ljudklassas så att gällande värden säkras även där. Förslaget bedöms därmed klara detaljplanens krav på störningsskydd för omgivningsbuller.

En takvinkel på 6 grader är enligt förklaring ovan att se som en fullt godtagbar avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. I övrigt bedöms förslaget vara planenligt.

Nödvändiga transporter till och från huset sker från lokalgatan.

En samlad bedömning visar att förslaget uppfyller utformningskraven, är lämpligt för sitt ändamål och inte heller utgör någon olägenhet för omgivningen eller för trafiken.

Bygglov med liten avvikelsen i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL kan ges.

Företagskonsekvensanalys

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

För Bygg- och miljöförvaltningen
Bygglovsavdelningen

Amanda Touman Redstorm	Niklas Nyström
Bygglovchef	Bygglovhandläggare

Beslutet skickas till:
Sökande
Fastighetsägare
Kontrollansvarig

Kungörelse
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) och meddelande skickas till gränsgrannar och andra kända sakägare