

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2021-01-14

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2020-000910****Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG  
18:39****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 483 127 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.
3. Beslutet justeras omedelbart.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus av trä, innehållande 150 lägenheter inklusive en LSS-enhet. Förslaget avviker från planbestämmelse om högsta nockhöjd med 1,5 m på fyra av sex byggnadskroppar på grund av de ökade bjälklagstjocklekar som en träkonstruktion kräver. I övrigt är förslaget planenligt och avvikelsen bedöms därför som liten och förenligt med planens syfte. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

**Handlingar**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bygglovavdelningens tjänsteskrivelse | 2021-01-14 |
| 2. Ansökan                              | 2020-12-10 |
| Rev. ritningsförteckning                | 2021-01-10 |
| Rev. Nybyggnadskarta                    | 2021-01-10 |
| Situationsplan med grönytefaktor        | 2020-12-10 |
| Rev. bygglovritningar                   | 2021-01-10 |

**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 2023-01-23, behörighetsnummer 3880.



## Ärendet

Byggnadsförslaget är utformat efter detaljplanens förutsättningar på ett sätt som bedöms vara både lämpligt och ha god färg-, form- och materialverkan.

Våningsantalet varierar mellan sex och sju våningar, totalt omfattar förslaget ca 12 300 kvm bruttoarea (BTA), lägenhetsfördelningen är ettor, tvåor och treor på mellan 35 och 72 kvm boarea (BOA). Byggnaden delas in i sex volymer som varierar något i både sid- och höjddled för att följa naturliga nivåkurvor, två av volymerna är placerade vinkelrätt mot övriga och bildar skyddade gårdsrum mot väster. Parkeringsgarage placeras i källarvåning, infart till fastigheten görs från lokalgatan.

Husen byggs, förutom källarvåningen i betong, helt av trä som loftgångshus med balkonger åt väster, där det blir både soligt och bullerskyddat. Volymerna delas i sin tur upp i ett färgsättningstema om tre grå kulörer. Husgavlar, tak, pelare och bjälklagskanter kläs i infärgad plåt respektive skivmaterial i mönstersättning, själva ytterväggarna utförs med behandlad träpanel. Fönster och dörrar är svarta, balkongräcken i galvaniserat stål. Separata trapphusvolymer utförs som glaspartier med svart ramverk.

Detaljplanen har bestämmelser om både takvinkel ochnockhöjd som tillsammans med en angiven högsta byggnadsarea anger maximal byggrätt. Förhöjningen av nocken orsakas av träkonstruktionens bjälklag som behöver vara 600 mm jämfört med motsvarande betongbjälklag, vanligtvis knappt 300 mm. Det medför dock inget överskridande av tillåten total byggrätt. Takvinkeln är som det är föreskrivet i planen och ger god formverkan såsom det var avsett.

Östra sidan utsätts för höga bullernivåer, men i och med att varje lägenhet är genomgående med tillgång till den tysta västra sidan klarar man detaljplanens krav på störningsskydd. Ytterväggar, fönster och dörrar är dimensionerade efter förutsättningarna och ljudklassade. Risk för lågfrekvent buller har inte ansetts föreligga. Friskluftsintag placeras på sidan bort från motorvägen. Tillgång till tyst uteplats finns både på balkonger och på gårdarna.

Planetappen innehåller även ytterligare en byggrätt åt norr i form av ytterligare avskärmande byggnader, de kommer att bebyggas senare av annan aktör.

## Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan D 2017-06-12, belägen i skogspartiet med hållmark mellan Snapphanevägen och E18, med Tallbohovsområdet väster därom. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostäder och lokaler för centrumverksamhet och skola. Tomten får bebyggas inom fem separat angivna byggrätter upp till angivna högsta nockhöjder, takvinklar och förskjutningar. Krav på grönytefaktor (GYF) på 0,5 gäller för kvartersmark.

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 (tyst sida).



Området finns inte med i kommunens kulturmiljöplan, men kända fornlämningar på platsen har utretts och undersökts i planskedet. Vid eventuella fynd som påträffas under kommande markarbeten gäller obligatorisk omedelbar anmälan till Länsstyrelsen.

Golvhöjder i hus och markhöjder på kvartersmark förutsätts vara samordnade mellan byggherren och kommunens projektering och anläggande av lokalgatan, så att inte eventuella nivåskillnader omöjliggör en god markplanering med uppnådd tillgänglighet enligt allmänna krav.

Krav på tillgänglighet (femtio meter från bostadsentréer) och framkomlighet för Räddningstjänsten bedöms kunna uppfyllas. Utrymning vid händelse av brand kan ske utan Räddningstjänstens medverkan.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL (förebyggande av olägenhet) och 8 kap. 1 § PBL (god form-, färg- och materialverkan).

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att trots 9 kap. 30 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

### **Yttranden och kommunikering**

Berörd granne och sakägare är Järfälla kommun som genom exploateringsenheten har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Exploateringsenheten har inget att erinra mot förslaget.

Ärendet har remitterats till berörda enheter på bygg- och miljöförvaltningen.

VA- avdelningen har översiktligt granskat dagvattenutredningen och bedömer den vara korrekt i förhållande till motsvarande kommunala krav.

Park och Gata har angett att kommunens parkeringsnorm uppfylls men att cykelparkering utomhus inte redovisats.

Miljö- och hälsoskydd uppmärksammar bullerskyddet, omgivningspåverkan under byggtiden, dagsljus i lägenheter, krav på ventilation och radonrisken.

Avfallsenheten har inte lämnat något remissvar. Aktuellt förslag har dock tidigare stämts av med avfallsenheten och bedöms vara enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Samtliga synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

### **Motivering**

Förslaget bedöms uppfylla utformningskraven, både för helhetsverkan i stadsbilden och för byggnaden i sig samt vara lämpligt för ändamålet och tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.



Detaljplanen har bestämmelser om både takvinkel,nockhöjd och högsta byggnadsarea som tillsammans anger en maximal byggrätt. Förhöjningen av nocken på grund av träkonstruktionens bjälklag (600 mm) medför inget överskridande av den tillåtna byggrätten. Takvinkeln är som föreskrivet i planen och ger fortsättningsvis avsedd formverkan. Höjningen av nocken med 1,5 m (< 1/10 av total hushöjd) på vissa delar av byggnaden bedöms i sitt sammanhang vara så liten att den inte ger någon inverkan alls på platsen och därför vara förenlig med detaljplanens syfte.

Parkering och cykelparkering finns i godkänd omfattning.

Dagvattenhanteringen enligt förslaget bedöms uppfylla kraven. Kontroll görs även i utförandeskedet.

Bullerkraven i detaljplanen klaras i och med att samtliga lägenheter är genomgående och får tillgång till tyst sida och tyst uteplats. Ett kontrollprogram för omgivningspåverkan enligt Miljöbalken tas fram av byggherren inför byggstart. Huset byggs med källarplan där eventuell radongas kan ventileras ut, där källarvåning inte finns utförs konstruktionen mot mark radontät och radonsäker med slang i undergrunden. Godkänd radonmätning är krav.

Dagsljuset regleras både i hälsoskyddslagstiftningen och i bygglagstiftningen med en koppling till hälsoaspekterna när det gäller behovet av goda dagsljusförhållanden i en bostad, till exempel tillräckligt stor fönsterarea, tidvis tillgång till direkt solljus och tillgång till utblickar för att bland annat kunna se vådrets och årstidernas växlingar. Sedan sakkunnigutlåtandet i ärendet skrevs har byggnadsutformningen ändrats för att uppnå kraven, som till exempel fler och större fönster samt minskat balkongdjup som har betydelse för ljusinsläppet. Förutom sju lägenheter som inte fullt ut klarar de formella kraven bedöms det aktuella förslaget vara så planerat att kraven på goda ljusförhållanden, generös fönsterarea och möjlighet till utblickar från bostäderna uppfylls.

Bygglov med liten avvikelse kan ges med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

## Företagskonsekvensanalys

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

För Bygg- och miljöförvaltningen  
Bygglovsavdelningen

Amanda Touman Redstorm  
Bygglovschef

Niklas Nyström  
Handläggare



**Beslutet skickas till:**

Sökande

Fastighetsägare

Kontrollansvarig

**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) och meddelande skickas till gränsgrannar och andra kända sakägare