

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-05-03

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2018-000162**Nybyggnad av flerbostadshus (BRABO), BARKARBY 2:55****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov med liten avvikelse ges med stöd av 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen.
2. Avgift fastställs till 426 193 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 med 164 lägenheter, garage samt ett par lokaler i gatuplan mot gata. Förslaget överskrider maximal tillåten bruttoarea enligt planen med 376 kvm (3,5 %).

Handlingar

1 Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2018-05-03
2 Ansökan bygglov	2018-03-06
Ritningsförteckning	2018-05-03
Nybyggnadskarta A-01.1-01	2018-03-06
Situationsplan A-01.1-02	2018-03-06
Färgsättningsförslag hus 1 A-40.3-01	2018-03-06
Färgsättningsförslag hus 2 A-40.3-02	2018-05-03
Fasadritning mot Bakarbyvägen A-40.3-11	2018-03-06
Fasadritning mot Mustanggatan A-40.3-12	2018-03-06
Fasadritning mot Viggengatan A-40.3-13	2018-05-03
Fasadritning mot innergård, loftgång A-40.3-14	2018-03-06
Fasadritning mot innergård A-40.3-15	2018-03-06
Fasadritning mot innergård A-40.3-16	2018-03-06
Sektionsritning A-A, B-B A-40.2-01	2018-03-06
Sektionsritning C-C, loftgångshus A-40.2-11	2018-03-06
Sektionsritning D-D A-40.2-21	2018-03-06
Planritning planer areor A-40.1-00	2018-03-06
Planritning plan 0 och garage A-40.1-01	2018-03-06
Planritning plan 1, entréplan A-40.1-02	2018-03-06
Planritning plan 2-5 A-40.1-03	2018-03-06
Planritning plan 6 A-40.1-04	2018-03-06



JÄRFÄLLA

Takplan A-40.1-05	2018-03-06
Planritning hus 1- entreplan A-40.1-11	2018-03-06
Planritning hus 1- plan 2-5 A-40.1-12	2018-03-06
Planritning hus 1-plan 6 A-40.1-13	2018-03-06
Planritning hus 2 del 1, entreplan A-40.1-21	2018-03-06
Planritning hus 2, del 1 plan 2-5 A-40.1-22	2018-03-06
Planritning hus 2 del 1, plan 6 A-40.1-23	2018-03-06
Planritning hus 2 del 2, entreplan A-40.1-31	2018-03-06
Planritning hus 2 del 2, plan 2-5 A-40.1-32	2018-03-06
Planritning hus 2 del 2, plan 6 A-40.1-33	2018-03-06
Markplaneringsritning L-16.1-01	2018-03-06
Marksektionsritning A-A, B-B L-18.2-01	2018-03-06
Grönytefaktor	2018-03-06
Illustration vyer A-40.3-99	2018-03-06

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE till och med 2022-11-20 med behörighetsnummer SC1376-16.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus inom detaljplaneområdet Barkarbystaden1, det är det sista av tolv bostadskvarter som bebyggs och det delas mellan två byggherrar.

Byggnaden innehåller 164 lägenheter, mest smålägenheter, ettor och tvåor med tillhörande bostadskomplement, garage, cykelgarage samt två verksamhetslokaler.

Byggnadens gestaltning har granskats och godkänts. Tomten får två volymer och de utförs i två varianter, dels vitgrå betongelement med titanoxid och lika tillhörande detaljer, dels i djuprödfärgad puts med lika tillhörande detaljer, samt en avvikande indragen översta våning i en kombination av dessa. Balkongerna vänder sig utåt gatorna, vilket ses som ett positivt inslag i gatubilden. Ungefär två tredjedelar av takytan kommer att vara försedda med växter (sedumtak).

Förutsättningar

För tomten gäller detaljplan D 2012-03-19 A, som utöver angiven byggrätt också ställer krav på dagvattenflöden, grönytefaktor och bullerskydd. 35% av bottenplanet mot Barkarbyvägen ska utgöras av verksamhetslokaler.



Yttranden

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över föreslaget. Ägare till fastigheterna [REDACTED]

[REDACTED] har hörts. Inga synpunkter har kommit in.

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

Räddningstjänsten har inte lämnat något svar. En brandskyddsbeskrivning har upprättats där de avgörande brandskyddsfrågorna har säkrats. Detaljfrågor kan behandlas på det tekniska samrådet.

Avfall har haft synpunkter på placeringen av avfallshanteringen, att nedkassen för sopsugen bör delas upp och placeras utefter de boendes rörelser på tomten. Sopsugsnedkassen placeras enligt byggherrens förslag samlat i mitten av gården mot nivåskillnaden till granngården, vilket bedöms bli en godtagbar och diskret lösning som fungerar ihop med gårdens och husets övriga planering. Utrymmena för sorterat avfall placeras så att hämtning sker från gatan.

Miljö- och hälsoskydd har påtalat risk för markföroreningar och bullerproblem. En markteknisk undersökning har tagits fram som inte visar på några förhöjda värden, men att uppmärksamhet ska ägnas vid schaktningen och eventuella halter av PFOS kan förekomma. Rening av länshållningsvatten krävs enligt separat beslut från tekniska nämnden och ett åtgärdsprogram ska tas fram av byggherren enligt avdelningens anvisningar. Bullerkraven enligt detaljplanen klaras, i synnerhet då huset är omgärdat av andra avskärmande byggnader och att lägenheterna har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida och tillgång till tyst uteplats på gården finns.

Samhällsbyggnadsavdelningen har haft synpunkter på materielens beständighet där huslivet möter gatumark och att sopsugsnedkassen kan fördelas på två stationer. Materialen i husets grundsockel har ändrats till betong minst 150 mm eller mer.

Synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Motivering

Avvikelse med tre procent av byggrätten bedöms vara en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Kravet på begränsning av dagvattenflöde och grönytefaktor klaras enligt föreslagen projektering. Bottenvåningen mot Barkarbyvägen har två lokaler om 100 kvm vardera och uppfyller plankravet.

Förslaget uppfyller utformningskraven vad gäller god helhetsverkan och god färg-, form- och materialverkan för huset som sådant.



JÄRFÄLLA

Byggnaden bedöms bli lämplig för ändamålet och uppfylla kravet på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL kan ges.

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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 hälsoskyddsmyndigheten 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.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare

Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare