

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-01-09

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000859**Nybyggnad av flerbostadshus, JAKOBSBERG 2:1164****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag.

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
2. Avgift fastställs till 359 100 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Förslaget avser nybyggnad av flerbostadshus om 1 965 m² byggnadsarea och totalt 12 420 m² bruttoarea. Placering är vid Nybergstorg i närhet av Jakobsbergs station, med anslutning till Frihetsvägen, Vasavägen och en ny lokalgata. Avstånd till Mälarbanan är ca 25 meter.

Sju huskroppar i skilda kulörer varierar från 5 till 9 våningar och omfattar 151 hyresrätter. Byggherren Stena Bygg AB har utformat förslaget för att rymmas inom detaljplanen och kulturmiljöplanen.

Handlingar

Ansökan bygglov	2016-12-09
Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2017-01-09
Ritningsförteckning (avseende bifogade bygglovshandlingar)	2016-12-09
Utvändig kulör och materialbeskrivning	2016-12-09

Kontrollansvarig

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

Mats Tevall är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SP till och med 2017-11-01 med behörighetsnummer SC1458-11.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 16 06 07. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Lokaler för handel och kontor får anordnas i botten- och souterrängvåning. Marken får byggas under med körbart bjälklag. Parkering under och över bjälklag får uppföras. Största tillåtna byggnadsarea är 2100 m² respektive 300 m². Byggnader ska utföras i tre till nio våningar.



Fasader mot gata/järnväg ska variera i olika kulörer och utföras i reliefmönster. Byggnader får inte placeras närmare än 25 meter från järnvägsspår, gäller inte skärmtak. Byggnader ska uppföras med sex olika nockhöjder. Takvinklar ska variera. Högsta nockhöjd 30 meter. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att - minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå utanför minst ett fönster. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Området kring Nybergstorg ingår i kommunens kulturmiljöplan. Torget har fått sitt namn efter det närbelägna torpet Nyberg som revs i mitten av 1960-talet. Två lamellhus och ett punkthus, som är ett av Järfällas första höghus, omgränsar Nybergstorg. Tidstypiskt byggt omkring och ovanpå ett parkeringsgarage. Torget och dess centrumanläggning invigdes 1958. Många av de butiker som omgränsade torget är idag stängda och övriga delar har byggts om. Enligt kulturmiljöplanen är det önskvärt att torget hålls öppet och inte byggs igen. I övrigt föreslås inga restriktioner.

Ärendet

De planerade flerbostadshusen skapar en ny bebyggelsefront mot järnvägen och omgränsande befintliga vägar. Sju nya bostadshus kompletterar den existerande bebyggelsen i området och bildar ett kvarter, med huvudentréer från gata och gårdsentréer från innergården. Längs den nya byggnadskroppen löper en bågformad, enkelriktad lokalgata. I slutet av den nya gatan placeras ett mindre fristående bostadshus i fem våningar med entré från Vasavägen. För de boende i de befintliga byggnaderna är tanken att skapa en bättre boendemiljö då buller från järnvägen kan reduceras och en ny innergård ersätter den stora parkeringsytan.

Bebyggelsen varierar i utbredning och höjd, från fem till nio våningar. Mot Frihetsvägen och norr når byggnadskroppen sin högsta nivå, medan den trappar av mot mitten av den nya lokalgatan för att därefter återigen bli högre. Delar av bosättningen kommer på så sätt att synas tydligt från ett längre avstånd. Hisstoppar och fläktrum kommer att döljas och placeras under takfallet.

Smala huskroppar skapar förutsättningar för ljusa och genomgående lägenheter. Förslagen lägenhetsfördelningen är: 43 ettor, 73 tvåor, 24 treor och 11 fyror. En lokal för handel alternativt kontor finns redovisade på entréplanet i hus 2.

Balkonger placeras utanpåliggande och kompletteras med indragna eller inglasade balkonger för att hantera bullerproblematiken. De utanpåliggande balkongernas fronter av glas möjliggör både utsikt mot innergård utan att hindra dagsljusinsläppet samt skyddar mot buller.

De privata bostadsgårdarna utformas med lekplatser för de minsta barnen, gemensamma uteplatser, planteringar och 358 cykelplatser. För hushållssopor och återvinning används fristående nedkast vilka ansluter till sop- och återvinningskassuner under mark.

Den existerande affärslokalen i markplanet mellan befintligt punkthus och ett av lamellhusen återställs från butiksdela till parkeringsgarage. Garaget ansluter via en in- och utfart till Frihetsvägen. Nybergstorg och parkering ovan parkeringsgaraget har



förbindelse till Vasavägen. Delar av nuvarande parkeringsyta uppgraderas till en grön uteplats, med möjlighet till utevistelse i en bullerfri miljö. Med parkeringsgarage, övre garageplan och kantstenparkeringar anses förslaget uppfylla kommunens Parkeringsnorm.

Separat ansökan ska skickas in för ändring av brandskyddet för planerat parkeringsgarage i markplanet där affärslokalen idag finns. Bullerskärmar var av en är 2 meter hög och 10 meter lång, mellan hus 6 och 7 ingår i detta beslut.

Några avvikelser eller avsteg i bygglovsskedet är inte godtagna.

Yttranden

Förslaget har remitterats till kommunens stadsarkitekt, Samhällsbyggnadskontor och avdelningar för Park- och gata, VA och Avfall, Miljö- och hälsoskydd.

Även brandkåren Attunda har remitteras i ett tidigt skede så att yttrandet hinner delges byggherren innan tekniskt samråd. Tillgänglighetutlåtande från sakkunnig med granskning baserad på bygglovshandlingarna har inkommit. Enligt utlåtandet har projektet förutsättningar att uppfylla alla krav avseende tillgänglighet.

Inkomna yttranden i bygglovsskedet har utretts och besvarats av byggherren. För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer remissvaren även att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet.

Motivering

Den föreslagna bebyggelsen anses komplettera det befintliga punkthuset, de två lamellhusen och torget utan att någon avsevärd förvanskning sker. Utformningen skapar ett tydligt triangulärt kvarter. Stadsmässigheten i bebyggelsen medför en ökad täthet och närhet. Gator och platser får en tydligare rumslighet och gränsen mellan privat och offentligt tydliggörs.

Flerbostadshusens skala och våningsantal varierar med utgångspunkt i varje delområdes förutsättningar. Volymernas utformning bedöms anpassade med tanke på såväl snabbt förbipasserande tågresenärer som boende och gående på lokalgatan. Trädplanteringar längs trottoarer berikar den offentliga miljön.

Fasader utförs i reliefgjuten betong med tak av planplåt. Taklutningarna skapar med sina åsar och dalar i tvärgående riktning ett händelserikt taklandskap. Gestaltningen präglas av variation i uttryck och detaljer. Bostadshusen får ett striktare uttryck mot gatan och en livligare utformning mot innergården. Öppningar i fasad med tydliga fönstersmygar ger ytterligare tillskott i detaljeringen av fasaderna.

Genom unika kulörer tydliggörs varje enskilt bostadshus, såväl på fasad som på tak. Kulörerna spänner från mycket ljust till mörkare toner med ett naturtema i övervägande gröna nyanser. Entréer till bostadshusen accentueras genom träinklädda dörrportaler med glasade entrépartier av trä, vilket skapar en kontrast mot fasadkulörerna.

Fönstersättningen följer ett system. Gatufasadernas kvadratiska fönster varierar i storlek där de största fönstren placeras i de utskjutande relieferna. Fasaderna mot innergården täcks av fönster och fönsterdörrar med placering anpassad till



lägenheternas respektive rum. En variation i fönstersättning och reliefverkan i fasadelement ger byggnaderna en intressant karaktär i den stora skalan.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, tillgänglighetskrav, bullerkrav, dagsljuskrav, avfallshantering, miljöprovtagning, gårdsutformning med lekplats samt parkeringsmöjligheter och cykelparkering anses uppfyllda.

Förslaget är i enlighet med detaljplanen och kulturmiljöplanen. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Förslag på datum för mötet ges av byggherren. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat av bygglovshandläggaren.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § 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.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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.

Byggherren ska projektera för att tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga (BBR 3:143). Ett sätt att tillgodose detta på är att förse dessa dörrar med automatiska dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

Percy Tollebrant
Tf. Bygglovchef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare