

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-01-14

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2018-000505**Nybyggnad av flerbostadshus (ALM-SMÅA), BARKARBY 2:54****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov ges med liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Avgift fastställs till 226 507 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 inom detaljplanen Barkarbystaden 1. Det är det sista bostadskvarteret i den detaljplanen som ska ges bygglov. Byggnaden innehåller 276 lägenheter, tre verksamhetslokaler samt garage. Kvarteret delas mellan två byggherrar. Sökanden har tidigare fått bygglov på samma del av kvarteret, men har i aktuell ansökan gjort ändringar. I och med detta är avgiften nu reducerad. Förslaget innebär liksom tidigare en avvikelse från detaljplanebestämmelserna.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-01-14
2	Ritningsförteckning (endast ritningar)	2019-01-04
	Situationsplan	2019-01-04
	Detaljritning	2018-12-03
	Fasadritning översikt mot gård	2018-12-03
	Fasadritning översikt mot gata	2018-12-03
	Fasadritning öster innergård	2018-12-03
	Fasadritning söder	2018-12-03
	Fasadritning väster innergård	2018-12-03
	Fasadritning öster	2018-12-03
	Fasadritning norr	2018-12-03
	Fasadritning väster	2018-12-03
	Sektionsritning H-H J-J	2018-12-03
	Sektionsritning G-G	2018-12-03
	Sektionsritning E-E F-F	2018-12-03
	Sektionsritning D-D	2018-12-03
	Sektionsritning C-C	2018-12-03
	Sektionsritning A-A B-B	2018-12-03



Takplan del 2	2018-12-03
Takplan del 1	2018-12-03
Takplan översikt	2018-12-03
Planritning 15 del 2	2018-12-03
Planritning 15 del 1	2018-12-03
Planritning 15 översikt	2018-12-03
Planritning 14 del 2	2018-12-03
Planritning 14 del 1	2018-12-03
Planritning 14 översikt	2018-12-03
Planritning 13 del 2	2018-12-03
Planritning 13 del 1	2018-12-03
Planritning 13 översikt	2018-12-03
Planritning 12 del 2	2018-12-03
Planritning 12 del 1	2018-12-03
Planritning 12 översikt	2018-12-03
Planritning 11 del 2	2018-12-03
Planritning 11 del 1	2018-12-03
Planritning 11 översikt	2018-12-03
Planritning 10 del 2	2018-12-03
Planritning 10 del 1	2018-12-03
Planritning 10 översikt	2018-12-03
Planritning 09 del 2	2018-12-03
Planritning 09 del 1	2018-12-03
Planritning 09 översikt	2018-12-03
Markplaneringsritning	2018-12-03
Nybyggnadskarta	2018-12-03
Plan-, fasad-, sektions- ritning orangeri A-45.0-001	2018-09-17

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag, [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K godkänd av SP Certifiering, behörighetsnummer SC0133-16.

Ärendet

Kvarteret är uppdelat mellan två byggherrar enligt den markanvisningstävling som kommunen genomfört, varav det aktuella förslaget alltså utgör ena halvan. När det är utfört är samtliga tolv bostadskvarter färdigbyggda i detaljplanen Barkarbystaden1. Den aktuella byggnaden omfattar totalt, inklusive källarplan/garage, 14 317 kvm bruttoarea (BTA).

Byggnaden har en sockelväning med hårdgjort material i mötet med gatan och ovanför det plattor i gråa kulörer av keramiskt kompositmaterial med olika format. Fasadelementen ges en slät puts i olika varmt gråa kulörer samt en bruten vit, skarvfogarna infärgas och är en del av en medveten gestaltning. Fönster, tak och övrig plåt är grafitgråa. Huset är uppdelat i mindre fasadpartier som varierar i



JÄRFÄLLA

djupled. Den norra och östra fasaden har utkragande balkonger vilket tillsammans ger ett ljus- och skuggspel och visuell variation. Takfotslinjen är bruten i ett antal vinklar, på de flackare partierna är materialet sedum, i övrigt grafitgrå bandplåt - avvattningen sker in mot gården. Gårdsbjälklaget är planterbart och lekplats, utegym, sittplatser samt ett mindre växthus kommer att finnas på gården.

Byggherren tillämpar miljöcertifiering i projektet (Miljöbyggnad).

Tillåten byggrätten överskrids och utgör en avvikelse från planbestämmelserna.

Förutsättningar

Detaljplan D 2013 03 19 A gäller och anger att platsen är avsedd för bostäder och delvisa krav på verksamheter i bottenvåningen. Största tillåtna temperaturreglerad BTA ovan mark (BTA(t)(o)) för hela kvarteret är 20 600 kvm. Då kvarteret är delat, delas även byggrätten med vardera 10 300 kvm. Det aktuella förslagets motsvarande yta är 10 872 kvm, ett överskridande med 572 kvm. Fem våningar tillåts plus en sjätte med avvikande utformning.

Krav på grönytefaktor 0,5 gäller, samt fördröjning av dagvattenflödet. Allmänna krav på störningsskydd för trafikbuller gäller.

Krav på att ordna bil- och cykelparkering inom kvarteret ingår enligt kommunens parkeringsnorm och enligt exploateringsavtalet mellan kommun och byggherre.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över föreslaget. Ägare till fastigheterna [REDACTED] har hört. Ärendet har även kungjorts i lokaltidningen vecka 39 2018.

Ägare till [REDACTED] har lämnat svar utan erinran. Övriga gränsgrannar har inte lämnat något svar alls.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen och till räddningstjänsten (Brandkåren Attunda).

Förslaget har även granskats av samhällsbyggnadsavdelningens projektgrupp för Barkarbystaden1 och av stadsarkitekten.

Stadsarkitekten har haft synpunkter på utformningen och förslaget har med anledning av det reviderats. Projektgruppen och exploateringsenheten har tillstyrkt förslaget med överskriden yta.

Räddningstjänsten har framfört synpunkter gällande tillgänglighet för stegbil samt brandskydd mot grannhuset. Uppställning av stegbil kommer att göras på lokalgatan. Frågorna om brandskydd kommer även att gås igenom på det tekniska samrådet.



Avfallsenheten har haft synpunkter på dimensionering av avfallshanteringen. Det är inget som utgör hinder för bygglov, utan det kommer att behandlas vidare på det tekniska samrådet.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har efterfrågat en bullerutredning, en miljöteknisk markundersökning och ett kontrollprogram för miljöpåverkan som ska upprättas av byggherren före byggstart. Riktvärdena för trafikbuller klaras för samtliga lägenheter. 13 st. lägenheter behöver dock specialfönster, vilka gör att värdena klaras även i öppet läge. Tyst uteplats finns på gården. En miljöteknisk markundersökning och ett kontrollprogram kommer att göras före byggstart.

Synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Motivering

Då kvarterets byggrätt ska delas lika mellan de båda byggherrarna bedöms förslaget inte vara planenligt. Överskridande med 4% av total BTA (572 kvm) ses liksom tidigare som en liten avvikelse förenlig med planens syfte och bedöms vidare inte medföra någon olägenhet för omgivningen.

Motiveringen av att byggrätten överskrids är att det går att utnyttja ytan och formen på det halva kvarteret på ett mer ändamålsenligt och byggnadstekniskt logiskt sätt. Lämpliga ytor hade behövt lämnas outnyttjade.

Skillnaden mellan aktuellt förslag och det tidigare är framför allt ändring av lägenhetsfördelningen till i huvudsak smålägenheter - 240 stycken ettor - men även den yttre utformningen som bedöms bli av högre kvalitet än tidigare. Ett halvt kvarter med en större andel smålägenheter med kanske upp till ca 600 boende kan bidra positivt till att stadsdelen befolkas och till att skapa underlag för närservice.

Förslaget bedöms innebära en godtagbar avvikelse som i sitt sammanhang ses som liten och förenlig med planens syfte.

Maximalt dagvattenflöde, 40 l/sekund och hektar vid ett dimensionerande tvåårsregn (135 l/s*ha) klaras enligt projekterad hantering. Frågor om dagvattenhantering tas närmare upp på det tekniska samrådet. Kravet på grönytefaktor 0,5 klaras. Gränsvärdena för trafikbullerkraven innehålls för samtliga lägenheter, förutom 13 st. som får en teknisk lösning i form av särskilda fönster som ger godkända värden även i öppet läge. Tyst uteplats finns på gården.

Parkeringstal för både bil och cykel klaras.

Det reviderat förslaget bedöms uppfylla de allmänna utformningskraven - god färg-, form- och materialverkan, god helhetsverkan i stadsbilden, samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

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



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.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Niklas Nyström
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare
Kontrollansvarig