

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-10-10

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000649**Nybyggnad av kedjehus/radhus, del av JAKOBSBERG 2:1105****Förslag till beslut**

Bygglövenhetens förslag

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 127 465 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser nybyggnad av två hustyper om 16 kedjehus/radhus i två våningar. Placering är vid Vattmyravallen något väster om Hästskovägen angränsande till konceptboendet Bovieran. Bostadsrätterna omfattar totalt 2 600 m² bruttoarea.

Kedjehuset har en långsmal huskropp och får en överdäckad carport med terrass på dess tak. Radhuset har en mer sammanhållen form mot gaturummet och vidgar sig ut mot parken i väster. Den moderna arkitekturen är utformad av Wählin Arkitekter AB efter en markanvisningstävling.

Handlingar

Bygglövenhetens tjänsteskrivelse	2016-10-10
Ansökan bygglov	2016-09-19
Detaljritning A-40.6-01	2016-09-19
Situationsplan A-40.0-1	2016-09-19
Markplaneringsritning A-40.0-2	2016-09-19
Planritning A-40.1-11 hus 1, plan 1	2016-09-19
Planritning och takplan A-40.1-12 hus 1, plan 2	2016-09-19
Planritning A-40.1-21 hus 2, plan 1	2016-09-19
Planritning och takplan A-40.1-22 hus 2, plan 2	2016-09-19
Planritning A-40.1-31 hus 3, plan 1	2016-09-19
Planritning och takplan A-40.1-32 hus 3, plan 2	2016-09-19
Planritning A-40.1-41 hus 4, plan 1	2016-09-19
Planritning och takplan A-40.1-42 hus 4, plan 2	2016-09-19
Sektionsritning A-40.2-11 hus 1	2016-09-19
Sektionsritning A-40.2-21 hus 2	2016-09-19
Sektionsritning A-40.2-31 hus 3	2016-09-19
Sektionsritning A-40.2-41 hus 4	2016-09-19
Fasadritning A-40.3-11 hus 1	2016-09-19
Fasadritning A-40.3-21 hus 2	2016-09-19
Fasadritning A-40.3-31 hus 3	2016-09-19



Fasadritning A-40.3-41 hus 4	2016-09-19
Illustration A-40.3-50	2016-09-19
Plan, fasad, sektionsritning A-40.4-01 förråd	2016-09-19
Detaljer, snitt A-40.6-01	2016-09-19

Kontrollansvarig

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

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av CITAC till och med 2017-06-13 med behörighetsnummer SC0866-12.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 14 01 24. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder i två våningar. Högsta totalhöjd är 9 meter. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Garage/carport får uppföras i högst en våning. Största tillåtna byggnadsarea per tomt är 150 m² inklusive garage/carport. Två bilplatser per tomtplats ska finnas. Material för utvändiga ytor ska väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår.

Järfälla kommun inbjöd till en markanvisningstävling för uppförande av småhusbebyggelse. I sin helhet kunde bidragen innehålla ca 35 bostäder inom området Vattmyravallen i östra Jakobsberg. Tävlingsintentionen var att utveckla bostadsbyggandet i kommunen. Genom att markanvisa mindre delområden möjliggör kommunen för inte fullt så stora exploatörer att vara med och utveckla intressant och attraktiv bostadsbebyggelse. Ledorden var familjär och centrumnära småhusbebyggelse som ska genomsyras av barnvänlighet och god arkitektonisk kvalitet. Ett tjugotal tävlingsbidrag ansågs kompletta för bedömning av tävlingsjuryn.

Två vinnare i tävlingsområdet korades, vilka var Wålmlin Arkitekter AB och Erik Wallin AB. Detta förslag avser Wålmlin Arkitekter AB:s tävlingsbidrag som de i markanvisningstävlingen benämnde "Alléparken". Det var Järfälla kommuns avsikt att den färdigställda bostadsbebyggelsen ska överensstämma med det vinnande tävlingsbidraget. Därför ska marköverlåtelseavtal träffas i samband med bygglovsprövningen.

Samtliga 16 huskroppar är grupperade fyra och fyra. Två bilplatser per tomtplats är redovisade. Kedjehuset har en smal huskropp med carport/förråd om 169 m² BTA. Den andra hustypen, radhuset har en bred huskropp om 151 m² BTA.

Kedjehuset med långsmal huskropp har förgårdsmark men med en djupare trädgård på motstående sida som anpassats till de grundare tomterna och med terrass på carporttak.

Radhuset med bredare huskropp har också förgårdsmark mot gatan men lite rymligare och bredare trädgård mot baksidan, inklusive avskild uteplats och ett fristående förråd om 4 m² BYA. Redovisade plank (höjd 1800 mm) i anslutning till byggnaderna mot trädgårdssidan ingår i förslaget.



Alla hustyper bedöms ha generösa rumsmått med god möblerbarhet, höga rumshöjder och fina rumssamband. Det finns även möjlighet att få rum med dubbel takhöjd om så önskas. Tillgång till dagsljus är god genom stora fönster och glasade dörrar.

Området får en hög grönytefaktor genom gröna tak som tar upp regnvatten samt riklig vegetation. Utöver detta ska en stor mängd genomsläppliga markmaterial förläggas på till exempel parkeringsytor. Solceller monteras på flertalet av taken vilket ger god energihushållning.

Tvärgående gränder ska göra det lätt att ströva runt i området och bidra till att skapa en barnvänlig miljö.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens stadsarkitekt, Samhällbyggnadskontor 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 objektet förutsättningar att uppfylla alla krav avseende tillgänglighet och användbarhet enligt gällande lagstiftning.

Inga yttranden i bygglovsskedet har inkommit. Om det sker kommer synpunkterna att utredas 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

Förslaget avser två byggnadskroppar där både form och material skiljer sig från varandra men med ett gemensamt grundtema. Volymerna är artikulerade och uppdelade för att skapa variation.

Båda huskropparna har genomblick från entrén ända ut till trädgården. Byggnaderna skapar tillsammans en modern arkitektur i en uppbruten skala som skänker en informell och trivsamt prägel med anpassning till området.

Färgsättningen är naturlig och övervägande mild men med tidstypiska materialinslag. Hyvlad ljus och mörk lärkträpanel föreslås som fasadmateriell med inslag av mörkgrå tegelpartier.

Taken är i platt och pulpetutförande, delvis med gröna sedumtak men i huvudsak är de försedda med solcellpaneler.

Kedjehuset och radhuset bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på utformning. I allt väsentligt överensstämmer bygglovsansökan för detta förslag med inlämnat bidrag till markanvisningstävlingen. Förslaget bedöms medverka till god arkitektonisk kvalitet samt motsvara kommunens övriga ledord för området.



Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, tillgänglighetskrav, bullerkrav, avfallshanteringen, miljöprovtagning, gårdsutformning samt parkeringsmöjligheter anses uppfylla.

Förslaget är i enlighet med detaljplanen. 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. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat. Byggnadernas tekniska egenskapskrav kommer att gås igenom under samrådet.

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.

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.

Jan Kettisen
Bygglovchef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare