TJÄNSTESKRIVELSE
2019-12-19

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000802

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus BARKARBY 2:61 (lott B, del av kv. 18)

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö och bygglovsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

2. Avgift fastställs till 235 571 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Avgiften har däremot reducerats mot avgift i tidigare bygglov (Dnr 2019-432). Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus inom detaljplanen Barkarbystaden III. Separat lov (Dnr 2019-432) för grundläggning har getts tidigare på fastigheten, aktuellt ärende gäller överbyggnad. Förslaget är planenligt och uppfyller de allmänna samhällskraven på utformning och ändamålsenlighet. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar (inkommandedatum)

1. Bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse	2019-12-19
2. Ansökan	2019-10-30
Ritningsförteckning	2019-12-18
Nybyggnadskarta	2019-11-15
Situationsplan	2019-10-30
Planritning förklaringar, föreskrifter och hänvisningar	2019-10-30
Planritning plan 10	2019-12-18
Planritning plan 11	2019-12-18
Planritning plan 12	2019-12-18
Planritning plan 13	2019-12-18
Planritning plan 14	2019-12-18
Planritning plan 15	2019-12-18
Planritning plan 16	2019-12-18
Takplan	2019-10-30
Planritning hus 1 plan 10	2019-12-18
Planritning hus 1 plan 11	2019-12-18
Planritning hus 1 plan 12-15	2019-12-18
Planritning hus 1 plan 16	2019-12-18

Planritning hus 5-6 plan 10	2019-12-18
Planritning hus 5-6 plan 11	2019-12-18
Planritning hus 5-6 plan 12	2019-12-18
Planritning hus 5-6 plan 13-14	2019-12-18
Planritning hus 5-6 plan 15	2019-12-18
Sektionsritning A-A, B-B, C-C	2019-11-28
Sektionsritning byggsnitt K-K	2019-11-28
Sektionsritning byggsnitt L-L	2019-11-15
Fasadritning norr och söder	2019-12-18
Fasadritning öster och väster	2019-10-30
Fasadritning söder gård	2019-10-30
Fasadritning norr gård	2019-10-30
Fasadritning öster och väster gård	2019-10-30
Detaljritning ytterväggar och fönsterliv	2019-11-15
Detaljritning horisontella entréer	2019-11-15
Detaljritning vertikala entréer	2019-11-15
Detaljritning terrasser	2019-11-15
Detaljritning balkonger	2019-11-15
Detaljritning takfot	2019-11-15
Planritning BOA/LOA	2019-12-18
Planritning BTA ovan/under mark	2019-12-18
Markplaneringsritning m. höjder och utrustning	2019-12-18
Marksektionsritning	2019-10-30

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 till och med 2022-01-19 med behörighetsnummer 2832.

Ärendet

Projektet är uppdelat i två bygglovsärenden, lott A (dnr 2019-799) och lott B (dnr 2019-802, detta ärende). Totalt byggs 262 lägenheter omfattande 17 000 kvm BTA ovan mark plus garage. Våningsantalet varierar mellan sex och sju våningar, lägst i södra delen. Lägenhetsfördelningen fördelar sig mellan 1 – 4 rum och kök (ROK). Största andelen lägenheter, drygt hälften, är 2 ROK.

Sockelvåningen gestaltas omsorgsfullt med tydliga huvudentréer, trapphus och generösa fönsteröppningar. God materialverkan åstadkoms genom ljust beige tegel i olika förband och inslag av ek. Den södra gatan är planerad som en gågata och där återfinns de tre verksamhetslokalerna.

Byggnationen ovanför bryts upp i sex volymer, fyra punkthus och två lamellhus, som hålls samman av den obrutna sockelvåningen I och med det tas dagsljusets kvaliteter tillvara på ett optimerat sätt både i och utanför kvarteret. Det skapas fler ljusa fasader, fler tvåsidiga lägenheter, fler möjliga utblickar åt kringliggande kvarter, gator och stadsrum. På så sätt ges också kvarteret en ordnad karaktär men med variation i formverkan.

Fasaderna blir olika på punkthus och lamellhus. Punkthusens ljusbeige puts ramas in av fönsteromfattningar med annan putsstruktur och kulör, fönsterkarmarna och balkongernas pinnräcke färgsätts i samklang med det. Lamellhusen ges en mer horisontell utformning, samma grundputs men med andra kulöraccenter i form av grågröna fält mellan fönstren, balkongfronter i sinuskorrugerad perforerad plåt som är lackerad i ljus grågrön färgton som ihop med övrigt ska ge god färgverkan.

Takutformningen ger kvarteret en varierad siluett då takfallen riktas åt olika håll, alla tak utförs som växttak.

Lägenheterna får goda boendekvaliteter med fönster åt flera håll och ljusa rum.

Den upphöjda gården får kontakt med omgivande gator och stadsrum men är samtidigt tänkt att utgöra en trygg zon med privat karaktär. På gården ges förutsättningar för riklig grönska, uteplatser och lekplats för små barn.

Förslaget bedöms vara planenligt.

Förutsättningar

För platsen gäller detaljplan D 2019-01-16 (Barkarbystaden III) som anger bostäder, centrumverksamhet och kontor som tillåten markanvändning. Högsta antal våningar är åtta och maximal bruttoarea (BTA) ovan mark 17 000 kvm BTA. Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata, torg eller förgårdsmark och sockelvåningen ska vara obruten. Inget krav på lokalyta för centrumverksamhet i bottenvåningen gäller för det här kvarteret, men det har ändå getts plats för tre lokaler på södra delen.

Under mark kommer tunnelbanan gå, reglering av schaktdjup gäller. För kvarteren ovanför tunnelbana gäller även särskilda krav på stomljudsnivåer för lågfrekvent buller och för markvibrationer. Grundläggning ska dimensioneras så att maximal stomljudsnivå i sovrum inte överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage och komfortvägda vibrationsnivåer i sovrum inte överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage gäller enligt förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad (FUT).

Generella krav på störningsskydd gäller för omgivningsbuller.

De i tidigare skeden genomförda markundersökningarna visar att det finns låga föroreningshalter av både metaller (Zink och Nickel), PFAS och organiska ämnen i jorden på platsen. I grundvatten finns förhöjda halter av PFOS (2 ggr) det preliminära generella riktvärdet för grundvatten.

Marken klassificeras som högradonmark.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med angiven fördröjningsvolym.

Det är förbjudet att oskyddat använda koppar och zink utomhus.

Grönytefaktor tillämpas på kvartersmark.

Yttranden och kommunicering

Berörda grannar och andra sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över förslaget då det anses vara planenligt.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar på bygg- och miljöförvaltningen och till samhällsbyggnadsavdelningen och till förvaltningen för tunnelbanans utbyggnad (FUT). Samtliga remissvar har kommunicerats med sökanden.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har tidigare meddelat att byggherren behöver inlämna ett egenkontrollprogram avseende markarbetenas omgivningspåverkan samt hanteringen av grund- och länshållningsvatten. Vidare har avdelningen uppmärksammat frågan om dagsljus i lägenheterna, dagsljusfaktorn klaras inte helt i alla lägenheter.

VA-avdelningen har principiellt godkänt dagvattenlösningen.

Avfallsenheten har haft synpunkter på hanteringen av grovavfall, vilket sorterar under hushållsavfall och samlas in av kommunen, bl.a. med avsikt på risk för driftstopp i sopsugen samt till åtkomlig hämtning ur arbetsmiljösynpunkt.

Park och Gata har erinrat att kommunens parkeringsnorm ska följas samt att vissa dörrar i gatuplan slår ut över gatumark.

Samhällsbyggnadsavdelningen har inte haft några synpunkter mot förslaget.

Projektkontoret har granskat förslaget utifrån de projekterade gatornas förutsättningar.

Samtliga inkomna synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Motivering

Bemötande av remisser:
På tomter som befinns ovanför tunnelbanans område samordnar FUT grundläggningens tekniska förutsättningar med tunnelbygget för att säkerställa att bestämmelser om störningsskydd i detaljplanen kommer att klaras. I aktuellt kvarter vidtar FUT åtgärder i spårområdet för att säkerställa att kraven klaras.

Hämtbar plats för grovsopor för fastigheten har ordnats i miljörummen.

Parkeringsnormen följs, byggherren har visat på att mobiliteten för de boendes behov kan uppfyllas. Antalet cykelparkeringsplatser inom kvarteret blir 647.

Byggherren kommer före byggstart att lämna in kontrollprogram enligt Miljöbalken avseende omgivningspåverkan under byggtiden, såsom rening av länshållningsvatten och hantering av ev. markföroreningar. Av 262 lägenheter är det sju lägenheter där dagsljusfaktorn inte klaras i den inre delen av rummet där köket är placerat. De andra delarna av rummen klarar mätvärdena. Dagsljusfaktorn där kan komma att höjas genom rätt material- och kulörval.

Fastighetens behov av tillgängliga parkeringsplatser inom 25 m från bostadsentré är ordnat i garaget. Endast i särskilda fall kan tillgänglig p-plats ordnas på gatumark.

Utrymning i händelse av brand kan göras utan räddningstjänstens medverkan. Samtliga trapphus kommer att dimensioneras som utrymningsväg (Tr2-trapphus).

Godkänd grönytefaktor (GYF) kommer att tillämpas på gården.

Grunden utförs som radonsäker enligt tidigare lov.

Vid tre stycken lägenheter överskrids ljudvärdet vid fasad. En glasskärm med höjd 1,1 m från golv kommer att placeras utanpå de franska dörrarna, varvid bullerriktvärdet vid fasad klarar kraven i detaljplanen 55 dB(A). Tillgång till tyst uteplats finns på gården.

Nödvändiga transporter till fastigheten går att ordna, servicefordon kan angöra byggnaden via det omgivande gatunätet. För tillgänglig angöring till byggnaden ställs vissa krav på gatumarken. Granskningen har visat att det går att uppfylla. Över gatumark utkragande byggnadsdelar håller godkänd höjd från gatan.

Byggherren har visat att byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild och till trafikförsörjningen, att byggnaden blir tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, lämplig för ändamålet samt får en god form-, färg- och materialverkan.

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

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha viss positiv påverkan på företag i kommunen genom ökat kundunderlag och ett en del lokalyta för möjliga verksamheter tillkommer. Eventuella framtida konsekvenser för företagen bedöms i dagsläget som svåra att kartlägga, men är till viss grad studerade i planarbetet.

Innan byggnation påbörjas
Åtgärderna får inte påbörjas förrän ni fått ett beslut om startbesked. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till samrådet skickas separat.

Upplysningar
Ett lovbeslut får verkställas först fyra veckor efter att beslutet kungjorts. Om lovet överklagas kan det komma att upphävas. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar lov.

Om åtgärden påbörjas inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kräver anmälan till från Miljö- och hälsoskyddsenheten i Järfälla

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare

Beslutet expedieras:
Akten
Sökande
Fastighetsägare

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar med underrättelse till:
Gränsgrannar och andra kända sakägare