

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-09-16

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000358**Nybyggnad av flerbostadshus kv. 12 hus B, BARKARBY 2:51****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Avgift fastställs till 243 566 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus (hus B) i bostadskvarter nr 12 inom detaljplanen Barkarbystaden1. Förslaget utgör andra etappen i projektet och innehåller 57 bostadslägenheter samt förskolelokaler för sex avdelningar med tillagningskök och skolgård. Total bruttoarea 6 080 kvm (BTA). Förskolelokalernas utformning har genomförts i samarbete med berörda kommunala förvaltningar. Förslaget bedöms vara planenligt.

Handlingar (inkommanddatum)

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-09-16
2	Ansökan bygglov	2016-05-25
	Ritningsförteckning	2016-06-20
	Nybyggnadskarta	2016-05-25
	Illustration material och färgsättning	2016-05-25
	Situationsplan	2016-05-25
	Planritning våning 10, gatuplan del 1	2016-05-25
	Planritning våning 10, gatuplan del 2	2016-05-25
	Planritning våning 11, gårdsplan del 1	2016-05-25
	Planritning våning 11, gårdsplan del 2	2016-05-25
	Planritning Hus B vån 12-13, typplan del 1	2016-06-20
	Planritning Hus B vån 12-13, typplan del 2	2016-06-20
	Planritning hus B vån 14 A040.1-2420	2016-06-20
	Planritning hus B vån 14 A040.1-2410	2016-06-20
	Planritning våning 15, teknikplan del 2	2016-05-25
	Sektionsritning B1 och B2	2016-05-25
	Sektionsritning B3	2016-05-25
	Fasadritning mot gata	2016-05-25
	Fasadritning mot gård	2016-05-25
	Fasadritning gavelfasader	2016-05-25
	Takplan våning 16 del 1	2016-05-25
	Takplan våning 16 del 2	2016-05-25



Sektionsritning/vy, entré mot gata	2016-05-25
Plan- och fasadritning cykelhus	2016-05-25
Detaljritning balkonger del 2	2016-05-25
Elevation/detalj loftgång mot gård del 2	2016-05-25
Markplaneringsritning del 1	2016-05-25
Markplaneringsritning del 2	2016-05-25
Detaljritning stödmurar och uteplatser	2016-05-25

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av DNV-SP, behörighetsnummer 1053-KA4-1950.

Förutsättningar

Tomten omfattas av detaljplan D 2012 03 19 A. Bestämmelserna i planen medger bostadsändamål med möjlighet till verksamheter i bottenplanet. Fyra våningar plus ytterligare en och en högsta temperaturreglerad BTA på 17 900 kvm tillåts, samt krav på att fasadliv mot gata ska placeras i egenskapsgräns till allmän platsmark/gatumark.

Till exploateringsavtalet mellan kommun och byggherre har bilagts ett miljö- och gestaltungsprogram (MGP), med krav utöver samhällskraven, t.ex. grönytefaktor, dagvattenhantering, buller, miljö kvalitetsarbete, bil- och cykelparkering och gestaltning. Förslaget har diskuterats och godkänts av den förvaltningsövergripande projektgruppen för Barkarbystaden 1. Gruppens arbete fortsätter i genomförande- och uppföljningsskedena.

Inom bostadskvarteret planeras en integrerad kommunal förskola om sex avdelningar för att tillgodose behovet av förskoleplatser inom Barkarby/Skälby upptagningsområde.

Krav på tillräckligt stor friyta vid förskola gäller enligt 8 kap. 9 § PBL. Boverkets allmänna råd om friyta för fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet (BFS 2015:1 FRI 1).

Kontroll av föroreningar i marken ska göras av byggherren. Särskilt beaktas PFAS, Kobolt och Bly.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över föreslaget då det ansetts vara planenligt.

Ärendet har remitterats till berörda avdelningar inom bygg och miljöförvaltningen (BMF), samhällsbyggnadskontoret (KSF), barn och ungdomsförvaltningen (BUF) samt brandkåren Attunda.



Följande har lämnat synpunkter:

Brandkåren Attunda

Tre allmänna synpunkter i brandskyddsbeskrivningen (BSB). Närvaro vid tekniskt samråd behövs inte.

Avfallsenheten

Avfallslösning för verksamhet ska följa avfallsföreskrifterna. Kylt avfallsutrymme bör finnas för tillagningsköket. Utrymme för grovsopor 660 l, elavfall och farligt avfall ska finnas i ett fastighetsnära system.

Park och Gata

Parkering och gatans anläggning bevakas då kvarteret ännu inte är färdigprojekterat i sin helhet.

Miljö- och hälsoskydd

Anser att förskolans gårdsyta inte är tillräckligt stor med hänvisning till Boverkets FRI 1 och till studier (bl.a. Mårtensson F. B.-E., 2009) som visar att en förskolegård behöver vara minst 40 m²/barn eller ha en totalyta på minst 3000 m² för att fungera. Placering av don för brandgasevakuering från garaget ska beaktas framöver.

Barn och ungdomsförvaltningen

Har godkänt utformningen av förskolelokalerna med friyta.

Synpunkter som framförts har kommunicerats med sökanden.

Synpunkterna om brandskyddet påverkar inte bygglovet, men tas upp på det tekniska samrådet med byggherrens sakkunniga. Avfallshanteringen kommer att följa avfallsföreskrifterna. Parkeringslösning och gatans utformning kommer att bevakas i projektet.

Motivering

Byggnaden är fördelad på fyra trapphus med bostadsentréer direkt mot gata varav det fjärde har avvikande yttre utformning. Förskolan har entréer vid byggnadens norra och södra gavel. Fasaderna består av infärgade betongelement i vitt och grått/svart med en översta våning med avvikande ytstruktur. Bottenvåningen har våningshög sockel av glaserat svart och gult tegel. Balkongfronter mot gata utförs av perforerad slätplåt och fönster-/dörrpartier av grå lättmetall. Yttertaket är till ¾ belagt med sedumväxter. Takavvattning sker in mot gården.

Förslaget bedöms uppfylla utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL, lämplighet för sitt ändamål, god form-, färg- och materialverkan samt tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Förslaget anses inte medföra någon olägenhet för omgivningen.

Bullerutredning har gjorts som visar att kraven klaras.



Detaljplanen för Barkarbystaden 1 är utformad med förutsättning att förskoleverksamhet ska vara möjligt att ha inom kvarteren. Utrymme finns, men är begränsat till följd av kvartersstrukturen i den fördjupade översiktsplanen FÖP 2006, med tillägg Program för Barkarbystaden 2016.

Med avseende på tillgång till mark då friyta behövs, kan yta tillskapas på exempelvis bostadsgårdar, i grönområden eller på tak och uppfyllandet av det allmänna rådet får enligt konsekvensutredningen vägas mot nyttan av att det faktiskt finns en skola eller förskola i området.

Den för verksamheten avsedda friytan är 827 kvm (instängslad yta), vilket innebär 7 kvm per barn. Själva bostadsgården är större ändå. Förskolelokalerna har direkt anslutning till friytan, i första hand via två utvändiga trappor och vid behov via ett invändigt trapphus med hiss. Friytan är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Trappans utformning har godkänts ur arbetsmiljösynpunkt. Inomhuslokalerna är genomgående av hög kvalitet och är placerade i bottenplanet vänd ut mot lokalgatan. Förslaget utformnings bedöms i tillräckligt grad beakta yta, utformning, tillgänglighet, säkerhet, kvalitet samt förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet, d.v.s. att friytan kan användas till lek, rekreation och fysisk och pedagogisk aktivitet på ett för verksamheten lämpligt sätt. Friytan har beläggning av stenmjöl, sand och varierande planterings-/vegetationsytor. Den är utformad och projekterad av särskilt sakkunniga på området. Inom ett avstånd av 250 m från förskolan ligger Kyrkparken (ca 5 hektar).

Utformning av förskolelokalerna har projekterats gemensamt av byggherren, BUF och Fastighetsavdelningen.

Förslaget bedöms vara i enlighet med förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL.

Förslaget bedöms också uppfylla kraven i miljö- och gestaltningsprogrammet, däribland bullerkraven.

Uppllysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets 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.

Jan Kettisen
Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare



Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare