

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-19

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000570**Nybyggnad av flerbostadshus och cykelhus, del av JAKOBSBERG S:1
Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov beviljas 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

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med placering 500 meter väster om Jakobsberg station. Adress är Kvarnvägen och förslaget kommer att vara väl synligt från Viksjöleden.

Huskroppen varierar i 10, 8 och 7 våningar och omfattar 85 bostadsrätter om totalt 7 634 m² bruttoarea. Byggnadsarean uppgår till 1 222 m². Med anknäytning till omgivningarna föreslås fasadmateriel i ljus puts med avvikande delar av mörkt tegel.

Byggherren HSB Bostad AB har utformat bostadsrättsföreningen Kvarnstugan för att rymmas inom detaljplanen.

Handlingar

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-09-19
Ansökan om bygglov	2016-08-18
Situationsplan L00.1-01	2016-08-18
Planritning A-02, plan 1 gatuentré, garage	2016-08-18
Planritning A-03, plan 2 gårdsentré	2016-08-18
Planritning A-04, plan 3-7	2016-08-18
Planritning A-05 plan 8	2016-08-18
Planritning A-06 plan 9-10	2016-08-18
Planritning A-07 plan 11 fläktrum	2016-08-18
Takplan A-08	2016-08-18
Fasadritning A-09 mot norr	2016-08-18
Fasadritning A-10 mot söder	2016-08-18
Fasadritning A-11 öst och väst, gavelfasader	2016-08-18
Sektionsritning A-12 A-A, B-B, C-C	2016-08-18
Plan, fasad, sektionsritning A-13	2016-08-18



Illustration A-14	2016-08-18
Situationsplan A-01 markplanering	2016-08-18
Illustration, vy från Viksjöleden	2016-08-18
Illustration, vy från gårdssida 1	2016-08-18
Illustration, vy från gårdssida 2	2016-08-18

Kontrollansvarig

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

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SITAC till och med 2020-01-14 med behörighetsnummer SC1015-14.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 15 09 28. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Största tillåtna byggnadsarea är 1300 m². Byggnad ska utföras med tre olika byggnadshöjder. Fasader mot Viksjöleden ska uppföras i obrännbart material. Högsta byggnadshöjd är 35 meter. Marken får bebyggas med komplementbyggnad.

Det finns fyra lägenhetsstorlekar och dessa bildar också fyra grundtyper. Majoriteten av lägenheterna är yteffektiva mindre tvåor som alla vetter mot gården i söder. Övriga lägenheter är samtliga genomgående med goda ljusförhållanden och bra sällskapsytor. Möjlighet till avskiljbar del i rum är redovisade. Alla lägenheter har möblerbara balkonger eller uteplats, de största har två. Balkonginglasning är tillval för varje enskild boende och ska utföras enhetligt. Förslaget rymmer i antal; 57 tvåor, 16 treor och 12 fyror, samtliga bostäder har kök. Fördelningen av lägenhetsstorlekar innebär ca 67 % smålägenheter.

Byggnaden förläggs med garage och bostadskomplent i souterräng mot en naturligt upphöjd gård. Antal garageplatser i souterrängdelen är 22 stycken, längst gatan 9 stycken och inhyrda platser av brf Kvarnen är 26 stycken, totalt blir det 57 p-platser.

Nybyggnad av cykelhus om 68 m² med plats för 43 stycken cyklar ingår i beslutet. I förrådsdelen finns plats för 99 cykelplatser. Utomhus på förgårdsmarken ska ytterligare 124 cykelplatser vara tillgängliga. Totalt antal cykelplatser är 266 stycken.

Separat rivningslov kommer att ges för det befintliga parkeringsdäcket.

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 projektet förutsättningar att uppfylla alla krav avseende tillgänglighet.

Samtliga 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

I dess närområde utgör bostadsrättsföreningen Kvarnstugan en naturlig förlängning av befintlig lamellhusbebyggelse från 1972. Byggnaden är till storlek och omfång lika sina förlagor på Kvarnvägen och dess placering är givet av att här tidigare låg ett parkeringsdäck.

Till skillnad mot de äldre mer monolitiska byggnaderna har man valt att bryta upp byggnadskroppen i tre olika höjder. Dels för att ge byggnaden ett mer vertikalt uttryck men även för att tydliggöra och identifiera husets tre trapphus. Även sockelvåningen är i material och fönstersättning olika för varje trapphus. Fasadmaterial föreslås i ljus putskaraktär med avvikande delar av mörkt tegel. Genom fasadförskjutningar och skiftande fasadmaterial delas byggnaden ytterligare upp vertikalt. Fönstersättningen, som genomgående föreslås med stående fönstertyp ska bidra till husets gestaltning.

I norr vetter trapphusens huvudentréer mot en angöringsgata med generös förgårdsmark. Huvudkvalitet är gårdens naturliga kullar med ordnade platser för samvaro och lek i söderläge.

Cykelhuset föreslås som en enkel rektangulär huskropp väster om flerbostadshuset och förses med pulpettak. Fasadbeklädnad utförs med fibercementskivor i kulör beigegrå. Ljusinsläpp genom fasaden med 3 cm snedställda glipor ger cykelhuset karaktär.

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

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

Upplysningar

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 förses dessa dörrar med automatiska dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

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. Byggandens 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 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.

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.

Karin Seleborg
Miljö- och bygglovschef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten

Sökande

Fastighetsägare

Berörda sakägare