

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-27

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2018-000187**Nybyggnad av flerbostadshus, KALLHÄLL 1:88****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL
2. Tidsbegränsat bygglov för byggskyld ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL. Det tidsbegränsade lovet gäller till och med att flerbostadshuset har getts slutbesked. Byggskylden ska då vara borttagen.
3. Avgift fastställs till 249 850 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Förslaget avser nybyggnad av flerbostadshus om totalt 6 791 m² bruttoarea (BTA) fördelat på 68 bostadsrätter i blandade storlekar.

Projektet består av en huskropp, ett lamellhus i vinkel med den större delen i sex våningar samt den mindre vinklade delen i sju våningar. Huset föreslås att utföras i ett ljusgult tegelförband.

Byggnadens placering är i Kallhälls centrum mot Kopparvägen och Pressarvägen.

Handlingar

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2018-04-27
Ansökan bygglov	2018-03-16
Gestaltningsbeskrivning med illustrationer 3 sidor	2018-04-10
Handlingsförteckning 3 sidor	2018-04-10
Illustration	2018-03-16
Nybyggnadskarta	2018-03-16
Markplaneringsritning L-16.1-001	2018-03-16
Färgsättningsförslag och materialbeskrivning A-40.1-001-BL	2018-03-16
Ritning ytor och parkering A-40.0-002 BL	2018-03-16
Planritning plan 10, entréplan A-40.1-010-BL	2018-04-10
Planritning plan 11 A-40.1-011-BL	2018-04-10
Planritning plan 12 A-40.1-012-BL	2018-04-10
Planritning plan 13 A-40.1-013-BL	2018-04-10
Planritning plan 14 A-40.1-014-BL	2018-04-10



JÄRFÄLLA

Planritning plan 15 A-40.1-015-BL	2018-04-10
Planritning plan 16 A-40.1-016-BL	2018-04-10
Planritning plan 17 A-40.1-017-BL	2018-03-16
Takplan A-40.1-018-BL	2018-03-16
Sektionsritning A-A, B-B A-40.2-001 BL	2018-03-16
Sektionsritning C-C, D-D A-40.2-002 BL	2018-03-16
Sektionsritning E-E A-40.2-003 BL	2018-03-16
Fasadritning 200-del, A-40.3-000-BL	2018-03-16
Fasadritning gatufasad , gavelfasad nord A-40.3-001 BL	2018-03-16
Fasadritning gårdsfasad nordväst A-40.3-002 BL	2018-03-16
Fasadritning gatufasad Pressarvägen A-40.3-003 BL	2018-03-16
Fasadritning fasad sydväst och gårdsfasad väst A-40.3-004 BL	2018-03-16
Detaljritning A-42.6-001 BL	2018-03-16
Situationsplan-va R-51.1-101	2018-04-10
Situationsplan för byggskylt	2018-04-10
Bilaga 1-4 fasadritningar fönster	2018-03-16

Kontrollansvarig

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

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av RISE till och med 2022-05-16 med behörighetsnummer SC1087-12.

Ärendet

Gestaltningssidén har varit att skapa en robust byggnad med anpassning till äldre bebyggelse och kontrastera mot den nybyggda bebyggelsen i Kallhäll centrum.

Mot Kopparvägen och Pressarvägen i söder möter lamellhuset staden med indragna entréer, terrasser, lokaler och cykelrum mot gatan. I norr skapas en grön och generös gård som gränsar mot ett berg med naturmark bestående av uppvuxna tallar och annan lummig växtlighet.

Huset ligger i souterräng och mellan entrévåningen mot gatan och gårdsvåningen skiljer det ett våningsplan. Alla lägenheter har balkong eller egen uteplats samt en gemensam gård med ytor för socialt umgänge, lek och rekreation.

Fasaden utgörs av tegel i en ljus kulör som samspelar med omkringliggande bebyggelse. Teglet är omsorgsfullt mönstersatt för att skapa variation i fasaden. Den repetitiva fönstersättningen bidrar till byggnadens lugna och pregnanta framtoning.

Några avvikelser eller avsteg avseende flerbostadshuset är inte godtagna. Förslaget utgör en av flera etapper i utbyggnad av hela Kallhälls centrum.

I ärendet ingår en byggskylt med måtten 2870 mm x 4480 mm som placeras inom fastigheten.



Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 15 10 05. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för bostäder. Högsta antal våningar är 6 och 7 (souterräng inkluderat). Därutöver får fläktrum, hissrum och andra tekniska anordningar anordnas. Största taklutning är 15 grader.

Lokal i bottenvåningen ska finnas i minst ett hörn mot gata. Entréer ska placeras mot både gata och gård. Gatuentré ska utformas som huvudentré. Fasad mot gata ska ges varierad utformning. Fasader på huvudbyggnader ska huvudsakligen utföras i tegel, puts, stenmaterial eller fasadelement med putsstruktur.

Yttranden

Flerbostadshuset har remitterats till kommunens avdelningar för Park- och gata, VA- och avfall och Miljö- och hälsoskydd. Kommunens stadsarkitekt har informerats om gestaltningen av projektet genom illustrationsvyerna, utan synpunkter.

Även Brandkåren Attunda har remiteras i ett tidigt skede.

Samtliga yttranden som inkommer till bygglovenheten utreds och besvaras av byggherren.

För att säkerställa att projektet uppfyller alla ställda krav kommer remissvaren även att granskas gemensamt med byggherrens representanter under det tekniska samrådet.

Berörda grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över tidsbegränsat lov för byggskytt utan informeras via underrättelse enligt plan- och bygglagen 9 kap. 41b § om beviljat lov.

Motivering

Det föreslagna lamellhuset anses i skala, sitt robusta uttryck och repetitiva fönsersättning samspela med den omgivande äldre bebyggelsen men ändå skapa en kontrast till de nybyggda punkthusen i Kallhäll centrum. I första hand mot det 16 våningar höga landmärket med sina utrycksfulla och varierande balkongplaceringar. Volymens vinklade utformning skapar en naturlig förtätning av området och omfamnar närliggande naturmark.

Byggherren har uppvisat handlingar som innebär att gestaltning, material- och färgsättningskrav, bostadsutformning, bullerkrav, avfallshanteringen, miljöprovtagning, gårdsutformning samt parkeringsmöjligheter inklusive cykelparkering anses uppfylla. Krav på tillgängligheten ska följa samhällskraven enligt tillgänglighetutlåtandet från sakkunnig.

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



JÄRFÄLLA

Byggskylten anses placerad utan att någon olägenhet ska behöva uppstå och bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav för ett tidsbegränsat lov.

Då åtgärden uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 §§ PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges, då sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Tidsbegränsat bygglov ges för byggskylt med stöd av 9 kap. 33 § PBL.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked för flerbostadshuset och byggskylten (enligt 10 kap. 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Förslag på datum för mötet ges av byggherren. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat av byggnadsinspektören.

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.

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.

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

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Thomas Gustafsson
Bygglovhandläggare

Expedieras
Akten
Sökande
Fastighetsägare