

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-06-05

1 (3)

Dnr: 2013BNS0144

Byggnadsnämnden

Gäddan 15, Siklöjevägen 6

Nybyggnad av flerbostadshus, förråd och sophus

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.

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

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § PBL.

Avgift: Bygglov:	82 022 kronor
Tekniskt samråd:	79 744 kronor
Grannhöran:	1 780 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	163 819 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Förslaget innebär att fastigheten bebyggs med tre stycken flerbostadshus i fyra våningar. Ett av husen byggs även med en souterrängvåning. Byggnadsarean, BYA, för husen är 276, 335 respektive 336 m². Taken är vegetationsbeklädda. Fastigheten bebyggs också med två förråd om 13 m² BYA styck och ett sophus om 36,5 m² BYA, även dessa byggnader har gröna tak. Förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser då det anläggs 25 stycken parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om nybyggnation av tre stycken flerbostadshus med två tillhörande förråd och ett sophus inkom till bygglovenheten 2013-04-19. Flerbostadshusen byggs i fyra våningar, ett av husen byggs även med souterrängvåning. BYA för flerbostadshusen är 276, 335 och 336 m², för förråden är BYA 13 m² styck och för sophuset 36,5 m². Taken på samtliga byggnader är vegetationsbeklädda. Den totala bruttoarean för byggnaderna är 4527 m² och det byggs sammanlagt 51 stycken lägenheter.

Förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser då det anläggs parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas. Totalt anordnas 25 stycken parkeringsplatser, varav två är för funktionshindrade. I dagsläget är fastigheten obebyggd.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, daterad 2013-06-13

Markplaneringsritning, daterad 2013-05-22

Utvändig kulörbeskrivning, daterad 2013-06-13

Generell materialbeskrivning, daterad 2013-06-13

Fasadritning Hus A, daterad 2013-06-13

Fasadritning Hus B, daterad 2013-06-13

Fasadritning Hus C, daterad 2013-06-14

Sektionsritning Hus A, daterad 2013-05-30

Sektionsritning Hus B, daterad 2013-05-30

Sektionsritning Hus C, daterad 2013-05-30

Planritning våning Bottenvåning, samt våning 1, 2 och 3. Hus A, daterad 2013-04-19

Planritning vindsvåning (fläktrum), samt takplan Hus A, daterad 2013-06-13

Planritning källare, bottenvåning, våning 1 och 2 Hus B, daterad 2013-04-19

Planritning våning 3, vindsvåning (fläktrum), samt takplan Hus B, daterad 2013-06-13

Planritning våning souterräng, våning 1, 2 och 3 Hus C, daterad 2013-06-13

Planritning våning 4, vindsvåning (fläktrum), samt takplan Hus C, daterad 2013-06-13

Sektion vind, detaljritning, daterad 2013-05-22

Plan-, sektion och fasadritning förråd och sophus, daterad 2013-04-19

Bullerutredning, daterad 2013-04-19

Tillgänglighetsbeskrivning, daterad 2013-04-19

Skäl till beslut

För att en avvikelse från detaljplanplanen ska kunna godtas krävs då att det är fråga om en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § stycket PBL och att avvikelsen är förenlig med syftet med planen. Bygglovenheten prövar frågan om liten avvikelse mot detaljplanen.

Detaljplanen tillåter fyra våningar och att souterrängvåning får anordnas där det är lämpligt. Då souterrängvåning omnämns i detaljplanens bestämmelser tolkar bygglovenheten det som att souterrängvåning får byggas utöver antalet angivna våningar. Terrängen sluttar på fastighetens östra del och bygglovenheten bedömer det vara lämpligt att anordna en souterrängvåning där.

Husens översta plan bedöms utgöra vind och inte våning enligt följande resonemang. I plan- och byggförfordningen, PBF, 1 kap. 4 § står att en vind ska anses vara en våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och om byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Byggnadshöjden är mer än 0,7 m, men en arbetslokal eller bostadsrum anses inte kunna inrymmas på planet. Enligt ritningen tas yttertaket last ned på stolpar som är så tätt placerade på byggnadernas flanker att ett bostadsrum inte kan inrymmas. I mitten av planet finns enbart trapphus och teknikutrymme, inte heller där går det att inrymma bostadsrum.

I planbeskrivningen framgår att parkeringsplaster är planerade mellan husen, dvs. på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Därmed bör anordnandet av 25 stycken parkeringsplatser på prickmark kunna anses som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Förslaget bedöms uppfylla utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL. Med stöd av 9 kap 31 b § PBL kan bygglov beviljas.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 351, som vann laga kraft 2006-08-31. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med flerbostadshus i fyra våningar, där det är lämpligt får souterrängvåning anordnas. Vind får inte inredas. Mark som på detaljplanen är prickad, prickmark, får bebyggas med mindre förrådsbyggnader där taken är vegetationsbeklädda.

Fastigheten har en area om 3657 m².

Yttranden

Då förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser (parkeringsplatser placeras på prickmark) har berörda sakägare till och med 2013-06-21 fått tillfälle att yttra sig över avvikelsen. Ingen erinran inkom.