

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Klas Modin
Bygglöshandläggare
0857829162
klas.modin@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-10-16

1 (4)

Dnr: BNS-2020-400

Byggnadsnämnden

X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Bygglöshandläggare ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Marklov ges med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.
3. För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig Bengt Adolfi, som är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen med behörighetsnummer SC0250-13 och behörighet K.
4. Avgift: Bygglöshandläggare inklusive startbesked: 55 292 kronor (faktureras separat)

Avgiften för lovet är i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2020-08-21 och beslut fattas 2020-10-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen hålls. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

För kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Joakim Forsell
Interim avdelningschef

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 10 juli 2020. Ärendet avser nybyggnation av tre stycken flerbostadshus med fyra lägenheter vardera, sammanlagt 12 lägenheter. Byggnaderna uppförs i två våningar med uppstigningshuvar till takterrasserna vilka inrymmer trappor. Varje huskropp får en byggnadsarea på 284,1 kvm vilket ger en total byggnadsarea för dessa tre byggnader på 852,3 kvm. Bruttoarean för de tre huvudbyggnaderna uppgår till 1728,9 kvm, öppenarean till 627,6 kvm och bostadsarean till 1500 kvm. Varje lägenhet förses med uteplatser bestående av altaner som placeras direkt på marken. Som avskiljande element mellan lägenheterna placeras fristående förrådsskåp.

På fastigheten uppförs även tre entrépergolas med tillhörande lägenhetsförråd i direkt anslutning till varje bostadshus. Vid infarten uppförs ett miljöhus med förråd samt carports. Utöver detta uppförs även ett fristående kajakförråd/fiskebod. Sammantaget upptar samtliga komplementbyggnader en byggnadsarea om 353,5 kvm, varav 187,5 kvm utgörs av carportarnas öppenarea.

På fastigheten anläggs även sex stycken markparkeringar, varav två är dubbelt så breda och därmed tillgängliga för personer med nedsatt rörelse och/eller orienteringsförmåga.

Ansökan omfattar även vissa markarbeten utöver det som sker i direkt anslutning till byggnationen av byggnaderna.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 426 som vann laga kraft 2014-02-19. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med bostäder i form av flerbostadshus. Totalt får byggnadsarean för bostadshusen uppgå till 855 kvm, och varje huvudbyggnad får vara max 430 kvm. Förråd och gemensamhetslokaler får ha en byggnadsarea om högst 220 kvm, varav den största får vara max 120 kvm. Byggnadsarean för carports får uppgå till högst 270 kvm. Bostadshusen får uppföras i högst två våningar till en högsta nockhöjd av 9,5 meter. Komplementbyggnaderna får ha en nockhöjd på högst 4,5 meter.

Höjden på marken inom fastigheten ska uppgå till +4,0 -5,0 meter. Lägsta grundläggningsnivå ska vara minst +2,5 meter över högsta högvatten. På grund av bristande markstabilitet ska grundläggning, markförstärkning och markarbeten föregås av en kompletterande geoteknisk projektering, vilket hanteras i samband med ansökan om startbesked.

Fastigheten har en area om 7361 kvm.

Skäl till beslut

Den föreslagna nybyggnationen inom fastigheten följer detaljplanens bestämmelser och intentioner. Huvudbyggnadernas uppstigningshuvar ryms inom högsta tillåtna nockhöjd, och

bedöms utifrån funktion, samt utformning och anpassning till trappornas lutning, inte utgöra våningar som skulle strida mot detaljplanens bestämmelser avseende högsta antal våningar. Sammantaget bedöms förslaget vara väl utformat med hänsyn till områdets karaktär, stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena samt intresset av en god helhetsverkan. Förslaget bedöms vidare uppfylla kraven på lämplighet med avseende på avsett ändamål och kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den identifierade tillgänglighetsbristen avseende avståndet mellan hus 3 och miljöhuset bedöms sammantaget utgöra en godtagbar avvikelser med hänsyn till arbetsmiljön för avfallshämtarna, värdefulla träd och områdets trafiksäkerhet. Förslaget har vidare bedömts uppfylla kraven på att ha en god form-, färg- och materialverkan. Sammantaget bedöms förslaget till nybyggnad med tillhörande markanpassningsåtgärder uppfylla kraven enligt lagstiftningen, och bygglovenheten föreslår därför att ansökan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Ritningsförteckning, inkom 2020-08-21
 Nybyggnadskarta, inkom 2020-08-21
 Fasadritningar, 3 st, inkom 2020-08-21
 Planritningar, vån 1, 3 st, inkom 2020-08-21
 Planritningar, vån 2 och takplan, inkom 2020-07-10
 Sektionsritning, inkom 2020-08-21
 Markplaneringsritningar, 2 st, inkom 2020-08-21
 Marksektionsritningar, 2 st, inkom 2020-08-21
 Utlåtande tillgänglighet, inkom 2020-08-21
 Fasad-, plan- och sektionsritning – miljöhus, inkom 2020-08-21
 Fasad-, plan- och sektionsritning – kajakförråd och förrådsskåp, inkom 2020-07-10
 Fasad-, plan- och sektionsritning – entrépergola, inkom 2020-07-10
 Fasad-, plan- och sektionsritning – carport, inkom 2020-07-10
 Material- och kulörbeskrivning, inkom 2020-07-10

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen.

Bygglovets gäller, om åtgärden påbörjats inom två år, i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av samhällsbyggnadskontorets enhet för geodata.

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Enligt lagen om lägenhetsregister ska fastighetsägaren lämna uppgifter senast en månad efter färdigställandet av byggnaden eller den förändring som har skett som föranleder ändring av lägenhetsregistret. Information om uppgiftsplikten samt ajourföringsblanketten finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se