

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Karin Thorsell
Bygglovshandläggare
08-578 282 55
karin.thorsell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-08-17

Sida
1 (5)
Diarienummer
BNS-2021-71

Mottagare
Byggnadsnämnden

Beslut om bygglov för yttre ändring och ytterligare bostäder på X

Fastighet: X (X)
Sökanden: X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för yttre ändring och ytterligare bostäder avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan.
2. Bygglovavgift: 6 110 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth

T.f. Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser yttre ändring och ytterligare bostäder i form av 4 lägenheter. För de tilltänkta lägenheterna går det inte att ordna en bullerdämpad sida mot gården, vilket är ett detaljplanekrav. Bulleraspekten i detaljplanen är utformad och anpassad efter tilltänkt utbyggnad av Tyresövägen. Det aktuella förslaget skulle innebära att befintligt cykelgarage med mekplats/spolplats för cyklar tas bort. Denna del av förslaget går inte i linje med översiktsplanen, att Tyresö ska styra mot hållbara transporter såsom att gå, åka buss eller cykla. Åtgärden strider både mot detaljplanen och översiktsplanen.

Beskrivning av ärendet

X ligger invid Tyresövägen vid avfarten mot Tyresö strand, öster om Tyresö centrum och sydväst om Gamla Tyresö

X

Bild 1 utdrag ut webbkartan

2021-01-29 inkom ansökan avseende yttre ändring och ytterligare tre lägenheter i markplan på X. Förslaget innebär att befintlig cykelparkering med mekplats/spolplats görs om till 3 lägenheter.

2021-05-11 skickades brev till sökanden med information om att:

- åtgärden är planstridig då detaljplanen anger att samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpad sida utanför minst hälften av boningsrummen.
- planens intention är att plan 1 (entréplan) är gjord för att inrymma lokaler för centrumändamål och lokaler för boende som t.ex. cykelparkering.
- föreslagna uteplatser anses olämpliga på grund av buller.
- en ramp som föreslogs till en av lägenhetsentréerna skulle uppta en del av befintlig tillgänglig gångväg för allmänheten, vilket är olämpligt.

Sökanden svarade då att de ville inkomma med nya handlingar, vilket de gjorde 2021-06-17.

Det nya förslaget innebär att befintlig cykelparkering med mekplats/spolplats görs om till fyra lägenheter. Två lägenheter med 1 ROK om 35 kvm, en lägenhet med 1 ROK om 26 kvm och en lägenhet med 1 ROK om 27 kvm.

Bakgrund

Detaljplanen anger att det aktuella området i huvudsak avsätts för bostadsändamål (B) genom lägenheter och radhus. I bottenplanet mot Tyresövägen möjliggörs lokaler för centrumändamål (C) och för de boende t.ex. cykelrum och förråd. Tänkt användningsområden inom (C) är t.ex. gym, frisör, café, butiker och förenings- och samlingslokaler. Planen medger även en bygg rätt för att uppföra en bostadsgård och parkering under bostadsgården.

Huvudentrén till flerbostadshuset är belägen i husets högsta del i gaveln mot väst. Infart till garaget sker från X. Huskroppen reser sig mot Tyresövägen och ger bullerskydd för ny och befintlig villabebyggelse. I bottenvåningen mot

Tyresövägen ligger lokaler med skyltfönster och högt i tak. Verksamheterna gör att området även hålls levande på dagtid.

X

Bild 2 Flerbostadshusets fasad mot Tyresövägen (bild från Planbeskrivningen).

Lägenhetsentréerna mot Tyresövägen ligger i en loftgång bakom fasad av glas, vilket innebär att det finns två fasader som ger bullerdämpning för lägenheterna mot Tyresövägen.

Enligt den bullerutredning som har tagits fram till detaljplanen överskrids både maximala och ekvivalenta bullernivåer främst mot Tyresövägen på grund av trafikmängderna och uppkomsten av s.k. lågfrekvent buller från bl.a. bussar. Buller vid Tyresövägen uppnår idag en ekvivalent ljudnivå invid fasad på mer än 60 dB(A).

X

Bild 3 Utdrag ur webbkartan angående buller

Översiktsplanen Tyresö 2035 anger att kommunen ska utveckla och bevara i skön blandning. Arbetet ska ske i stråk, både stråk för förtätning av bebyggelsen och grönstråk. En förtätning möjliggör att det totalt kan byggas ca 300 nya bostäder per år fram till 2035. I takt med denna förtätning måste man även se över kollektivtrafik och vägnät.

Tyresövägen är tänkt att breddas och få ett extra körfält. Projektet med detaljplanen X har därför utformats så att dessa satsningar kan inrymmas när det blir aktuellt. I utformningen av byggnaden är intentionen att gården mellan flerbostadshuset och radhusen utgör en bullerdämpad sida. Alla lägenheter i huset ska enligt detaljplanen ha minst hälften av boningsrummen mot denna bullerdämpande sida. Alla lägenheter som finns i huset idag har detta.

X

Bild 4 Illustration av gård ur planbeskrivningen

Enligt översiktsplanen ska Tyresö styra mot hållbara transporter såsom att gå, åka buss eller cykla. Kommunen möjliggör detta genom att bland annat utveckla gång- och cykelvägar. Att plocka bort ett cykelgarage med mek/spolplats i ett flerbostadshus med övervägande smålägenheter går inte i linje med denna utveckling.

Konsekvenser av aktuell ansökan

De tilltänkta fyra nya lägenheterna som ansökan avser har inte möjlighet att få en bullerdämpad sida mot gården eftersom plan 1 (entréplanet) mot sydväst i flerbostadshuset ansluter mot garage under gården. De tilltänkta lägenheterna strider därmed mot detaljplanen.

För två av lägenheterna ligger entrén mot sydöst och är i behov av en ramp för att få till en tillgänglig entré. Denna ramp inkräktar på en tillgänglig gångväg för allmänheten, vilket är olämpligt.

Förslaget innebär att befintligt cykelgarage med mekplats/spolplats för cyklar tas bort, vilket inte är i linje med översiktsplanen.

X

Bild 5 Planritning ur ansökan för nybyggnad X till vänster och planritning från beslutshandlingar i nybyggnadsärendet till höger.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts.

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Bedömning

Förslaget strider mot detaljplanen och översiktsplanen. Förslaget strider även mot den tänkta utvecklingen av Tyresövägen.

Den samlade bedömningen är att ombyggnad av cykelrum till fyra stycken lägenheter strider mot detaljplanen och översiktsplanen. Åtgärden är olämplig och bör avslås.

Handlingar som tillhör beslutet

Ritningsförteckning, inkom 2021-06-17
Fasadritning, inkom 2021-06-17
Sektionsritning, inkom 2021-06-17
Planritning, inkom 2021-06-17

Upplysningar

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

När ett beslut är fattat kan det överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.