

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-08-05

1 (6)

Dnr: BNS-2019-309/231

Byggnadsnämnden

**NÄSBY 4:394, NÄSBY 4:395 och NÄSBY 4:396
VENDELSÖVÄGEN 58-62**

Nybyggnad av flerbostadshus, underjordiskt garage, rivning av befintliga byggnader och marklov för markförändringar.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Marklov ges med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Namn: Andreas Ramnewall

Adress: Höggarnsvägen 6, 132 37, SALTSJÖ-BOO

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	460 283 kronor
Grannhörande:	2232 kronor
Kungörelse:	316 kronor
Summa avgifter:	462 831 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Rickard Enström
Bygglovshandläggare



Beskrivning av ärendet

Ansökan om nybyggnad av totalt fyra stycken flerbostadshus med underjordiskt garage, rivning av befintliga byggnader, stödmur, planteringslådor och markförändringar i anslutning till flerbostadshusen inkom till bygglovenheten den 2019-05-17.

Flerbostadshusen uppförs i fyra och tre våningar med underjordiskt garage och lokaler i bottenplan. Flerbostadshusen och det underjordiska garaget har en total bruttoarea om 10578 kvadratmeter. Nockhöjden för flerbostadshus 1, 2 och 3 är 42,08 meter och nockhöjden för flerbostadshus 4 är 42,63 meter. Det underbyggda garaget under flerbostadshus 1, 2 och 3 och har en total bruttoarea om 1240 kvadratmeter. I samband med nybyggnationen utförs markförändringarna inom fastigheterna för att möjliggöra byggnationen och inplacering av flerbostadshusen och det underjordiska garaget. Sökanden har anpassat garaget utförande och placering efter de dåliga markförhållandena på fastigheterna.

Flerbostadshusen består totalt av 98 stycken lägenheter. I flerbostadshusen är det 29 stycken ett rum och kök, 19 stycken två rum och kök, 35 stycken tre rum och kök och 15 stycken fyra rum och kök. Totalt anläggs 55 stycken parkeringsplatser, 250 stycken cykelparkeringar och 98 stycken förråd.

Flerbostadshus 1 placeras 2,75 meter från fastighetsgräns mot Svalvägen, flerbostadshus 2 placeras 4,177 meter från fastighetsgräns mot Näsby 4:397, flerbostadshus 3 placeras 2,75 meter från fastighetsgräns mot Slättvägen och flerbostadshus 4 placeras 2,39 meter från fastighetsgräns mot Vendelsövägen.

Flerbostadshusens fasader utgörs av puts- och tegel. Putsen målas i dämpade jordfärger med NCS-S 2040-Y20R, NCS-S 3005-Y20R, NCS-S 3020-Y20R och NCS-S 7020-Y60R. Sockeln utgörs av mörkbrunt tegel. Balkongerna, terrasserna och de franska balkongerna kläs med fina pinnräcken av aluminium med en ram och vertikaler i mörkbrun matt kulör och taken på flerbostadshusen kläs med mörkgrå bandad plåt. Teknikutrymmen placeras under taken.

En stödmur placeras i den nordöstra delen av fastigheten i nära anslutning till flerbostadshus 1 och 4. Stödmuren byggs för att möjliggöra en infartsväg till fastigheterna. Stödmuren utgörs av betong som kläs med mörkbrunt tegel likt sockelvåning på flerbostadshusen. Planteringslådor och sittbänkar placeras i anslutning av flerbostadshus 4 som avskärmning till Vendelsövägen. Planteringarna utgörs av plåt i samma kulör som taktäckningen på flerbostadshusen.

Byggnadsnämnden har skickat över ansökan till planenheten för avstämning mot gällande kvalitetsprogram. Planenheten har i yttrande inskickat 2019-06-26 godkänt utformningen mot gällande kvalitetsprogram.

I samband med nybyggnationen kommer befintliga byggnader på fastigheterna Näsby 4:394, Näsby 4:395 och Näsby 4:396 att rivas.

Sökanden har tillsammans med ansökan skickat in ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Certifierad sakkunnig har i yttrandet verifierat att byggnationen uppfyller gällande tillgänglighetskrav. I tillgänglighetsgranskningen ingår inte lokalerna i flerbostadshusen bottenplan. Lokalerna har inte varit möjliga att granska utifrån det underlag som har skickats till den certifierade sakkunnig då planritningarna för lokalerna inte är fullständigt redovisade. Det är inte fastställt vilken typ av verksamhet som ska nyttja lokalerna. Det innebär tillgängligheten i lokalerna kommer att bedömas senare i en separat ansökan om ändrad användning.

Sökanden har i samband med bygglovsansökan även skickat in ett ärende till Södertörns miljö- och hälsoförbund gällande befintliga markföroreningar inom fastigheterna. Södertörns miljö- och hälsoförbund kommer följa upp frågan om marksanering och deponering av massor i ärende med diarienummer 2018-3439-4.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 463. Bestämmelserna innebär bland annat att markan ska nyttjas till bostäder och bostäder med minst 25 % centrumfunktion i bottenvåningen.

Högsta antalet våningar inom detaljplaneområdet är reglerat till fyra och tre våningar. Utöver högsta våningsantal får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsutrymmen uppföras.

Inom detaljplaneområdet är högsta nockhöjd fyra våningar reglerad till 18,50 för byggnader som uppförs närmast Vendelsövägen. I övriga delar av detaljplaneområdet är nockhöjden reglerad till 16,0 och 17,0 där fyra våningar får uppföras. Nockhöjden för det områden där tre våningar får uppföras är nockhöjden reglerad till 13,0, 13,5 och 14,0 meter.

Byggnad får inte uppföras på prickad mark.

På korsmark får balkonger uppföras på alla våningsplan. Trapp ned till uteplats får utföras från balkonger på en maxhöjd av 3,0 meter från gatunivå. Marken får höjas upp med stödmur till en maxhöjd om 1,0 meter över gatunivå.

På mark markerad med svarta och vita ringar får byggnad inte uppföras med undantag från mark där även bestämmelsen e1 gäller. Marken får byggas under marken med garage för parkering, teknik- och förrådsändamål. Bjälklag ska utföras planterbart.

Inom n1-område ska minst 80 % av markytan utföras genomsläppligt genom vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl eller gräsarmering.

Bygglov får inte ges förrän förorenad mark har sanerats eller deponerats.

Yttranden

Ärendet har remitterats till berörda sakägare då ansökan avviker från gällande detaljplan.

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit från ägarna till fastigheterna Näsby 4:393 och Näsby 4:397 har det inkommit synpunkter.

Ägarna till Näsby 4:393 har haft synpunkter att ritningarnas skala är mycket liten vilket gör att det är svårt att granska handlingarna som skickat ut till granngodkännande. Det ifrågasätter vad det finns för ändamålet med att garaget kragar ut på prickad mark.

Ägaren till Näsby 4:397 bestrider att förslaget inte följer gällande detaljplan. Markens användning och vad den anses lämplig att nyttjas till fastställs i detaljplaneprocessen och bör därav följas. Detaljplanen för området med nummer 463 vann lag kraft under 2018 vilket innebär att det ligger en helt ny detaljplan som grund till bygglovsansökan. Det anses därav orimligt att redan från första början begära en avvikelse från en ny detaljplan. Åtgärden bör rymmas inom det som detaljplanen och dess användningsgränser tillåter på fastigheterna. Avvikelsen är inte utredd under detaljplanearbetet och hur det till exempel påverka dagvattenhanteringen? Kvalitetsprogrammet? Enligt detaljplanen ska även marken saneras innan bygglov får beviljas.

Ärendet har skickat på remiss till planenheten på Tyresö kommun den 2019-06-26 för att verifiera att redovisad utformning följer antaget kvalitetsprogram. Planenheten har i yttrande inskickat 2019-06-26 godkänt utformning mot gällande kvalitetsprogram.

Skäl till beslut

Det krävs bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Om en ansökning avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan ska byggnadsnämnden underrätta kända sakägare om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig, enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Åtgärden avviker från gällande detaljplan då delar av det underjordiska garaget som är placerad under flerbostadshus 1, 2 och 3 går in på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Byggnadsnämnden bedömer att förslaget avviker från gällande detaljplan. Detta då en mindre del av det underjordiska garaget cirka 50 kvadratmeter byggnadsarea som är placerad under flerbostadshus 1, 2 och 3 är placerad på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sökanden har i samband med ansökan framfört att avvikelsen gällande garagets placering beror rådande markförhållanden inom

fastigheten. Garaget placering har ändrats på grund av dåliga markförhållanden. Syftet med att detaljplanen är att uppföra bostäder med underjordiskt garage inom området. Byggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i detta att den sökta avvikelserna utgör en liten avvikelse i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen som är förenlig med detaljplanens syfte. Det är endast en mindre del av det underjordiska garaget som är placerad på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas cirka 50 kvadratmeter.

Byggnadsnämnden bedömer i övrigt att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen 2010:900. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen 2010:900. I enlighet med gällande lagstiftning ska dagvatten omhändertas inom egen fastighet. Sökanden kommer under genomförandeskedet få redovisa tekniska lösningar på hur dagvattenhantering ska hanteras inom de egna fastigheterna. Bygglövenheten kommer att följa upp dagvattenfrågan under genomförandeskedet.

Sökanden har i samband med att det skickat in ansökan om bygglov, rivningslov och marklov till byggnadsnämnden även skickat in en ansökan till Södertörns miljö- och hälsoförbund angående marksanering och deponering av förorenade massor inom fastigheten. Södertörns miljö- och hälsoförbund följer upp detta i ett separat ärende med diarienummer 2018-3439-4. Byggnadsnämnden kommer under genomförandeskedet följa upp att förorenad marken saneras och deponeras enligt förutsättningarna i gällande detaljplan. I detaljplanen framför att det är främst området vid och kring den befintliga bensinstationen det finns indikationer på att marken är förorenad. Bensinstationen är placerad på andra sidan av Vendelsövägen sett från området som ska bebyggas enligt inskickad bygglovsansökan.

I den miljöanalys som sökanden har skickat in i samband med bygglovsansökan framförs att det vid provtagning uppmärksammats att det miljöförorenade halterna inom fastigheterna som omfattas av bygglovsansökan generellt ligger under Naturvårdsverkets riktvärden, förutom på två provpunkter. På Vendelsövägen 62 (1-2m) överstigs riktvärdet med 0,2 mg. Överstigandet är så pass lågt att det inte kommer orsaka skador på natur och hälsa på kort eller lång sikt. På Vendelsövägen 60 (1-2m) överstigs riktvärdet med 2,1 mg. Miljöanalysen bör med utgångspunkt i detta skickas till Södertörns miljö- och hälsoförbund för bedömning om efterbehandlingsanmälan behöver göras. I dagsläget betraktas överskottsmassorna som förorenade och får därför inte återanvändas på området utan tillstånd från tillsynsmyndigheten.

Ärendet har skickats på remiss till planenheten på Tyresö kommun som godkänt utformningen mot gällande kvalitetsprogram och godtagit redovisade avvikelser från antaget kvalitetsprogrammet. Sökanden har inkommit med tillgänglighetsutlåtande som verifierar att byggnationen uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Byggnadsnämnden anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnadsnämnden bedömer därav att bygglov kan ges enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, rivningslov ges med stöd

av av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen och marklov för markförändringar i anslutning till flerbostadshusen ges med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta, med handlingsnummer 24.
 Situationsplan avvikelse garage, med handlingsnummer 24.
 Markplaneringsritning, med handlingsnummer 24 och 42.
 Situationsplan rivning, med handlingsnummer 43.
 Fasadritningar hus 1, med handlingsnummer 31.
 Fasadritningar hus 2, med handlingsnummer 29.
 Fasadritningar hus 3, med handlingsnummer 28
 Fasadritningar hus 4, med handlingsnummer 27.
 Sektionsritning hus 1, med handlingsnummer 35.
 Sektionsritningar hus 2, med handlingsnummer 34
 Sektionsritningar hus 3, med handlingsnummer 33.
 Sektionsritning hus 4, med handlingsnummer 32
 Sektionsritning översikt, med handlingsnummer 57.
 Planritningar hus 1, med handlingsnummer 40.
 Planritningar hus 2, med handlingsnummer 39..
 Planritningar hus 3, med handlingsnummer 38.
 Planritningar hus 4, med handlingsnummer 37.
 Planritningar hus 1, hus 2 och hus 3 samt översiktsplanritning våningsplan 4 för hus 1, hus 2, hus 3 och plan 4, med handlingsnummer 56
 Översiktsplanritningar, med handlingsnummer 41.
 Utlåtande tillgänglighet, med handlingsnummer 54.
 Följebrev från sökanden och avvikelislista, med handlingsnummer 55.
 Fasad- och sektionsritning mur, med handlingsnummer 26.
 Fasad- och sektionsritning, med handlingsnummer 25.
 Illustrationer, med handlingsnummer 23.
 Fasadbeskrivning, med handlingsnummer 19.
 Teknisk beskrivning, med handlingsnummer 10.
 Fotomontage över fasadmateria, med handlingsnummer 11.
 Lägenhetssammanställning och fasadbeskrivning, med handlingsnummer 2.
 Yttrande, med handlingsnummer 50.
 Yttrande, med handlingsnummer 51.
 Yttrande, med handlingsnummer 52.
 Yttrande från planenheten Tyresö kommun, med handlingsnummer 45.
 Miljöundersökning, med handlingsnummer 60.