

Handläggare  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Karin Thorsell  
Bygglövshandläggare  
08-578 282 55  
[karin.thorsell@tyreso.se](mailto:karin.thorsell@tyreso.se)

Handlingstyp  
Tjänsteskrivelse

Datum  
2022-10-05

Sida  
1 (9)  
Diarienummer  
BNS-2022-308

Mottagare  
Byggnadsnämnden

## Nybyggnad av flerbostadshus, parkeringsgarage, ett gårdshus och murar samt markförändringar

Fastighet: [REDACTED]

Sökanden: [REDACTED]

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglöv för nybyggnad av tre flerbostadshus, parkeringsgarage, ett gårdshus, murar samt markförändringar beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
3. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.
4. Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:  
Namn: [REDACTED]  
Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
5. Avgift: 98 904 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim  
Bygglövschef

## Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av tre flerbostadshus, parkeringsgarage, ett gårdshus, murar samt markförändringar på fastighet [REDACTED]. Åtgärden bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafikhögt område.

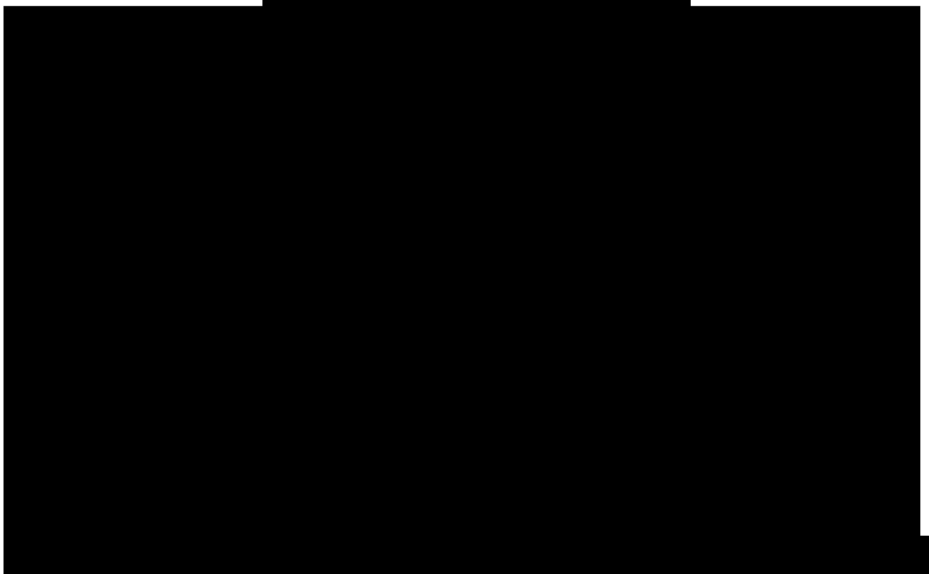
## Beskrivning av ärendet

Aktuellt område är beläget i [REDACTED] och är i kommunens översiktsplan utpekad som utvecklingsområde.



Bild 1, aktuellt område inom röd markering

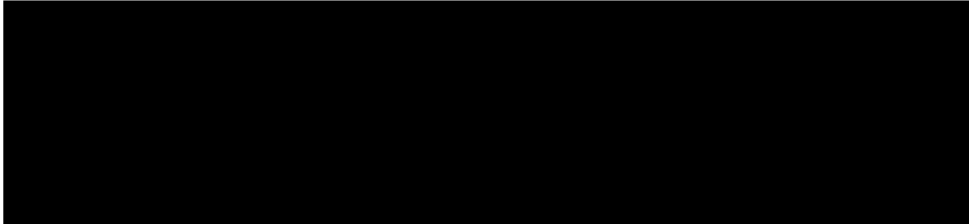
Området är uppdelat i två kvarter, Östra kvarteret och Västra kvarteret. Aktuell ansökan avser [REDACTED].



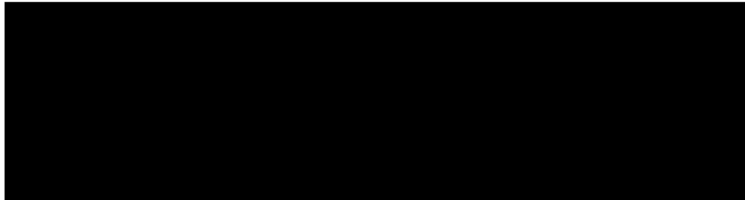
kvarteret

Bild 2 visar de två kvarteren (bild ur kvalitetsprogrammet)

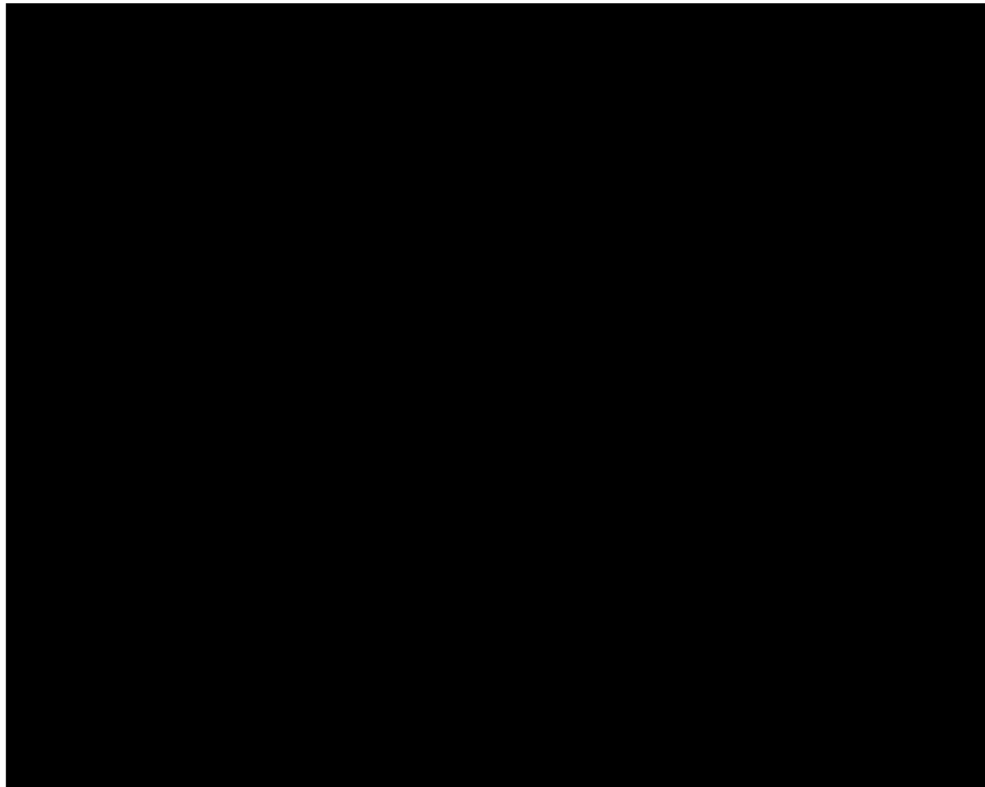
Ansökan avser ny bebyggelse i form av tre stycken flerbostadshus i tre till fyra våningar, ett gårdshus, murar samt markförändringar som bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Under flerbostadshusen och gården anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser. Befintlig mark ovan garageplanet, mellan husen, höjs för att sedan terrasseras ner mot befintlig mark.



*Bild 3 visar sektion inklusive parkeringsplan*



*Bild 4 visar sektion inklusive parkeringsplan*



*Bild 5 visar situationsplan*

Den nya bebyggelsen ansluter i form och färg till intilliggande bebyggelse och för att ansluta volymerna i skala till befintlig bebyggelse är de nya flerbostadshusen indelade i vertikala delar med varierande takfot och kulör.



*Bild 6 visar illustration av nybyggnationen mot klockrvägen*

Fasaderna utföres i huvudsak putsade i kulör av dämpade varma jordfärger med inspiration från kringliggande flerbamiljshus och Strandtorgets färgskala. Detta kombineras med inslag av rödbrunt tegel och indragna balkongnischer med fasad av brunlaserat trä. Taken är sadeltak av grå falsad bandtäckplåt. Entréer till bostadshusen består av glasade aluminiumpartier i kopparröd färgton. Fönstersättningen består av trä/aluminiumfönster i neutral gråkulör som passar de olika fasadfärgerna. De indragna balkonger och uteplatser som uppförs utförs med pinnräcke för att skiljas från övriga balkonger som har räcke av transparent aluminiumnät i brunröd färgton.



*Bild 7 visar hus 1 fasad mot sydost*



*Bild 8 visar hus 1 fasad mot sydväst och nordost*



*Bild 9 visar hus 1 fasad mot nordväst*



*Bild 10 visar hus 2 fasad mot sydväst*



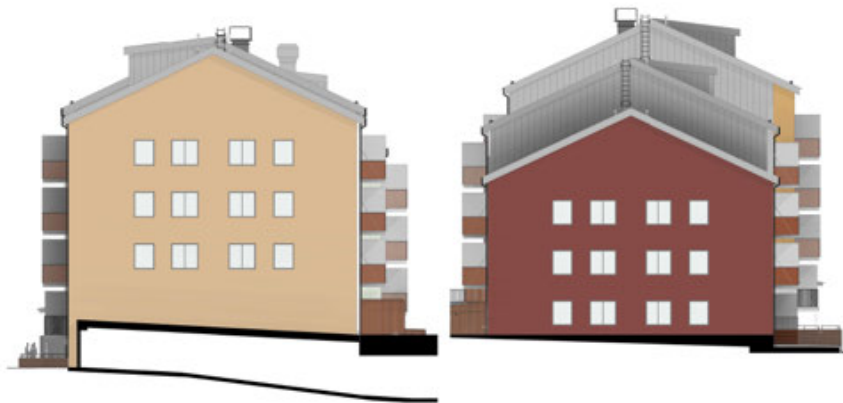
*Bild 11 visar fasad mot sydost och nordväst*



*Bild 12 visar fasad mot sydväst*



*Bild 13 visar fasad mot sydost*



*Bild 14 visar fasader mot sydväst och nordost*



*Bild 15 visar fasad mot nordväst*

### **Angöring och parkering**

Cykelparkeringstal per lägenhet räknas till 2 stycken för 1-2 RoK, 3 stycken för 3-4 RoK. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddad på gård. Parkeringstal per lägenhet räknas till 0,4 stycken för 1 RoK, 0,6 stycken för 2-4 RoK, och 0,5 stycken för lokal inklusive besöksparkeringar till boende. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Totalt tillskapas 80 stycken parkeringsplatser och 442 stycken cykelparkeringsplatser.

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

## Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 463 som vann laga kraft 11 april 2018.

Detaljplanen anger bland annat att området får bebyggas med bostäder.

Detaljplanen omfattar sju tidigare fastigheter utmed Vendelsövägen. Planen avgränsas av Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder vid Södergården i kommundelen Trollbäcken. Syftet med planen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Högsta totalhöjd varierar mellan 15 till 19,5 meter, högsta våningsantal varierar mellan 1 till 4 våningar. Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsändamål uppföras. På prickad mark får inte byggnad uppföras. På korsad mark får balkonger uppföras. På ringprickad mark får marken byggas under med garage för parkering, teknik- och förrådsändamål. Bjälklaget ska vara planterbart.

Vid beteckning BC<sub>1</sub> ska minst 25% av bottenvåning användas för centrumfunktioner. Inom e<sub>1</sub> område får komplementbyggnad uppföras friliggande med en största sammanlagd byggnadsarea av 150 kvadratmeter och med högsta nockhöjd om 3,5 meter. Komplementbyggnad ska utföras med vegetationsklädda tak. Inom n<sub>1</sub> område ska minst 80 % av markytan utföras genomsläpplig genom vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark eller gräsarmering.

Bostäder utsatta för buller över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad ska ha en ljudnivå utanför minst ett fönster som inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

## 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 följer detaljplanen. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska även lämplighet för ändamålet, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet prövas. Granskning enligt ovan har inte föranlett ytterligare prövning eller bedömning.

Den samlade bedömningen är den sökta åtgärden är planenlig och att bygglov nybyggnad av tre flerbostadshus, parkeringsgarage, ett gårdshus, murar samt markförändringar kan beviljas.

### Handlingar som ingår i beslutet

Ritningsförteckning, inkom 2022-09-16  
Situationsplan på nybyggnadskarta inkom 2022-09-16  
Situationsplan, inkom 2022-06-07  
Sektionsritningar, 10 st. inkom 2022-06-07  
Planritningar hus 1, 18 st. inkom 2022-06-07  
Planritningar hus 1, 6 st. inkom 2022-09-16  
Planritningar hus 2, 6 st. inkom 2022-06-07  
Planritningar hus 2, 6 st. inkom 2022-09-16  
Planritningar hus 3, 13 st. inkom 2022-06-07  
Planritningar hus 3, 5 st. inkom 2022-09-16  
Planritning garageplan inkom 2022-09-16  
Fasadritningar, 1 st. inkom 2022-06-07  
Fasadritningar, 5 st. inkom 2022-09-16  
Fasadritning mur inkom 2022-06-13  
Markplaneringsritning, inkom 2022-06-13  
Färgsättning, 7 st. inkom 2022-06-07  
Kulör- och materialbeskrivning, inkom 2022-06-07  
Bostadsarea sammanställning, inkom 2022-09-16  
Bruttoarea sammanställning, inkom 2022-09-16  
Mobilitetstjänster, inkom 2022-09-16  
Förteckning P-tal, cykeltal, inkom 2022-09-16  
Avfallshantering, inkom 2022-06-07

[Redacted text block]



**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse

**Sida**  
9 (9)

**Datum**  
2022-10-05

**Diarienummer**  
BNS-2022-308

