

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Godfrey Kabagambe  
Bygglovshandläggare  
08-578 284 75  
godfrey.kabagambe@tyreso.se

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2024-01-17

**Sida**  
1 (9)  
**Diarienummer**  
BYGG 2023-000546

**Mottagare**  
Byggnadsnämnden

## **Bygglov för nybyggnad av förskola och komplementbyggnader samt rivning av komplementbyggnader**

Fastighet: NÄSBY 4:1136  
Adress: Bergfotensvängen 2  
Sökanden: Tyresö kommun, Bygglidningsenheten

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden**

1. Bygglov beviljas för nybyggnad av förskola och komplementbyggnader, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Rivningslov beviljas för rivning av komplementbyggnader, med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Beslutet villkoras enligt följande:
  - Innan startbesked ges ska byggherren inlämna ett intyg där det framgår att sanering av mark är slutförd.
  - Dagvattenhantering ska fastställas i det tekniska samrådet.
4. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.
5. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:  
Namn: Stefan Sköld  
Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
6. Sökande faktureras 32 080 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02 § 37. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim  
Bygglövschef

## Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande miljöhus, ateljé och förråd. Ansökan avser även rivningslov för rivning av 5 st. komplementbyggnader. Målet är att uppföra en konceptförskola med plats för cirka 160 barn enligt kommunens modell för konceptförskola. Den nya förskolan planeras utifrån det pedagogiska funktionsprogram som tagits fram för kommunens konceptförskola.

Föreslagen nybyggnadsarea för förskolbyggnaden är 1133 kvm, ateljén 34,4 kvm, miljöhus 19,5 kvm och förråd 17,4 kvm. Förskolbyggnaden uppförs i tre plan med en bruttoarea om 2228 kvm och ett färdigt golv på +50,80.

Utemiljön i anslutning till förskolan kommer att iordningsställas med lektyta som kan nyttjas av eleverna. I anslutning till förskolan anläggs 33 parkeringsplatser varav en parkeringsplats kommer vara tillgänglighetsanpassad. Cykelparkering kommer att finnas för 9 st. cyklar.

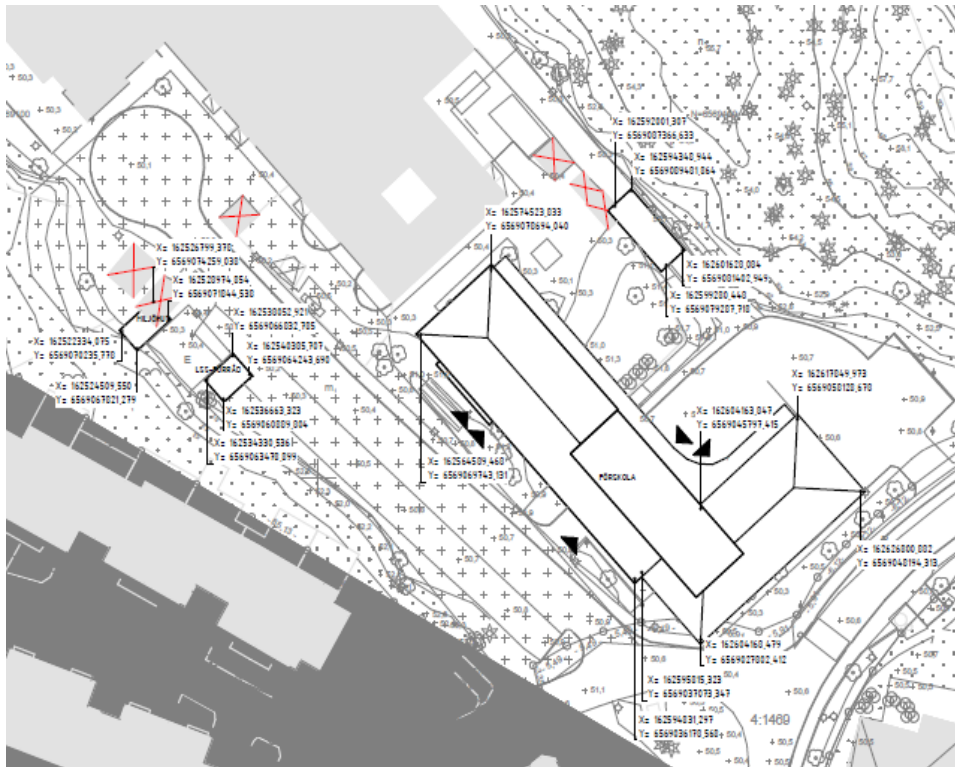


Bild 1. Situationsplan.

## Beskrivning av ärendet

Förskolan och komplementbyggnader placeras intill Bergfotens skola, med adress Bergfotensvängen 2.



Bild 2. Del av fastigheten NÄSBY 4:1136 där förskolan föreslås att placeras.

Ansökan inkom till bygglovsenheten den 27 oktober 2023. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande miljöhus, ateljé och förråd. Ansökan avser även rivningslov för rivning av 5 st. komplementbyggnader.

Föreslagen nybyggnadsarea för förskolbyggnaden är 1133 kvm, ateljén 34,4 kvm, miljöhus 19,5 kvm och förråd 17,4 kvm. Förskolbyggnaden uppförs i tre plan med en bruttoarea om 2228 kvm och ett färdigt golv på +50,80.

Utvändigt material och färg förskolbyggnaden: Sedumtak. Fasader i värmebehandlat trä med oljebehandling. För fasader laserade i accentkulör, grön med NCS-kod S4020-G30Y. För ateljén: Sedumtak. Fasader i

värmebehandlat trä med oljebehandling. För miljöhus och förråd: Svart plåttak och stående träpanel i gul kulör.

I samband med nybyggnaden kommer utemiljö i anslutning till förskolan att iordningsställas med lekyta som kan nyttjas av eleverna. I förskolan kommer det även finnas matsal och kök.

I anslutning till förskolan anläggs 33 parkeringsplatser varav en parkeringsplats kommer vara tillgänglighetsanpassad. Av dessa är 5 platser längs med Bergfotensvängen avsedda för personal och ytterligare 15 platser längs med infartsgatans södra sida. Övriga platser skyltas som korttidsangöring för hämtning/lämning. Cykelparkering kommer att finnas för 9 st. cyklar.

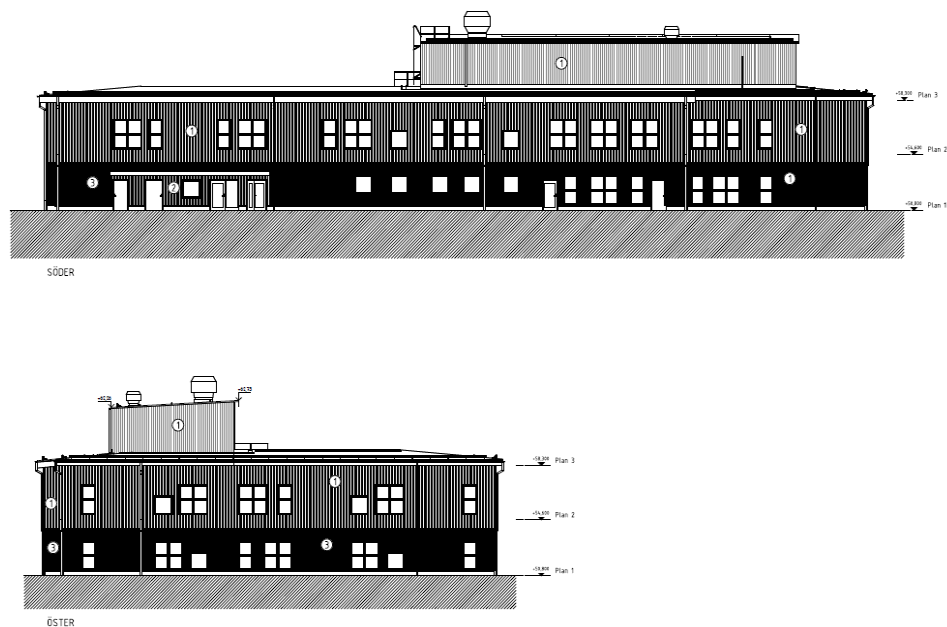


Bild 3. Fasaddriting söder och öster.

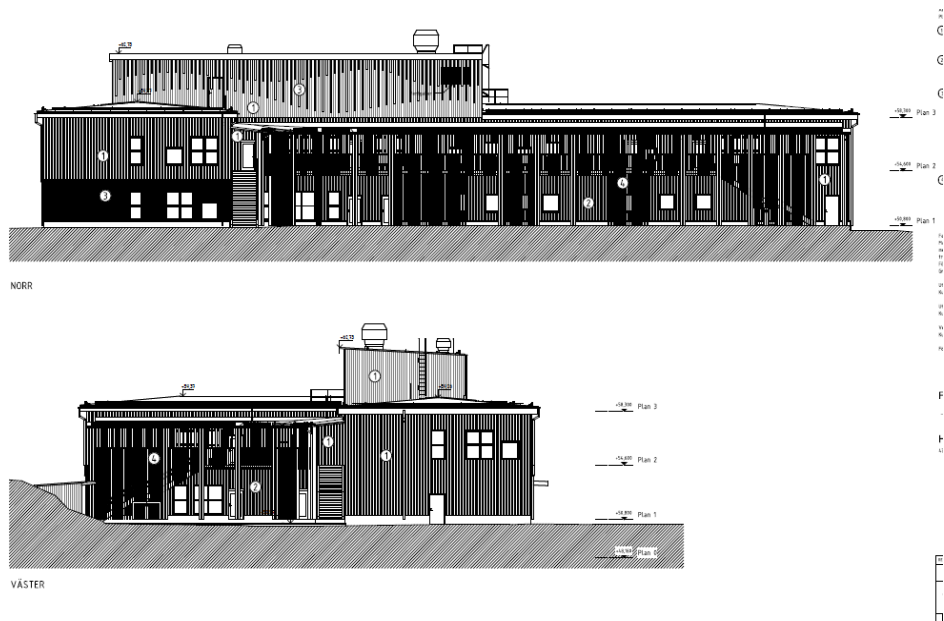


Bild 4. Fasadrättning norr och söder.

Sökande har inlämnat en dagvattenutredning med förslag på hur dagvatten kommer att omhändertas.

## Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 489 som vann lagakraft 2023-07-04. Detaljplanen anger bland annat användning skola om maximalt 1650 kvm sammanlagd byggnadsarea. Lägsta golvhöjd för ny huvudbyggnad är +50,80 meter över nollplanet. Högsta nockhöjd är +65,0 meter över angivet nollplan. Korsbemerkt mark får endast förses med komplementbyggnader. Dagvattenfördröjande åtgärder såsom växtbäddar och skelettjord ska finnas.

## 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.

## Remiss

Ärendet har remitterats till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund, Avfall- och kretsloppsenheten, Vatten-, miljö- och trafikenheten, Gatuenheten, VA-driftenheten samt Södertörns brandförsvärsförbund.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inkommit med följande synpunkter:

1. För att säkerställa markens lämplighet bör marken inom det planerade förskolområdet saneras med avseende på föroreningar så att halter understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).
2. Om berg behöver loss hållas i samband med exploateringen ska en masshanteringsplan och kontrollprogram för hantering av eventuellt sulfidförande berg inom fastigheten tas fram. Masshanteringsplan och kontrollprogram ska lämnas till förbundet för samråd i god tid innan arbeten påbörjas.
3. Vid rivning av komplementbyggnader ska en materialinventering genomföras innan rivning. Rivningsavfall ska sorteras på plats och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

VA-driftenheten, Vatten-, miljö- och trafikenheten och Södertörns brandförsvarsförbund tillstyrker.

Gatuenheten och Avfall- och kretsloppsenheten har inte yttrat sig.

## Tillgänglighet

Ett tillgänglighetsutlåtande upprättat av en certifierad sakkunnig har inlämnats och bekräftar att planerad åtgärd uppfyller tillgänglighetskraven.

## Bedömning

Ansökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Vidare bedöms att kraven enligt 2 kap. och/eller utformningskraven i 8 kap. PBL uppfylls. När det gäller de tekniska egenskapskraven i PBL, plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) är det byggherrens ansvar att se till att dessa uppfylls.

Eftersom den sökta åtgärden är planenlig och i övrigt uppfyller samtliga krav som ställs för att lov ska kunna beviljas bedömer bygglovsenheten att bygg- och rivningslov kan meddelas.

## Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, inkom 2023-10-27

Situationsplan befintligt, inkom 2023-10-27

Situationsplan, inkom 2023-10-27

Markplaneringsritning 3 st., inkomna 2023-10-27

Fasadritningar 2 st., inkomna 2023-10-27  
Planritningar 3 st., inkomna 2023-10-27  
Takplanritning, inkom 2023-10-27  
Plan-, fasad- och sektionsritning, inkom 2023-10-27  
Situationsplan VA, inkom 2023-10-27  
Tekniskt PM – Trafik och gata, inkom 2023-10-27  
Dagvattenutredning, inkom 2023-10-27  
Tillgänglighetsutlåtande, inkom 2023-10-27

## Ekonomiska konsekvenser

Avgiften för lovet är i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2023-10-27 och beslut fattas 2024-02-21, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen inte har hållits. Avgiften har reducerats med 61 845 kr med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgift:

A 2.10 Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA): 71 435 kronor

A 1.10 Nybyggnad av komplementbyggnad: 13 229 kronor

A 10.2 Rivningslov: 9 261 kronor

Reducering: -61 845 kronor

Summa avgifter: 32 080 kronor (faktureras separat)

I övrigt har förslaget till beslut inga ekonomiska konsekvenser.

## Allmänna upplysningar:

Beslut i ärendet delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Samhällsbyggnadskontoret får enligt 12 kap 8 § plan- och bygglagen ta ut avgift för beslut om bygglov m.m.

Samhällsbyggnadskontoret debiterar den sökande genom faktura.

Åtgärder på gatumark kräver tillstånd från Polismyndigheten.

Den sökande ansvarar för att tillståndet finns.

Bygglovet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

## Ansvar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked.

En åtgärd får utföras enligt fastställda ritningar. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan att ett nytt lov beviljats av stadsbyggnadsnämnden. Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

### **Lovets giltighetstid**

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

### **Kontrollansvarig**

Byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas. Kontrollansvarig är Stefan Sköld, certifierad med behörighet K.

### **Övriga tillstånd**

Byggåtgärder kräver fastighetsägarens tillstånd.

Åtgärder på gatumark kräver tillstånd från Polismyndigheten.

Den sökande ansvarar för att tillstånd finns.

### **Startbesked**

Efter ett beslut om bygglov ska ett tekniskt samråd hållas. Inför samrådet ska byggherren ta fram en kontrollplan för de uppföljande kontrollerna samt relevanta konstruktionsritningar och relevanta sakkunnigintyg.

I samband med startbeskedet fastställs kontrollplanen.

### **Slutbesked**

Innan byggnadsverket får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till byggnadsnämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

### **Sanktioner**

Byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller av den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan att ha fått slutbesked. Sanktionsavgifterna kan uppgå till betydande belopp.

### **Överklagan**

Beslutet kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, Bygglovsenheten, 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.