

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Godfrey Kabagambe
Bygglovshandläggare
08-5782 8475
godfrey.kabagambe@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-03-05

Sida
1 (11)
Diarienummer
BYGG 2023-000593

Mottagare
Byggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt murar

Fastighet: BOLLMORA BERG 3
Sökanden: Tyresö Projekt Development AB

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt murar beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:
Namn: Said Elmi
Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Sökande faktureras 320 468 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02 § 37. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 4 st. flerbostadshus med totalt 188 lägenheter fördelade mellan 1-3 rum och kök, uppförande av murar samt anläggning av parkeringsplatser. Total nybyggnadsarea 1589 kvm och bruttoarea 9159 kvm. Nockhöjd Hus 1 +69,2, Hus 2 +72,1, Hus 3 +70,5 och Hus 4 +73,4.

Ansökan avviker från gällande detaljplan på grund av att högsta plushöjden för terrassbjälklaget mellan Hus 3-4 är +54,8 istället för högst +54.

Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte och mot bakgrund av detta bedömer bygglovsenheten att bygglov kan beviljas för åtgärden.

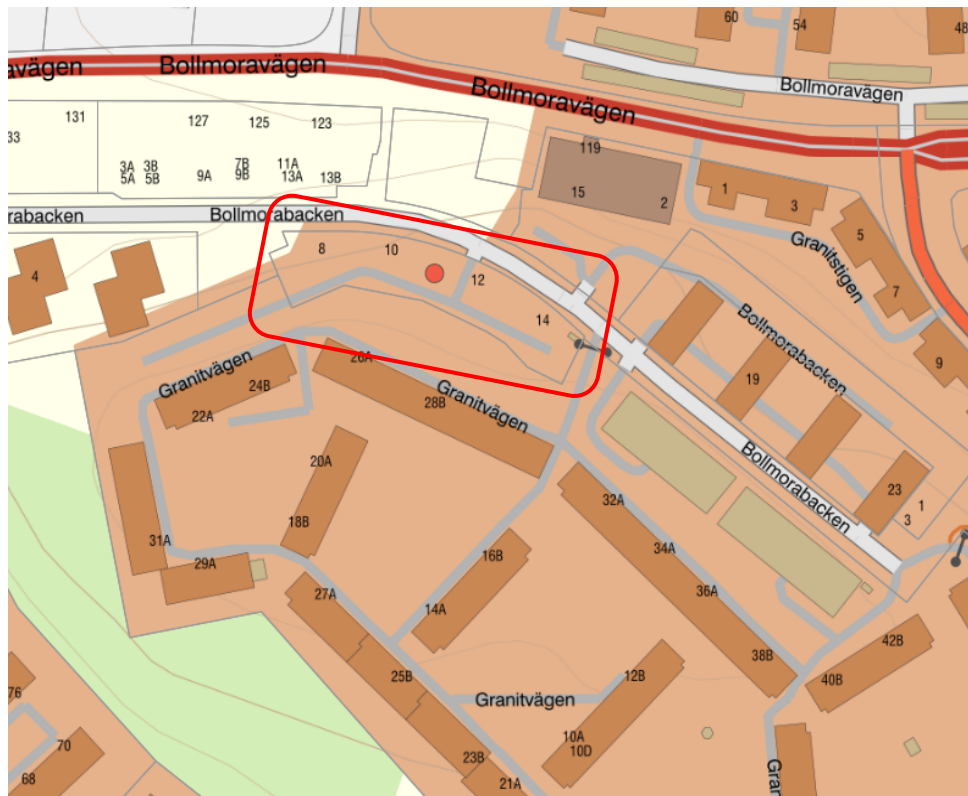


Bild 1: Tomtkarta med redovisning av den aktuella fastigbeten

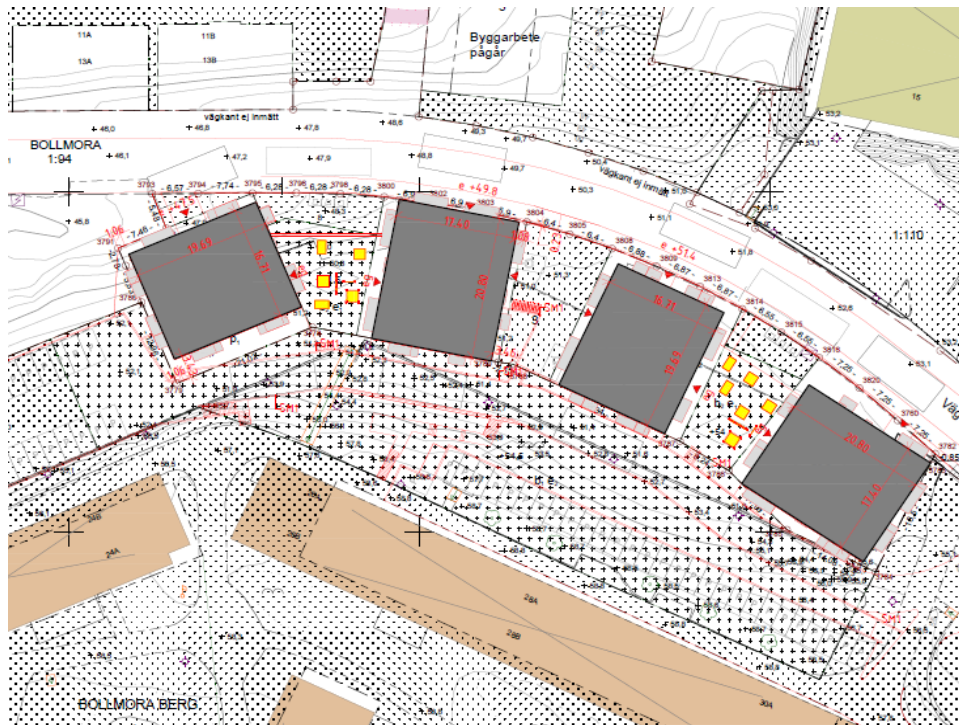


Bild 2: Situationsplan

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 4 stycken flerbostadshus med totalt 188 lägenheter fördelade mellan 1-3 rum och kök, uppförande av murar samt anläggning av parkeringsplatser. Total nybyggnadsarea 1589 kvm och

bruttoarea 9159 kvm. Nockhöjd Hus 1 +69,2, Hus 2 +72,1, Hus 3 +70,5 och Hus 4 +73,4.

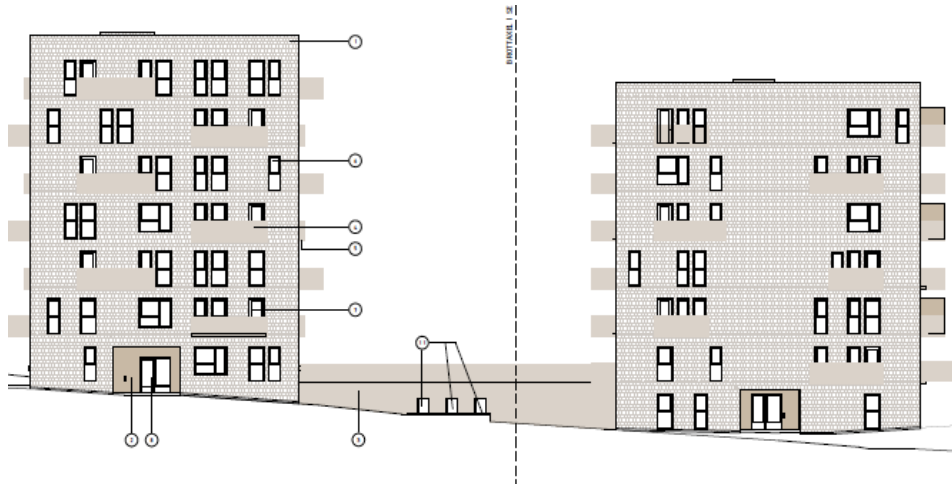


Bild 3: Fasader mot norr Hus 1 och 2.

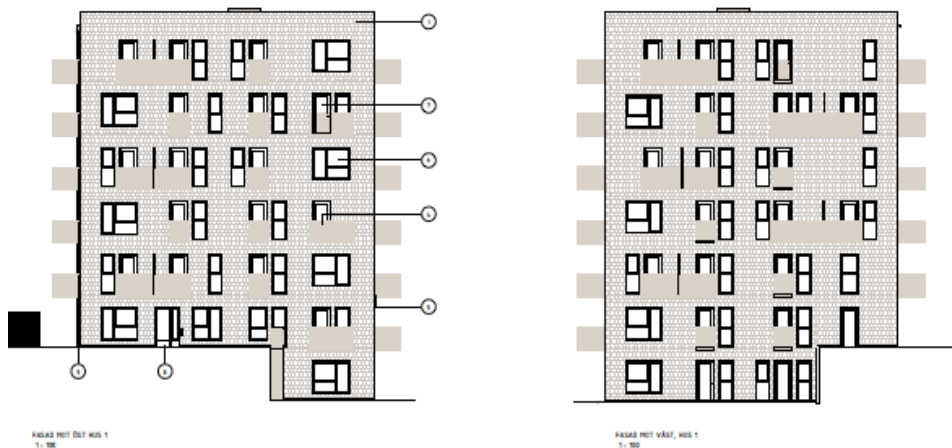


Bild 4: Fasader mot väster och öster Hus 1

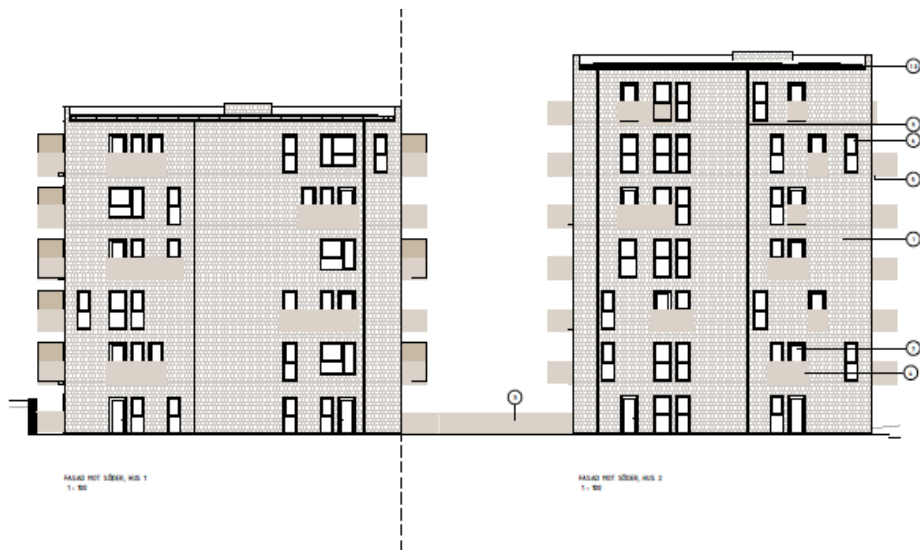


Bild 5: Fasader mot söder Hus 1 och 2.



Bild 6: Fasader mot väster och öster Hus 2.

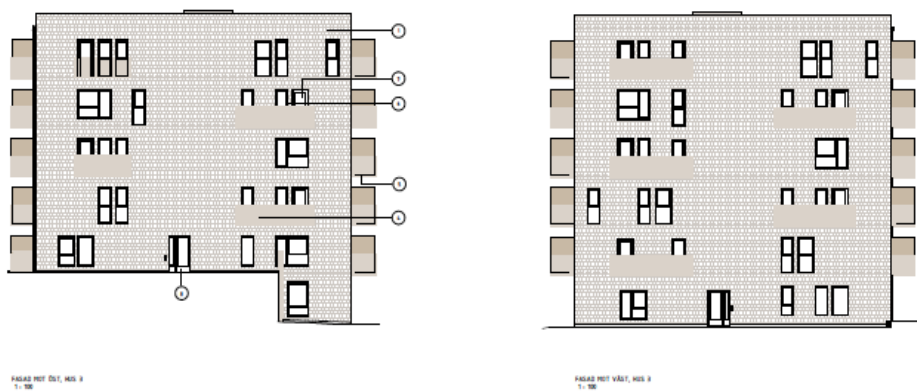


Bild 7: Fasader mot väster och öster Hus 3.



Bild 8: Fasader mot söder Hus 3 och 4.

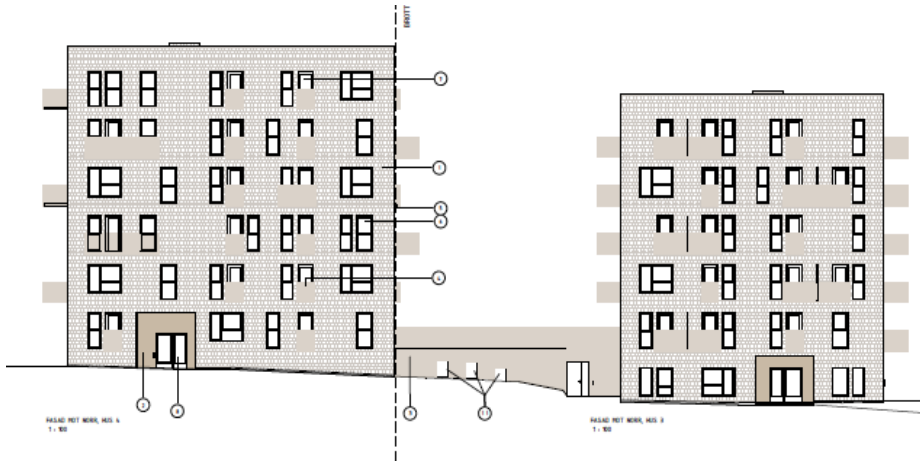


Bild 9: Fasader mot norr Hus 3 och 4.

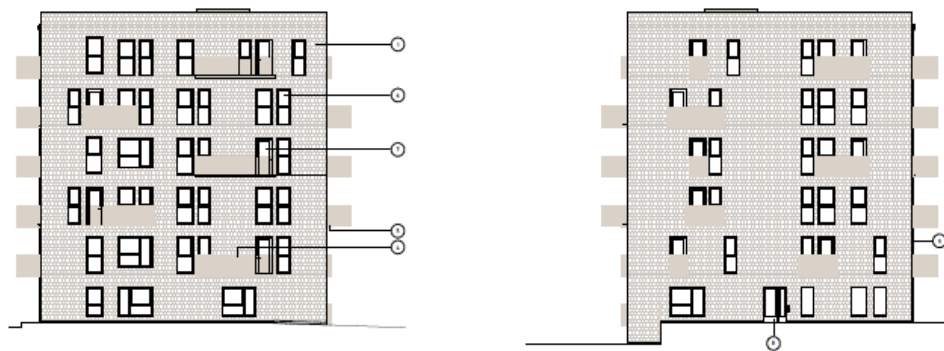


Bild 10: Fasader mot väster och öster Hus 4.



w 1



w 2



Bild 11: Illustration.

Två parkeringsplatser för rörelsehindrade anläggs på markplan i anslutning till Hus 2 och 3. Hus 1 och 4 får tillträde till parkeringsplatserna via Hus 2 och 3. Antal parkeringsplatser för det aktuella projektet har beräknats ihop med parkeringsplatserna för flerbostadshusen på fastigheten Bollmora Berg 2 och uppgår till 263 st. Det kommer finnas ett överskott av parkeringsplatser som

tillfaller fastigheten Bollmora Berg 1. Totalt anordnas 257 cykelplatser i markplan mellan Hus 2 och 3 samt under terrassbjälklaget mellan Hus 3 och 4.

I samband med nybyggnaden kommer plats för utevistelse i anslutning till flerbostadshusen att iordningsställas mellan Hus 1 och 2 samt mellan Hus 3 och 4. Platser för sophantering anordnas längs Bollmorabacken.

Ansökan avviker från gällande detaljplan på grund av att högsta plushöjden för terrassbjälklaget mellan Hus 3-4 är +54,8 istället för högst +54. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Yttranden

Då förslaget avviker från detaljplanen har kända sakägare beretts tillfälle att inkomma med synpunkter i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Remiss

Ärendet har remitterats till Planheten gällande avvikelsen, Trafik- och avfallsplanering, VA-driftenheten och Södertörns brandförsvarsförbund.

Trafik- och avfallsplanering har inte svarat på remissen.

VA-driftenheten och planheten tillstyrker ansökan.

Södertörns brandförsvarsförbund har inkommit med synpunkter gällande uppställningsplats för utryckningsfordon. Därefter har sökande reviderat uppställningsplatsen. Enligt Södertörns brandförsvarsförbund är redovisningen acceptabel.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 471 som vann lagakraft 2019 och ändringsplan 479 som vann laga kraft 2021 med följande bestämmelser. Användning bostäder, centrumändamål på bottenvåningen. Högsta nockhöjd Hus 1 +70,5, Hus 2 +73,5, Hus 3 +71,0 och Hus 4 +73,5. Högsta höjd terrassbjälklag Hus 1-2 +51,5 och Hus 3-4 +54. Minst 1 meters avstånd till naturmark.

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.

Tillgänglighet

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

Bedömning

För en åtgärd som avviker från detaljplanen får bygglov ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, enligt 9 kap 31b § pkt 1 PBL.

Ansökt åtgärd avviker från gällande detaljplan avseende plushöjden för terrassbjälklaget mellan Hus 3-4. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte och mot bakgrund av detta bedömer bygglovsenheten att bygglov kan beviljas för åtgärden.

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) och Boverkets byggregler är det byggherrens ansvar att se till att dessa uppfylls.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, inkom 2023-12-06

Ritningar enligt ritningsförteckning daterat 2024-02-19

Brandskyddsbeskrivning, inkom 2023-12-06

Uppställning utryckningsfordon, inkom 2024-02-13

Dagsljusrapport, inkom 2023-12-06

Material- och kulörbeskrivning, inkom 2023-12-06

Tillgänglighetsutlåtande, inkom 2023-12-06

Redovisning P-platser, inkom 2024-01-19

Underlag för beslutet

Motivering avvikelse, inkom 2024-01-19

Yttrande Södertörns brandförsvarsförbund, 2024-02-14

Ekonomiska konsekvenser

Avgiften för lovet är i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2024-02-13 och beslut fattas 2024-03-19, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften reduceras inte med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgift:

A 2.14 Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA) Hus 1-4: [4x78 711] =
314 846 kronor

A 5.4 Uppförande av murar: 5 622 kronor

Summa avgifter: 320 468 kronor (faktureras separat)

I övrigt har förslaget till beslut inga ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts vid framtagandet av detaljplanen. Ansökt åtgärd bedöms vara anpassad till barns bästa.

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.

Bygglovets 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).

Övriga tillstånd

Byggåtgärder kräver fastighetsägarens tillstånd.
Åtgärder på gatumark kräver tillstånd från Polismyndigheten.
Den sökande ansvarar för att nödvändiga 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.