

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Leo Blym
Bygglovshandläggare
08-578 290 21

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-02-14

Sida
1 (10)
Diarienummer
BYGG 2023-000588

leo.blym@tyreso.se

Mottagare
Byggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt mur, plank och komplementbyggnader, Bävern 9

Fastighet: Bävern 9
Adress: Bäverbäcksvägen
Sökanden: ResiDev I Bäverbäcken AB

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt mur, plank och komplementbyggnader beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:
Namn: Said Elmi
Kontrollansvarig är certifierad med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Certifiering SC0164-16.
3. Sökande faktureras 606 214 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02 § 37. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnation av åtta flerbostadshus om totalt 275 lägenheter och två komplementbyggnader. Flerbostadshusen är i 3-6 våningar. Garage uppförs under terrassbjälklag.

Lägenheterna har en bostadsarea från 23 kvadratmeter till 80 kvadratmeter och är om 1-4 rum och kök.



Bild 1. Illustrationsbild hus 1-8.

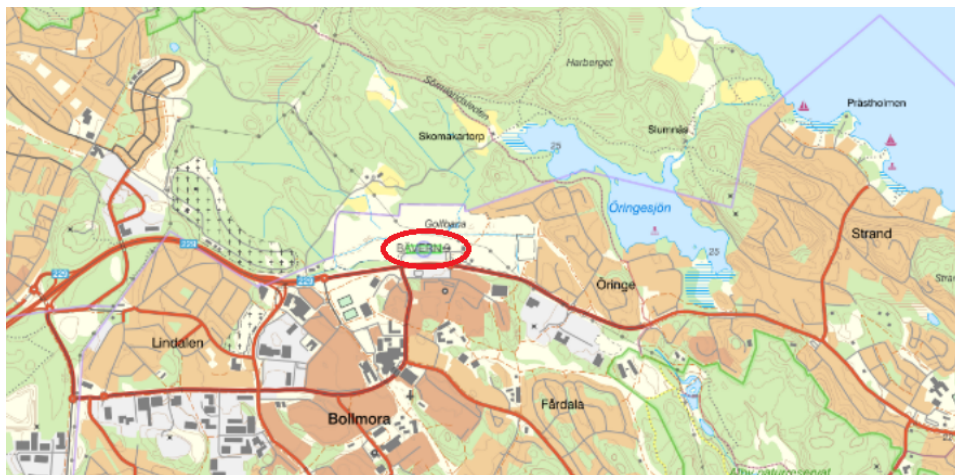


Bild 2. Aktuell område inom röd markering på kartbild.

Beskrivning av ärendet

Aktuell fastighet är belägen norr om Tyresövägen och söder om golfbanan. Fastigheten har en areal om 9 124 kvadratmeter med adressen Bäverbäcksvägen.

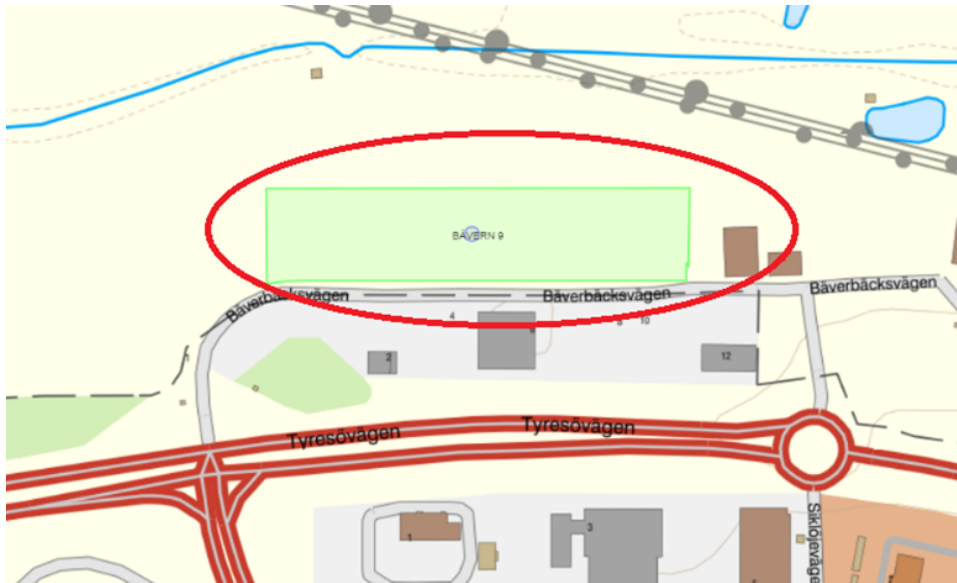


Bild 3. Aktuell fastighet inom röd markering på kartbild.

30 november 2023 inkom ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt mur, plank och komplementbyggnader.

19 december 2023 skickades föreläggande om komplettering från Bygglövsenheten.

12 januari 2024 inkom sökande med första komplettering och därmed fortsatte handläggningen av ärendet. Fler kompletteringar har succesivt inkommit, den sista kompletteringen inkom 2024-02-12.

Ansökan avser nybyggnation av åtta flerbostadshus med total byggnadsarea om 3 625 kvadratmeter, bruttoarea om totalt 17 716 kvadratmeter och bostadsarea om totalt 11 628 kvadratmeter.

Flerbostadshusen uppförs i 3-6 våningar med totalt 275 lägenheter fördelade mellan 1-4 rum och kök.

Totalt anordnas 53 parkeringsplatser varav 49 i garage under mark. En parkeringsplats för funktionsvarierade är reserverad i garaget. Utomhus finns fyra parkeringsplatser reserverade för funktionsvarierade.

Två komplementbyggnader om 60 + 30 kvadratmeter byggnadsbyggnadsarea för avfallshantering och förråd återfinns inom gårdarna.

Byggnaderna ges en färdig golvhöjd på omkring + 30 meter över nollplanet. Taken utförs som sadeltak med lutningar mellan 10 till 37 grader.

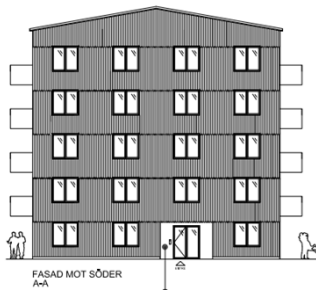


Bild 4. Fasadritning bus 1.

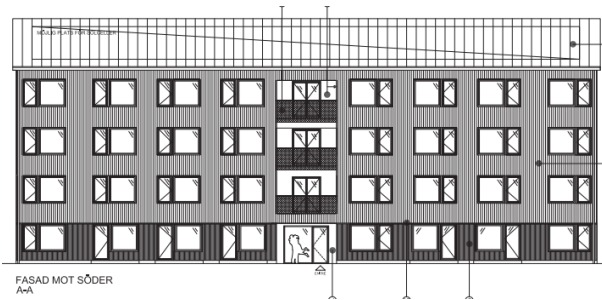


Bild 5. Fasadritning bus 2.



Bild 6. Fasadritning bus 3.



Bild 7. Fasadritning bus 4.

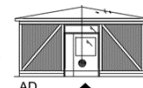


Bild 8. Komplementbyggnad.

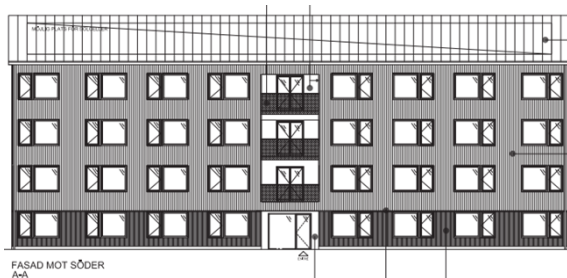


Bild 9. Fasadritning bus 5.

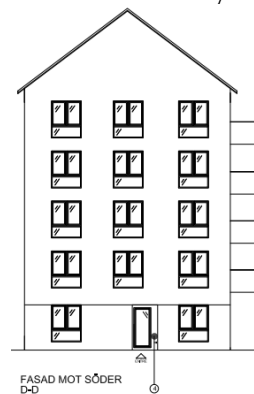


Bild 10. Fasadritning bus 6.

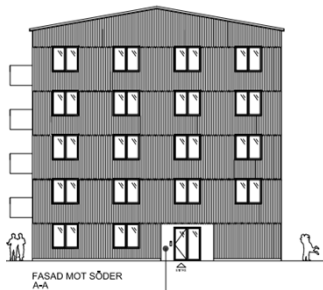


Bild 11. Fasadritning bus 7.

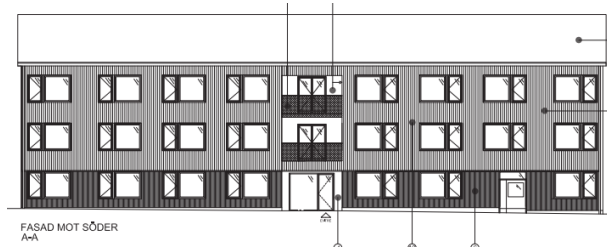


Bild 12. Fasadritning bus 8.

Sex av bostadshusen samt de två komplementbyggnaderna utförs med fasad bestående av värmebehandlad furu. Två av bostadshusen utförs med fasad av ljusgrå puts.

Taken förses med mörkgrå plåt eller sedum vilket varierar mellan de olika husen.

Detaljerad beskrivning av kulörer och material finns redovisat i fasadritningarna.

Remiss

Ärendet har remitterats till kommunens följande enheter:

Vatten och avlopp

Byggledning

Avfall och kretslopp

Exploatering

Gata

Hållbarhet och mobilitet

Park och naturvård

Vatten, miljö och trafik

Remissvar från byggledningsenheten har inkommit utan erinran men med upplysning om att beakta den arbetsområdesgräns som angiven i situationsplanen.

Remissvar från vatten, miljö och trafikenheten har inkommit. Ur trafiksäkerhetsperspektiv anser de att rampen till garaget som går ut i gångbanan inte är trafiksäker. Likaså finns erinran om att siktrangeln kan bli skydd av de planteringar som inritade på markplaneringsritningen. Sökande har bemött remissvaret med att in-/utfarten styrd till den positionen i detaljplanen och att de tillsammans med sin egen trafikplanerare gjort bedömningen att sikten är godtagbar samt att planteringarna avses göras lågväxande.

Efter att remissinstansen tagit del av sökandes svar har remissinstansen svarat att de inte längre har någon erinran.

Exploateringsenheten har meddelat att de inte avser lämna yttrande men upplyser om att de ska kallas till det tekniska samrådet tillsammans med planenheten.

Enheten för hållbarhet och mobilitet har lämnat följande synpunkter: Arbetsfordon, etableringsytor m.m. ska så långt möjligt hållas inom planområdet. Ev. länshållningsvatten och dagvatten från detaljplaneområdet ska omhändertas ÄVEN UNDER BYGGNATION så att inte Fnyskbäcken och dess känsliga salamanderpopulation påverkas. I övrigt hyser inte detaljplaneområdet några naturvärden av betydelse i dagsläget.

Enheten för vatten och avlopp har svarat utan erinran.

Remissvar från övriga enheter har ej inkommit vilket betraktas som att de inte har någon erinran.

Ärendet har även remitterats till:
Södertörns brandförsvares förbund.
Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund.

Södertörns brandförsvares förbund har bett om förtydligande avseende de lägenhetsdörrar som vidtar varandra i öppet läge. Efter förtydligande från sökandes brandsakkunnige tillstyrker Södertörns brandförsvares förbund åtgärderna.

Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund har upplyst om de krav som gäller avseende markföroreningar för erhållande av startbesked.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 490 som vann laga kraft 27 oktober 2022.

Detaljplanen anger att fastigheten avsedd för bostäder, förskola och parkering.

Var byggnader ska placeras regleras genom att stora delar av fastigheten är markerad med prick- eller korsmark vilket innebär att marken ej får förses med byggnad eller enbart förses med komplementbyggnad.

På fastigheten finns åtta olika platser vilka tillåter bostadshus med delvis individuella planbestämmelser.

Byggnadsarea får uppgå till mellan 310 och 565 kvadratmeter.

Byggnader får ges en högsta nockhöjd på mellan +34,5 och +52,5 över nollplanet.

Tak ska utföras som sadeltak med taklutningar mellan 10 och 37 grader. Detaljplanen syftar enligt planbeskrivningen till att möjliggöra cirka 210 till 240 lägenheter i flerbostadshus. Bostadshusen ordnas i kvarter runt tre gårdar och en lekpark som är gemensam för området. Den ger även möjlighet till en förskola samt markparkering för golfverksamheten.

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 till beslut

Förslaget följer detaljplanen. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska även lämplighet för ändamålet, god form-, färg- och materialverkan samt tillgänglighet prövas.

Flera lägenheter i hus sex saknar säsongsförråd i lägenheterna. Förråden är istället inrymda i det underjordiska garaget vilket nås med hiss från hus sex. Enligt BBR 3:23 bör förvaringsutrymmen finnas inom 25 meters gångavstånd från entrén.

I förslaget uppgår avståndet till omkring 35 meter.

Avvikelsen bedöms som godtagbar med hänsyn till att hela transportsträckan inomhus med de fördelar det innebär ur tillgänglighetssynpunkt.

Sakkunnig inom tillgänglighet i ärendet har godtagit lösningen.

Granskning enligt ovan har inte föranlett ytterligare prövning eller bedömning.

I planbeskrivningen anges antalet tillkommande lägenheter till 210-240 lägenheter. Redovisat förslag anger 275 lägenheter. Hur detta kan påverka belastningen på bl. a. vatten/avlopp och parkering har kommunicerats med planenheten och exploateringsenheten. Ingen av enheterna har någon erinran mot förslaget.

Den samlade bedömningen är den sökta åtgärden är planenlig och att bygglov kan beviljas.

Handlingar som ingår i beslutet

Tillgänglighetsbeskrivning, inkom 2024-02-12
Barnprovning, inkom 2024-01-29
Sammanställning av ytor och lägenheter, inkom 2024-02-07
Fasadritning plank, inkom 2024-02-04
Mobilitetsbeskrivning, inkom 2024-01-25
Fasad-/plan- och sektionssritning komplementbyggnader, inkom 2024-02-04
Situationsplan, inkom 2024-02-12
Planritning hus 7, inkom 2024-02-12
Planritning hus 6, inkom 2024-02-04
Planritning hus 3, inkom 2024-02-04
Planritning hus 1, inkom 2024-02-12
Planritning garage, inkom 2024-02-12
Fasadritning hus 3, inkom 2024-02-04
Fasadritning hus 6, inkom 2024-02-06
Fasadritning hus 7, inkom 2023-02-04
Marksektionsritning 1, inkom 2023-02-04
Marksektionsritning 2, inkom 2023-11-30
Dagsljusutredning, inkom 2023-11-30
Dagsljusutredning - Förtydligande, inkom 2024-02-12
Planritning hus 8, inkom 2023-11-30
Planritning hus 5, inkom 2023-11-30
Planritning hus 4, inkom 2023-02-12
Planritning hus 2, inkom 2023-11-30
Sektionsritning, hus 8, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 7, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 6, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 5, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 4, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 3, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 2, inkom 2024-02-04
Sektionsritning hus 1, inkom 2024-02-04
Sektionsritning garage, inkom 2024-02-07
Sektionsritning garageramp, inkom 2024-02-07.
Fasadritning hus 8, inkom 2023-11-30
Fasadritning, hus 5, inkom 2023-11-30
Fasadritning hus 4, inkom 2023-11-30
Fasadritning hus 2, inkom 2023-11-30

Fasadritning hus 1, inkom 2023-11-30
Brandskyddsbeskrivning, inkom 2023-11-30
Markplaneringsritning 1, inkom 2024-02-12
Markplaneringsritning 2, inkom 2023-11-30

Ekonomiska konsekvenser

Avgift debiteras enligt gällande taxa beslutad av kommunfullmäktige.

Avgift: 606 214 kronor.

A 1.10 Nybyggnad av komplementbyggnad 2 x 13 229 kronor.

A 5.1 Uppförande av mur och plank 8 268 kronor.

A 2.13 Nybyggnad 1 001-5 000 kvadratmeter 8 x 71 436 kronor.

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 förslag bedöms vara anpassat till barns bästa.

Allmänna upplysningar:

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

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

Byggnadsnämnden 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 byggnadsnämnden. 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, Bygglövsenheten, 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.