

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Josefine Snees  
Bygglovshandläggare  
08-578 282 20  
josefine.snees@tyreso.se

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-11-23

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
BNS-2021-571

**Mottagare**  
Byggnadsnämnden

## Nybyggnad av flerbostadshus och rivning av befintlig byggnad

Fastighet: X, X  
Sökanden: X

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Byggllov beviljas för nybyggnad av flerbostadshus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).  
  
Flerbostadshusets nockhöjd överskrider tillåtna nockhöjd med 0,4 meter. Avvikelsen bedöms sammantaget utgöra en sådan liten avvikelse som kan godtas.
2. Rivningslov beviljas för rivning av byggnad (kyrka) med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2021:900).
3. För beslutet gäller:  
Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat startbesked.
4. För genomförandet av åtgärderna krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: Lennart Gullberg

Adress: Svartviksslingan 69, 167 38 Bromma

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

- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| 5. Bygglövsavgift: | 92 261 kronor                     |
| Rivningslovavgift: | 8 554 kronor                      |
| Reducering:        | 47 841 kronor                     |
| Avgift totalt:     | 52 974 kronor(faktureras separat) |

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth

T.f. Bygglovschef

## Sammanfattning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med sammanlagt 33 bostadslägenheter, en kyrka, ett café och en second hand-butik samt ett underliggande garage med 24 p-platser och cykelrum. Bil- och cykelpool kommer att finnas. Rivningslov för befintlig frikyrka.

## Beskrivning av ärendet

Fastigheten ligger i X. Området är tänkt förtätas, framför allt i lägen nära kollektivtrafik. Området pekats tillsammans med bland annat Tyresö centrum ut som Stadsbygd - Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder blandas.

X



*Bild 1 utdrag ut webbkartan som visar var fastigheten inom röd ring*

Den 30 augusti 2021 inkom ansökan avseende nybyggnad av flerbostadshus med 33 st. lägenheter på en del utav fastigheten X. Förslaget redovisar ett flerbostadshus med 33 st. lägenheter, aktivitetshus och ett gemensamt garage i en våning med en annan del av X (BNS 2021-566).

### **Avvikelse**

Detaljplanen anger att byggnader får ha en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Plankartan anger +61,0 och 52,0 där sökande vill uppföra byggnaden. På ett utav ställena där plankartan anger +61,0 redovisar sökande +61,40. Avvikelsen bedöms sammantaget utgöra en sådan liten avvikelse som kan godtas.

Sökande har skickat in en förklaring varför det blir högre än det tillåtna nockhöjd. Det är två oförutsedda konstruktiva förändringar i jämförelse med förslagsunderlaget i detaljplanskedet av projektet:

- Större solcellsytta på takdelen och närmare taknocken i takfallet (solcellernas konstruktionshöjd bygger på takhöjden cirka 200 mm totalt) beroende på hårdare myndighetskrav (krav i BBR 29 och i investeringsbidragkrav för hyresbostäder) på total nettoenergiåtgång sedan detaljplanens antagande
- Förändrade byggnadstekniska förutsättningar som ges av bl.a. högre energikrav ger en annan måttkedja från källarplan till översta våningsplanet som inte lämnar någon marginal till den totalhöjdbestämmelse som redan i detaljplaneskedet helt saknade marginal mot programhandlingens måttkedja.

### **Aktivitetshus**

Plan 1, 2 och 3 inrymmer föreningsdriven verksamhet bestående av kyrklig verksamhet, fritidsverksamhet, second hand-butik och ett café. Ingen av lokalytorna kommer att brukas för stadigvarande vistelse men anställd personal har rapportutrymmen, arbetsstationer och grupprum för temporärt nyttjande. Lokalerna är dimensionerade utifrån dess publikkapacitet i auditoriet till ett maximalt nyttjande om 250 personer.

### **Bostadslägenheter**

Plan 4, 5 och 6 inrymmer mestadels av smålägenheter samlade kring en gemensam takterrass, och är en del av kyrkoföreningens vision om att kunna erbjuda yt- och kostnadseffektiva hyresrätter för behövande som en del av deras sociala verksamhet. Publika entrén sker i huvudsak från X och besökare parkerar vid parkeringsdäckets markplan. Sidoingångarna från väster server

dels bostäderna på plan 4-7, dels kundmottagning för inkommande varor till second hand-butiken.

Lägenhetsförråd och barnvagnsförråd återfinns på plan 4-6 invid utrymningstrapphus i sydöst.

### **Parkering**

Invid byggnadens västra sida finns angöring med runkörning för personbilar och 19 p-platser inklusive RH-parkeringsplats. Nära huvudentrén finns också 28 cykelparkeringsplatser. Allaktivitetshuset står ovanpå ett tillsammans med intilliggande bostadskvarter gemensamt underjordiskt parkeringsgarage. Detta har en infartsramp som löper längs med och utanför fastighetens västra sida, utifrån ett markbyte med intilliggande fastighet X. Garageplanet inrymmer ytterligare 14 parkeringsplatser och 61 cykelparkeringsplatser som är förmånsservitut- och avtalsknutna till projektet gentemot bostadskvarteret.

I källarplanen finns rullstolsförråd/hjälpmedelsförråd invid trapphuset som är förbundet med bostadsvåningsplanen.

### **Gestaltning**

Bygglovsansökan följer i sin helhet det gestaltningskoncept som slogs fast redan under detaljplaneskedet i upprättat ”Kvalitetsprogram för Granitvägen”.

X



En provning av barnets bästa har inte genomförts.

## 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.

## Yttrande

Eftersom åtgärden avviker från detaljplanen har fastigheterna X, X, X, X, X och X underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900). Inga yttranden har inkommit.

## Bedömning

Den samlade bedömningen är att förslaget i stort sett följer detaljplanen utom att byggnadensnockhöjd strider mot detaljplanen. Avvikelsen bedöms sammantaget utgöra en sådan liten avvikelse som kan godtas.

## Handlingar som tillhör beslutet

Ritningsförteckning 2 st., inkom 2021-08-30

Handlingsförteckningar 2 st., inkom 2021-11-09

Situationsplan 3 st., inkom 2021-08-30

Fasadritningar 4 st., inkom 2021-11-09

Sektionsritningar 5 st., inkom 2021-08-30

Planritningar 10 st., inkom 2021-11-18

Marksektionsritning 1 st., inkom 2021-08-30

Markplaneringsritning 2 st., inkom 2021-11-09

Tillgänglighetsutlåtande 1 st., inkom 2021-11-09

Dagvattenplaner 2 st., inkom 2021-08-30

Akustikutredning 1 st., inkom 2021-08-30

Solinstrålningsanalys 1 st., inkom 2021-08-30

Mobilitetsprogram 1 st., inkom 2021-11-09

Exploateringsavtal 1 st., inkom 2021-11-09

Beskrivning av projektet (avvikelse) 1 st., inkom 2021-11-08

Konstruktionsritningar 2 st., inkom 2021-08-30

Bygglövsrevideringar 1 st., inkom 2021-11-09

## Upplysningar

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

När ett beslut är fattat kan det överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 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.