

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-01-14

1 (3)

Dnr: 2012BNS0465

Byggnadsnämnden

Strand 1:259 Och 1:5, Strandallén 42b, 44

Nybyggnad av 8 parhus och en komplementbyggnad samt markuppfyllnad

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

Marklov beviljas med stöd av 9 kap. 35 § PBL

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	105 248 kronor
Kungörelse	270 kronor
Detaljplanavgift:	445 280 kronor
<hr/>	
Summa avgifter:	550 798 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Martin Fahlman
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Nybyggnad av 8 st. parhus i två våningar. Byggnadsarea per hus är 174,5 kvm. Ansökan avser också nybyggnad av komplementbyggnad 35 kvm samt markuppfyllnad över hela området med varierande höjder, på det högsta stället upp till ca två meter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 8 stycken parhus i två våningar. Sammanlagt 16 lägenheter. Ansökan avser också nybyggnad av en för lägenheterna gemensam komplementbyggnad/sophus på 35 kvm byggnadsarea som placeras mitt i området. Ett parhus har byggnadsarean 174,5 kvm. Sammanlagd byggnadsarea i området blir 1431 kvm.

Fasaderna utför med liggande träpanel som målas med grå färg (NCS S1502-Y). Taken utformas med aluzink, silver metallic plåt eller motsvarande. Lägenheternas dörrar och förrådsbyggnader målas med en rödbrun färg (NCS s4550-Y70R) det gemensamma sophuset målas i en mörkare grå färg (NCS S5502-Y)

Ansökan avser också marklov för höjning av marken med upp till ca 2 meter från befintlig nivå. Nivån för färdigt golv i parhusen placeras på en höjd av +2.1 meter (RH00).

I området anordnas 36 parkeringsplatser. Varje lägenhet får två egna parkeringsplatser, utöver det så ordnas 4 st gästplatser. Vägarna i området asfalteras. En lekplats med sandlådor ordnas på den gemensamma ytan mitt i området. Ca 30 träd avses att planteras.

Dagvatten avleds till perkolationsmagasin med breddningsledningar som mynnar ut i slänterna mot naturmarken i väster och norr.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Daterade 2012-11-08: Bygglovansökan, anmälan KA, nybyggnadskarta, planritningar hus 1,2,7,8. Planritningar hus 4,5. Planritningar hus 3,6. Fasad sektion 1,2,7,8. Fasad sektion 4,5. Fasad sektion 3,6. Komplementbyggnad.

Daterade 2012-12-13 markplaneringsritning, tvärsektioner markuppfyllnad, typsektion grundläggning.

Skäl till beslut

Hela området ligger relativt lågt i förhållande till vattennivån i Erstaviken. Dialog har därför förts med sökanden gällande höjdplacering av byggnaderna. Länsstyrelsen i Stockholm har efter att planen togs fram utkommit med nya riktlinjer (RUFS 2010, s82) gällande placering av byggnader nära vatten, där nivån på den förväntade havshöjningen har ökat jämfört med tidigare prognoser.

Byggnaderna läggs därför något högre än bestämmelserna i detaljplanen med färdigt golv på nivå +2.10. En mer ingående undersökning av utformningen av husgrunderna med fokus på ett hållbart säkert avstånd till Erstaviken ska göras under det tekniska samrådet.

I övrigt är byggnaderna bra anpassade till området och väl disponerade på fastigheten med en hel del luft mellan husen. Bygglovenheten bedömer att förslaget är planenligt samt uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap.1 §.

Enligt övergångsbestämmelse 17 får, trots de krav som en kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 §, den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen utses till kontrollansvarig före utgången av 2012, om det finns särskilda skäl för det. I detta fall bedömer bygglovenheten att den föreslagna personen har förutsättningar att göra den kontroll som krävs enligt de nya reglerna. Någon certifierad kontrollansvarig finns inte heller inom rimligt avstånd.

Inga hinder enligt 9 kap. 35 § finns varför marklov beviljas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 383 Strandängarna etapp 1.

Bestämmelserna innebär bland annat att:

Inom området får sex stycken flerfamiljshus eller parhus i högst två våningar och med en total byggnadsarea om 350 kvm per hus uppföras. Utöver det får uthus och garage uppföras med en maximal byggnadsarea om sammanlagt 160 kvm.

Byggnader får placeras närmre fastighetsgräns mot allmän platsmark än 4.5 meter.

Grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1.2 meter över högsta högvatten dvs +2.0 m.

Fastigheterna har en area om 4138 och 3550 kvm totalt 7688 kvm.