

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-06-05

1 (5)

Dnr: 2013BNS0169

Byggnadsnämnden

Bollmora 2:1, Siklöjevägen 27

Tillbyggnad och ombyggnad av sporthall samt uppförande av skyltar och anläggande av parkeringsplatser.

Förslag till beslut

1. Bygglov för tillbyggnad beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Bygglov för parkeringsplatser beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.
3. Bygglov för murar beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.
4. Bygglov för fasadändring beviljas stöd av 9 kap 30 § PBL.
5. Bygglov för skyltar alternativ 1 eller alternativ 2 beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL.
6. Befintlig byggnads avvikelse gällande förråd på västra fasaden på prickmark förklaras, enligt övergångsbestämmelserna punkt 13 plan- och bygglagen, vara sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen.

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

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	116 270 kronor
Grannhörande (DN, SvD)	11 634 kronor
Kungörelse	270 kronor
<u>Detaljplanavgift:</u>	<u>204 700 kronor</u>
Summa avgifter:	332 874 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglov för tillbyggnad och ombyggnad av Tyresö sportcenter, tennishallen. Ansökan gäller också parkeringsplatser, fasadändring av befintlig byggnad i form av nya fönster samt skyltar. Tillbyggnaden avviker från gällande detaljplan då del av västra gaveln hamnar på prickad mark. Tillbyggnaden avviker också från planen genom att takmaterialet är papp och att del av fasad utförs i plåt. Parkeringsplatserna avviker från detaljplanen på så sätt att några av platserna placeras på prickmark. På prickmark föreslås också en mur i anslutning till entréer på västra sidan av byggnaden.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser två tillbyggnader av befintlig tennishall med totalt 2765 kvm bruttoarea. En mindre tillbyggnad på södersidan och en större tillbyggnad på norrsidan. Den mindre tillbyggnaden består av en balkong i anslutning till tennishallens café, under balkongen byggs ett nytt soprum och ny entré. Den större tillbyggnaden på den norra sidan av befintlig tennishall mot Tyresövägen föreslås för olika racketsportbanor, förråd och vilorum. Den utförs i souterräng och ansluter till befintlig byggnad med en invändig gångbro.

Sökanden har lämnat in två olika förslag på fasadutformning med tillhörande skyltar för byggnadsnämnden att besluta om. Gemensamt för båda förslag är att tillbyggnaden utförs med grafitgrå plåtfasad och ljusgrå träfasad med bokstäverna: ”Tyresö Sportcenter” placerade på norrfasaden. Bokstäverna sitter på distanser från väggen och belyses bakifrån. Gemensamt för förslagen är också att växter ska klättra upp i ytterkanterna av samma fasad.

Det som skiljer förslagen åt är att i alternativ 1 är skyltarna placerade i rad på mitten av den norra fasaden mot Tyresövägen. Fasader i alternativ 1 utförs med plåt nertill och trä upptill över hela tillbyggnaden, även gavlarna. Skyltarna belyses dygnet runt.

I alternativ 2 har sökanden valt att placera skyltarna i kanterna på norrfasaden med träfasad från mark till tak bakom skyltarna. Mitten av norrfasaden utförs med plåt nertill och trä upptill. Skyltarna belyses endast dagtid.

Sökanden avser också att sätta skyltar på söderfasaden som i alternativ 1 belyses dygnet runt och i alternativ 2 endast belyses dagtid.

Ansökningen avser också parkeringsplatser i anslutning till hallen där några hamnar på prickmark samt fasadändring av befintlig tennishall i form av nya fönster.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglovansökan, anmälan kontrollansvarig, tillgänglighetsbeskrivning, fasader alt. 1, detaljritning skylt fasad alt. 1, illustrationsplan, plan 1, plan 2, plan 3, delplaner bef, delplan utbyggnad, sektionsritning, situationsplan, förenklad nybyggnadskarta. Samtliga registrerade 2013-05-03. Fasader alt. 2, detaljritning alt. 2. Registrerade 2013-06-05

Skäl till beslut

Enligt PBL 9 kap. 31 b §. Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Befintlig avvikelse gällande förrådet på den södra delen av den västra fasaden är beviljad i tidigare bygglov från 2009, bygglovenheten bedömer att den befintliga avvikelsen och nya avvikelser sammantaget utgör en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Avvikelsen gällande den norra tillbyggnadens placering på prickmark bedöms som liten och förenlig med planens syfte. Tennishallen har en total byggnadsarea på ca 7500 kvm. Den delen av tillbyggnaden som placeras på prickmark är 57.5 kvm av totalt 7500 kvm dvs. endast ca 1 % av den totala byggnadsarean.

Enligt bestämmelse i detaljplanen är prickmarken: mark som endast får bebyggas med mindre förrådsbyggnader. Avvikelsen gällande parkeringsplatser på prickmark bedöms som liten och förenlig med planens syfte. Detaljplanen vann laga kraft 2006, alltså före den nya plan- och

byggglagen hade kommit till stånd. I den nya plan- och byggglagen har man definierat ordet bebygga med: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Definitionen i samma lag gällande byggnadsverk lyder: en byggnad eller annan anläggning. Enligt 6 kap. 1 § Plan- och byggförordningen (PBF) anses parkeringsplatser vara just en annan anläggning. Detta innebär att anlägga parkeringsplatser är likställigt med att bebygga, som i sin tur inte får göras på prickmark. I detaljplanen har man prickat bort nästan all mark runt byggnaden då syftet med detaljplanen har varit att inga byggnader skulle hamna inom det området. Bestämmelserna syftade inte då till att hindra att parkeringsplatserna fick anläggas där, syftet var snarare tvärtom att parkering ska ske på prickmarken eftersom den inte kunde bebyggas med annat. Av den anledningen bedömer bygglovenheten avvikelsen som lite och förenlig med planens syfte. Bygglovenheten gör samma bedömning gällande murarna som är placerade på prickmarken på västra sidan av befintlig byggnad. Murarnas syfte är att skapa tillgängliga entréer till byggnaden.

Avvikelsen gällande takbeläggningen. Tillbyggnaden utförs med papp istället för detaljplanens bestämmelse om plåt eller tegel bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syften. Befintlig byggnad har idag papptak och att ny tillbyggnad utförs på samma sätt är att föredra så att hela taket blir mer enhetligt. Taket är inte synligt för allmänheten från vägen utanför, och bedöms inte därför utgöra olägenheter för det allmänna intresset.

Avvikelsen gällande fasadmaterialet, att tillbyggnadens fasader utförs med träpanel varvat med plåt mot detaljplanebestämmelsen som säger att fasader ska utföras med träpanel och utformas med stor omsorg, bedöms som liten och förenlig med planens syfte. Syftet med planen här har varit att få en mer genomtänkt fasad än befintlig plåtfasad ut mot Tyresövägen där många av kommunens invånare passerar varje dag. Bygglovenhetens bedömning i samsyn med planlovenheten har här varit att sökanden har lagt stor vikt på utformningen av fasaden och att man där har lyckats skapa en till sammanhanget god utformning, vilket har varit huvudsyftet med planbestämmelsen. Av den anledningen bedöms avvikelsen som liten.

Enligt Tyresö kommuns skyltprogram, allmänna regler för skyltars placering:

”Allmänt gäller att placering av reklam, skyltar, flaggor och verksamhetsinformation ska ske i anslutning till den plats där verksamheten bedrivs, särskilt i stadskärnan, tät kvartersbebyggelse samt vid vägar. Skyltar ska placeras i anslutning till verksamhetens entré eller skyltfönster. Skyltar på byggnader ska underordna sig eller anpassas till byggnadens arkitektur. Anpassningen ska ske till färg, form, materialval, detaljering, antal, storlek och placering som ger en god helhetsverkan. Placering intill natur- och kulturvårdsområden kräver extra hänsyn”.

Bygglovenheten gör bedömningen att Tyresö Sportcenter är beläget i utkanten av stadskärnan och att riktlinjerna är något mer restriktiva för denna byggnad än om den hade varit placerad i kommunens industriområden eller mindre centralt, dock görs bedömningen att inga natur- och kulturvårdsvärden i området berörs. Bygglovenheten gör bedömningen att skyltarna är anpassade till byggnadens arkitektur och avsedd fasad och verksamhetens användningsområde i övrigt.

Skyltarna har samma storlek och materialval och placeras i båda alternativen med viss symmetri. Bygglovenheten kan konstatera att skyltarna till viss del är belägna i anslutning till entréerna i både norr och söder. Dock gör bygglovenheten bedömningen att skylt och fasadalternativ 2 är bättre anpassad till byggnaden och skyltprogrammet än alternativ 1.

Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 351 enligt vilken en byggnad för idrottsändamål får uppföras i en våning. Souterrängvåning får anordnas där det är lämpligt. Fasader ska utföras med träpanel och utformas med stor omsorg. Taket ska beläggas med plåt eller taktegel. Prickmark får endast bebyggas med mindre förrådsbyggnader, dock inte garage. Sophus ska placeras så att de lätt kan angöras från gatan. Taken ska vara vegetationsbeklädda.

Yttranden

Då fastigheten Bollmora 2:1 är en kommunal fastighet som sträcker sig mer eller mindre genom hela Tyresö kommun har bygglovenheten valt att annonsera avvikelserna i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Ingen erinran mot förslaget har kommit in.