

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-12

1 (4)

Dnr: 2016BNS0469/231

Byggnadsnämnden

Forellen 4, Vårflodsgatan M FI

Nybyggnad av flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Åtgärden avviker från detaljplanen sammanfattningsvis på grund av att förråd placeras på de terrasserade taken, takterrassernas placeringar är något förstjutna i jämförelse med detaljplanens markeringar samt att takhöjd i lokal är något lägre än godkänt enligt detaljplanens bestämmelser.

Som villkor för beslutet gäller att p-normen uppfylls alternativt att ett bilpoolavtal tecknas, avtalet ska redovisas senast i samband med slutsamråd. Utan tecknat avtal eller uppfylld p-norm utfärdas inte slutbesked.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: X

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	248 576 kronor
Kungörelse:	273 kronor
Detaljplaneavgift:	857 648 kronor
Summa avgifter:	1 106 497 kronor (faktureras separat)



Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Enhetschef bygglovenheten

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 5 juli 2016.

Ansökan avser nybyggnad av ett L-format flerbostadshus om 6 658 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Byggnaden skapar ett kvarter på fastigheten tillsammans med ett annat L-format flerbostadshus som byggs av SMÅA.

Förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser genom att:

1. en av lokalerna för centrumändamål har en mindre del som endast har ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på 2,27 meter (m). D.v.s. 1,23 m lägre än enligt detaljplanens godkända höjd.
2. del av takterrasser som rymmer hiss, trapphus och förråd har ett täckt tak av sedum istället för öppen pergola.
3. förråd om totalt ca 34 kvm BTA placeras på terrasserna, över den enligt detaljplanen godkända byggnadshöjden. Syftet med förråden är att skapa bättre förutsättningar för att vistas på terrasserna med förvaringsyta samt att ge huset bättre förutsättningar för ett fuktsäkert utförande eftersom att smala terrassdelar undviks.
4. takterrasser placeras avvikande från detaljplanens egenskapsgränser med som mest 0,7 m.

Under husen byggs ett gemensamt garage i två våningar, ovanpå garaget anläggs en gemensam innergård. Aktuellt hus har som mest 6 plan. Det blir totalt 69 stycken lägenheter i storlekar från ett till tre rum och kök.

De lägre byggnadsvolymerna mellan de plåtinklädda volymerna kläs i cederträspån med en rundad profil. Vid de indragna balkongerna kläs fasaden med vitlaserad träpanel. Fasaderna på byggnadsvolymerna med sadeltak kläs i cortenplåt. Kvarteret avslutas på vardera sida med byggnadsvolymer klädda i mattlackad grafitgrå plåt. Under sadeltaken inryms gemensamma takterrasser med ett pergolatak av mattlackad antracitgrå sträckmetall. Metallen ska täckas med klätterväxter.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 445, bestämmelserna anger bland annat att lokaler för centrumändamål ska ha ett avstånd mellan golvets och takets bjälklag på minst 3,5 m. Takterrass ska utföras som öppen pergola, enbart gavlar får utföras täta. Byggnadshöjden får vara max +48 m från nollplanet, utöver byggnadshöjden får hiss, trapphus och pergola utföras.

Fastigheten har en area om 25 549 kvm.

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Sakägare har inte haft något att erinra mot den föreslagna åtgärden.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Enheten bedömer vidare att förslaget är lämplig för sitt ändamål och uppfyller utformningskraven enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten bedömer avvikelserna som små och att de inte strider mot syftet med detaljplanen.

Därmed bedömer enheten att bygglov kan ges enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2016-07-06

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2016-07-06

Situationsplan, datumstämplad 2016-07-06

Fasadritning mot väster, datumstämplad 2016-07-06

Fasadritning mot norr och söder, datumstämplad 2016-07-06

(2 ritningar) Gårdsfasad mot norr, öster och söder, datumstämplad 2016-07-06

Plan 10, datumstämplad 2016-07-06

Plan 11, datumstämplad 2016-07-06

Plan 12, datumstämplad 2016-07-06

Plan 13-15, datumstämplad 2016-07-06

Plan 16, datumstämplad 2016-07-06

Takplan, datumstämplad 2016-07-06

Sektion A, datumstämplad 2016-07-06

Sektion B, datumstämplad 2016-07-06

Sektion C och D, datumstämplad 2016-07-06

Sektion gård, datumstämplad 2016-07-06

Takterrasser planering, datumstämplad 2016-07-06

Gård planering, datumstämplad 2016-07-06
Gård plantering, datumstämplad 2016-07-06
Gård illustration, datumstämplad 2016-07-06
Sopsug-ritning, datumstämplad 2016-07-06
Material- och färgbeskrivning, datumstämplad 2016-07-06

Sändlista

TYRESÖ KOMMUN, REDOVISNINGEN, PLAN 4, 135 81, TYRESÖ.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd bifogas, se bilaga.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Bygglovets gäller, om åtgärden påbörjats inom två år, i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av samhällsbyggnadsförvaltningen, mät- och kartenheten.

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

Riksdagen beslutade den 17 maj 2006 om en ny lag om lägenhetsregister. Ajourhållning av lägenhetsregistret sköts sedan den 1 januari 2010 av kommunen. Enligt lagen ska fastighetsägaren lämna uppgifter senast en månad efter färdigställandet av byggnaden eller den förändring som har skett som föranleder ändring av lägenhetsregistret. Information om uppgiftsplikten samt ajourföringsblanketten finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se under rubriken Boende_miljo/Bostader-och- tomter/ Lagenhetsregister