

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-29

1 (5)

Dnr: BNS-2018-416/231

Byggnadsnämnden

TYRESÖ 1:531, STRANDVÄGEN 1

Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

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 (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	59 150 kronor
Grannhörande:	6006 kronor
Kungörelse:	288 kronor
Summa avgifter:	65 444 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Rickard Enström
Bygglovshandläggare



Beskrivning av ärendet

Ärendet avser nybyggnad av flerbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Flerbostadshuset kommer att nyttjas som LSS-boende för personer som har stora behov av tillsyn och omvårdnad. Antalet lägenheter uppgår till sex stycken, samtliga lägenheter är om 38,5 kvadratmeter. Totalt kommer det bo sex personer i gruppboendet och antalet anställda kommer uppgå till mellan 7-9 personer. Personalen finns tillgänglig dygnet runt och bemanningen kommer variera under olika tider på dygnet.

Flerbostadshuset har en totala byggnadsarea om 554 kvadratmeter och en nockhöjd om 8,4 meter. I anslutning till flerbostadshuset uppförs två stycken komplementbyggnader, en förrådsbyggnad och ett sophus. Förrådsbyggnaden har en byggnadsarea om 35 kvadratmeter och en nockhöjd på 3,39 meter och sophuset har en byggnadsarea om 7 kvadratmeter och en nockhöjd på 2,51 meter.

Flerbostadshusets och komplementbyggnadernas fasad utgörs av stående spontad panel 22 x 120, ribbor 50 x 125 mm och 50 x 200 som målas svart. Samtliga byggnaders sockel utgörs av en slät svartgrå puts. Fönstren och dörrarna är av trä och laseras med en eklasyr. Flerbostadshusets tak kläs med ett mörkgrått papptak på den höga delen och ett sedumtak på den låga delen. Sophuset och komplementbyggnaden kläs med ett sedumtak. Pergolan som placeras på huvudbyggnadens sydvästra fasad uppförs i kiselimpregnerad furu som med tiden grånar. En mindre del av pergolan kläs med ett transparent plasttak.

I anslutning till flerbostadshuset anläggs fem stycken parkeringsplatser, en handikapparkering och 15 stycken cykelparkeringar.

Sökande har inkommit med ett tillgänglighetsutlåtande som verifierar att planerade byggnader uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Bullerberäkning har utförts som visar på att lägenheterna klarar gällande bullerkrav.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område.

Yttranden

Ärendet har remitterats till brandförsvaret, renhållningsenheten, VA-enheten, mark- och exploateringsenheten och trafikenheten.

Brandförsvaret har inga synpunkter att framföra innan beslut om bygglov. Övriga frågor kommer att bevakas vid det tekniska samrådet

Renhållningsenheten har i yttrande framfört att det föreslagna lösningen att sopbilen ska backa upp mot sophuset för angöring leder till en lösning som är farlig ur trafiksäkerhetssynpunkt då sopbilen måste

korsa en gångbana. Det är bättre att avfallsbilen angör längsmed gatan. För att inte dragvägen ska bli längre än 10 meter behöver i så fall sophuset placeras närmare gatan.

VA-enheten har yttrat sig att verksamheten behöver installera fettavskiljare i sitt avlopp.

Trafikenheten har i yttrande framfört att häcken mot Tranmyravägen inte bör vara högre än 80 centimeter för att sikten inte ska påverkas vid utfart. I övrigt har det inga synpunkter att framföra.

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig då området inte omfattas av detaljplan. Yttranden har inkommit från:

X har yttrat sig över att huskroppen blir för hög och stor och placeras endast tre meter från Strandvägen. Det skapar intrycket av en stadsgata. Huvudbyggnaden bör istället flyttas längre in på fastigheten och inte bli lika dominant i området. En flytt av byggnaden skulle innebära att angöringen för färdtjänst skulle kunna flyttas in på egen fastighet.

X har yttrat sig över att intilliggande detaljplan 362 pekar ut att området ska nyttjas till naturområde. Den planerade bebyggelsen avviker kraftigt från den bebyggelse som nu finns i området och skulle medföra en förändring av landskapsbilden. Området nyttjas idag som naturområde för boende av bland annat hundägare, lekande barn och vintertid anläggs ett skidspår. En utbyggnad på fastigheten bör innebära att det ställs krav på detaljplan där samtliga intilliggande fastigheter får möjlighet att yttra sig.

I området finns även unika naturvärden som bör bevakas. På fastigheten finn ett antal äldre ekar. Byggnationen kommer innebär en kraftig ökning av trafiken i området. Idag saknas närliggande busshållplats.

X har yttrat sig över att föreslagna parkeringar mot Tranmyravägen kommer att innebära en markant ökning av trafik på ett redan trafikerat trafikavsnitt. Tranmyravägen och Strandvägen utgör huvudinfart till område. En ökning av trafiken kommer innebära att tomten utsätts för ytterligare trafikstörningar och att passerande skolbarn utsätts för en större trafikfara. En bättre lösning är att parkeringen flyttas till fastighetens södra sida mot Breviksvägen, det innebär att befintliga äppelträd längs Tranmyravägen kan bevaras. Byggnaderna bör målas i jordnära kulörer för att smälta in i omgivningen.

Sökanden har tagit del av yttrandena och fått möjlighet att bemöta dem.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) krävs det bygglov för nybyggnad av bostäder.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § plan- och bygglagen och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Området omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser. Plan- och bygglagen ställer ett grundläggande krav på att den mark som tas i anspråk för bebyggelse, från allmän synpunkt, ska vara lämplig för ändamålet. Lämpligheten kan prövas genom detaljplan, förhandsbesked eller bygglov. Beroende på omfattning på det som ska prövas och omständigheter i det enskilda fallet kan det ställas krav på att lämpligheten prövas i en detaljplaneprocess innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Detta kallas detaljplanekravet eller plankravet.

Bebyggelse ska prövas med detaljplan om åtgärden gäller:

1. En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.
2. En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.
3. Ett nytt byggnadsverk, som inte är ett vindkraftverk, vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.
4. Ett nytt byggnadsverk, som inte är ett vindkraftverk, som placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.
5. En åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Bygglovsenheten bedömer utifrån ovanstående att åtgärden inte omfattas av detaljplanekravet då åtgärden inte är att betrakta som en ny sammanhållen bebyggelse, en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, ett nytt byggnadsverk med betydande inverkan på omgivningen eller en åtgärd som placeras nära eller innebär en nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Således är det gällande översiktsplan som är vägledande vid prövningen av den aktuella åtgärden. I översiktsplanen föreslås att det aktuella området bebyggs med medeltät bebyggelse med tätortskaraktär. Bebyggelsen ska i huvudsak domineras av mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Utöver det kan viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen tillkomma. Det finns parker, gaturum/platsbildningar och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik och parkeringsytor. Kommunen och övriga aktörer ska rikta in sig på att aktivt arbeta med förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse i övriga delar av kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafiken och i det områden som är utpekandet i översiktsplanen. Den sökta åtgärden bedöms således vara i linje med gällande översiktsplan.

Trafikenheten har inte några synpunkter på förslaget. Åtgärdens begränsade omfattning innebära inga större ökning av trafik i området. Det är framför allt personal och besökare som genererar en trafikökning i området men den bedöms väldigt begränsad. Parkering för både personal och besökare anordnas inom fastigheten. Parkeringen är placerade på den del av fastigheten där det innebär minst markarbeten och där det är möjligt att uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Byggnadens placering har tagits fram i samråd med kommunekologen för att minimera markförändringar, sprängning av berg och möjliggöra att befintliga ekar på fastigheten ska kunna bevaras. Om byggnaden skulle placeras längre ifrån Strandvägen mer inskjuten på fastigheten skulle större markförändringar behöva genomföras och flera av de befintliga ekarna skulle behöva tas ner.

Byggnaden är utformad för att ge intryck av en större villa och har anpassats till den befintliga bygghuset i området för att inte efterlikna en ”institutionsbyggnad”.

Byggnadsnämnden bedömer således att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnadsnämnden anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden bedömer vidare att ansökan följer gällande översiktsplan och att den sökta åtgärden inte är av den omfattningen eller att omständigheterna är sådana att det är krav på detaljplan. Bygglov kan därmed ges enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta, med handlingsnummer 20.

Markplaneringsritning, med handlingsnummer 4.

Fasadritning, med handlingsnummer 5.

Sektionsritning, med handlingsnummer 7.

Planritning, med handlingsnummer 6 och 24.

Plan-, fasad- och sektionsritning komplementbyggnader, med handlingsnummer 8.

Verksamhetsbeskrivning, med handlingsnummer 21.

Tillgänglighetsutlåtande, med handlingsnummer 12.

Ljudberäkning akustik, med handlingsnummer 23.

Brandskyddsbeskrivning och brandritning, med handlingsnummer 18 och 9.

3D-ritning, med handlingsnummer 10.

Materialbeskrivning, med handlingsnummer 11