

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-02-27

1 (4)

Dnr: BNS-2018-651/231

Byggnadsnämnden

TYRESÖ 1:530, BREVIKSVÄGEN 5A

Bygglov för nybyggnad av förskola och komplementbyggnad

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § och 31 c punkt 1 §§ plan- och bygglagen (PBL). Åtgärden avviker från detaljplanen på grund av bygganden får tre våningar.

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

Namn: Thomas Lennartsson

Adress: Box 47002, 10074, Stockholm

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	130 603 kronor
Grannhörande:	5 460 kronor
Kungörelse:	288 kronor
Detaljplaneavgift:	248 760 kronor
Summa avgifter:	385 111 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser nybyggnad av förskola i tre våningar samt komplementbyggnad, markförändringar i anslutning till planerad byggnad och iordningställande av utemiljön runt planerade byggnader. Förskolan kommer att ha sex avdelningar med personalavdelning och storkök. På tredje våningen finns fläktrummet, på så sätt tillskapas godtagbar friyta för lek och utomhusvistelse på fastigheten. Det möjliggör en friyta om ca 41 kvm per barn när förskolan tar emot 160 barn.

Den större byggnaden placeras 12 m från fastighetsgräns i öster och som närmst 21 meter från fastighetsgräns i norr. Föreslagen färdig golvnivå är angiven till + 7,1 meter. Komplementbyggnaden placeras 5 m från fastighetsgränsen i söder och 12,8 m från tomtgränsen i öster. Föreslagen färdig golvnivå är angiven till + 7,34 meter. Fasaderna på byggnaderna kläs med stående träpanel som behålls omålad. Taken kläs med takpapp. Den totala bruttoarean på fastigheten blir 2 073 kvm

Sökanden har inkommit med tillgänglighetsutlåtande från certifierade sakkunnig inom tillgänglighet som i yttrandet verifierar att förskolan uppfyller ställda tillgänglighetskrav med undantag gällande storköket, gångytor på tomt, entré och kommunikationsutrymmen samt avfallsutrymmen. Gården för utevistelse är till vissa delar stark kuperad och nås där den är tillgänglig med ramper.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Omsorgsboende Sågen nummer 389. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får användas för omsorgsboende, vård eller förskola med tillhörande komplementbyggnader. Byggnad får uppföras i två våningar utan inredd vind.

Kulturmiljövården

Fastigheten gränsar till Tyresö kyrka med omnejd som omfattas av riksintresse för kulturminnesvården men fastigheten är inte upptaget i riksintresset.

Yttranden

Kända sakägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Sakägare på fastigheten Tyresö 1:835 och Tyresö 1:537 har haft synpunkter gällande åtgärden.

Åsikter som framförs är bland annat att de anser att förskolan blir stor på en liten yta och att den blir i tre våningar. De yttrande anser att den tredje våningen inte är anpassat till områdets karaktär och kulturhistoria då det visuella sambandet mellan dalgång och bergsrygg bryts på grund av byggandens höjd. Åsikter uttrycks även att den tredje våningen gör att bygganden kommer att avvika från befintlig bebyggelse i området och önskemål uttrycks om att bygganden ritas om så att den passar bättre in den befintliga bebyggelsekaraktären.

Det uttrycks oro över trafiksituationen som man anser redan idag är belastad och svårtillgänglig samt att man efterfrågar en gång- och cykelväg. Det uttrycks även oro för buller både från förskolan och från trafikbelastningen på kringliggande vägar. Det efterfrågas en plan för hur trafikflödet kring förskolan ska hanteras.

Sökande har valt att besvara yttranden och framför bland annat att de anser att förskolan är väl anpassad till området genom utformning och materialval. Placeringen av förskolan är vald för att uppfylla behoven av förskoleplatser som finns i östra Tyresö och ska uppfylla kraven som ställs på den pedagogiska verksamheten i lokalerna och på gården.

Det bedöms inte bli någon större ökning av trafik till området i och med att upptagningsområdet för förskolan är bedömd till att vara boende på östra Tyresö. Trafiken är tänkt att lösas men en väg in från Breviksvägen med samma dragningsområde som idag. Infartsvägen avslutas vid befintlig gång- och cykelväg där vändyta och parkering anordnas.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom bygganden får tre våningar. Avvikelsen bedöms utgöra en åtgärd som är ett allmänt intresse enligt 9 kap. 31 c § punkt 1. Åtgärden bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och bedöms som lämplig för sitt ändamål. Åtgärden är väl utformad och uppfyller krav på lämplig placering med hänsyn till stadsbilden och ger en god helhetsverkan. Undantaget från kravet på tillgänglighet och användbarhet till och i storköket medges med hänsyn till att rummet är mindre och personalbehovet är lågt. Av 8 kap. 6 § PBL följer att kravet på tillgänglig utformning inte gäller för arbetslokaler som det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för.

Vid avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena konstaterar bygglovsenheten att det allmänna intresset, att bereda plats för möjlighet till en stor utemiljö för barnen som vistas på förskolan genom att lägga nödvändig ventilationsanordning på taket, är ett tyngre skäl än enskilda intressen.

Bygglovsenheten har vid granskning funnit att den föreslagna förskolan avviker från gällande detaljplan, men att avvikelsen kan anses vara förenlig med planens syfte och att den är ett sådant allmänt intresse som kan medges. Vidare bedöms de allmänna intressena väga tyngre än de enskilda och att åtgärden annars uppfyller de krav som ställs för att lov ska kunna medges.

Det krävs bygglov för nybyggnad av förskola enligt 9 kap 2 § PBL.

Enligt 9 kap 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser:

1. överensstämmer med detaljplanen, eller

2. avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)
3. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
5. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen
6. om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c plan- och bygglagen, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1

Om en ansökning avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan ska byggnadsnämnden underrätta kända sakägare om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta, med handlingsnummer 35.

Fasadritning, med handlingsnummer 12

Sektionsritning, med handlingsnummer 11

Planritning, med handlingsnummer 10

Fasad-, plan-, och sektionsritning, med handlingsnummer 9

Markplaneringsritning, med handlingsnummer 14

Marksektionsritning, med handlingsnummer 16

Utlåtande tillgänglighet, med handlingsnummer 21

Yttrande 1, med handlingsnummer 27.

Yttrande 2, med handlingsnummer 30.

Yttrande 3, med handlingsnummer 33.

Yttrande 4, med handlingsnummer 29

Byggherrens svar på inskickad yttranden 1, med handlingsnummer 32

Byggherrens svar på inskickad yttranden 2, med handlingsnummer 25.