

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-07-10

1 (4)

Dnr: BNS-2019-308/231

Byggnadsnämnden

BOLLMORA 2:1, Akvarievägen

Bygglov för nybyggnad av förskola och komplementbyggnader

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

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 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	137 752 kronor
Kungörelse:	316 kronor
Summa avgifter:	138 068 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglövschef

Johannes Wikdahl
Bygglövhandläggare



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 ett fläktrum. Friytan för lek och utevistelse blir cirka 30 kvadratmeter per 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 469. Bestämmelserna innebär bland annat att området ska nyttjas till förskola. Huvudbyggnaden får högst uppta 1250 kvadratmeter byggnadsarea och uppföras till en högsta nockhöjd på + 40 meter över nollplanet. Utöver angiven nockhöjd får teknikutrymmen uppföras till en höjd av 5,0 meter. Teknikutrymmets byggnadsarea får omfatta maximalt 30 % av takytan och ska vara indraget från fasad mot gatan. Inom område med P får parkering utföras. Inom n1-område ska markens topografi och naturmarkskaraktär bevaras. Prickad mark får inte förses med byggnad. Plank får uppföras på prickad mark där det krävs av säkerhetsskäl. Korsmark får endast bebyggas med komplementbyggnader för förskoleverksamhet. Inom a1-område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 10 centimeter vid 1 meters höjd. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl.

U1-område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom u2-område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Balkonger får kraga ut inom område, dock med en frihöjd om minst 3 meter ovan marknivå.

40 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 150 kvadratmeter och med en nockhöjd om högst 3,5 meter.

Yttranden

Ärendet bedöms som planenligt och har därav inte remitterats till berörda sakägare.

Skäl till beslut

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

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 avvikelsen 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

Byggnadsnämnden bedömer att förslaget överensstämmer med den gällande detaljplanen. Fastigheten som ansökan avser är obebyggd. De befintliga marknivåerna ändras inte avsevärt och förslaget innebär att en förskola tillkommer i området som främst består av bostäder i radhusbebyggelse. Placeringen bedöms lämplig eftersom förskolan med tillhörande åtgärder placeras anpassat utan större förändringar av fastighetens naturliga beskafter. Viss markförändring sker i anslutning till huvudbyggnaden och på den yta som är avsedd att användas som gård för förskoleverksamhet. Åtgärderna är nödvändiga för verksamheten och påverkar inte det område som, i planen, anger att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras. Åtgärderna bedöms av byggnadsnämnden att vara väl anpassat till stads- och landskapsbilden och utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärderna uppförs i tätbebyggt planlagt område och utgör inte någon betydande olägenhet för grannar i form av insyn eller skuggning större än att de får anses tålas i en stadsmiljö. Betydande olägenhet föreligger därmed inte enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att förslaget är lämpligt för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Avsteg från tillgänglighetskraven och användbarhet till och i storköket samt tillhörande soprum medges med hänsyn till att rummet är mindre och personalbehovet är lågt. Av 8 kap. 6 § plan- och bygglagen 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.

Byggnadsnämnden bedömer således att det med hänsyn till verksamhetens art i köket är obefogat att nämnda utrymmen uppfyller kraven fullt ut. Förslaget bedöms uppfylla övriga tillämpliga bestämmelser

i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Bygglov kan därmed beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan och karta över området, med handlingsnummer 10.

Markplaneringsritningar 7.

Marksektionsritningar, med handlingsnummer 8.

Fasad- och sektionsritningar förskola ritning, med handlingsnummer 5 och 23.

Sektionsritning, med handlingsnummer 4.

Planritning, med handlingsnummer 3 och 28.

Plan-, fasad- och sektionsritning komplementbyggnader förråd, med handlingsnummer 25.

Markplaneringsritning, med handlingsnummer 24.

Utlåtande tillgänglighet, med handlingsnummer 26.

Detaljritning plank, med handlingsnummer 22.

Kulör och materialbeskrivning, med handlingsnummer 18.

Dagvattenhantering, med handlingsnummer 16.

Fasadillustrationer, med handlingsnummer 15.

Detaljritningar barnvagnsförråd och plank, med handlingsnummer 11.

Anmälan kontrollansvarig, med handlingsnummer 9.