

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Carl Johan Lagne
Bygglovsarkitekt
08-57827224
Carl.lagne@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-06-01

Diarienummer
BNS-2021-183

Mottagare
Byggnadsnämnden

BOLLMORA BERG 4, BOLLMORABACKEN 6

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i byggnadsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) (inom detaljplan) Beslutet om bygglov kombineras med: 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanen med anledning av närhet till fastighetsgräns, en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen (2010:900). Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:
Kontrollplanen fastställs
Eventuella villkor för att få påbörja åtgärderna.
Eventuella villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning,
Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, inför beslut om slutbesked.
 - a. Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
 - b. Verifierad kontrollplan.
3. För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig; Lars Nygård, C&M projekt AB S:t Eriksgatan 63, 4 tr, 112 34, STOCKHOLM, som är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
4. Avgift: Bygglov inklusive planavgift: **144 395 kronor** (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth
Tf. Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus inkom den 2021-03-17.

Ärendet avser nybyggnad av tre flerbostadshus med sammanlagt 207 lägenheter från 1 rok till 4 rok samt gemensamma bostadskomplement. Fastigheten omfattas av detaljplan 471.

Bestämmelserna för platsen innebär bland annat att detaljplanen syftar till att möjliggöra 430 nya bostäder samt eventuellt verksamheter för Filadelfiaförsamlingen. Inom del av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder.

Granitvägens gaturum ska gestaltas med cykel och gångbana. En allmän tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.

Åtgärden ger förutsättningar för att uppnå detta mål.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus inkom den 2021-03-17.

Ärendet avser nybyggnad av tre flerbostadshus.

Planområdet sträcker sig längs Granitvägen och ligger centralt i Bollmora, cirka 400 meter sydväst om Tyresö centrum. Avgränsning i norr utgörs av Bollmoravägen, i öster av fastigheten Bollmora 1:110. I söder angränsar området Bollmora berg och i väster fastigheten Näsby 4:1334, även denna en bostadsfastighet.

Projektet omfattar tre bostadshus på en mycket kuperad tomt i området ”Solhöjden”.

Bostadshusen är i 17 plan (hus A och B) och 18 plan (hus C) dessa innehåller sammanlagt 207 lägenheter från 1 rok till 4 rok samt gemensamma bostadskomplement.

Under alla tre hus anläggs ett parkeringsgarage med parkeringsplatser för de boende samt vissa bostadskomplement.

Huvudentréer från norr ligger mot gatan, Granitvägen. Plushöjder på entré våningar anpassas till topografin. Förutom två gemensamma uteplatser längs med gatan och markytan lämnas större delen som naturmark.

Fastigheten omfattas av detaljplan 471. Bestämmelserna innebär bland annat att detaljplanen syftar till att möjliggöra 430 nya bostäder samt eventuellt verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett allaktivitetshus. Inom del av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder. Granitvägens gaturum ska gestaltas med cykel och gångbana. En allmän tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.

Fastigheten har en area om 12 627 m².

Mark regleras inte med bestämmelser utan bara med prickad mark..

Yttranden

Ärendet har remitterats till Brandförsvaret.

Ärendet har remitterats till Tillgänglighets sakkunnig.

Från ägarna till fastigheterna har det inte kommit in något yttrande.

Som villkor för beslutet gäller:

Tillgänglighetsutlåtande

Två parkeringsplatser för rörelsehindrade med måtten 5,0 x 5,0 är redovisade inom 25 meter från entréer till trapphus A och B. För hus C är det möjligt att anordna en reserverad parkeringsplats för rörelsehindrade på en asfalterad yta på tomten inom 25 meter från entrén.

Det rubricerade projektet bedöms uppfylla de gällande krav avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga, *förutsatt att kommentarerna i tillgänglighetsutlåtandet arbetas in under den fortsatta projekteringen.*

Brandförsvarets utlåtande

Brandförsvarets utlåtande ligger med i ärendet. Vidare villkoras att *brandförsvarets utlåtande gällande projektet också arbetas in under den fortsatta projekteringen.*

Kontrollansvarig

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

Namn: Lars Nygård

Adress: C&M projekt AB S:t Eriksgatan 63, 4 tr, 112 34, STOCKHOLM

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- 1) Kontrollplanen fastställs
- 2) Eventuella villkor för att få påbörja åtgärderna.

- 3) Eventuella villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning,
- 4) Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, inför beslut om slutbesked.
 - a) Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
 - b) Verifierad kontrollplan.

Avgift

Bygglovshandläggning:	56 212 kronor
Planavgift:	92 183 kronor
Summa avgifter:	144 395 kronor (faktureras separat)

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

Skäl till beslut

Fastigheten omfattas av detaljplan 471. Bestämmelserna innebär bland annat att detaljplanen syftar till att möjliggöra 430 nya bostäder samt eventuellt verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett allaktivitetshus.

Det krävs bygglov för nybyggnad, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (Inom detaljplan)

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 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

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förslag till beslut är att bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) (inom detaljplan)

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, på nybyggnadskarta.	2021-03-17
Fasadritningar,	2021-03-17
Sektionsritningar,	2021-03-17
Planritningar,	2021-03-17
Markplaneringsritning,	2021-03-17
Kontrollplan,	2021-03-17

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.

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken kan fordras.

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