

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Moa Johansson
Bygglövshandläggare
08-578 283 57
Moa.johansson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-11-29

Sida
1 (10)
Diarienummer
BYGG 2023-000457

Mottagare
Byggnadsnämnden

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skola med tillhörande miljöhus

Fastighet: NÄSBY 4:1469
Adress: Farmarstigen 13
Sökanden: Tyresö kommun, projekteringsenheten

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

- Bygglöv beviljas för tidsbegränsat bygglov av skola med tillhörande miljöhus, till och med 31 december 2029, med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Beslutet villkoras med följande:
 - Innan startbesked kan beviljas ska det finnas ett intyg där det framgår att sanering av mark är slutförd.
 - Brandskyddsbeskrivning avsnitt 2.6.1 ska uppfyllas avseende dörrar för utrymning ska vara utåtgående i utrymningsriktningen.
 - Dagvattenhantering ska fastställas i det tekniska samrådet.
- Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Namn: Daniel Mancilla. Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Sökande faktureras 78 711 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02, § 37.

Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för skola (skolpaviljonger) med tillhörande miljöhus till och med 31 december 2029, på fastighet NÄSBY 4:1469.

Anledning till det tidsbegränsade bygglovet av skola är för att möjliggöra en evakuering av Njupkärrs skola och Stimmets skola.

Paviljongerna kommer uppföras i två våningar och rymma upp till 400 elever. Ett tillhörande miljöhus kommer uppföras i direkt anslutning till vändplan.

Arrangerad friyta (lekyta) ligger på 3 500 kvm och totalt 7 500 kvm med närliggande trädunge.

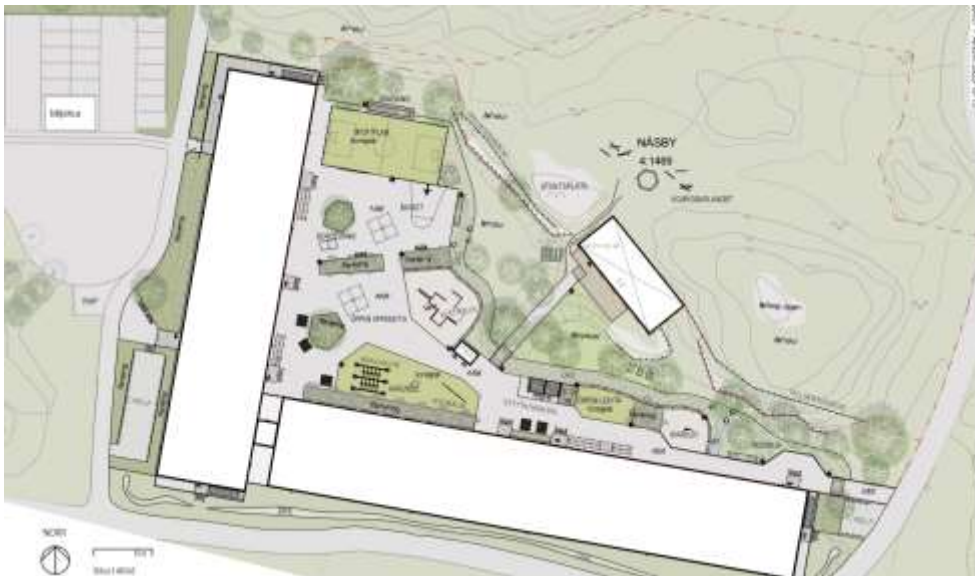


Bild 1. Illustration över skola med tillhörande miljöhus och friyta (lekyta).

Beskrivning av ärendet

Den tidsbegränsade uppställningen av skola ska placeras söder om Tyresö gymnasium i området Farmarstigen, med adress Farmarstigen 13.



Bild 2. Del av fastighet NÄSBY 4:1469 där skola ska placeras.

Ansökan inkom till bygglovsenheten 5 september 2023. Ansökan avser tillfälligt bygglov av skola med tillhörande miljöhus samt mur och markåtgärder, till och med 31 december 2029.

I samband med uppförandet av skolan kommer utemiljö i anslutning till skolbyggnaderna att iordningsställas. Arrangerad lekyta kommer vara 3 500 kvm och i anslutning finns det en skog om 4 000 kvm som kan nyttjas för eleverna. Den totala friytan blir 7 500 kvm.

I skolan kommer grundskoleverksamhet bedrivas från förskoleklass upp till årskurs 6 och fritidsverksamhet för de lägre åldrarna.

I skolan kommer det även finnas matsal för 152 sittande och till det hör ett mottagningskök, som får den mesta maten levererat till sig från gymnasiets kök.

Skolpaviljongerna kommer uppföras i två sammanbyggda huskroppar och kommer uppta 2 473 kvm byggnadsarea. Paviljongerna uppförs i två våningar

och omfattar en bruttoarea om 4 945 kvm. Miljöhuset har en byggnadsarea om 47,4 kvm och uppförs vid parkeringsplatserna och vändplanen.

I anslutning till skolan anläggs 24 parkeringsplatser varav en parkeringsplats kommer vara tillgänglighetsanpassad, fyra stycken platser för avlämning med bil och cykelparkering för 96 stycken cyklar.

Vändplan kommer finnas i anslutning till miljöhus och skola så sopbil, brandbil och transporter kan komma fram.

Syftet med det tidsbegränsade bygglovets är att möjliggöra en evakuering av två stycken skolor. Njupkärrs skola som ska rivas och byggas upp på nytt när ny detaljplan vunnit laga kraft och av Stimmets skola som ska byggas om.

Marken kommer både behövas fyllas upp och schaktas för att kunna möjliggöra en bra yta att uppföra byggnader på samt att dagvatten inte ska

samlas på en plats. Färdig golvhöjd kommer ligga på +39,98 och grundläggningsnivå på +39,2.

Skolbyggnaderna utformas med liggande träpanel i kulör NCS S 502-Y (vit), vita fönster och taket kläs med plåt i kulör RR23 (mörkgrå).

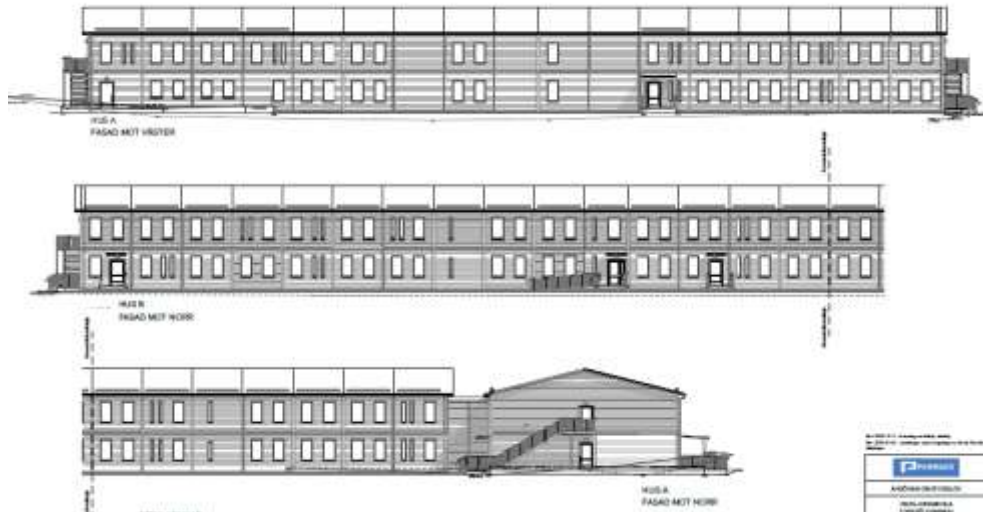


Bild 3. Fasadritning väster och norrifrån.

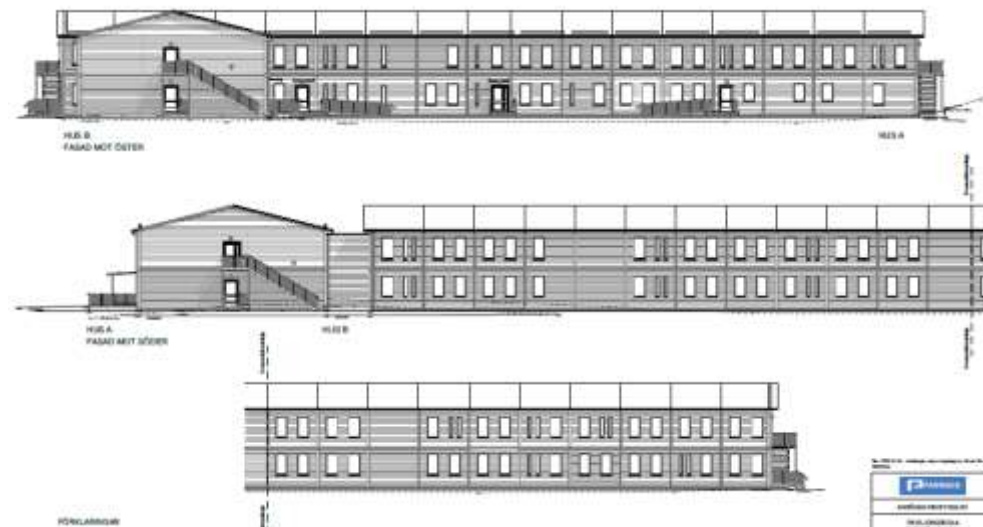


Bild 4. Fasadritning öster och söderifrån.

Miljöhuset utformas med stående panel med lockbrädor och taket kläs med plåt, val av kulör är lik paviljongskolan.

En avvecklingsplan har lämnats in som visar hur och att platsen kommer återställas tills bygglovet gått ut.

Sökande har inkommit med miljöteknisk markundersökning som påvisar att marken är förorenad med bland annat kvicksilver. Marken anses inte lämplig att bebyggas med skola. Efter en sanering av marken som kommer möjliggöras med ett delstartbesked för att påbörja markåtgärder så kommer marken bli lämplig att bebyggas.

Ett tillgänglighetsutlåtande från sakkunnig har lämnats in som bekräftar att planerad åtgärd uppfyller tillgänglighetskraven.

Fastställande av dagvattenhatering kommer ske i det tekniska samrådet då det finns en pågående dialog mellan projektledning och VA-enheten.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 189 som vann lagakraft den 12 mars 1981.

Detaljplanen anger att den tänkta platsen för skola har användningsområde: allmän plats, gata resp park och område för solfångare.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, viss boendeservice och parkmark.

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Yttranden

Då förslaget avviker från detaljplan har åtgärden publicerats i den lokala dagstidningen (Mitt i Tyresö) samt legat uppe på kommunens digitala anslagstavla, där sakägare erbjudits möjlighet att lämna synpunkter i enlighet med 9 kap. 25 § PBL.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Remiss

Ärendet har remitterats till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund, Avfall- och kretsloppsenheten, Trafik och avfallsplanering, Gatuenheten, VA-driftenheten samt Södertörns brandförsvarsförbund.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inga synpunkter på föreslagen åtgärd under förutsättning att den efterbehandling av markföroreningar inom fastigheten är genomförd innan skolverksamheten startar.

Trafikenheten och avfallsplanering tillstyrker.

Gatuenheten tillstyrker.

VA-driftenheten tillstyrker, men de har en pågående dialog med projektledningen gällande justering av föreslagna dagvattenlösningar.

Avfall- och kretsloppsenheten har inte yttrat sig.

Södertörns brandförsvarsförbund tillstyrker, men har synpunkt på att brandskyddsbeskrivningen avsnitt 2.6.1 gällande dörrar för utrymning ska vara utåtgående i utrymningsriktningen ska följas.

Tillgänglighet

Ett tillgänglighetsutlåtande från sakkunnig har lämnats in som bekräftar att planerad åtgärd uppfyller tillgänglighetskraven.

Bedömning

Av 9 kap. 33 § PBL framgår det att beträffande en åtgärd som uppfyller något eller några men inte all förutsättningar enligt 9 kap. 30 § får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökande begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Åtgärden strider mot detaljplan, då föreslagen åtgärd placeras på mark som är avsedd för solfångare, allmän plats, gata resp. park. Åtgärden är planstridig då ansökt åtgärd strider mot 9 kap. 30 § punkt 1a PBL, varför permanent bygglov inte kan beviljas.

Den aktuella åtgärden avser tidsbegränsad uppställning av skola med tillhörande miljöhus, mur samt markåtgärder. Sökande har beskrivit syftet av åtgärden att den ska tillgodose ett tillfälligt behov och ska användas under en begränsad tid.

Detta ger sammantaget tillräckligt stöd för slutsatsen att behovet av åtgärden är tillfällig.

Den samlade bedömningen är att den sökta åtgärd strider mot detaljplan med val av placering på mark som inte ska bebyggas, men då åtgärden är tidsbegränsad så kan den beviljas.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, inkom 2023-09-05
Sektionsritning, inkom 2023-09-05
Miljöstation, inkom 2023-10-05
Tillgänglighetsutlåtande, inkom 2023-10-06
Brandskyddsbeskrivning, inkom 2023-10-06
Avvecklingsplan, inkom 2023-10-06
Fasadritning från öster och söder, inkom 2023-10-09
Planritning 8 stycken, inkom 2023-10-09
Situationsplan, inkom 2023-10-12
Verksamhetsbeskrivning, inkom 2023-10-13
Markplaneringsritning 2 stycken, inkom 2023-10-13 och 2023-10-23
Marksektionsritning 3 stycken, inkom 2023-10-13
Fasadritning från väster och norr, inkom 2023-10-16
Markteknisk undersökning, inkom 2023-10-17
Geoteknisk undersökning, inkom 2023-10-17
Omfattning av dagvatten/skyfall, inkom 2023-10-17
Redovisning om dagvattenflödet, inkom 2023-10-17
Bilaga 2, prövning av barnets bästa.

Ekonomiska konsekvenser

Avgift debiteras enligt gällande taxa beslutad av kommunfullmäktige.

Avgift: 78 711 kronor

A 2.14 Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA), Avviker från detaljplan,
78 711 kronor

I övrigt har förslaget till beslut inga ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i bilaga 2.

Allmänna upplysningar vid avslag:

Beslut i ärendet delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Samhällsbyggnadskontoret får enligt 12 kap 8 § plan- och bygglagen ta ut avgift för beslut om bygglov m.m.

Samhällsbyggnadskontoret debiterar den sökande genom faktura.

Beslutet kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, Bygglovsenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet

Allmänna upplysningar vid bifall:

Ansvar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. En åtgärd får utföras enligt fastställda ritningar. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan att ett nytt lov beviljats av stadsbyggnadsnämnden. Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

Lovets giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Kontrollansvarig

Byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas. Kontrollansvarig är Daniel Mancilla, certifierad med behörighet K.

Övriga tillstånd

Byggåtgärder kräver fastighetsägarens tillstånd.

Åtgärder på gatumark kräver tillstånd från Polismyndigheten.

Den sökande ansvarar för att tillståndet finns.

Underrättelse om beslut

Beslut i ärendet delges sökanden, eller annan fastighetsägare part genom förenklad delgivning.

Startbesked

Efter ett beslut om bygglov ska ett tekniskt samråd hållas. Inför samrådet ska byggherren ta fram en kontrollplan för de uppföljande kontrollerna samt relevanta konstruktionsritningar och relevanta sakkunnigintyg.

I samband med startbeskedet fastställs kontrollplanen.

Slutbesked

Innan byggnadsverket får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till byggnadsnämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

Sanktioner

Byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller av den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan att ha fått slutbesked. Sanktionsavgifterna kan uppgå till betydande belopp.

Upplysningar

Bygglovets vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Samhällsbyggnadskontoret får enligt 12 kap 8 § plan- och bygglagen ta ut avgift för beslut om bygglov, tekniska samråd m.m.

Samhällsbyggnadskontoret debiterar den sökande genom faktura.

Samhällsbyggnadskontoret kan ta ut byggsanktionsavgift om byggnadsåtgärder påbörjas utan startbesked och/eller om byggnaden tas i bruk utan slutbesked.

Beslutet kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, Bygglövsenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.