

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-09-05

1 (4)

Dnr: 2011BN0229

Byggnadsnämnden

Strand 1:566, Strandvägen 96

Nybyggnad av två flerbostadshus, ett sophus, tre murar och parkering

Förslag till beslut

1. Bygglov beviljas för två flerbostadshus med en byggnadsarea om vardera 240 m² i tre våningar, varav en souterängvåning, med totalt 12 lägenheter
2. Bygglov beviljas för ett sophus med en byggnadsarea om 12 m²
3. Marklov beviljas för tre murar med en längd om ca 34 m, ca 23 m respektive ca 7 m
4. Marklov beviljas för 19 parkeringsplatser varav 1 handikapplats
5. Avgift: Bygglov 88 500 kr
Bygganmälan 30 000 kr
Detaljplan: 50 000 kr

Samhällsbyggnadsförvaltningen


Azadeh Iranpour
Bygglovchef


Åsa Törlén
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan om nybyggnad av två flerbostadshus, ett sophus och tre murar kom in till bygglovenheten den 28 april 2011. Då pågick en fastighetsreglering som sökanden och bygglovenheten fick avvakta. Fastighetsregleringen har nu vunnit laga kraft. Förslaget i bygglovsansökan strider inte mot gällande detaljplan.

Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar ansökan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in till kommunen den 28 april 2011. Ansökan avser nybyggnad av två flerbostadshus med en byggnadsarea om 240 m² vardera, 19 parkeringsplatser, ett sophus med en byggnadsarea om 12 m² och tre murar. En stödmur vid parkeringsplatserna som är 34 m lång och har en varierande höjd med en högst höjd på 2,33 m. En mur i natursten nedanför hus B som är ca 23 m lång med en varierande höjd med en högsta höjd på 1,1 m. En mur väster om hus A som är ca 7 m lång med en varierande höjd med en högsta höjd på 1,1 m.

När ansökan kom in pågick en fastighetsreglering som nu har vunnit laga kraft. De sista kompletteringarna i ärendet kom in den 2 september 2011.

I handläggningen av ärendet har samordning mellan olika enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen vidtagits, men framförallt har bygglovenheten och exploateringsenheten haft mycket kontakt eftersom det finns ett exploateringsavtal kopplat till området.

Sökanden har lämnat in ett intyg på att den tillåtna totala boarean i planområdet inte kommer att överskridas. Intyget kom in den 23 juni 2011.

Sökanden har lämnat in ett intyg på att parkeringskvoten på 1,4 p-platser per lägenhet plus gästparkeringar kommer att uppfyllas. 13 p-platser placeras vid husen utmed Strandvägen varav en handikapplats. Resterande 6 parkeringsplatser placeras i närheten i enlighet med inlämnad skiss. Intyget och skissen kom in den 23 juni 2011.

Sökanden har lämnat in en färgplan. Den avviker från kvalitetsprogrammet gällande utformning av två stycken stödmurar (mur vid parkering och mur nedanför hus A). Enligt kvalitetsprogrammet ska murar vara i natursten eller i betong med bearbetad sten. De två aktuella murarna kommer att gjutas i betong men ha frilagd makadam i enlighet med bild som lämnades in den 29 augusti 2011. Samråd med planenheten och exploateringsenheten har skett gällande avvikelser. Vår samlade bedömning är att utformningen kan godtas i det här fallet på grund av att muren vid parkeringen inte var tilltänkt från början utan har kommit till för att lösa parkeringsfrågan. Stödmuren nedanför hus A är placerad på ett icke framträdande sätt.

Avvikelse har också gjorts från kvalitetsprogrammet genom att sökanden inte har lämnat in redovisning av utformning och färg på belysningsstolpar, skyltstolpar, elskåp, cykelställ, bänkar, och armatur i bygglovsansökan. Samråd med planenheten och exploateringsenheten har skett gällande avvikelsen. Vår samlade bedömning är att det räcker om sökanden lämnar in en sådan redovisning när bygglov söks för nästa etapp av byggnation inom området.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

Planförhållande

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplan 383 som vann laga kraft den 4 november 2010. Till detaljplanen hör ett utförligt kvalitetsprogram som också ska följas. Det är nära sammankopplat med krav som ställs i exploateringsavtalet mellan kommunen och sökanden.

Yttrande

Ärendet har skickats på remiss till Miljö- och Trafikenheten på kommunen angående parkeringslösningen. Yttrande kom in till byggnadsnämnden den 4 juli 2011. De har inte några invändningar mot förslaget. Den 27 juli kom ett e-postmeddelande från Miljö- och Trafikenheten där de uppmärksammar att delar av parkeringsplatserna ligger på kommunal mark och undrar då över skötsel av dessa parkeringar.

Ärendet har också skickats på remiss till VA- och Renhållningsenheten på kommunen angående soprummets disponering och placering. Yttrande kom in till byggnadsnämnden den 9 augusti 2011. De har inte några större invändningar mot förslaget. De påpekar dock att förslaget till disponeringen av avfallsutrymmet kan vara missvisande för fastighetsägaren eftersom kärstorleken 660 liter inte kan användas då dragvägen överskrider 10 meter. De skulle också gärna se att det fanns utrymme avsatt för insamling av matavfall i kär. Sökanden har fått ta del av yttrandet och kommit in med nya handlingar. De nya handlingarna kom in den 26 augusti 2011 och visades för VA- och Renhållningsenheten samma dag. VA- och Renhållningsenheten meddelade muntligen att förslaget enligt de nya handlingarna uppfyller de önskemål som framkom i det skriftliga yttrandet den 9 augusti.

Bygglovenhetens bedömning

Angående parkeringsplatser på kommunal mark och skötseln av dessa så kommer exploateringsenheten att upprätta ett avtal med sökanden att parkeringarna får placeras där, men att skötseln av parkeringarna sköts av fastighetsägaren och den blivande bostadsrättsföreningen. Parkeringarna uppfyller kravet på 1,4 parkeringsplatser plus gästparkeringar som ställs i planbeskrivningen.

Avsteg från kvalitetsprogrammet i form av avvikande utformning på två stycken stödmurar och avsaknad av redovisning av utformning och färg på belysningsstolpar, skyltstolpar, elskåp, cykelställ, bänkar och armatur i det här skedet godkänns. Det är en samlad bedömning av bygglovenheten, planenheten och exploateringsenheten.

Förslaget är planenligt. Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och 8 kap 18 §. Därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för två flerbostadshus, 19 parkeringsplatser, ett sophus och tre stödmurar.
