



2020-03-17

Dnr: SBN 2020-000089

Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: GENETIKERN 2 (ALFRED NOBELS ALLÉ 109)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage,
parkeringsplatser, mur/plank samt marklov**
Sökande: Randviken Genetikern Fastighets 2 AB
Fastighetsägare: Randviken Genetikern Fastighets 2 AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage, parkeringsplatser, mur/plank samt marklov.

Bygglovavgiften för bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage är 41 272 + parkeringsplatser 13 132 + mur/plank 8 844 + mark 7 504 kronor.
Planavgift 66 543 kronor, totalt 137 295 kronor

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

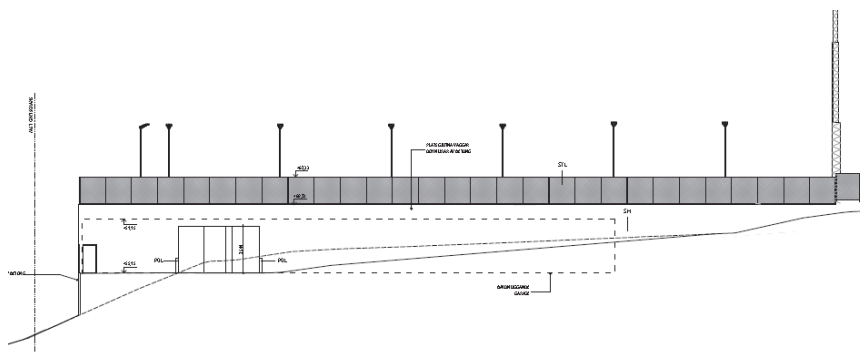
För beslutet gäller

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och byggnaden får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll av grunden ska utföras av behörig. Kontrollen ska utföras så tidigt som möjligt t.ex. efter formsättning men innan påbörjad gjutning av grund, eller montering av prefabricerade element.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Jörgen Ragnarsson.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.



Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av parkeringsgarage delvis under mark (byggnads- och bruttoarea 751 m²) och parkeringsplatser om 49 stycken. Murar om 128 meter och markåtgärder för att möjliggöra byggnadens konstruktion och funktion (in/utfarter).

Fasaderna utförs med betong i grå kulör.

Bakgrund



Fastigheten ligger i Tullinge villastad och gränsar i öster till Huddinge kommun och i söder till Huddingevägen. Aktuell detaljplan antogs av byggnadsnämnden 13 juni 2000 och vann laga kraft 11 juli 2000.

2000-08-09 beviljades ansökan för nybyggnad av industri för montering dnr 0/351-1, bruttoarea 7 100 m². 2010-06-23 beviljades tillbyggnad av lagerhall bruttoarea 675m² dnr LOV 10-473-1, fastigheten är idag bebyggd med 7 775 m² bruttoarea.

Bygglov för tillbyggnad av skärmtak om 151 m² byggnadsarea och fasadändring beviljades dnr SBN 2019-000168, 2019-04-03. Slutbesked har inte än erhållits i ärendet.

I och med anpassning för hyresgäster under året 2019 inkom ansökan för marklov för schaktning/utfyllnad för parkeringsplatser, mur/plank samt belysningsstolpar och belysningsmast dnr SBN 2019-000514, erhållet bygglov och startbesked men ej slutbesked och ansökan för bygglov för fasadändring av byggnad och inre ändringar dnr SBN 2019-000515, slutbesked erhållet 2019-09-13.

Sökande/fastighetsägare har i samband med aktuell ansökan även inkommit med ansökan för bygglov för nybyggnad av handelsbyggnad, mur/plank,

parkeringsplatser samt marklov dnr SBN 2020-000088, handläggs separat och ansökan för bygglov för ändrad användning av byggnad till skola dnr SBN 2020-000086, återtogs av sökande/fastighetsägare 2020-03-17.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-02-11
Planritningar 3 st	inkom 2020-02-11
Fasadritning 2 st	inkom 2020-02-11
Sektionsritning	inkom 2020-02-11
Markplaneringsritning	inkom 2020-02-13
Situationsplan befintliga parkeringar	inkom 2020-02-13

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 45-29 laga kraft 2000-07-11

Fastigheten får bebyggas med Industri/kontor. Byggnad får uppföras till största bruttoarea om 15 000 m². Prickmark får inte bebyggas. Dagvatten ska i största möjliga mån tas omhand lokalt.

Bedömning

Förslaget bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage, parkeringsplatser, mur/plank samt marklov följer detaljplanen.

I plan- och bygglagen regleras både vilka bestämmelser en detaljplan måste innehålla och vilka den får innehålla. En detaljplan får inte innehålla fler bestämmelser än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planen. Alla planbestämmelser måste ha stöd i plan- och bygglagen.

Planbestämmelser ska vara tydliga så att det klart framgår vad som inryms i olika bestämmelser. De kan formuleras på olika sätt, till exempel uttryckas som krav, förbud, begränsningar eller villkor med mera. För att det ska bli tydligt och hanterbart ges planbestämmelsen en beteckning på plankartan som visar var den gäller.

Bestämmelserna i detaljplanen ska tillämpas vid exempelvis ändrad markanvändning och ny tillståndsgivning, som bygglovsprövning. När detaljplanen upprättas är det viktigt att det är tydligt vilken verkan en planbestämmelse kommer att få.

Aktuell detaljplan har bestämmelse som anger att det är kvartersmark som får användas för industri (J) och kontor (K). För att tolka vad som inryms i tillåten användning har förvaltningen tagit vägledning i den handbok som var aktuell vid planens framtagande, nämligen "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" Boverket 1996. Av den framgår bl.a. följande: Med användningskategorin industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industri begreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruks arean inom en industrifastighet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Kontor (K) räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Alla slag av självständiga parkeringsanläggningar: ytparkering, parkeringshus, källargarage osv räknas till beteckningen parkering (P). Beteckningen (P) saknas i aktuell detaljplan och tolkning av en otydlig planbestämmelse får ske utifrån planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås.

Av beskrivningen framgår att planens syfte är att möjliggöra en ny byggnad för montering av teleprodukter (nybyggnad av industri för montering dnr 0/351-1 beviljat 2000-08-09) och ett parkeringsdäck.

Parkeringsdäcket har tidigare inte byggts.

Det aktuella garages storlek uppgår till 751 m² byggnads- och bruttoarea och ska till viss del placeras under mark. Garaget föreslås med en våning och takets yta kommer nyttjas med parkeringsplatser 37 st. Förvaltningen gör bedömningen efter information av sökande/fastighetsägare att aktuell åtgärd parkeringsgarage följer planens syfte och är en kompletterande åtgärd för att möjliggöra redan befintlig och planerad verksamhet på fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån tomtens förutsättningar och fastighetens befintliga och planerade verksamheter att garaget och dess form som innebär en god anpassning och en grundläggande förutsättning för att fastigheten ska kunna bebyggas och användas till.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen.

9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller 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), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen. färg- och materialverkan och därmed är även kraven enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylld.

Föreliggande förslag avseende nybyggnad av handelsbyggnad, mur/plank, parkeringsplatser samt marklov är i sin helhet förtjänstfullt utformat och uppfyller med god marginal kravet på god helhetsverkan. Förvaltningen bedömer att förslaget är lämpligt för ändamålet, har god form-, färg- och materialverkan och tillgängligt för personer med nedsatt orientering- och rörelseförmåga. Förslaget uppfyller därmed kraven i 2 kap. 6 § PBL likväl som kraven i 8 kap. 1, 2 §§ PBL.

Sammanfattningsvis med stöd av ovanstående föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av parkeringsgarage, parkeringsplatser, mur/plank samt marklov på fastigheten GENETIKERN 2 (ALFRED NOBELS ALLÉ 109)

Information

Lovpliktiga åtgärder, som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser, ska genomföras så att de inte strider mot det lov som har getts för åtgärden. Detta innebär att åtgärden ska utföras exakt så som det framgår av det beviljade lovet inklusive tillhörande ritningar. Exempelvis får inte byggnadens läge på tomten eller dess höjdläge ändras. De på ritningarna angivna markhöjderna ska följas. Utformningen får inte heller ändras, exempelvis får inte fasad- eller takmaterial, fönster- eller dörrsättning eller kulör bytas. Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2§.

Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura som skickas separat.

Om byggnadsarbetena påbörjas utan startbesked och/eller byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kan medföra byggsanktionsavgift.

De tekniska egenskapskraven som inte har prövats i lovet kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

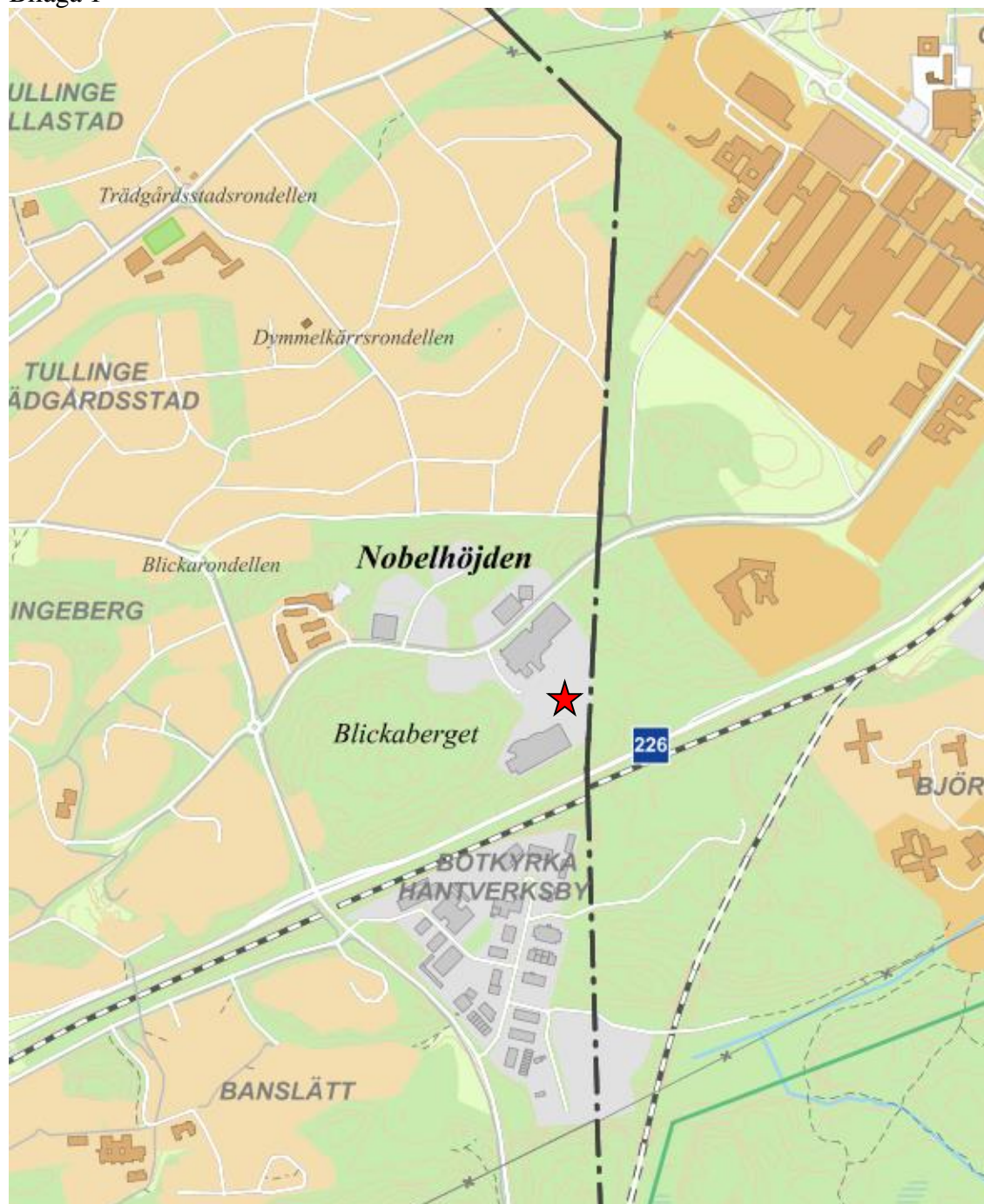
Annelie Fager
Bygglovchef

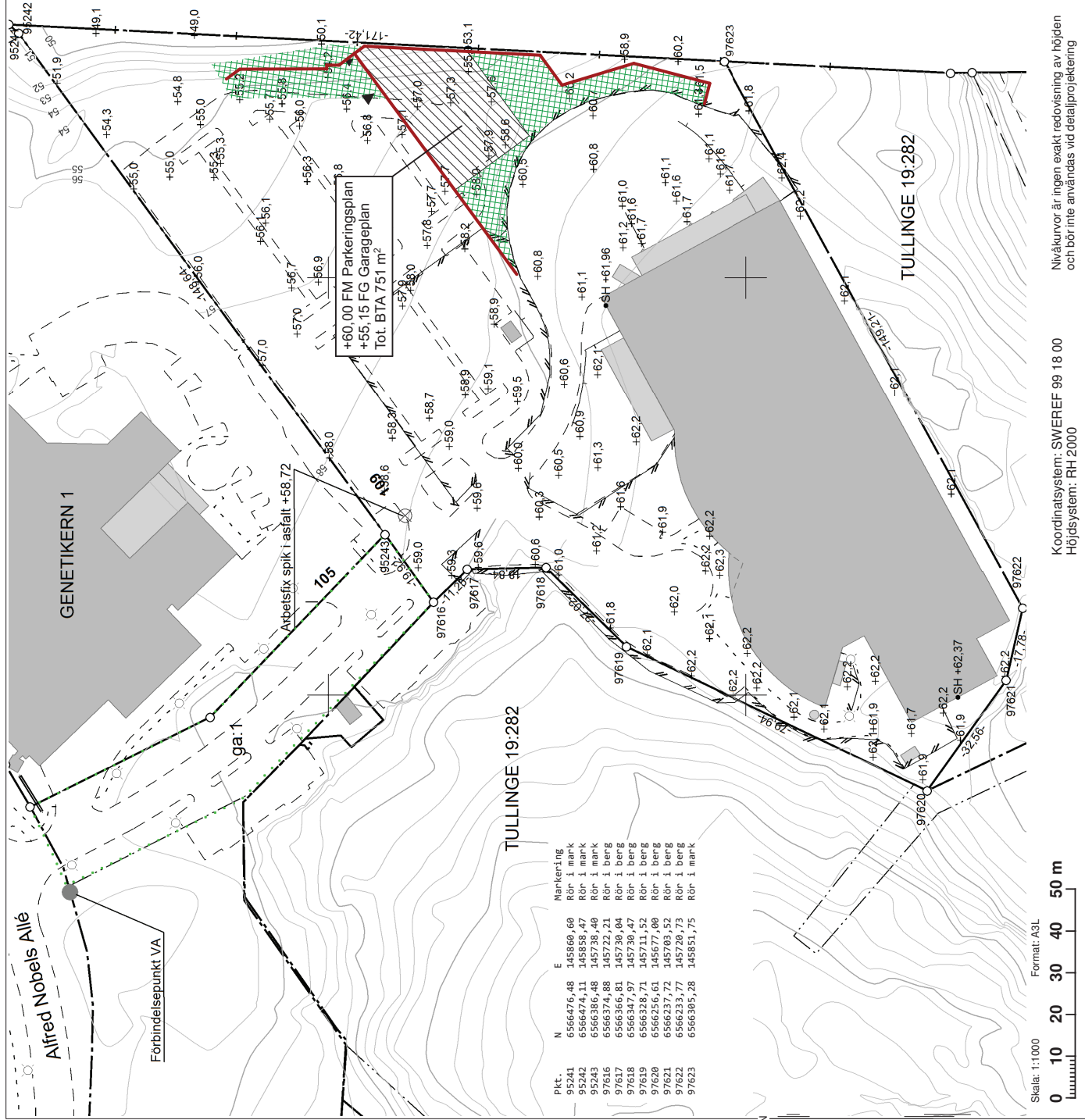
Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Nybyggnadskarta
3. Situationsplan
4. Planritningar
5. Fasadritningar

Bilaga 1





BOTKYRKA KOMMUN
 Botkyrka kommun
 samhällsbyggnadsförvaltningen
 147 85 Tumba
 Besöksadress: Munkhättevägen 45
 08-530 610 00, www.botkyrka.se

**NYBYGGNADSKARTA
 GENETIKERN 2**
 Dnr: KM2019-362
 Adress: Alfred Nobels allé 109, 14648 Tullinge
 Areal (m²): 22972
 Giltighetslid: 2 år

Upprättad: 2019-11-06
 Mätt av: Daniel Johansson
 Reviderad: av: Lara Sjöberg
Planförhållande
 Detaljplan/Fastighetsplan: 45:29
 Laga kraft: 2000-07-11
 Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan: Ja
 Fastigheten är belägen inom detaljplan: Ja
 Planavgränsning: Ja
 Plankostnad:
 Kontaktpunkt: Statsbyggnadsenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA
 Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp
 Kontaktpunkt: Ja
 VA-enheten: Ja
 Spillvatten: -55,98
 Dagvatten: -56,65
 Vatten: +56
 Lägsta tryck: 442 kPa
 Högsta tryck: 540 kPa

Teckenförklaring

- Kvarter-/traktsgräns
- Gränspunkt
- Fastighetsgräns
- Belysningsstolpe
- Användningsgräns
- Brunn
- Egenskapsgräns
- Kabelskåp
- Planområdesgräns
- Förbindelsepunkt VA
- Vägkant
- Fornlämningspunkt
- GC-väg
- Arbetsfix
- Mur
- SH +0,0
- Staket
- Sockelhöjd
- Slödmur
- Häck
- 30
- Nivåkurva

Servitut
 Gemensamhetsanl.
 Ledningsrätt
 Byggnadstillbehör

Övriga uppgifter:

- Ändrad marknivå
- Nybyggnad av garage under ny parkering
- Nybyggnad av stödmur

Granskad av: _____
 2020-01-28

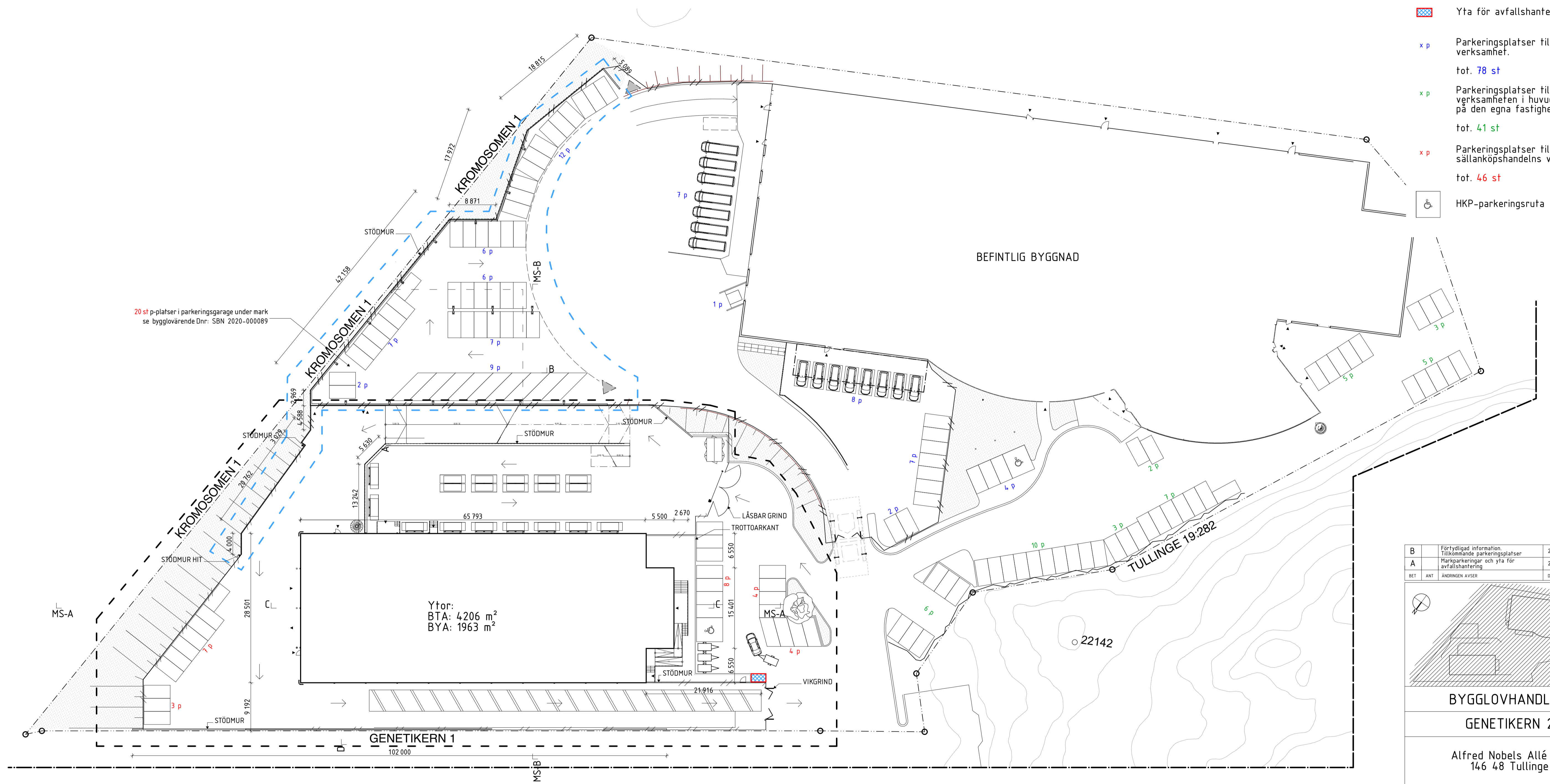
Skala: 1:1000
 Format: A3L
 0 10 20 30 40 50 m

Nivåkurvor är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER

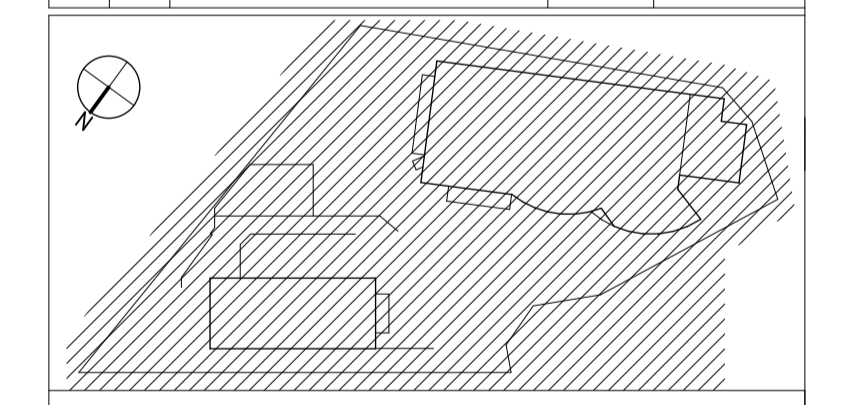
Alla mått i millimeter om inget annat anges.

- Område som berörs av marklov/bygglov
Dnr: SBN 2020-000088
- Område som berörs av marklov/bygglov
Dnr: SBN 2020-000089
- Fastighetsgräns
- Yta för avfallshantering
- x p Parkeringsplatser till postnords verksamhet.
tot. 78 st
- x p Parkeringsplatser till övriga verksamheten i huvudbyggnaden på den egna fastigheten
tot. 41 st
- x p Parkeringsplatser till den nya sällanköpshandelns verksamhet.
tot. 46 st
- HKP-parkeringsruta



20 st p-platser i parkeringsgarage under mark
se bygglovärende Dnr: SBN 2020-000089

B	Förtydligad information. Tillkommande parkeringsplatser	202213	PEG
A	Markparkeringar och yta för avfallshantering	200211	PEG
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM SIGN



BYGGLOVHANDLING

GENETIKERN 2

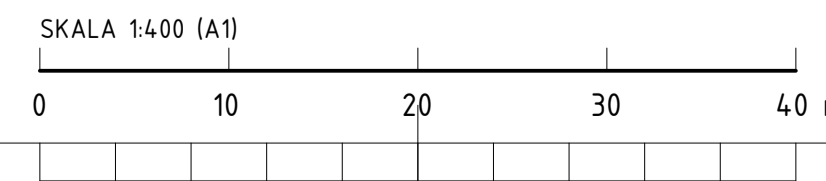
Alfred Nobels Allé 109
146 48 Tullinge

- BH
- A Twerok Arkitektur
- K BTKon AB
- V
- E Installationskonsult Stockholm
- B Firetech

UPPDRAGNR 1807.05	RITAD/KONSTR AV PEG	HANDLÄGGARE P.Enhörning
DATUM 2020-01-28	ANSVARIG P. Enhörning	

GENETIKERN 2
Nybyggnad av sällanköpshandel
PLAN
Markplan

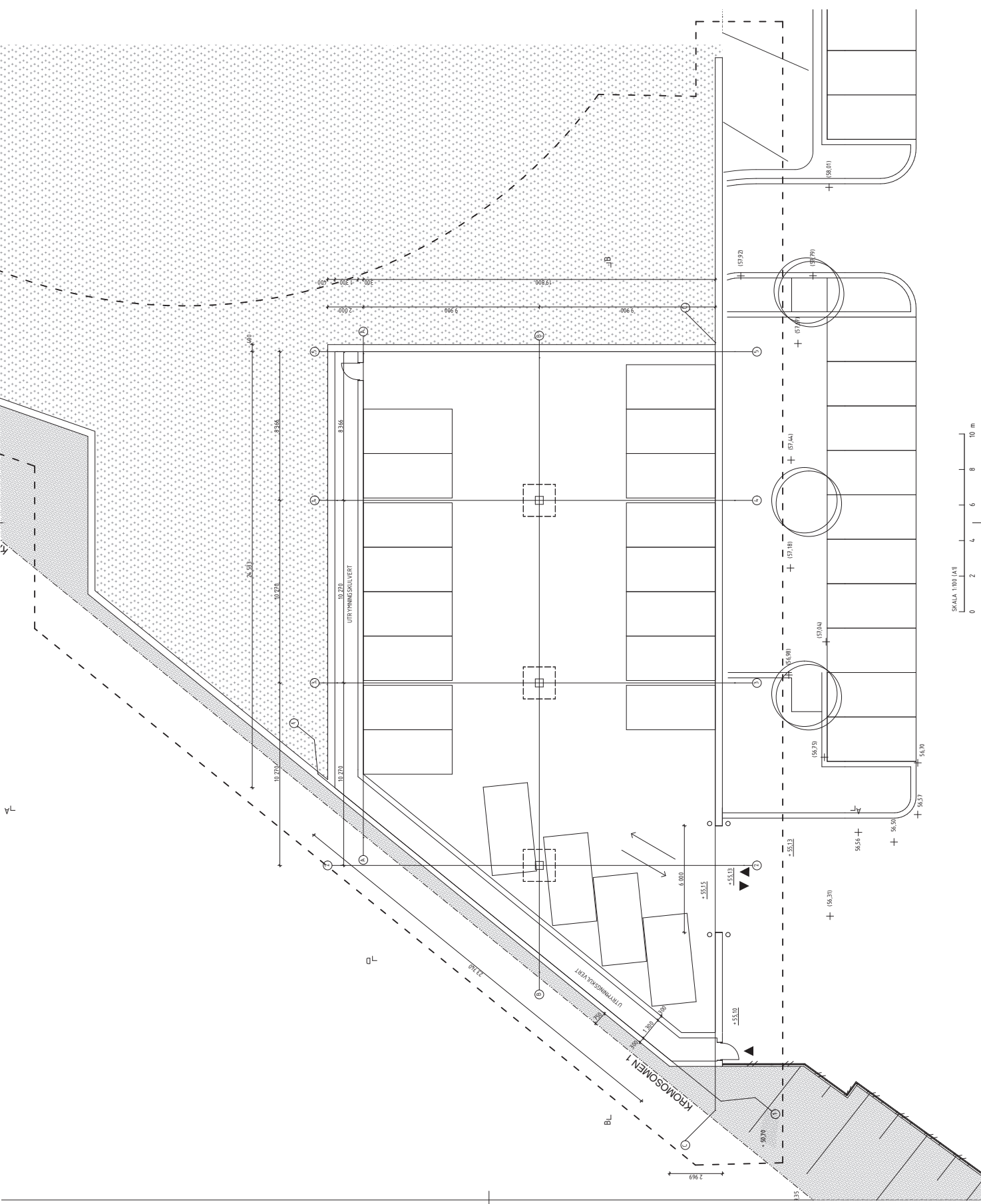
SKALA 1:400 (A1)	NUMMER A-40-0-001	BET B
---------------------	----------------------	----------



Dnr: SBN 2020-000088

FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER
 Alla mått i millimeter om inget annat anges.

- - - - - Område som berörs av marklov/bygglöv
- - - - - Fastighetsgräns
- +XXXX Befintlig plushöjd
- +XXXXX Befintlig plushöjd som ändras
- +XXXXX Ny plushöjd

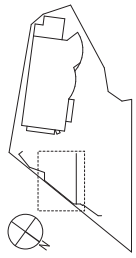
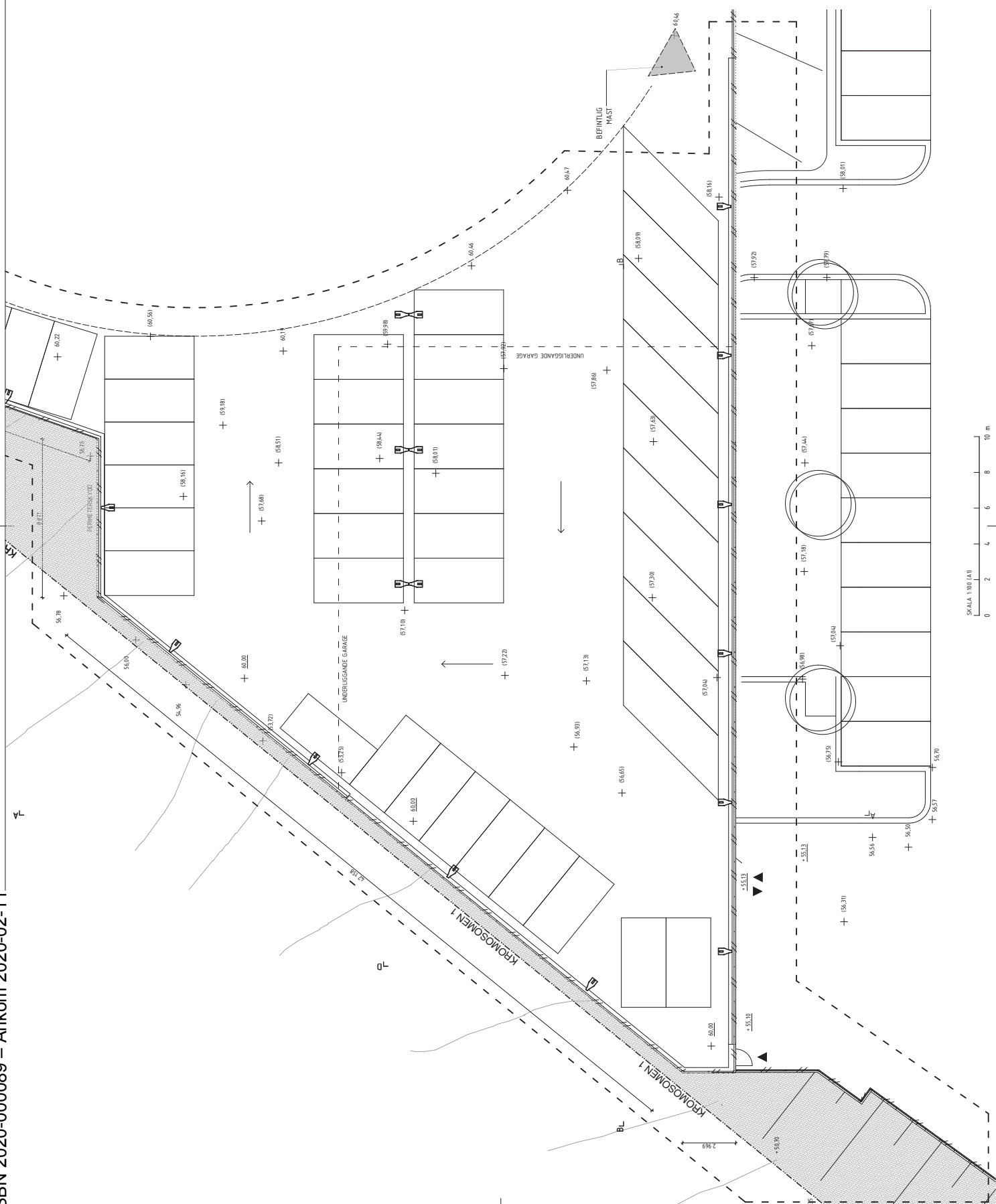


BYGG- / MARK-LOVHANDLING	BH A Tweak Arkitektur B Siron AB V Installationskontroll Stockholm E Installationskontroll Stockholm B Fretsch UPPDRAGSNUMMER 1807/05 PEG 2020-01-28 P. Enbring
GENETIKERN 2	Tel: 08-238 81 44 Tel: 08-249 23 38 Tel: 08-86 38 34 Tel: 08-50 14 20 HANDELSPÅR 2020-01-28 P. Enbring
GENETIKERN 2 Menkarbeten, ny stommur, nytt parkeringsgarage & nya markparkeringar Garageplan, +55,15	
SKALA 1:100 (A1)	A-4-0-1-091 10 m 0 2 4 6 8 10 m

FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

- — — — — Fastighetsgräns
- + XXXX Befintlig plushöjd
- + XXXXX Plushöjd som ändrats
- + XXXXX Ny plushöjd
- — — — — Område som berörs av marklov/bygglöv



BYGG- / MARK-LOVHANDLING
GENETIKERN 2

Alfred Nobels Allé 109
146 48 Tullinge

BH	Tweck Arkitektur	Tel: 08-238 81 44
A	S:ton AB	Tel: 08-469 33 38
V	Installationskontroll Stockholm	Tel: 08-86 38 34
E	Fretsch	Tel: 08-50 14 20
B	Planering	
PRODUCER	GENETIKERN 2	
REVISOR	P. Enbring	
2020-01-28		

GENETIKERN 2
Markarbeten, ny stödmur, nytt parkeringsgarage & nya markparkeringar
Övre plan, +60,00

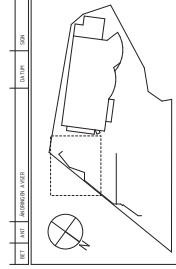
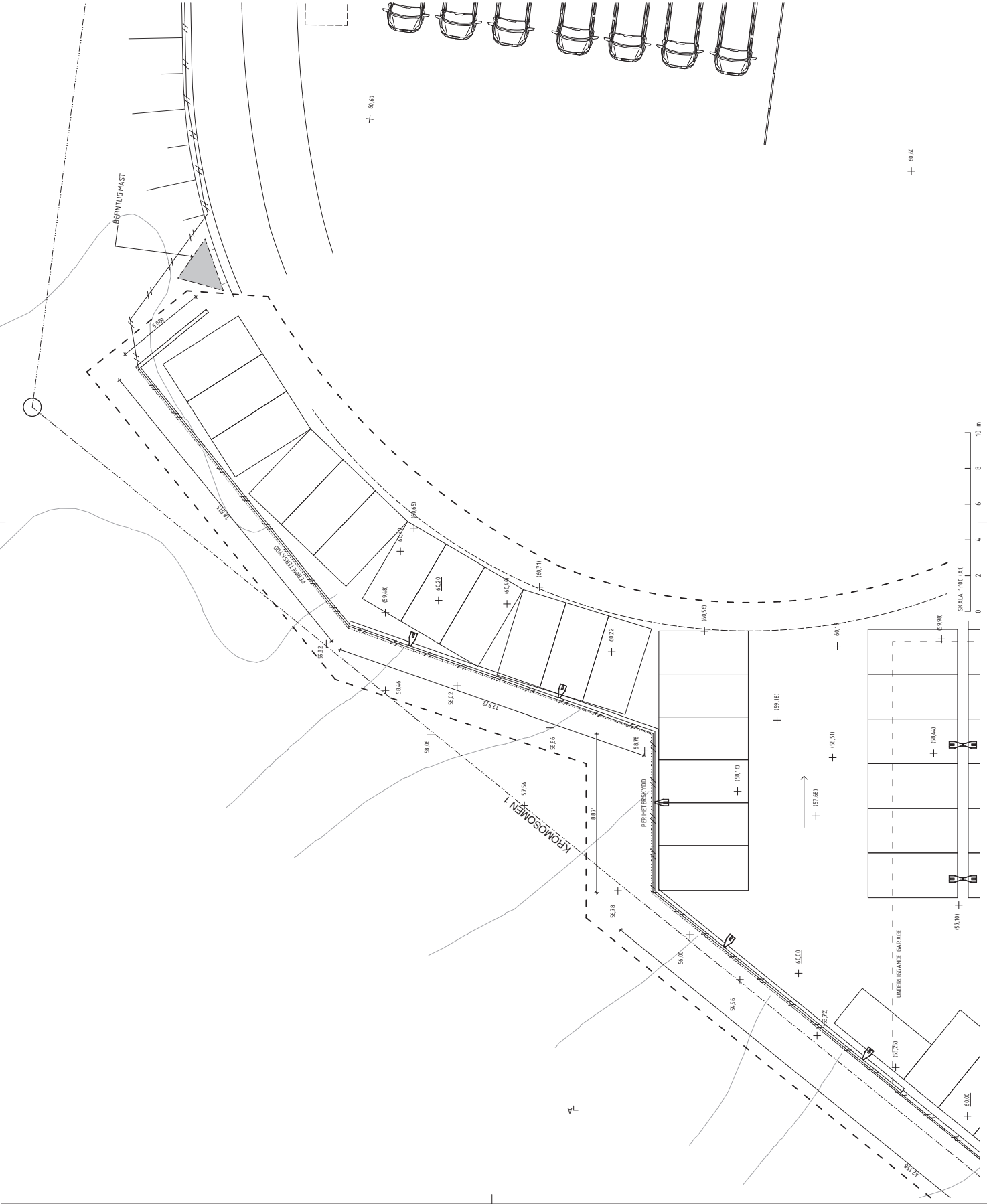
SKALA	1:100 (A1)	BL
NUMMER	A-40-1-101	



FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

- — — — — Område som berörs av marklov/bygglöv
- — — — — Fastighetsgräns
- + XXXX Befintlig plushöjd
- + XXXXX Plushöjd som ändras
- + XXXX Ny plushöjd



BYGG-/MARK-LOVHANDLING
GENETIKERN 2

Alfred Nobels Allé 109
14:6 48 Tullinge

BH	Tweck Arkitektur	Tel: 08-228 81 44
A	S1kon AB	Tel: 08-469 25 38
V	Instalationskontroll Stockholm	Tel: 08-86 38 34
E	Fretsch	Tel: 08-50 14 20
B		
PRODUCER	ERIKSSONER AN	VALDAGARE
BEF. 2020-01-28	PER	P. Enbring

GENETIKERN 2
Menkarbeten, ny stödmur, nytt parkeringsgarage & nya markparkeringar
Övre plan, +60,00

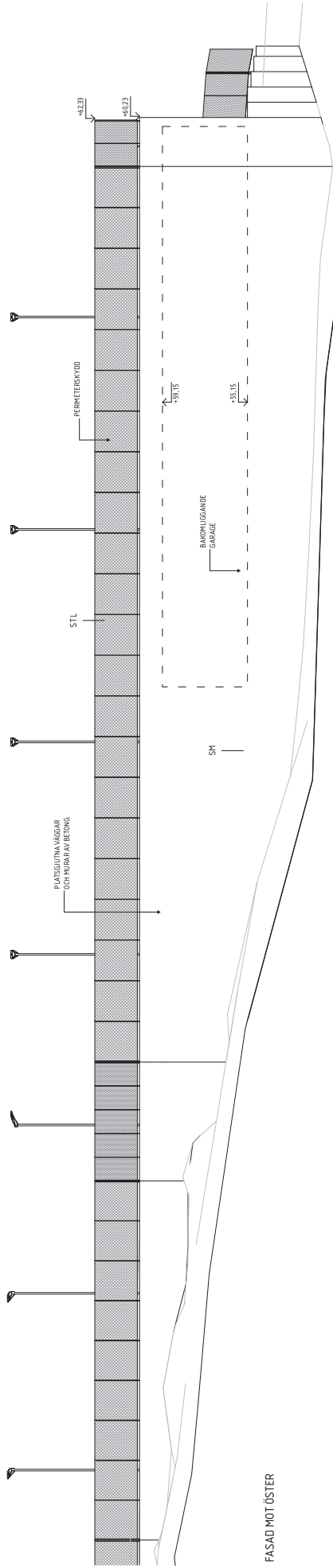
SKALA 1:100 (A1) A-4.0-1-102

FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER

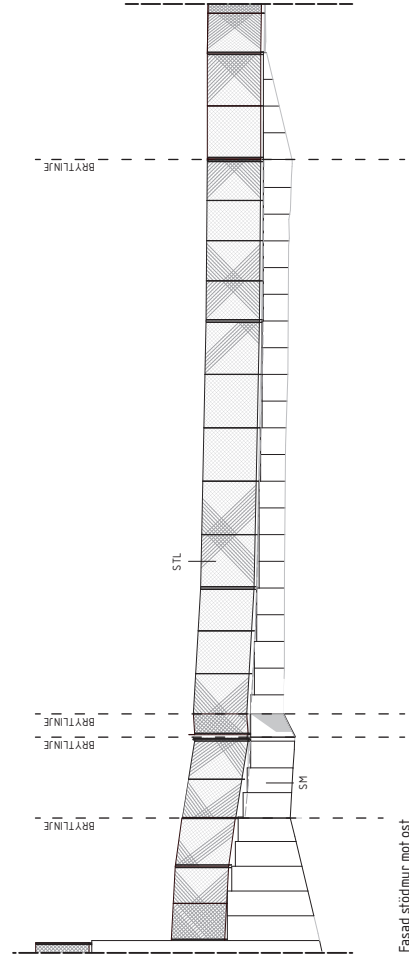
Alla mått i millimeter om inget annat anges.

SM Stödmur. Obehandlad betongyta

STL Galvaniserat stängsel som
perimeterstykad

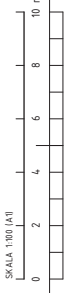


FASAD MOT ÖSTER



Fasad stödmur mot ost

BYGG- / MARK-LOVHANDLING	
GENETIKERN 2	
Alfred Nobels Allé 109 14:6 48 Tullinge	
BH A Tweak Arkitektur V Siron AB E Installationskontroll Stockholm B Fretsch	Tel: 08-238 8144 Tel: 08-469 3338 Tel: 08-86 38 34 Tel: 08-50 14 20
UPPDRAGS- BEF. 2020-01-28 P. Enbring	HANDBOK P. Enbring
GENETIKERN 2 Menkarbeten, ny stödmur, nytt parkeringsgarage & nya markparkeringar Garage1, fasad mot öster, stödmur mot ost	
SKALA 1:100 (A1)	A-40-3-001 1:100 (A1)



FÖRKLARINGAR & FÖRESKRIFTER

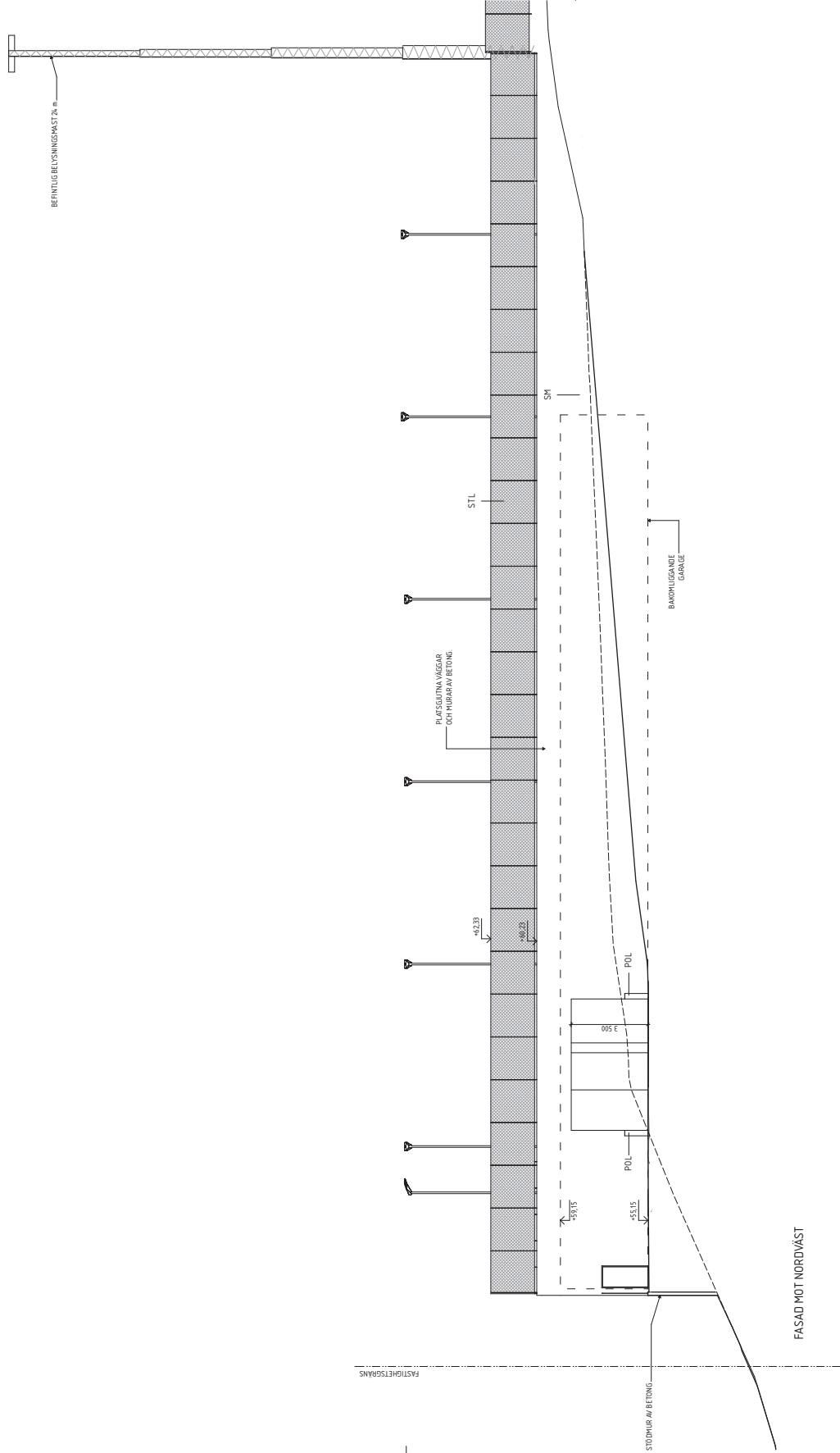
Alla mått i millimeter om inget annat anges.

— · · · — Fastighetsgräns

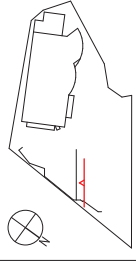
SM Stödmur. Obehandlad betongyta

STL Galvaniserat stängsel som perimetterskydd

POL Pollare. Påkörningsskydd



BYGG	BYGG	BYGG
BYGG	BYGG	BYGG
BYGG	BYGG	BYGG



BYGG-/MARK-LOVHANDLING
GENETIKERN 2

Alfred Nobels Allé 109
14:6 48 Tullinge

□ BH	Tueck Arkitektur	Tel: 08-728 81 44
■ A	S100 AB	Tel: 08-469 33 38
□ V	Instalationskontroll Stockholm	Tel: 08-86 38 34
□ E	Fretsch	Tel: 08-50 14 20
□ B	WALLGÅRDE	PEG
UPPLÖSNING	2020-01-28	P. Enbring

GENETIKERN 2
Menkarbeten, ny stödmur, nytt parkeringsgarage & nya markparkeringar

Garaget, fasad mot nordväst

SKALA	1:100 (A1)	BYGG
BYGG	A-40-3-002	BYGG

