



Handläggare
Niklas Rehn
niklas.rehn@huddinge.se
08-535 363 09

Mottagare
Bygglövs- och tillsynsnämnden

RYTTAREN 13 (GAMLA SÖDERTÄLJEVÄGEN 214) **Bygglöv för ändring av tidigare bygglöv för hotell**

Förslag till beslut

Bygglövs- och tillsynsnämndens arbetsutskott beslutar att:

1. ge bygglöv för ändring av tidigare lovbeslut, NBF 2018-1602, nybyggnad av hotell och stödmurar samt uppförande av nya parkeringsplatser på fastigheten Ryttaren 13.
2. ge marklov för markåtgärder i samband med nybyggnation på fastigheten Ryttaren 13.
3. avgiften för lovet är 60 562 kronor.
4. Richard Larsson, Toofab AB, c/o Toofab Fridhemsgatan 51,112 46 Stockholm, godtas som kontrollansvarig.

Lovet innebär inte en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän bygglövsnämnden har gett startbesked. 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. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator/andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

Handlingar som ingår i ärendet

Dokument/ritningar:

Planritningar (5 st)
Sektionsritningar (2 st)
Markplaneringsritning
Nybyggnadskarta
Fasadritningar (2 st)

Ankomstdatum:

2019-05-29
2019-05-22
2019-05-22
2019-05-22
2019-05-22

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 21 Huddinge

Besök
Sjödalsvägen 29

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se

Beskrivning av ärendet

Brahim Barhanko, ansökte den 22 maj 2019 om bygglov och marklov, en ändring av bygglov för nybyggnad av hotell, NBF 2018-1602. Tidigare lov beviljades av bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun den 13 mars 2019. Ansökan var komplett den 29 maj 2019. Beslut om förlängd handläggningstid fattades den 29 maj 2019. Ärendet avser uppförandet av ett hotell med en byggnadsarea om 900,5 kvm och en total bruttoarea om 2 993 kvm, varav 2182,9 kvm bruttoarea ovan mark, samt en öppenarea om 238,6 kvm.

Ändringen av bygglovet innebär flera stora förändringar. Byggnadsarean på hotellet ökar från 629 kvm till 900,5 kvm, och bruttoarean ovan mark ökar från 2 100 kvm till 2 182,9 kvm. Antalet hotellrum kommer att bli 93 stycken istället för tidigare 60 rum. Hotellbyggnadens nedre plan kommer att uppföras under marknivå. Det översta planet kommer att innefatta, förutom fläkt- och teknikrum, även gym, omklädningsrum, relaxavdelning, bastu, terrasser och utomhuspool.

Byggnaden uppförs i fem våningsplan och med en byggnadshöjd av 46 meter. Entréplanet, till största delen belägen under marknivå, har en reception och lobby, 18 hotellrum, restaurangkök, serveringsdel samt teknikrum. På varje våningsplan 1-3 finns det 25 hotellrum, varav två är tillgänglighetsanpassade. Antal hotellrum uppgår till totalt 93 rum. Det fjärde våningsplanet är mindre till ytan och består av fläkt- och teknikrum, gym, omklädningsrum, relaxavdelning, bastu, terrasser och utomhuspool.

Hotellbyggnationen på Ryttaren 13 innefattar sammanlagt tre ärenden. Utöver det aktuella ärendet finns även NBF 2018-1921 gällande Ryttaren 12 och NBF 2018-1920 gällande Smista 3:1. Hotellet kommer att uppföras på fastigheten Ryttaren 13. Fastigheten Ryttaren 12 delar infart med Ryttaren 13 via Smista 3:1. Därav omfattas fastigheterna Ryttaren 12 och Smista 3:1 av det aktuella ärendet avseende ansökan om en in- och utfartsramp med stödmurar, anläggning av parkeringsplatser samt marklov för ändrade marknivåer.

Trafiksituationen för fastigheterna Ryttaren 12, Ryttaren 13 och Smista 3:1 är komplex eftersom den gemensamma in- och utfarten ligger nära en större cirkulationsplats där Gamla Södertäljevägen möter Smista allé. In- och utfarten ligger dessutom alldeles intill en befintlig busshållplats samt en t-korsning där Gamla Södertäljevägen möter Jägerhorns väg. Trafiken till och från berörda fastigheter kommer att korsa en gångväg samt ett huvudstråk för cykel.

Sökande har med anledning av trafiksituationen inkommit med ett trafiktekniskt utlåtande från sakkunnig. Utlåtandet behandlar den gemensamma in- och utfarten via Gamla Södertäljevägen. Utredningen föreslår att en separat ramp uppförs, med en förskjutning av 1,6 meter åt öster jämfört med föreslagen in- och utfart. Förslaget med rampen innebär att den gemensamma in- och utfarten kommer att ligga ungefär mitt för Jägerhorns väg och en bit längre bort från cirkulationsplatsen vid Smista allé, se bilaga 3.

Planförhållanden

För området gäller detaljplan 1-B-96 Gamla Södertäljevägen del A med aktbeteckning 0126K-14096 från den 11 november 2004. Fastigheten är avsedd för kontorsändamål. Största bruttoarea ovan mark är reglerad till 2 100 kvm. Beteckningen prickmarkerat område anger att området inte får bebyggas. Område betecknat med cirklar anger att området endast får bebyggas med planterbart bjälklag. Den maximala byggnadshöjden är reglerad till 46 meter.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område, där dagvatten kan omhändertas. Fastigheten omfattas av utfartsförbud mot Smista allé och del av Gamla Södertäljevägen. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Avstånd och placering av byggnad på fastigheten regleras med illustrationslinjer i detaljplanen.

Yttranden

Eftersom åtgärden avviker från detaljplanen genom att bruttoarean överskrider med 82,9 kvm, har ägarna av fastigheterna Arrendatorn 16, Juringe 2:2, Pentagonalen 1 Ryttaren 12, Ryttaren 18, Smista 3:1 och Smista 3:3 underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL.

Inga yttranden har inkommit.

Remissinstanser

Ärendet har remitterats till Gatuprojektsektionen och Södertörns brandförsvarsförbund.

Gatuprojektsektionen har svarat att in- och utfarten behöver extra åtgärder p.g.a. lutning. Den närmaste vägen innehar cirka 25 procents lutning. Den andra vägen inom fastigheten till de norra parkeringarna har ca 18 procents lutning. Över de 10 procent som den tekniska handboken föreskriver. In- och utfart behöver därav förses med värmeslingor. Vid in- och utfart krävs även

att en god sikt enligt den tekniska handboken vilket ska eftersträvas. Alla ramper inom fastigheten ska förses med värmeslingor, se bilaga 4.

Bygglövs- och tillsynsnämnden delar Gatuprojektsektionens synpunkter och bedömer att det vid in- och utfart krävs god sikt enligt och att alla ramper inom fastigheten ska förses med värmeslingor. Det är ett krav för att bygglov ska kunna medges.

Södertörns brandförsvarsförbund har inget att erinra.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) 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),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 31 c § får efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt

behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Enligt 9 kap. 35 § marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna.

Enligt 2 och 8 kap. PBL ska bland annat bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan.

Bygglov kan därför ges.

Avgifter

Avgiften för lovet är 60 562 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften är baserad på tabell 2.14 samt 9.2 i HKF 2200
Taxa för bygglov, kartor och mättjänster m.m.

Bo Tjörnå
Tillförordnad bygglovschef

Niklas Rehn
Handläggare



**HUDDINGE
KOMMUN**

MILJÖ- OCH BYGGLOVSFÖRVALTNINGEN

BTN-2019/370

SIDA
6 (8)

Bilagor

1. Ritningar som ingår i beslutet
2. Kallelse till tekniskt samråd
3. Trafiktekniskt utlåtande från sakkunnig
4. Gatuprojektsektionen
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Brandskyddsbeskrivning och skisser
7. Verksamhetsbeskrivning

Beslutet delges

Sökande och byggherre

Brahim Barhanko

Wedavägen 2A

152 42 Södertälje

Fastighetsägare

Smistaryttaren Fastighets AB

C/O PRONOX

Wedavägen 2A

152 42 Södertälje

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Övriga upplysningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnadsverket tas i bruk innan slutbesked har getts påförs en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Information om hur plan- och lägeskontroll ska utföras framgår på kommunens hemsida.

Enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter ska en arbetsmiljöplan upprättas och vara tillgänglig innan byggarbetsplatsen etableras.

För sprängning krävs polistillstånd.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område, där dagvatten kan omhändertas.

Vid in- och utfart krävs även att en god sikt enligt den tekniska handboken vilket ska eftersträvas. Alla ramper inom fastigheten ska förses med värmeslingor

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.