

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-04-18

1 (4)

Dnr: 2011BNS0315

Byggnadsnämnden

Bollmora 2:582 och del av Bollmora 2:1, Marknadsgränd 26-32

Nybyggnad av flerbostadshus och garage samt tillbyggnad av centrumbyggnad

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus och garage samt nybyggnad/tillbyggnad av centrumbyggnad med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen, PBL.

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

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt 9 kap 14 § i den upphävda plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	627 619 kronor
Grannhörande:	6 538 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>264 kronor</u>
Summa avgifter:	634 421 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
T.f Bygglovchef

Christian Ernst
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och garage samt tillbyggnad av centrumbyggnad.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av garage med en bruttoarea om 4 058 m² i en våning under mark med ca 136 parkeringsplatser.

Tillbyggnad av centrumbyggnad i två våningar med en bruttoarea om 5 301 m² med utrymme för butiker/lokaler och ca 46 parkeringsplatser. Tillbyggnaden utgörs i plan 0 av parkering som gränsar till den befintliga parkeringen. Denna yta kan även nås från parken. I plan 01 ansluter tillbyggnaden till befintlig passage genom öppen planlösning. Centrumtillbyggnaden har en taktäckning av sedum. På taket placeras två lanterniner för ljusinsläpp samt två fläktrum. Väggar på lanterniner och fläktrum kommer ha en taktäckning av mörkgrå plåt. Fasaderna kläs med svarta plåtkassetter (NCS 8000-N) liknande befintlig centrumbyggnad. På fasaden i plan 0 mot parken och Kyrkogränd kläs ytterväggen med belysta halvtransparenta vita glasskivor. På fasaden mot parken i plan 01 monteras en glasfasad. Bakom denna (på väggen innanför) monteras ett konstverk i samråd med kommunen.

Nybyggnad av lamellhus med en bruttoarea om 3 785 m² i fem våningar med 30 lägenheter. Lägenheterna har två respektive fyra rum och kök. Alla lägenheter har balkong.

Nybyggnad av punkthus med en bruttoarea om 10 452 m² i 24 våningar med 126 lägenheter. Lägenheterna har två till fem rum och kök. Alla lägenheter har balkong/uteplats. Vid entrén till punkthuset på plan 0 finns butiker och café.

Bostäderna kommer att ha ett yttertak bestående av svart papp. Bostädernas fasader består av sandwichelement med fasaddekor av försänkta ränder. Fasaderna putsas med vitt (NCS S 1000-N) och grått (NCS S 6502-Y). Balkongerna i punkthuset glasas in med vitt och svart laminerat glas.

Total byggnadsarea för garage, centrumbyggnad, punkthus och lamellhus är 2 895 m². Totalt byggs 156 lägenheter.

Fastighetsregleringen utförs med sk. tredimensionell fastighetsbildning, vilket innebär att centrumbyggnaden, garaget, lamellhuset och punkthuset kommer att vara separata fastigheter (se aktbilaga 1).

Ansökan avviker från gällande detaljplan genom att del av det underjordiska garagets högsta punkt överskrids med 0,47 meter, centrumbyggnadens högsta höjd överskrids med 1,4 meter, att lamellhusets högsta höjd överskrids med 0,9 meter samt att del av centrumbyggnaden placeras inom område som ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

Ritningar som ingår i beslutet

Se ritningsförteckning (aktbilaga).

Skäl till beslut

Förslaget uppfyller anpassnings- och utformningskraven enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL.

Tillgänglighetskraven i och till byggnaderna bedöms vara uppfyllda.

Enligt 9 kap 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Det underjordiska garaget högsta punkt överskrids med 0,47 meter. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det inte blir en brant slänt vid gångstråket mellan den befintliga byggnaden på fastigheten Bollmora 2:581 (Tyresö församling) och kommande park. Denna avvikelse bedöms utgöra en försumbar avvikelse då slänten inte blir så brant att den hindrar en passage eller utgör en olägenhet för dem som rör sig i passagen eller grannfastigheten. Syftet med planbestämmelsen bedöms därför vara uppnått.

Centrumbyggnadens högsta höjd avviker från detaljplanen med 1,4 meter. Bygglovenheten konstaterar att befintlig centrumbyggnad har en höjd på ca +40.9 meter och den anslutande tillbyggnadens höjd är ca +41.4 meter. Skillnaden mellan befintlig byggnad och tillbyggnad blir därför ca 0.5 meter. Bygglovenheten bedömer att anpassningen till befintlig byggnad är väl utformad. Avvikelsen bedöms som liten och förenlig med planens syfte.

Lamellhusets högsta höjd avviker från detaljplanen med 0,9 meter. Bygglovenheten konstaterar att lägenheterna har en rumshöjd om 2,5 meter, vilket kan anses vara en normal rumshöjd. Bygglovenheten bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte.

Del av centrumbyggnaden placeras inom område som ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik (X-område). Syftet med bestämmelsen är att tillbyggnaden i markplan inte ska försvåra passage mellan Tyresö församling och centrumbyggnaden. Inlämnat förslag bedöms inte försvåra passagen mellan byggnaderna. Passagen bedöms vara så väl tilltagen så att syftet med bestämmelsen bedöms vara uppnådd. Avvikelsen bedöms därför som liten.

Avvikelserna i ansökan bedöms sammantaget i förhållande till projektets storlek och omfattning utgöra en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte, förslaget uppfyller därmed förutsättningar för lov enligt 9 kap 31b § PBL och bygglov beviljas.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 366, fastställd den 25 april 2008. Bestämmelserna innebär bland annat att centrum får byggas med en högsta byggnadshöjd om 40 meter över nollplanet. Bostäder med centrum i de två första våningarna med en högsta byggnadshöjd om 56 respektive 107 meter över nollplanet. Utöver angiven höjd får tekniska anordningar/teknikutrymmen och konstnärlig utsmyckning utföras med den utformning och i den omfattning som byggnadsnämnden finner lämplig. Det underjordiska garagets högsta höjd får inte ligga högre än +29,5 meter över nollplanet.

Fastigheten Bollmora 2:582 har en area om 9 654 m². Ca 130 m² av fastigheten Bollmora 2:1 kommer att bebyggas med underjordiskt garage.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

Ansökan har redovisats med kungörelse i Dagens Nyheter den 5 april med möjlighet att inkomma med yttrande senast den 26 april 2012..

Ärendet har remitterats till Trafikverket, Försvarsmakten, flygplatschefen på Bromma flygplats samt kommunens trafikenhet.

Sedan bygglovansökan inkom till bygglovenheten har samtal förts med kommunens mark- och exploateringsenhet, som inte har något att erinra över den ingivna ansökan.