

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-06-05

1 (4)

Dnr: 2013BNS0123

Byggnadsnämnden

Järnet 11, Bollmora Gårdsväg 2

Nybyggnad av flerbostadshus och garage under mark. Etapp 1, hus B, C och F

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med liten avvikelse från detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.

Bostadshusen får inte uppföras förrän parkeringsgaraget (P₂) har kommit till stånd.

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

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inkl. startbesked, arbetspl. besök och slutbesked:	315 950 kronor
Grannhörande	1 780 kronor
<u>Kungörelse</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	318 000 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglovansökan avseende nybyggnad av flerbostadshus B, C och F med tillhörande garage under mark. Förslaget avviker från detaljplanen då fasader mot innergården utförs i trä mot detaljplanebestämmelsen att alla fasader ska utföras med puts utan synliga skarvar.

Beskrivning av ärendet

Oscar Properties har tillsammans med arkitektfirman Jägnefält och Milton tagit fram förslag till bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande underjordiskt garage på fastigheten Järnet 11.

Bygglovets är uppdelat i två etapper med varsin innergård där den första etappen är den södra gården. Området där husen kommer att stå utgörs idag av markparkering till bl.a. vuxenskolans C3L. Området är en del av Tyresö kommuns förtätning av Tyresö centrum.

Ettapp 1 består av bostäder i hus B, C och F samt ett sammanhängande underjordiskt garage med 76 p-platser för bilar och 146 platser för cyklar. Förråden läggs också i garaget där lägenheterna nås med hissar. Alla trapphus i markplan är genomgående. Några av utrymmena i markplan blir gemensamma lokaler för kommande bostadsrättsförening. Innergårdarna förbereds med 400 mm planteringsjord, 650 mm där träd ska planteras.

Bruttoarean för Hus B är 4130 kvm. Hus C, 5032 kvm. Hus F, 1810. Garaget tillhörande dessa hus har en bruttoarea på 3705. Total bruttoarea för hela ettapp I är 14677 kvm.

Lägenhetsfördelningen för hela området (ettapp I och II) är följande:

- 1 rok, 18 st (8%)
- 2 rok, 71 st, (30%)
- 3 rok, 44 st, (19%)
- 4 rok, 80 st, (34%)
- 5 rok 20 st, (9%)

Hus B och F uppförs i fem våningar. Hus C uppförs i fyra våningar. Alla lägenheter har tillgång till uteplatser på balkonger eller i markplan. Fasaderna ut mot omkringliggande gator utförs med brädriven slätputs i tre olika vit-gråa till gråa toner. (Hus B, S 2502-Y. Hus C, S1502Y. Hus F, S 2002-Y). Alla fasader mot innergård utförs med stående träpanel (sibirisk lärk).

Alla lägenheter som vetter mot innergården har sammanhängande balkongbjälklag där varje lägenhet avskiljs med en industriväv som fästs i fyra hörn med vantskruv. Taken utförs med plåt i mörkare grå ton (S 2502-Y).

Generell luftljudsisolering i hela området är $R_w = 38$ dB för fönster och $R_w = 35$ dB för dörrar.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Etapp I.

Bygglovansökan 2013-04-03, teknisk beskrivning 2013-04-03, bullerutredning 2013-04-03, tillgänglighetsbeskrivning 2013-04-03, anmälan kontrollansvarig 2013-05-30, utformningsbeskrivning 2013-04-03, för ritningar 2013-04-03, rev. 2013-05-13 se bifogad ritningsförteckning.

Skäl till beslut

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

Flerbostadshusens fasader utförs till största delen i puts. Mot innergårdarna utförs fasaderna med stående träfasad (sibirisk lärk).

Enligt detaljplanen ska fasader utformas med puts utan synliga skarvar. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen närmast Tyresövägen ska få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter och höga kvaliteter i materialval.

Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd överensstämmer med planens syfte och eftersom de fasader som är vända utåt mot allmänheten utförs i puts med socklar i sandsten och de fasader som avviker från bestämmelserna är vända mot innergårdarna, påverkars inte stadsmässigheten utåt av större betydelse. Avvikelsen är därför att betrakta som liten.

Bygglövenheten bedömer att förslaget i övrigt är helt planenligt och uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 403 (Bostäder vid Bollmora allé). Bestämmelserna för **hus B och F** är: "BP, n_1 , V, v_1 , n_1 , f_2 , 20°, dB(A)" vilket bl.a. innebär: Bostäder med tillhörande underjordiskt parkeringsgarage får uppföras. Prickad mark får inte bebyggas av annat än cykelparkering under tak och sophus. Parkeringsgaraget färdiga innergolv får inte ligga högre än +25.5 m över nollplanet (RH00). Byggnaderna får uppföras i max 5 våningar. Vind får inte anordnas. Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga skarvar. Tak ska vara av plåt. Största taklutning 20°.

Bestämmelserna för **hus C** är samma som för hus B och F med skillnaden att det huset får uppföras i max 4 våningar.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit.