

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-06-05

1 (4)

Dnr: 2013BNS0124

Byggnadsnämnden

Järnet 11, Bollmora Gårdsväg

Nybyggnad av flerbostadshus med lokaler och garage under mark, Etapp 2, hus A, D och E

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:	429 692 kronor
Grannhörande	1 780 kronor
<u>Kungörelse</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	431 742 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglovansökan avseende nybyggnad av flerbostadshus för hus A, D och E med tillhörande garage under mark. Förslaget avviker från detaljplanen då fasader mot innergården utförs i trä samt att de två översta våningarna (våning sex och sju) på västra delen av hus A utförs helt i trä runt om. Detaljplanebestämmelsen går ut på 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.

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

Etapp II består av bostäder i hus A, D och E samt ett sammahängande underjordiskt garage med 89 p-platser för bilar och 142 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. Lokaler för verksamheter såsom café, spa/gym och deli anordnas i A-byggnaden i markplan ut mot torget mot det kommande parkeringsgaraget (P2). Innergårdarna förbereds med 400 mm planteringsjord, 650 mm där träd ska planteras.

Bruttoarean för Hus A är 8438 kvm. Hus D, 3239 kvm. Hus E, 1144. Garaget tillhörande dessa hus har en bruttoarea på 4003 kvm. Total bruttoarea för hela etapp II är 16824 kvm.

Lägenhetsfördelningen för hela området (etapp 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%)

Västra delen av hus A uppförs i sju våningar. De fem första våningarna får samma utformning som övriga byggnader i förslaget. Våning sex och sju utförs helt i trä med tre sidor indragna bl.a. för att ge byggnaden en lättare utformning mot Tyresövägen. På gavlarna fortsätter betongbjälklagen utanför fasaderna, i dessa skapas stora håligheter där man ska låta grönska växa igenom i två våningar. Hus A bryts sedan av i vinkel mot Bollmora allé där byggnaden uppförs i fem våningar.

Hus D och E uppförs i fyra våningar. Alla lägenheter har tillgång till uteplatser på balkonger eller i markplan. Fasaderna utåt mot omkringliggande gator utförs med brädriven slätputs i tre olika vitgråa till gråa toner. (Hus A östra fasaden, S 2002-Y. Hus A väster, nordöst och hus E, S 1502-Y. Hus D, S 2502-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 av vantskruv uppspänd industriväv. Taken utförs med plåt i mörkare grå ton (S 2502-Y)

A-huset är det hus som mest påverkas av trafikbuller. Vid fasad mot Tyresövägen uppnås ett ekvivalent bullervärde som överskrider riktvärdet för uteplats. Detta klaras med att samtliga lägenheter har balkonger på båda sidor om byggnaden. Kravet på att hälften av boningsrummen vetter åt tyst sida uppnås. Generell luftljudsisolering i hela området är $R_w = 38$ dB för fönster och $R_w = 35$ dB för dörrar. För A-huset så krävs högre luftljudsisolering på fönster och det är minst $R_w = 43$ dB.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ettapp II.

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 avvikelsen 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). De två översta våningarna på den västra delen av hus A utförs med nämnda träutformning på alla sidor.

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 kvalitéer i materialval.

Bygglovenheten 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 och påverkar inte stadsmässigheten utåt av större betydelse.

De två översta våningarna på västra delen av hus A har som syfte att minska ner hur volymen uppfattas av byggnaden. Den utförs i ett annat material än de undre våningarna vilket också gör att

den inte uppfattas som lika massiv. Detta tillsammans med att fasaderna är något indragna och de öppna betongbjälklagen där grönska kan få möjlighet att växa ger den delen av kvarteret en spännande och unik utformning mot Tyresövägen och entrén till Tyresö, som har varit syftet med detaljplanen. Avvikelsen är därför att betrakta som liten.

Bygglagen 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 **A västra delen** är: "BPC, v_1 , n_1 , f_1 , m_1 , m_2 , 20°, dB(A), e_1 , V-VIII" vilket bl.a. innebär:

Bostäder med tillhörande underjordiskt parkeringsgarage får uppföras, där bottenvåningen även får användas till centrumändamål. Prickad mark får inte bebyggas av annat än cykelparkering under tak och sophus. Max 33 % av byggnaden får uppföras i 8 våningar. Resten av byggnaden ska uppföras i 5 resp. 6 våningar. Parkeringsgaraget's färdiga innergolv får inte ligga högre än +25.5 m över nollplanet (RH00). Vind får inte anordnas. Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga skarvar och/eller bekläs med skärmtegel. Tak ska vara av plåt, papp eller vegetation av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper. Största taklutning 20°.

Bestämmelserna för hus **A mittendelen** är "KBPC, V, v_1 , n_1 , f_1 , m_1 , m_2 , 20°, dB(A)". vilket till stor del innebär samma som västra delen av hus A med skillnaden att huset får innehålla kontor/bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Byggnadsdelen får uppföras i max 5 våningar. Största taklutning 20°.

Bestämmelserna för **östra delen av hus A** är: "BP, V, v_1 , n_1 , f_1 , 20°, dB(A)", vilket bl.a. innebär att här gäller bostäder i 5 våningar och ett underjordiskt garage. Största taklutning 20°.

För **Hus D och E** gäller bestämmelserna: "BP, IV, v_1 , n_1 , f_2 , 20°", vilket bl.a. innebär att byggnaderna får uppföras i 4 våningar. Ny bebyggelse ska uppföras med putsfasader utan synliga skarvar. Tak ska vara av plåt. Största taklutning 20°.

Yttranden

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