

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-11-19

1 (5)

Dnr: 2015BNS0719/231

Byggnadsnämnden

Järnet 11, Bollmora Gårdsväg 3

Nybyggnad av 3 stycken flerbostadshus med totalt 184 lägenheter, 1 lokal och garage under mark samt tidsbegränsat lov för bodetablering till 2018-12-01

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanen. En liten del av hus D (0,26 m) och en liten del av garaget (21 kvm) placeras på mark som inte får bebyggas. Hus A uppförs till 2/3 i sju våningar. Taktäckningsmaterialet på hus C och D utförs i sedum och mindre partier av fasaderna utförs i cederträ.

Tidsbegränsat bygglov för bodetablering som gäller till den 1 december 2018 ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas XX, X som är certifierad med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	473 836 kronor
Kungörelse:	272 kronor
Summa avgifter:	474 108 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Johan Forsberg
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med totalt 184 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna uppförs i 4-7 våningar med ett garage under mark i bottenplanet. I ansökan ingår även ett tidsbegränsat lov för etablering.

Kvarteret gränsar i norr mot Tyresövägen, i väster via Bollmora Gårdsväg mot en skola, i öster mot LM Ericssons väg och i söder mot ett bostadskvarter via Telefongränd. Kvarterets byggnader ges en sammanhållen karaktär och bildar en helhet med det direkt angränsande kvarteret i söder.

Byggnaderna uppförs i 4 våningar mot Bollmora Gårdsväg och Telefongränd. Den vinklade byggnadskroppen mot Tyresövägen och LM Ericssons väg uppförs i 5 våningar med ytterligare 2 indragna våningar mot Tyresövägen.

Respektive trapphus försörjer 4 mindre lägenheter. 2 genomgående lägenheter med 2 rum och kök och 2 enkelsidiga lägenheter med 1 rum och kök. De enkelsidiga lägenheterna vetter alla mot gården som utgör den tysta sidan. Samtliga lägenheter förses med balkong eller uteplats mot gården. De genomgående lägenheterna mot Bollmora Gårdsväg får även balkong mot gatan.

Fasaderna putsas i samma ljusa kulör som kvarteret i söder för att hålla dem samman. De 2 övre, indragna våningarna mot Tyresövägen framhålls och får en avvikande gestaltning från resten av kvarteret. Delar av entrépartierna och indragna fasadpartier på loftgångar och balkonger utförs i cederträ.

Bilparkering förläggs i garaget under gården och bostadshusen med infart placerad i kvarterets sydöstra hörn. Cykelparkeringen finns i samma plan i direkt anslutning till respektive trapphus.

Under byggtiden placeras en bodetablering i 2 våningar i anslutning till LM Ericssons väg.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 403. Bestämmelserna innebär bland annat att bostäder med tillhörande parkeringsgarage får uppföras. Punktprickad mark får inte bebyggas med annat än cykelparkering under tak och sophus. Ringprickad mark får endast underbyggas. Parkeringsgaragets 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. Största taklutning 20°.

Bestämmelserna specifika för hus A innebär bland annat att entréplanet även får användas för centrumändamål. Högst 1/3 av byggnaden får uppföras i 8 våningar. Resten av byggnaden ska uppföras i högst 5 resp. 6 våningar. Tak ska vara av plåt, papp eller vegetation av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper.

Bestämmelserna specifika för hus B innebär bland annat byggnadsdelen får uppföras i högst 5 våningar. Tak ska vara av plåt, papp eller vegetation av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper.

Bestämmelserna specifika för Hus C och D innebär bland annat att byggnaderna får uppföras i högst 4 våningar. Tak ska vara av plåt.

Yttranden

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Några synpunkter har inte inkommit.

Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar inledningsvis att syftet med att begränsa våning 7 och 8 till 1/3 av hus A är att bebyggelsen närmast Tyresövägen ska få en mer utmanande och spännande arkitektur. I förslaget upptar de två indragna våningarna mot Tyresövägen (våning 6 och 7) 2/3 av byggnaden. Den 1/3 av bygganden som enligt planen får uppföras i 8 våningar har alltså lagts på det sjunde våningsplanet. De två översta våningarna har också getts en avvikande gestaltningen från resten av kvarteret i enlighet med planbeskrivningen. Trapphus och entrépartier ramas in för att bilda en väldefinierad figur på taket.

Fasad- och taktäckningsmaterial har enligt planbeskrivningen reglerats för att få höga kvalitéer i materialval. I förslaget har vissa avvikelserna från föreskrivet fasad- och taktäckningsmaterial gjorts, framför allt för att ytterligare höja kvalitén på materialvalen. Bland annat har man valt att lägga sedum på de takdelar som är mest exponerade sett från området i övrigt.

Hus D:s placering 0,26 meter in på mark som inte får bebyggas är i faktiska siffror och tal så liten att den tangerar gränsen för mätnoggrannhet då avvikelsen knappt är mätbar på nybyggnadskartan.

Genom att placera en mindre del (21 kvm) av garaget utanför underbyggnadsrätten uppnås en bättre planlösning i den delen av garaget.

Avvikelserna bedöms således som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Avvikelserna är förenliga med planens syfte.

Enheten bedömer vidare att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden, utgör en god helhetsverkan och i övrigt uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Byggnaderna bedöms vara utformade och placerade med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen.

Förslaget bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Enheten bedömer att byggnaderna och gården är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och förslaget bedöms i övrigt vara lämpligt för sitt ändamål och uppfylla utformningskraven enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Lov kan därmed ges enligt 9 kap. 31 b och 33 §§ plan- och bygglagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2015-10-23.

Handlingsförteckning, datumstämplad 2015-11-06.

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2015-11-06.

Markplanering, datumstämplad 2015-10-23.

Bodetablering (situationsplan), datumstämplad 2015-11-06.

Planritningar, datumstämplade 2015-10-23 och 2015-11-06.

Sektionsritningar, datumstämplade 2015-10-23.

Fasadritningar, datumstämplade 2015-10-23 och 2015-11-06.

Gestaltungsbeskrivning, datumstämplad 2015-10-23.

Material- och kulörbeskrivning, datumstämplad 2015-10-23.

Illustrationer, datumstämplade 2015-10-23.

Utlåtande tillgänglighet, datumstämplat 2015-11-06.

Akustiskt program, datumstämplat 2015-10-29.