

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-08

1 (4)

Dnr: 2014BNS0304/231

Byggnadsnämnden

Strand 1:233 och 1:259, Lövängsgränd 1, 2, 3, 4, 4B, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 och 12

Nybyggnad av 9 st flerbostadshus (36 lgh), 2 st förråd, 2 st sophus, plank och 60 st parkeringsplatser

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen. 27 parkeringsplatser placeras på mark som inte får bebyggas.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig som är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900): XX.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	147 763 kronor
Kungörelse:	272 kronor
<u>Detaljplanavgift:</u>	<u>625 152 kronor</u>
Summa avgifter:	773 187 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Johan Forsberg
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår att nämnden beviljar bygglov för nybyggnad av 9 st flerbostadshus (36 lgh) med tillhörande förråd, sophus, plank och parkeringsplatser.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 9 st flerbostadshus, 2 st förråd, 2 st sophus, plank och 60 st parkeringsplatser. Bostadshusen uppförs i två våningar med en sammanlagd byggnadsarea om 2224 kvm varav 3 st med en byggnadsarea om 264 kvm, 2 st med en byggnadsarea om 238 kvm och 4 st med en byggnadsarea om 212 kvm. Förråd och sophus omfattar totalt 109 kvm byggnadsarea och får en byggnadshöjd på 3 meter. Husen uppförs i två kvarter med innergård som rymmer uteplatser/balkonger, förråd, lekplats och sophus. Gårdarna avgränsas mot gatan med plank som uppförs mellan husen.

Tidigare beslut

2014-09-12 beviljades marklov för förberedande markarbeten (schakt och pålning).

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan daterad 2014-06-04

Utlåtande tillgänglighet daterad 2014-06-04

Illustrationsplan daterad 2014-06-19

Nybyggnadskarta daterad 2014-06-19

Hus A- Planritning daterad 2014-06-19

Hus B- Planritning daterad 2014-06-04

Hus C- Planritning daterad 2014-06-04

Hus A- Fasad- och sektionsritning daterad 2014-06-04

Hus B- Fasad- och sektionsritning daterad 2014-06-04

Hus C- Fasad- och sektionsritning daterad 2014-06-04

Komplementbyggnader – sophus, förråd daterad 2014-06-04

Gård 4- Kulör och materialbeskrivning daterad 2014-06-04

Gård 5- Kulör och materialbeskrivning daterad 2014-06-04

Markplanering daterad 2014-06-04

Skäl till beslut

Bygglovenheten kan inledningsvis konstatera att naturområdet söder om de föreslagna åtgärderna är markerat med bestämmelsen N2 vilket innebär att befintlig vegetation ska bevaras. Naturområdet kommer alltså inte att påverkas av projektet. Vid planläggning av området gjordes en illustration av området som i grova drag visar områdets tänkta utformning. Parkeringsplatserna placering följer den till detaljplanen hörande illustrationsplanen. Avvikelsen från detaljplanen bedöms således som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Projektet bedöms i övrigt vara helt planenligt och vara väl anpassat till området förutsättningar. Kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen med avseende på utformning, anpassning, tillgänglighet, avfallshantering, parkering och trafikförsörjning bedöms vara uppfyllda.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 383 som vann laga kraft den 4 november 2010. Bestämmelserna innebär bland annat att nio flerfamiljshus i högst två våningar med en byggnadsarea om 350 kvm per hus får uppföras. Utöver det får uthus och garage uppföras med en maximal byggnadsarea om sammanlagt 200 kvm. Uthus och garage får endast uppföras i en våning och med en maximal byggnadshöjd om 3,0 meter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter. Källare får inte inredas. Byggnader får placeras närmre fastighetsgräns mot allmänplats än 4,5 meter. Punkt prickad mark får inte bebyggas. Plank och murar får uppföras på mark som inte får bebyggas i den omfattning som byggnadsnämnden finner lämplig. Träd med beteckningen n1 ska bevaras, ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Mark- och exploatering som inte har några synpunkter på förslaget.

Berörda sakägare har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Inga synpunkter har inkommit förutom från ägarna till fastigheterna X, X, X och X som motsätter sig åtgärden. Ägaren till X anser att detaljplanen ska följas och vill att man minskar antalet lägenheter så att antalet parkeringsplatser kan minskas. Ägarna till X är emot förslaget innan de får mer information om vad som kommer hända med naturområdet söder om de föreslagna åtgärderna. Ägaren till X anser att mark som inte får bebyggas inte får användas för extra parkeringsplatser. Ägarna till X anser att parkeringsplatserna mot deras fastighet blir störande då de hamnar för nära deras tomtgräns.