

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-08-18

1 (3)

Dnr: 2011BN0241

Byggnadsnämnden

Tyresö 1:483, Maria Sofias väg 1

Nybyggnad av flerbostadshus och carport

Förslag till beslut

1. Bygglov beviljas med stöd av 8 kap 11§ plan-och bygglagen (PBL) för ett trevåningshus (hus 1) med en byggnadsarea (BYA) om 309 m² BYA och en bruttoarea (BTA) om 1184 BTA.
2. Bygglov beviljas med stöd av 8 kap 11§ plan-och bygglagen (PBL) för ett fyrvåningshus (hus 2 och 3) med en byggnadsarea (BYA) om 580 m² BYA. och en bruttoarea om 2467 BTA.
3. Bygglov beviljas med stöd av 8 kap 11§ plan-och bygglagen (PBL) för ett trevåningshus (hus 4) med en byggnadsarea (BYA) om 309 m² BYA och en bruttoarea (BTA) om 1184 BTA.
4. Bygglov beviljas med stöd av plan- och bygglagen 8 kap 11§ för carport med en byggnadsarea om 53 m² BYA samt en öppenarea (OPA) om 53 OPA.
5. Avgift:

Bygglov	110 000 kronor
<u>Byggnämnan</u>	<u>42 000 kronor</u>
Summa avgifter	152 000 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Azadeh Iranpour
Bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

tyresö kommun



Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret fick den 5 maj 2007 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för seniorboende på fastigheterna Tyresö 1:481, 1:483 samt del av Tyresö 1:544.

Detaljplanen tillåter bostäder i 3-4 våningar med cirka 60 lägenheter. Detaljplanen möjliggör även att bottenvåningen i de östra byggnaderna får användas för centrumändamål. Dessa verksamheter får inte vara störande för omgivande bebyggelse. Bebyggelsen delas upp i flera byggnadskroppar och ska placeras så att de utgör ett skydd mot buller för uteplatser och bakomliggande bebyggelse.

Alla lägenheter kommer att ha tillgång till balkong eller uteplats, men då husen är placerade i väst-östlig riktning får en del balkonger mindre solljus under dagtid. Därför kommer gemensamma gårdar skapas för att där få soliga uteplatser. Till planen hör kvalitetsprogrammet för Trädgårdstaden.

Ett exploateringsavtal är tecknat med Seniorgården AB. Till exploateringsavtalet hör ett separat kvalitetsprogram för kvarteret Porträttet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom till bygglovenheten den 4 mars 2011.

Ansökan avser nybyggnation på fastigheterna Tyresö 1:481 samt Tyresö 1:483 gällande totalt sex stycken huskroppar. Två av dessa hus samt carport är placerade på Tyresö 1:481 och fyra hus samt en mindre carport är placerade på Tyresö 1:483. Denna tjänsteskrivelse avser ansökan om nybyggnation på Tyresö 1:483.

Planförhållande

För området gäller detaljplan med nummer 381 som vunnit laga kraft den 23 mars 2010

Total byggrätt för fastigheten är 700 m² i tre våningar. Byggrätten medger även byggnation av garage/carport i direkt anslutning till Tyresövägen. Taken på huvudbyggnaderna skall utformas som sadeltak med takmaterial av plåt eller tegel. Fasader skall utföras i puts utan synliga skarvar. Vind får inte inredas. Mot allmän platsmark får byggnader placeras en meter från fastighetsgräns. Garage eller carport skall anläggas som skydd mot Tyresövägen.

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07
- maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A)

Träd som är markerade som skyddade i detaljplanen ska bevaras. Ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet.

Detaljplanen hänvisar till bestämmelser i kvalitetsprogram för Trädgårdstaden

Avvikelse från detaljplan

Byggnadsförslaget innehåller inga avvikelser från gällande detaljplan.

Bygglovenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och byggklagen 8 kap 11§ och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för två trevåningshus med en BYA om totalt 618 m² och ett fyravåningshus med en (BYA) om 580 m² samt en carport om 53 m² BYA.