Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2013-03-15

Dnr: 2013BNS0044

Byggnadsnämnden

Näsby 4:1472, Studiovägen 1

Nybyggnad av 4 flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;
Namn: XX
Adress: X
Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt 10 kap. 9 § PBL.

Avgift:	Bygglov inklusive startbesked:	203 632 kronor
	Kungörelse	270 kronor
	Summa avgifter:	203 902 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Martin Fahlman
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Förslag till att bevilja bygglovsansökan gällande nybyggnad av fyra stycken punkthus med totalt 64 lägenheter med tillhörande komplementbyggnader.

Beskrivning av ärendet

JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om att planändra fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Området planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Planerna realiserades aldrig och området har därför förblivit obebyggt

Området består idag av relativt tät skog i kuperad terräng och ligger mellan Bergfotens skola i öster och ett område för småindustri i väster för närvarande Tyresö bostäder. I Norr avgränsas området av Njupkärrsvägen och i söder av naturmark.

Ansökan avser nybyggnation av fyra st. punkthus i fyra våningar vardera. Husen är den första etappen i området Tyresö Skogsstad också kallat UR-tomten. Varje punkthus har en byggnadsarea om 460 kvm och en byggnadshöjd på ca 13 meter.

Varje hus innehåller 16 lägenheter vilket blir 64 totalt. Lägenheternas fördelning är 5 st 2 rok med en bruttoarea om 49-55 kvm. 29 st 3 rok med en bruttoarea om 72 – 80 kvm och 30 st 4 rok med bruttoarean om 93 kvm.

Fasaderna på flerbostadshusen utförs i huvudsak i puts, ljusgrå och mörkgrå. De infällda partierna runt balkonger och entré utförs med stående träpanel, även här i ljusgrå och mörkgrå. Taket utförs i huvudsak med papp som inte blir synlig från gatan. Fläktrummen mitt på taken utförs i zinkgrå plåt och takfoten kläs in med zinkgrå fibercementskivor. Balkongräcken utförs i aluminium.

Ansökan avser även komplementbyggnader 136 resp 50 kvm som placeras framför flerbostadshusen ut mot vägen. Komplementbyggnaderna rymmer cykelrum och återvinning. Fasaderna utförs med stående träpanel, mörkgrå och taken utförs med sedum/mossa.

Området nås från Njupkärrsvägen i planområdets nordvästra hörn och en marklovansökan har lämnats in för vägen genom området med tillhörande slänter, schaktningar, fyllningar och parkeringar.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglovsansökan, teknisk beskrivning, tillgänglighetsbeskrivning, nybyggnadskarta, ritning komplementbyggnader hus 1-3,sektionsritning mark hus 4 och 3, översiktsplan med snittlinjer, sektionsritning mark hus 1 och 2, markplaneringsritning hus 1 och 2, markplaneringsritning hus 3 och 4, kulör- och materialbeskrivning, situationsplan hus 1-4, plan 10 hus 1-3, plan 11 hus 1-3, plan 12 hus 1-3, plan 13 hus 1-3, vindsplan hus 1-3, takplan hus 1-3, ritning komplementbyggnad hus 4, plan 10 hus 4, plan 11 hus 4, plan 12 hus, 4 plan 13 hus 4, vindsplan hus 4, takplan hus 4, sektion a-a hus 1-3, sektion b-b hus 1-3, fasad mot sydväst hus 1-3,fasad mot nordväst hus 1-3, fasad mot nordost hus 1-3, fasad mot sydost hus 1-3, fasader översikt hus 1-3, fasader översikt hus 4, fasad mot söder hus 4, fasad mot väster hus 4, fasad mot norr hus 4, fasad mot öster hus 4.
Samtliga ritningar daterade 2013-02-12.

Skäl till beslut

Förslaget är planenligt. Ansökan stämmer väl överens med detaljplanen och tillhörande planbeskrivning i då exploatören har varit med genom hela planprocessen och detaljplanen är anpassad till aktuellt projekt. Viss markförändring sker bakom flerbostadshusen inom n1-område där, enligt planbestämmelse, mark och vegetation ska bevaras. Markarbetet bedöms ej utgöra en avvikelse från detaljplanen och inte utgöra negativa effekter på n1-området då det syftar till att jämna ut ojämnheter i marken för att skapa en naturlig övergång till befintlig marknivå som är varierande i motsats till detaljplanens egenskapsgräns.

Parkeringar, hantering av sopor och snöröjning finns det god möjlighet till inom området och en mer detaljerad utformning av detta och vägen in igenom området behandlas i en separat ansökan.

Syftet med planen har varit att bostadsbebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur samt en stark miljöprofil. Detta har man visat i förslaget som är väl anpassat till naturens förutsättningar och arkitekturen är genomarbetad. Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 409. För området gäller bestämmelserna B e_1 1380/460, e_2 140/50, IV f_1 v_1. Bestämmelserna innebär bl.a. att största byggnadsarea för huvudbyggnader är 1380 resp. 460 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 140 resp. 50 kvm. tomterna får bebyggas med flerbostadshus i fyra våningar. Byggnader ska utföras utan synliga elementskarvar. Taklutningen får vara högst 10°.

Fastigheten har en area om 52 360 m^2.