

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-09-17

1 (3)

Dnr: 2013BNS0095

Byggnadsnämnden

Näsby 4:1472, Njupkärrsvägen

Nybyggnad 20 st kedjehus med carport och 20 st förråd.

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 enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	148 096 kronor
Kungörelse	273 kronor_____
Summa avgifter:	148 369kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Martin Fahlman
Verksamhetsansvarig bygglovenheten

Sammanfattning

Bevilja planenligt bygglov för nybyggnad av 20 kedjehus som sammanfogas med carportar. Ansökan avser också 20 förrådsbyggnader.

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 var planlagt 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 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.

Inom området håller man i dag på att bygga vägar, anlägga parkeringsplatser och avverka skog. Startbesked för nybyggnad av fyra flerbostadshus, etapp ett, har redan beviljats.

Ansökan avser nybyggnation av 20 kedjehus i två våningar med tillhörande carport och 20 förrådsbyggnader. Husen är den andra etappen på den så kallade UR-tomten. Området för kedjehusen kallas skogshöjden och husen ligger i dagsläget på en och samma fastighet (Näsby 4:1472) men är framöver tänkta att styckas av i 20 egna fastigheter.

Varje huvudbyggnad har en byggnadsarea på 85 kvm (170 kvm bruttoarea). Alla hus sitter ihop i en framtida tomtgräns med en mellanliggande carport på 23 kvm. Bakom carportarna är förråd på 8 kvm placerade. Totalt bebyggs området med 1700 kvm huvudbyggnad. 620 kvm komplementbyggnad.

Husen får många olika färgsättningar: Hus 1-15 i områdets södra del har vit liggande enkelfasad träpanel på alla sidor runt om, svart papptak och solpaneler mot söder. Carportarna och förråden utförs med sedumtak.

Hus 16-20 i områdets sydvästra del har blågrå liggande enkelfasad träpanel på kortsidorna fram och bak samt på gavlarna vid de två yttre långsidorna. Fasad mellan husen får samma vita färg som övriga hus. Entrédörrarna utförs i tre olika kulörer: limegrön, svartgrå och grafitgrå.

I detaljplanen skiljer man på huvudbyggnad och komplementbyggnad, detta har gjorts vid bygglovprövning också och de ska i fortsättningen i framtida bygglovsärenden tolkas som separata byggnader även om de är sammanbyggda. Avgränsningen är möjlig så länge komplementbyggnaden är en carport och inte en garagebyggnad med väggar.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglovansökan, anmälan KA, nybyggnadskarta, planritning vån 1 och 2, takplan, fasadritning hus 1 och 16, fasadritning hus 2-15 och 17-20, sektionssritning, markplaneringsritningar 2 st, översiktsplan, marksektionssritningar 3 st, framtida handikappsanpassningsritning, ovanstående daterade 2013-03-13. Fasadillustrationsritning hus 1 -15, fasadillustrationsritning hus 16- 20, material- och kulörbeskrivning hus 1-15, material- och kulörbeskrivning hus 16-20 daterade 2013-08-27.

Skäl till beslut

Husen är väl placerade och överensstämmer bra med detaljplan, planbeskrivning och kvalitetsprogram framtaget för dessa hus. Åtgärden är helt planenlig.

Viss markförändring sker bakom några av kedjehusen 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 vistelseyta på baksidan och en naturlig övergång till skogsmarkerna runt om som är varierande i motsats till detaljplanens egenskapsgräns.

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. Bygglövenheten 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 e₁ 440, e₁ 1290, e₂ 155, e₂ 470 II, v₂, f₃, n₁” vilket bl.a. innebär att huvudbyggnader såsom kedjehus, radhus eller parhus får uppföras till en byggnadsarea om 440 resp. 1290 kvm. Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadsarea om 155 resp. 470 kvm. Byggnader får uppföras i två våningar. Uthus och carports ska uppföras med gröna tak av sedum eller liknande. Puts- och träfasader ska utformas utan synliga elementskarvar på fram- och baksidan av husen samt på gaveln av framsidans burspråk. Mark och vegetation ska bevaras inom n1 området.

Fastigheten har en area om 52360 m².

Sändlista

XX