

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-04-07

1 (4)

Dnr: 2013BNS0639/231

Byggnadsnämnden

Näsby 4:1472, Lövskogsvägen 1 Samt Barrskogsvägen 4, 6, 9 Och 11

Nybyggnad av fyra flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

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:	347 100 kronor
Grannhöran:	1 780 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	349 153 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

Förslag till att bevilja bygglovsansökan gällande nybyggnad av tre stycken punkthus och ett lamellhus med totalt 86 lägenheter samt ett garage under mark och tillhörande komplementbyggnader. Ansökan avviker från planbestämmelserna då murar placeras på prickmark och i delar av n₁ området gör man markuppfyllnader och planterar gräs.

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 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. Under 2013 beviljades bygglov för fyra stycken punkthus och 20 stycken kedjehus.

Ansökan avser nybyggnation av tre stycken punkthus i fyra våningar vardera, ett lamellhus i fem våningar, ett garage under mark samt tillhörande komplementbyggnader. Husen är den andra etappen i området Tyresö Skogsstad också kallat UR-tomten.

Två av punkthusen har en byggnadsarea om cirka 440 m², ett har cirka 460 m² och lamellhuset cirka 700 m². Punkthusen har byggnadshöjd på cirka 13 meter och lamellhuset 16 meter. Varje punkthus innehåller 16 lägenheter och lamellhuset 38 vilket blir 86 totalt.

Fasaderna på flerbostadshusen utförs i huvudsak i puts, ljusgrå och mörkgrå. De infällda partierna runt balkonger utförs med stående träpanel, även här i ljusgrå och mörkgrå. Sockeln på punkthusen mot lokalgatan utförs i slaget svartbrunt tegel, sockeln mot Njupkärrsvägen på lamellhuset utförs på samma sätt. Ovanför huvudentréerna utförs fasaden i samma svartbruna tegel. 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 ljusgrå fibercementskivor. Balkongräcken utförs i aluminium.

Under två av punkthusen och gården mellan dessa byggs ett underjordiskt garage med plats för 48 bilar och 6 motorcyklar. Totalt byggs 211 parkeringsplatser för hela området.

Ansökan avser även tre stycken komplementbyggnader med en byggnadsarea om 92, 32 respektive 14 m². Komplementbyggnaderna rymmer cykelrum och återvinning. Fasaderna utförs med stående ljusgrå och mörkgrå målad träpanel, taken utförs med sedum/mossa.

Till ansökan hör även murar med en höjd om cirka en meter och en totallängd om 30 m, dessa placeras på mark som inte får bebyggas. Orsaken till murarnas placering är att klara ytavrinningen ovan garaget på ett tillfredställande sätt.

Öster om punkthuset, benämnt hus 5 på ritningarna, benämns marken n_1 i detaljplanen vilket bl.a. innebär att mark och vegetation ska bevaras. I delar av detta område kommer marken fyllas upp då det är en nivå skillnad på 2,5 m mellan marken där huset placeras och vägen som löper på husets framsida. För att slippa höga stödmurar utanför uteplatserna och göra området mer tillgängligt sker uppfyllningen. Mindre delar av n_1 området blir gräsyta medan naturmarken återställs på övriga delar.

Området nås från Njupkärrsvägen i planområdets nordvästra del.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglövsansökan, akustiskt program, tillgänglighetsbeskrivning, ritning komplementbyggnader 1-3, markplaneringsritning med snittlinjer L16-01-06, markplaneringsritning med snittlinjer L16-01-07, markplaneringsritning med snittlinjer L16-01-08, kulör- och materialbeskrivning, planritning entré och normalplan hus 5, planritning vån 2 och 3 hus 5, planritning vindsplan och takplan hus 5, sektionsritning hus 5, planritning entré och normalplan hus 6, planritning vån 2 och 3 hus 6, planritning vindsplan och takplan hus 6, sektionsritning hus 6 och 7, planritning entré och normalplan hus 7, planritning vån 2 och 3 hus 7, planritning vindsplan och takplan hus 7, planritning källare och entré hus 8-9, planritning normalplan och vån 2 hus 8-9, planritning vån 3 och vån 4 hus 8-9, planritning vindsplan och takplan hus 8-9, sektionsritning hus 8-9, sektionsritning garage, hus 6 och 7, planritning garage översikt, planritning garage detalj. Samtliga daterade 2013-12-23.

Fasadritning vinkelmurar längs garageramp, tvärsektioner A-A B-B C-C D-D och E-E, uppställningsplats stegbilar. Daterade 2014-03-28

Kompletterande tillgänglighetsbeskrivning daterad 2014-02-12

Kompletterande tillgänglighetsbeskrivning daterad 2014-04-02

Nybyggnadskarta daterad 2014-04-07

Fasad mot sydost och nordväst hus 5, fasad mot nordost och sydväst hus 5, fasad mot sydost och nordväst hus 6, fasad mot nordost och sydväst hus 6, fasad mot sydost och nordväst hus 7, fasad mot nordost och sydväst hus 7, fasad mot sydost och nordväst hus 8-9, fasad mot nordost hus 8-9, fasad mot sydväst hus 8-9. Daterade 2014-04-22

Skäl till beslut

Förslaget är planenligt så när som på murar som byggs på prickmark och markuppfyllnader i n_1 område, på delar av n_1 området planteras gräsmatta. Murarna har en höjd om cirka en meter, de har en sammanlagd längd om cirka 30 m. Mellan två av punkthusen och över garaget är marken upphöjd för att göra bostadsgårdarna tillgängliga från husen. Syftet med murarna är att hålla den markupphöjning på plats. Orsaken till att de ligger på prickmark är för att underlätta markavrinnigen ovanför garaget. Murarna ger ett prydligare utseende än slänt.

För att inte vara tvungen att uppföra en 2-2,5 m hög mur utanför uteplatser utanför hus 5 (punkthus) måste delar av n_1 området markuppfyllas, inom området ska enligt planbestämmelse

mark och vegetation bevaras. Markuppfyllnaden styrs av höjden på gatan framför hus 5. Markförändringen gör att de andra punkthusens gårdar blir tillgängliga. Istället för att följa detaljplanens raka egenskapsgränser mellan n_1 området och område avsatt för bostäder är övergången mellan anlagd mark och naturmark naturligare. Detta innebär att mindre delar av n_1 området blir gräsyta medan naturmarken återställs på övriga delar. Utformningen stämmer bra överens med kvalitetsprogrammet som eftersträvar en friare form mellan gränsen för anlagd mark och naturmark. Sammantaget anses avvikelserna vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Ansökan stämmer väl överens med detaljplanen och tillhörande planbeskrivning då exploatören har varit med genom hela planprocessen och detaljplanen är anpassad till aktuellt projekt. Parkeringar, hantering av sopor och snöröjning finns det god möjlighet till inom området.

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. Avvikelse och byggnationerna anses inte utgöra en sådan betydande olägenhet för grannar och omgivning som avses i 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Därmed kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 409. För området gäller bestämmelserna B e₁ 1930/1380, e₂ 180/50, V/IV f₁ v₁ b n₁. Bestämmelserna innebär bl.a. att största byggnadsarea för huvudbyggnader är 1930 resp. 1380 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 180 resp. 50 m². Tomterna får bebyggas med flerbostadshus i fem och fyra våningar. Byggnader ska utföras utan synliga elementskarvar. Taklutningen får vara högst 10°. Marken får underbyggas med garage, på bostadsgårdar ska garagets bjälklag täckas med minst 450 mm jord. Mark och vegetation ska bevaras. Skogsskötsel och gallring får ske, dock krävs marklov för trädfällning.

Fastigheten har en area om 50 895 m².

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Sista dag för att lämna synpunkter är 2014-04-22.