

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-02-02

1 (4)

Dnr: 2014BNS0720/231

Byggnadsnämnden

Näsby 4:1472, Barrskogsvägen

Nybyggnad av flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges 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.

Avgift: Bygglov inkl. tekniskt samråd:	221 929 kronor
Grannhöran:	1 776 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>272 kronor</u>
Summa avgifter:	223 977 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

Ansökan avser att bygga två stycken lamellhus med vardera 38, totalt 76, lägenheter på fastigheten Näsby 4:1472, Tyresö Skogsstad. Förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser då det görs ingrepp i delar av n1 området samt att största tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 20 m² eller 1 %. Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att ge bygglov för åtgärden.

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 och 2014 beviljades bygglov för sju stycken punkthus, ett lamellhus, ett garage under mark, 20 stycken kedjehus samt komplementbyggnader.

Ansökan avser nybyggnation av två stycken lamellhus i fem våningar plus källare. Husen har en byggnadsarea om cirka 625 m² och 38 lägenheter vardera, 8 stycken 1 rok, 21 stycken 2 rok, 8 stycken 3 rok samt en 4 rok. Det är den tredje och sista etappen i området Tyresö Skogsstad, också kallat UR-tomten.

Fasaderna på flerbostadshusen utförs i huvudsak i ljusgrå puts. De infällda partierna runt balkonger utförs med stående ljusgrå träpanel. Sockeln mot Njupkärrsvägen utförs i slaget blådämpat tegel i vilt förband med 8-10 koppar/m², dessa sticker ut 20 mm vardera. Runt entréer från både lokalgatan och Njupkärrsvägen uppförs teglet i stående rullskift. Ovanför entréerna från Njupkärrsvägen utförs fasaden i samma blådämpade tegel i vilt förband, här sticker dock inte kopparna ut. Taket utförs i huvudsak med papp som inte blir synlig från gatan. Fläktrummen på taken utförs i mörk silvermetallic plåt och takfoten kläs in med ljusgrå fibercementskivor. Balkongräcken utförs i aluminium.

Nordväst om lamellhuset, benämnt hus 12 och 13 på ritningarna, benämns marken n₁ i detaljplanen vilket bl.a. innebär att mark och vegetation ska bevaras. För att underlätta sprängningen för grundläggning av huset kommer intrång om cirka 40 m² göras i detta område. Mindre del av ytan kommer sedan bli gräsmatta resten sås med ängsgräsyta.

Området tillåter en byggnadsarea om 1930 m². Lamellhuset som det tidigare getts bygglov för har en byggnadsarea om cirka 700 m². Med dessa två stycken lamellhus blir total byggnadsarea cirka 1950 m², det vill säga 20 m² eller 1,0 % mer än vad detaljplanen medger.

Området nås från Njupkärrsvägen i planområdets nordvästra del. JM har enligt planavtal med Tyresö kommun betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglovsansökan, nybyggnadskarta, tillgänglighetsbeskrivning, sektioner Hus 10-13 L16-02-07, kulör- och materialbeskrivning, planritning våning 2 hus 10-11, planritning våning 3 hus 10-11, planritning våning 4 hus 10-11, takplan hus 10-11, planritning våning 2 hus 12-13, planritning våning 3 hus 12-13, planritning våning 4 hus 12-13, takplan hus 12-13, sektionsritning hus 10-11, sektionsritning hus 12-13, fasader hus 10-11, fasader hus 12-13. Samtliga daterade 2014-11-11.

Akustiskt program, planritning entré hus 10-11, planritning våning 1 hus 10-11, vindsplan hus 10-11, planritning entré hus 12-13, planritning våning 1 hus 12-13, vindsplan hus 12-13. Samtliga daterade 2014-12-19

Anmälan kontrollansvarig, daterad 2015-01-29

Planritning källarplan hus 10-11, planritning källarplan hus 12-13, markplaneringsritning med snittlinjer L16-01-09. Samtliga daterade 2015-02-12.

Skäl till beslut

Förslaget avviker från detaljplanens avseende byggnadsarea och att ingrepp görs i n_1 område, i övrigt är det planenligt. Med tidigare beviljat bygglov och förslaget blir total byggnadsarea 1950 m² vilket är 20 m² eller 1,0 % mer än vad detaljplanen medger, 1930 m². Av total byggnadsarea i förslaget utgör balkongerna cirka 80 m² öppenarea, varje lägenhet har en balkong. Utan balkonger skulle förslaget klara tillåten byggnadsarea med råge.

Ingreppet i n_1 området görs för att underlätta sprängning för grundläggning av huset. Ingreppet blir cirka 2 meter brett som bredast. Större delen av området kommer sedan sås med ängsgräsyta, vilket bör innebära att marken liknar vad som eftersträvas i n_1 området. En begränsad del av området blir gräsyta. 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, e₂ 50, V v₁ f₁ n₁. Bestämmelserna innebär att största byggnadsarea för huvudbyggnader är 1930 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m². Tomten får bebyggas med flerbostadshus i fem våningar. Byggnader ska utföras utan synliga elementskarvar. Taklutningen får vara högst 10°. 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 haft tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit.

Sändlista

XX