

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Leo Blym
Bygglovshandläggare
08-578 290 21

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-03-15

Sida
1 (11)
Diarienummer
BYGG 2023-000581

leo.blym@tyreso.se

Mottagare
Byggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av brygga med påbyggnad samt installation av eldstad, KUMLA 3:1264

Fastighet: Kumla 3:1264
Adress: Fornuddsgränd
Sökande: Vaak AB

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för nybyggnad av brygga med påbyggnad samt installation av eldstad beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs separat startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Sökande faktureras 21 497 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02 § 37. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnation av brygga med påbyggnad av bastu och omklädningsrum samt installation av eldstad.

Bryggan uppförs flytande belägen i vattenområdet. Spång förbinder bryggan med land.

Åtgärdens syfte är att erbjuda allmänheten rekreation i form av kallbad med tillhörande bastubad.

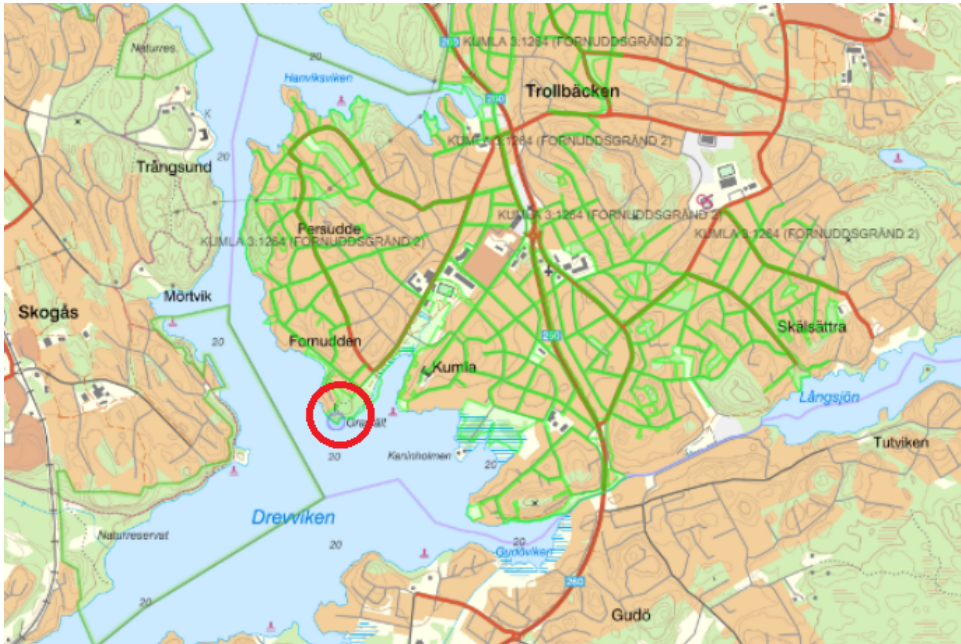


Bild 1. Kartbild med aktuellt område inringat med rött.

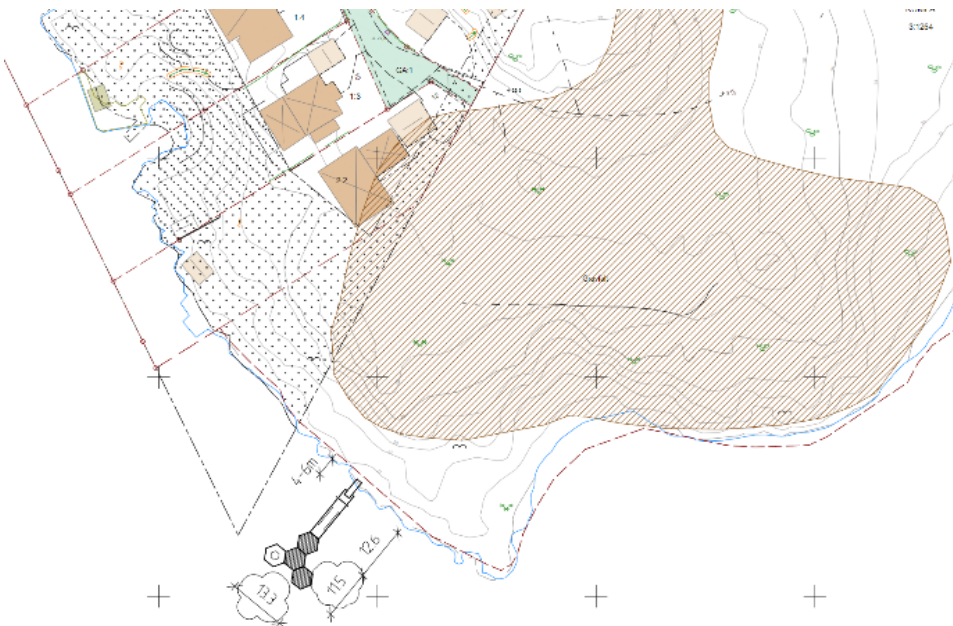


Bild 2. Situationsplan med bryggan inritad i vattenområdet.

Beskrivning av ärendet

Aktuell plats är belägen på Fornuddens sydspets, på strandlinjen som vetter mot Drevviken. Fastigheten som tillhör Tyresö kommun har en areal om 1 244 400 kvadratmeter. Närmsta adress är Fornuddsgränd 12.



Bild 3. Aktuell område inom röd markering på kartbild.

23 november 2023 inkom ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av brygga samt installation av eldstad.

13 december 2023 skickades föreläggande om komplettering från Bygglovsenheten.

16 januari 2024 inkom sökande med första komplettering och därmed fortsatte handläggningen av ärendet. Fler kompletteringar har succesivt inkommit, den sista kompletteringen inkom 15 februari 2024.

Ansökan avser nybyggnation av brygga med påbyggnad av bastu och omklädningsrum samt installation av eldstad. Bruttoarean uppgår till cirka 54 kvadratmeter varav invändig area under tak är cirka 25 kvadratmeter.

Åtgärden som består av fem sektioner vilka binds samman till en enhet placeras flytande på vattenområdet och förbinds med land med en spång/landgång.

Invändiga ytorna under tak består av omklädningsrum och vedeldad bastu.

Utvändiga ytorna består av spång/landgång, brygga, badplattform och rekreationsyta delvis under tak med hinkduschar.

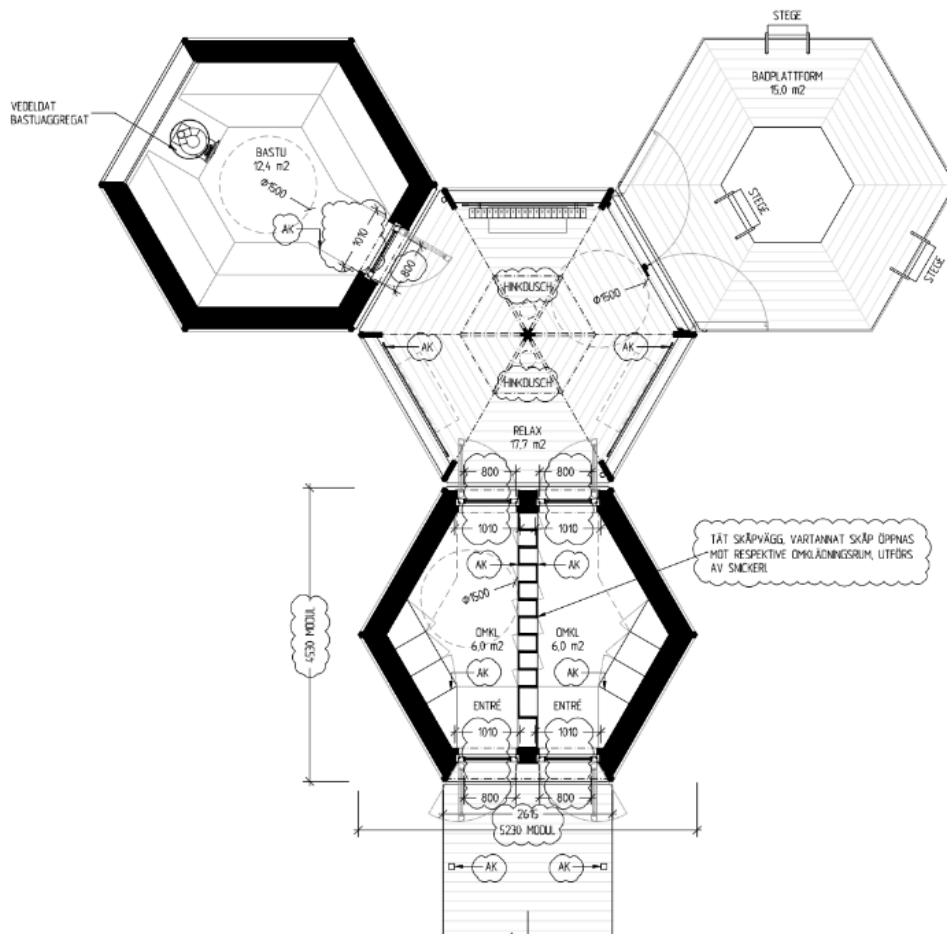


Bild 4. Planritning.

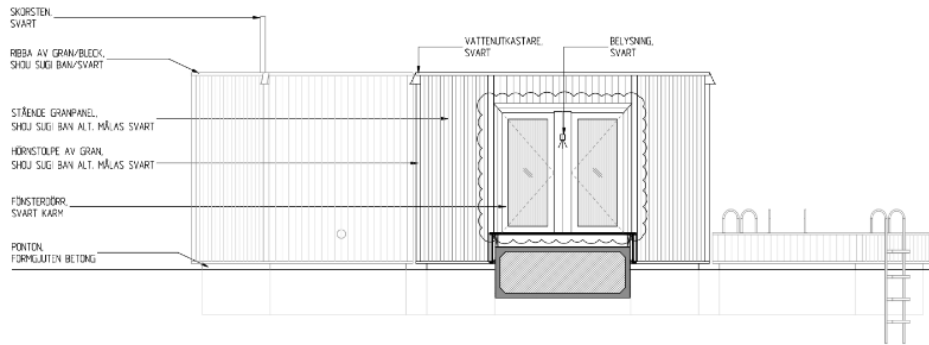


Bild 5. Fasadritning nordost.

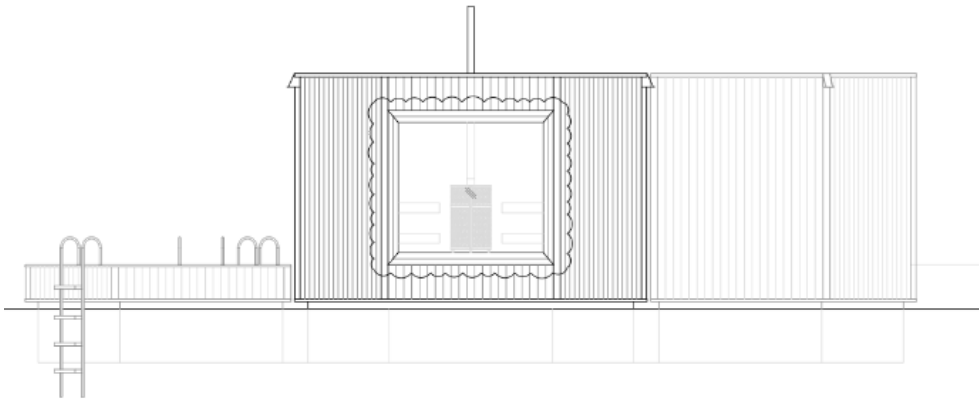


Bild 6. Fasadritning sydost.

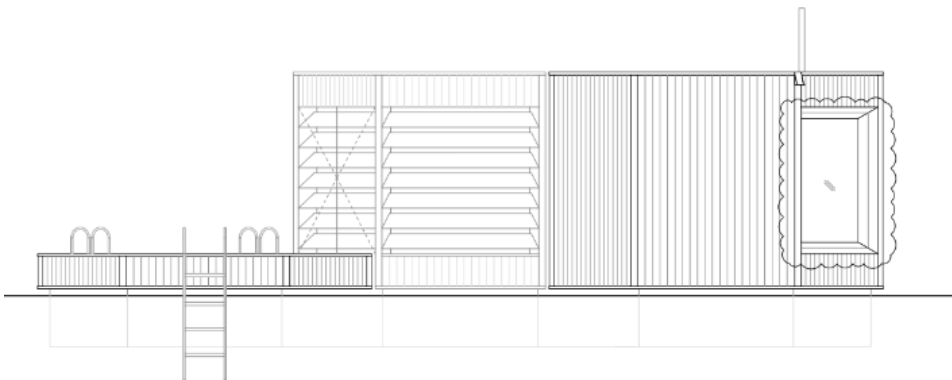


Bild 7. Fasadritning sydväst.

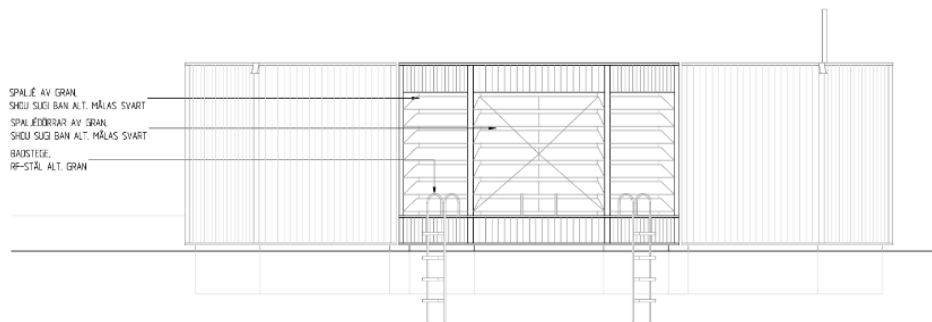


Bild 8. Fasadritning väst.

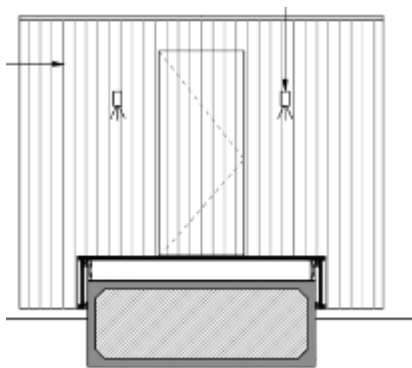


Bild 9. Fasad norr.

Åtgärdens exteriöra vertikala ytor utförs genomgående i svart.
Väggar utförs med stående granpanel i shou sugi ban (bränt trä) alternativt målade i svart. Taket förses med svart plåt.
Horisontella trallytor utförs obehandlade.
Detaljerad beskrivning av kulörer och material finns redovisat i fasadritningarna.

Remiss

Ärendet har remitterats till kommunens följande enheter:

Exploatering

Plan

Hållbarhet och mobilitet

Park och naturvård

Utemiljöenheten

Vatten, miljö och trafik

Ärendet har även remitterats till:

Södertörns brandförsvares förbund.

Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund.

Exploateringsenheten har lämnat erinran om att markupplåtelseavtal behöver tecknas med kommunen som markägare. Enheten noterar att det inte finns lösning för toalett och att den frågan behöver utredas. Kommunen kan ej upplåta kringliggande mark för det ändamålet utan eventuell toalett behöver lösas inom anläggningen inom vattenområdet. Vidare framförs att det krävs tillstånd från Länsstyrelsen och Exploateringsenheten för ledningsdragning för elförsörjning genom fornlämningsområdet. Både schakt och klamring på berg av ledningar kan anses som olämpligt på platsen.

Planenheten tillstyrker förslaget men ser det som positivt om åtgärden tillgängliggörs ytterligare för allmänheten exempelvis genom att grinden placeras längre ut på bryggan och att bryggan förses med badstege. De upplyser även om att det viktigt att transporter till och från bryggan/bastun inte påverkar naturmarken negativt.

Hållbarhet och mobilitets ekolog har svarat att de bedömer att åtgärden har en negativ inverkan på naturmiljön. Drevviken har just behandlats med fosforfällning för att minska internbelastningen av näringsämnen. Det kan väntas en tillväxt av undervattensvegetation ner till ett större djup eftersom vattnet är klarare nu. Vegetationen är viktig då den binder näringsämnen och håller vattnet klart, samt är boplats, lekplats och födosöksplats för otaliga djur. Undervattensvegetationen minskar under bryggor på grund av skuggning vilket är negativt för såväl vegetationen som för fåglar, fiskar och insekter. Även upplevelsevärdena minskar på grund av platsens nuvarande relativa orördhet och naturlighet, vilket är en bristvara på Tyresösidan om Drevviken. Åtgärden avstyrks därför.

Vid Bygglovenhetens uppföljande e-post kontakt med ekologen har frågan ställts om det är bryggan eller bastun som negativ för växt- och djurlivet samt att det tydliggjorts att planen medger bryggor. Ska brygga avstyrkas på platsen så krävs starka skäl för det. I ekologens svar har det då framkommit att om brygga är tillåtlig oavsett (det har inte gjorts någon inventering av bottenfloran och – faunan på platsen så det kan inte med fog hävdas att det är direkt olämpligt) så finns inte något ytterligare att erinra. Bastun sitter längst ut på bryggan och där är ändå påverkan på naturmiljön som lägst. Slutsatsen blir att den känsliga biologin inte är skäl nog för avslag.

Ytterligare biolog inom enheten har svarat att det delvis också en kultur- och fritidsfråga då en bastuanläggning gör att besökare och närboendes spontanbesök vid platsen försvåras. Det är en hel del folk som besöker strandhällarna vid sjön för att koppla av, fika etc. Fornudden är ett litet naturområde och ett av få i hela Trollbäcken så det är fler intressen på platsen än bastubadare. Naturområdet är ett klass III-objekt enligt naturinventeringen. Lundområdet har fina mattor med vitsippor under hasselbuskarna. Även om

kommunen inte ansvarar för kulturvärdena i området så har det gamla fornminnet från järnåldern skydd enligt fornminneslagen (Kumla bygravfält). Det är som tidigare nämnts ett ärende även för Länsstyrelsen och även Riksantikvarieämbetet till en del. Enligt naturinventeringen har området skyddsmotiv utifrån botanik (tandrot, vårärt och sårläka), zoologi (klodyvel, vattenscorpion, kardinalbagge och olika arter av knäppare), kulturlandskap med vetenskapliga värden (arkeologiska fynd), friluftsliv samt landskapsbilden. En liten oas. Samt att Fornudden är ett av Tyresös mest populära områden med närnatur att besöka för förskolor och skolor i stadsdelen, enligt rapporten Barnens närnatur.

Båda ekologerna framför att de finner alternativ placering på Kumlabadet beläget på andra sidan viken som mer lämplig där platsen redan i anspråktagen för bad. Kumlabadet anser de som mindre känslig ur natursynpunkt då det mindre orört, och att där redan finns en del anläggningar och byggnader.

Park- och naturvårdsenheten tillstyrker förslaget men upplyser om att landområdet beläget i otillgängligt område ovanför fornminnesområde vilket kan skapa frågor om tillgängligheten och ökat slitage på forngravar samt att om bryggan fästs i berget ska länsstyrelsen kontaktas på grund av fornlämningsområdet.

Utemiljöenheten har svarat att ärendet inte aktuellt för enheten då de jobbar på fastighetsmark, skolor, förskolor mm.

Vatten, miljö och trafik enheten har svarat att de tillstyrker förslaget ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Södertörns brandförsvares förbund har ej svarat.

Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund har svarat att de inte har några synpunkter på förslaget men upplyser om att de kommer utöva tillsyn över det. Vidare upplyser de om att åtgärden kan kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. Vid Bygglovsenhetens uppföljande telefonkontakt med Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund har de bekräftat att de inte ser risker för utsläpp från bryggan, bastun och de badande besökarna men att detta följs regelbundet upp vid myndighetens platsbesök.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 69 som vann laga kraft 5 maj 1955. Syftet med planen är främst villabebyggelse.

Detaljplanen anger att fastigheten bl.a. avsedd för allmänt ändamål som park. Inom fastigheten finns även vattenområde där det nu prövade förslaget föreslås placeras. Vattenområdet får enligt bestämmelserna inte utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt.

Eftersom detaljplanen togs fram innan det generella strandskyddet infördes så råder inte strandskydd inom området. Länsstyrelsen har fattat beslut om detta 1977-10-18, beslutsbeteckning 11.123-14-75, och förordnat att strandskyddet inte ska gälla inom område som vid tidpunkten var planlagda.

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Bedömning/Motivering till beslut

Förslaget följer detaljplanen. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska även lämplighet för ändamålet, god form-, färg- och materialverkan samt tillgänglighet prövas.

Sakkunnig inom tillgänglighet i ärendet har lämnat sitt yttrande, förslaget bedöms uppfylla tillgänglighetskraven i tillämpliga delar. Landområdet är av naturliga skäl pga. naturens beskaffenhet och topografi otillgängligt område. Med stöd av Plan- och bygglagen 8 kap 12 § samt ALM 2 (tillgänglighet på allmänna platser) 1 § bedöms det som orimligt att göra landområdet tillgängligt.

Granskning enligt ovan har inte föranlett ytterligare prövning eller bedömning.

Den samlade bedömningen är den sökta åtgärden är planenlig och att bygglov kan beviljas.

Handlingar som ingår i beslutet

Fasadritning sydost och sydväst, inkom 2024-02-15.

Fasadritning nord, nordost och väst, inkom 2024-02-15.

Takplan, inkom 2024-02-15.

Planritning, inkom 2024-02-15.

Sektionsritning A-A och B-B, inkom 2024-02-15.

Sektionsritning C-C och D-D, inkom 2024-02-15.

Situationsplan, inkom 2024-02-15.
Situationsplan med fotografi, inkom 2024-02-15.
Situationsplan med fotografier, inkom 2024-02-15.
Tillgänglighetsutlåtande, inkom 2024-02-15.
PM01 - Ändringsförteckning, inkom 2024-02-15.
Verksamhetsbeskrivning, inkom 2024-02-15.

Ekonomiska konsekvenser

Avgift debiteras enligt gällande taxa beslutad av kommunfullmäktige.

A 2.4 Nybyggnad 0-100 kvadratmeter: 21 497 kronor (faktureras separat).

Prövning av barnets bästa

Ansökt förslag bedöms vara anpassat till barns bästa.

Allmänna upplysningar:

Beslut i ärendet delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Byggnadsnämnden får enligt 12 kap 8 § plan- och bygglagen ta ut avgift för beslut om bygglov m.m.

Byggnadsnämnden debiterar den sökande genom faktura.

Bygglovets vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Ansvar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. En åtgärd får utföras enligt fastställda ritningar. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan att ett nytt lov beviljats av byggnadsnämnden. Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

Lovets giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Övriga tillstånd

Byggåtgärder kräver fastighetsägarens tillstånd.

Åtgärder på gatumark kräver tillstånd från Polismyndigheten.

Den sökande ansvarar för att nödvändiga övriga tillstånd och anmälningar finns.

Startbesked

Tekniskt samråd bedöms som obehövt i ärendet. Däremot krävs separat startbesked innan åtgärdernas påbörjande. För startbesked ska byggherren ta fram en kontrollplan för de uppföljande kontrollerna samt relevanta konstruktionsritningar och relevanta sakkunnigintyg.

I samband med startbeskedet fastställs kontrollplanen.

Slutbesked

Innan byggnadsverket får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till byggnadsnämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

Sanktioner

Byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller av den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan att ha fått slutbesked. Sanktionsavgifterna kan uppgå till betydande belopp.

Överklagan

Beslutet kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, Bygglovsenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.