

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-01-04

1 (5)

Dnr: BNS-2017-15/231

Byggnadsnämnden

## **BOLLMORA 2:1, RIDSKOLEVÄGEN 2**

### **Bygglov för nybyggnad av ridhus och komplementbyggnad**

#### **Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: X

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	41 418 kronor
Grannhörande:	5 376 kronor
Kungörelse:	274 kronor
Summa avgifter:	47 068 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Wikström  
Verksamhetsansvarig

Johanna Brolin  
Bygglovshandläggare



## Beskrivning av ärendet

Fastighet och Facility, Tyresö kommun, har kommit in med en ansökan om oisolerat ridhus om 1 285 kvadratmeter och en komplementbyggnad om 62 kvadratmeter

Byggnaderna placeras i en sammanhållen gårdsbebyggelse, Fårdala gård, som idag används som ridskola av Tyresö ryttaförening. Fårdala gård ligger i och i kanten av Alby naturreservat. Kommunen äger mark och byggnader. De delar av gården där ridhus och komplementbyggnad placeras ligger utom detaljplanelagt område.

Ridhuset och komplementbyggnaden utförs med faluröd träfasad med tak av svart papp.

### *Förutsättningar*

Den del av Fårdala gård där ridhus och komplementbyggnad byggs är belägen utom detaljplanelagt område och utom sammanhållen bebyggelse i Alby naturreservat. Enligt översiktsplan för Tyresö kommun, Tyresö 2035, ligger Fårdala gård inom ett område som ska utvecklas i utvecklingsplanen Attraktiva Alby.

Det krävs dispens från föreskriften A11 i föreskriften för Alby naturreservat gällande nybyggnad vid Fårdala gård. Dispens gavs 2017-05-30 § 120 av kommunstyrelsen.

### *Yttranden*

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Sista datum för att inkomma med synpunkter var den 18 januari 2018.

Vattenfall Eldistribution AB skickade in ett yttrande som var oss tillhanda den 9 januari 2018. I sitt yttrande framför de att ridhuset kommer att placeras där det idag finns luftledningar och att det kommer att krävas en ombyggnad av luftledningen för att påbörja byggnationen av ridhuset. Ombyggnaden ska bekostas av exploitören men genomföras av Vattenfall. Bygglovenheten bedömer inte att yttrandet påverkar bedömningen av ett beviljande av bygglov då åtgärden kan genomföras innan ett startbesked beviljas.

Den 16 januari 2018 inkom yttrande från fastighetsägare till X gällande att de inte har någon erinran mot åtgärden i sak, men att de har synpunkter på att de befärrar att trafikbelastningen, genom hämtningar och lämningar av elever till ridskolan, till området kommer att öka och på så sätt påverka dem som närboende. Bygglovenheten har i bedömningen av bygglov och trafiksituationen tagit ställning till att det på platsen idag redan finns en befintlig ridskola. Nybyggnationen av ett ridhus kan komma att göra att verksamheten utvecklas och att trafikbelastningen ökar. Bedömningen är dock att trafiken inte kommer att öka i sådan skala att det är skäligt att neka bygglov.

## Skäl till beslut

Enligt 2 kapitlet 1 §, PBL, ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 2 §, PBL, planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt 2 kapitlet 4 §, PBL, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kapitlet 5 §, PBL, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Enligt 2 kapitlet 6 §, PBL, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kapitlet 6 a §, PBL, vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
  2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.
- Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Enligt 2 kapitlet 9 §, PBL, planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Det krävs bygglov för ridhus och komplementbyggnader, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § plan- och bygglagen och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Byggnation av ridhus och komplementbyggnad är lämplig för sitt ändamål och medför ingen betydande fara eller olägenhet. Byggnaderna uppfyller kraven på lämplig placering och god utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och bidrar till en god helhetsverkan. Byggnaderna har en lämplig utformning och placering med hänsyn till avfallshantering, trafik och omgivningsbuller och är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan och tillägg i bebyggelsen görs varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Byggnaderna uppfyller kraven på tillgänglighet.

Sammantaget bedöms att åtgärderna i övrigt uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

Nybyggnadskarta, med handlingsnummer 19

Fasadritning, med handlingsnummer 17

Sektionsritning, med handlingsnummer 16

Planritning, med handlingsnummer 20

Fasad- plan- och sektionsritning, komplementbyggnad med handlingsnummer 15

Dispens från reservatföreskrifter, med handlingsnummer 21