

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Karin Thorsell
Bygglovshandläggare
08- 57828255
Karin.thorsell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-06-04

Sida
1 (6)
Diarienummer
BNS-2020-365

Mottagare
Byggnadsnämnden

Nybyggnad av stallbyggnad med tillhörande vistelseutrymmen och inom Fårdala gårds ridanläggning, Ridskolevägen 2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: Adolf K Karlsén

Adress: Strandvägen 65D, 13562, Tyresö

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

3. Avgift: Bygglov inklusive startbesked: 69654 kronor
Summa avgifter: 69654 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth
Tf. Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av en stallbyggnad med utrymmen för elever och personal. Ansökan avser också ett mindre sophus. Stallet kommer att inrymma lika många hästar som idag och innebär alltså inte en ökning av antal hästar

eller ryttare. Nuvarande stallbyggnad uppfyller inte längre kraven på hästhållning och behöver, efter att nytt stall har uppförts, rivs. Den nya stallbyggnaden är tänkt att placeras parallellt med nuvarande ridhus och ena gaveln blir en välkomnande och tydlig entré till ridskolans verksamhet. Detta möjliggör också en god tillgänglighet för de pararyttare som ofta besöker verksamheten.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om nybyggnad av stallbyggnad med tillhörande vistelseutrymmen om en byggnadsarea på 2075 kvadratmeter inkom den 24 juni 2020. Enheten för samhällsfastigheter inom Tyresö kommun har ansökt om bygglov för uppförande av ny stallbyggnad med tillhörande elev- och personalutrymmen inom Fårdala gård. På grund av ändrad kravställning från Länsstyrelsen gällande hållning av hästar uppfyller det befintliga stallet inte längre kraven och beslut om rivning och nybyggnation av byggnader har fattats av kommunfullmäktige 2017 och 2019.

Gavlarnas fasadbeklädnad består av stående lockpanel med en kulör av falurödfärg eller likvärdigt ca NCS5040-Y80R. Långsidorna består av prefabricerade betongelement till en höjd av överkant entréer och däröver upp till takutsprång stående lockträpanel med en kulör av falurödfärg eller likvärdigt ca NCS5040-Y80R. Betongelementen är ytbehandlade med laserad silikatfärg NCS 1000-N.

Sockel i betong, utförs lika betongelement.

Fönster och ventilationslucka i stalldel är galvaniserade. Fönster i humandel utförs i trä i kulör NCS 8010-G30Y. takfönster utförs i aluminium med en ytbehandling natureloxerad. Stallportar utförs i trä, kulör NCS 8010-G30Y, entréparti i stål i kulör NCS 8010-G30Y. Yttertak och skärmtak i korrugerad takplåt, kulör RAL 7016. Taklanternin utförs med ytbehandling av natureloxerad, takavvattning i kulör RAL 7016.

Stallbyggnaden kommer ha plats för 55 hästar av varierande storlek samt avskild foder- och verkstadsdel i södra delen av byggnaden. Den norra delen av byggnaden hyser vistelseutrymmen för undervisning, administration, uppehållsrum och omklädningsrum. Byggnaden placeras parallellt med det befintliga ridhuset för att behålla så mycket som möjligt av den karaktäristiska gårdsmiljön. Placeringen möjliggör även att verksamheten kan fortsätta i det befintliga stallet under byggnationstiden. Byggnadens huvudentré vänder sig mot en tydlig entréplats och skapar tillsammans med mindre hästhagar ett

inbjudande uttryck samt möjliggör en god tillgänglighet för de pararyttare som ofta besöker ridanläggningen.

Den del av Fårdala gård där stallbyggnaden 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.

Kultur och gestaltning

Fårdala gård har anor från 1780-talet då det gamla torpet Fårdala byggdes, torpet ligger idag kvar mitt i ridskolans område. På 1800-talet och fram till mitten av 1900-talet var den en av gårdarna under Tyresö slotts ägor. 1955 köpte Tyresö kommun ett större markområde av markis Claes Lagergren och i köpet ingick Fårdala Gård. Ridverksamhet i privat regi har bedrivits på Fårdala Gård sedan slutet av 1960-talet.

Tyresö Ryttarförening, TRF bildades den 3 februari 1983 i samband med att Tyresö Ponnyklubb och Tyresö Ryttare gick samman. Kjell Öhrling, som ägde hästarna, fortsatte att driva ridskoleverksamhet i nära samarbete med TRF. I augusti 1985 slutade Kjell Öhrling och TRF tog över hela ridverksamheten - hästar, ridundervisning, personal och driften av anläggningen för att driva den vidare som ideell förening. Mot slutet av 90-talet var de två små ridhusen på anläggningen i så dåligt skick att de dömdes ut av miljöskäl.

Kommunicering av beslutsförslag - grannhörande

Ärendet har remitterats till Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF), Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) samt till ett större antal enheter inom kommunen. SBFF och SMOHF har inga synpunkter som inte redan har beaktats när nuvarande stallbyggnad tillkom eller under åren som verksamheten funnits. SMOHF har dessutom regelbunden tillsyn av verksamheten. Av de yttranden som inkommit från kommunen egna enheter så är det framförallt tre områden (eventuell vattenkontaminering, avsaknad av cykelparkering och väg för tyngre transporter) som det finns synpunkter på. Synpunkterna grundar sig dock framförallt på att man tror att antalet hästar som hålls inom ridanläggningen ska utökas och därmed även antal elever. Antalet hästar kommer att vara nuvarande 55 även efter byggnation av ny stallbyggnad. På tillhörande ritningar framgår hur gödsel är tänkt att tas om hand, hur dagvatten kommer att hanteras samt var transporter är tänkta att gå.

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig under perioden 2021-06-08 till 2021-06-20.

Skäl till beslut

Det krävs bygglov för stallbyggnad med tillhörande vistelseutrymmen, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

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

Förslaget till beslut beviljades finansiering i kommunfullmäktige 2021-05-20 §88 och behöver således inte någon extra finansiering genom detta beslut.

Prövning av barnens bästa

Projektet initierades innan barnrättslagen trätt i kraft och det har därför inte gjorts någon utförlig prövning av barnets bästa i samband med att behovsanalys och förstudie togs fram. Det bygglov för nybyggnad av stallbyggnad som detta specifika ärende handlar om, bedöms vara till barns

bästa eftersom att stallet och verksamheten vid Fårdala ridskola framförallt riktar sig till barn och ungdomar. Den nybyggnad som planeras är nödvändig för att verksamheten ska kunna fortsätta som hittills och utvecklas vidare. Särskilt viktiga för barn och unga är anpassningar av omklädningsrummen, som gör det möjligt för alla att byta om på ett likvärdigt sätt. En bra arbetsmiljö med mindre tunga lyft, gynnar personalen, och skapar utrymme för att personalen ska kunna lägga mer tid och kraft på hästarna och medlemmarna i verksamheten.

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta och situationsplan, med handlingsnummer 47.

Fasadritningar, med handlingsnummer 51.

Sektionsritning, med handlingsnummer 50.

Planritningar, med handlingsnummer 49.

Markplaneringsritningar, med handlingsnummer 48.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Tekniskt samråd bokas separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Bygglovet gäller, om åtgärden påbörjats inom två år, i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs.

Kostnaderna för utstakning och/eller lägeskontroll debiteras separat om de utförs av samhällsbyggnadskontorets geodataenhet.

Det krävs dispens av kommunstyrelsen från Alby naturreservats föreskrifter inför nybyggnation.

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.