

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **YSÄTER 4 (FRAMNÄSVÄGEN 12) Ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av byggbodas**

### **Ärendet**

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för bodetablering på fastigheten Ysäter 4. Förslaget innebär att tio byggbodas placeras på varandra i två våningar på stålställningar. Åtgärden bedöms få en stor omgivningspåverkan, utgöra ett negativt inslag i stads- och landskapsbilden och riskera att indirekt bli en olägenhet för boende i området. Åtgärden uppfyller därmed inte lämplighetskravet i plan- och bygglagen.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår tidsbegränsat bygglov. Beslutet fattas stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 4 641 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 4 641 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

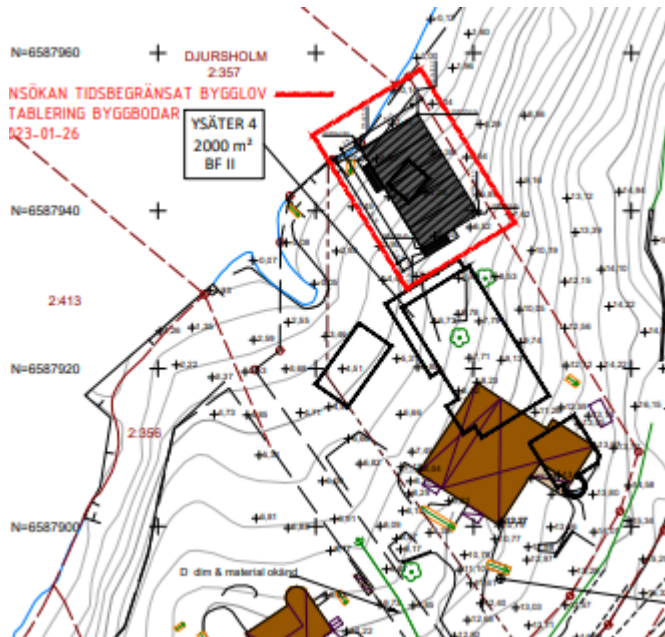
Den 29 september 2021 (§ 142) beviljade byggnadsnämnden bygglov för enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Ysäter 4. Det finns ett tidigare förslag om placering av bodetablering på fastigheten Framnäs 6, vilket består av parkmark i Framnäsviken. Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrkte förslaget. Därefter inkom en ansökan om tidsbegränsat bygglov för bodetablering med 13 byggbodas (avseende byggnation på aktuell fastighet) på vattnet i Framnäsviken, fastigheten Djursholm 2:357. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden den 14 december 2022 (§ 161).

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BFII. Fastigheten ligger inom en särskilt värdefull kulturmiljö i Djursholm som omfattas av förvanskingsförbudet. Fastigheten ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist



Aktuell ansökan avser bodetablering med 10 byggbodar placerade på varandra i två våningar med en byggnadsarea om 156 kvm och 248 kvm bruttoarea. Bodarna placeras på 6,8 meter höga styltor av stål. Föreslagen åtgärd placeras 1,5 meter från tomtgräns mot fastigheten Ysäter 3 samt mindre än 1 meter från fastigheten Djursholm 2:357 som utgörs av vatten, i Framnäsvisken.

Fasaderna utförs i träpanel i blå kulör (NCS S 2070-R90B). Tak utgörs av svart limmad protanduk.

### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökandes synpunkter föranleder ingen ändrad bedömning.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Vid bedömningen av lovplikt för uppställning av byggbodar ska hänsyn tas till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen (MÖD P 6367–14). De aktuella byggbodarna är avsedda för människor att uppehålla sig i, har en konstruktion som består av tak och väggar och kommer att ha en varaktig placering under en tidsperiod om 3,5 år och bedöms därför lovpliktiga.

Förslaget strider mot gällande detaljplan. Det saknas byggrätt och placeringen innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende bodarnas placering nära tomtgräns. Bodetableringen uppfyller inte förutsättningarna för ett permanent lov.

Enligt 9 kap. 33 § PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges. Det är en möjlighet kommunen har, men ingen skyldighet.

Förutom de krav som ställs ska också andra bedömningar enligt plan- och bygglagen göras. Bl.a. en lämplighetsprövning och en avvägning mellan det enskilda intresset som

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

talat för åtgärden, och de motstående allmänna intressen som skyddas av plan- och bygglagen och annan lagstiftning. Åtgärden behöver vara lämplig för platsen och ska motsvara kraven på trafiksäkerhet samt inte utsätta allmänheten för fara eller onödiga besvär. Åtgärden behöver också uppfylla någon eller några, men inte alla, förutsättningar för permanent bygglov.

Förslaget innebär att tio byggbodar ställs upp som etablering vid uppförandet av ett enbostadshus. Sökande har angett att behovet är tillfälligt med hänsyn till att bodarna föreslås stå på platsen i 3,5 år, under byggtiden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har ställt sig frågande till etableringens storlek i förhållande till projektets storlek. Svaret som inkommit är att det inte finns något linjärt samband mellan etableringens storlek och projektets storlek. Vidare skriver sökande att etableringen är dimensionerad och utformad enligt projektets komplexitet och beräknad "gubbkurva" (antal personer som arbetar på projektet över tid).

Byggbodarna rymmer platser för 32 hantverkare på bottenplan. På övre plan finns plats för tjänstemän som ska arbeta på projektet med bl.a. kontorsarbetsplatser, projektarbetsplats, mötesrum och matrum.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret ifrågasätter inte att antalet anställda uppgår till det som redovisats, över tid. Dock kommer alla uppräknade hantverkare och tjänstemän inte kunna sitta på plats samtidigt. När ett flödesschema efterfrågats som redovisar hur arbetsplatsen är bemannad, vilka som vistas där mer än tillfälligt och i vilka faser, har det ej kunnat redovisas med hänsyn till att "gubbkurvan" är en företagshemlighet.

Sökanden har givits möjlighet att minska bodetableringen men vill få förslaget prövat.

I kommunens bedömning ingår också att se till trafiksituationen som uppstår på platsen med hänsyn till en så stor bodetablering, så att risken för olägenheter för omkringboende minimeras. En logistikplan planeras enligt sökanden där mail ska gå ut till boende längs Framnäsvägen varje fredag, med information om vilka transporter som ska ske kommande vecka. Inga transporter ska ske på tisdagar och ingen parkering ska ske på Framnäsvägen eller på fastigheten, enligt sökanden.

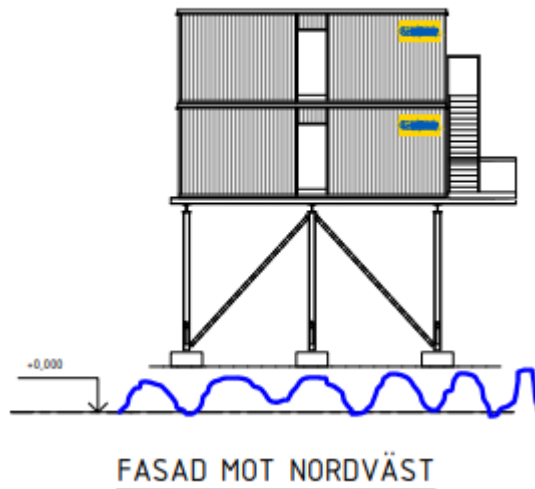
Framnäsvägen är en liten väg med återvändsgränd, där framkomligheten redan är mycket begränsad. Därför är det viktigt att antalet fordon hålls nere till ett minimum. I logistikplanen framgår också att flera i personalen kommer att ta sig till arbetsplatsen kommunalt samt samåka. I det fall behov uppstår kommer en "shuttle-buss" aktiveras morgon och kväll, vilket är positivt. Vidare hänvisas i projektet till parkeringsplatsen i Framnäsudden. Den allmänna parkeringsplats som finns vid båt- och bryggföreningarna i Framnäsudden bör inte hänvisas till gällande ett så stort antal personer, i ett enskilt byggprojekt. Parkering bör kunna lösas på den egna fastigheten för en rimligare storlek på bodetablering.

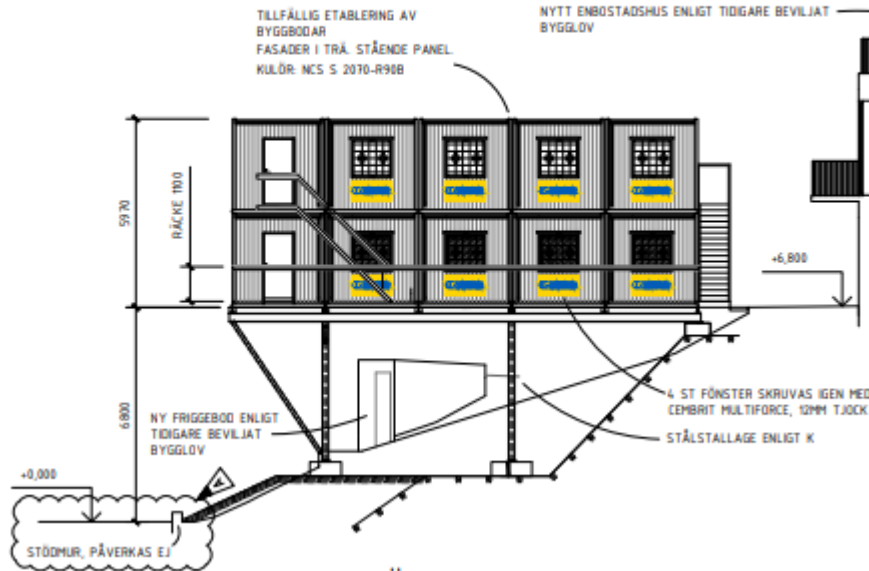
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Även tidsaspekten är problematisk då det handlar om 3,5 år. Lagen medger dessutom möjlighet till förlängning med upp till 10 år, om miljö- och stadsbyggnadsnämnden medger det.

Som jämförelse kan konstateras att i andra byggprojekt i kommunen har betydligt mindre bodetableringar redovisats och godkänts, även för större projekt såsom nybyggnad av flerbostadshus. Exempelvis har för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Skeppet 12 uppförts 6 byggbodar. På fastigheten Ståthållaren 4 där flerbostadshus uppfördes har 3 byggbodar beviljats. I dessa fall har tidsbegränsat bygglov också getts för en kortare tidsperiod, ex. 2 år.

Åtgärden bedöms inte uppfylla lämplighetskravet för en så stor och omfattande och bodetablering som placeras vid vattnet, i en särskilt värdefull kulturmiljö. Bodetableringen skulle få en stor omgivningspåverkan och vara iögonfallande från Svalnäs vägen och hela Framnäs viken. Sett från Svalnäs vägen och Framnäs viken kommer byggbodarna på styltorna att sticka upp närmare 13 meter.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
 Karolina Lundquist


Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att storlek, utformning och placering är så pass olämplig ur stadsbildssynpunkt att förslaget bör avslås trots att det tillfälliga behovet är uppfyllt. Trafiksituationen avseende transporter och parkering samt risken för olägenheter för boende i området, bidrar också till bedömningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att byggnadsnämnden avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för den föreslagna bodeläbningen på fastigheten Ysäter 4.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att tidsbegränsat bygglov ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för remiss till grannar.

 Elisabeth Thelin  
 Bygg- och miljödirektör

 Jamal Esfahani  
 Stadsarkitekt

### Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2023-02-10
2. Avvecklingsplan 2023-02-10
3. Sektion detalj 2023-02-10
4. KA certifikat 2023-02-10
5. Utlåtande från sakkunnig tillgänglighet 2023-02-10
6. Utlåtande sakkunnig brand 2023-02-10
7. Dimensionering grund 2023-02-10

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

8. Skrivelse 2023-03-07
9. Logistikregler 2023-03-07
10. Logistikplan med karta 2023-03-07
11. Följebrev 2023-03-14
12. Plan- och fasadritningar 2023-03-14
13. ADP- plan 2023-03-14

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. YSÄTER 4. Tidsbegränsat bygglov för uppförande av byggbodas.
  2. Yttrande från sökanden, 2023-05-02
  3. Bilaga till yttrande. Personalutrymmen, tillfälliga arbetsplatser, 2023-05-02
- 

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)