

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

YSÄTER 4 (FRAMNÄSVÄGEN 12) Ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av byggbodrar

Ärendet

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för bodetablering på fastigheten Ysäter 4. Förslaget innebär att tio byggbodrar placeras på varandra i två våningar på stålställningar.

Åtgärden bedöms få en stor omgivningspåverkan samt utgöra ett negativt inslag i stads- och landskapsbilden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslog ansökan den 16 maj 2023 (§ 94). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 18 september 2023 upphävde det överklagade beslutet och återförvisat ärendet till nämnden för ny handläggning och nytt beslut.

I enlighet med länsstyrelsens beslut bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att åtgärden endast är tillfällig och därför förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat lov är uppfyllda.

Byggbodarna ska vara avvecklade efter 3 år och 6 månader, senast 30 maj 2027.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Lasse Brinkenklint, Norrtullsgatan 11, lgh 1102, 113 29 Stockholm, med behörighetsnivå K (komplicerad).
3. Avgiften för handläggningen är 8 381 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Det tidsbegränsade bygglovet gäller i 3 år och 6 månader. Byggbodarna ska vara avvecklade senast 30 maj 2027.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 8 381 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 Framnäsvisken. 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 Framnäsvisken, fastigheten Djursholm 2:357. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden den 14 december 2022 (§ 161).

I februari 2023 inkom aktuell ansökan om tidsbegränsat bygglov för bodetablering på fastigheten Ysäter 4, nere vid vattnet, med 10 bodas i två våningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslog ansökan den 16 maj 2023 (§ 94). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 18 september 2023 upphävde det överklagade beslutet och återförvisat ärendet till nämnden för ny handläggning och nytt beslut.

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 stadsbyggnadskontorets bedömning

Aktuell ansökan avser bodetablering med 10 byggbodas 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.

Förslaget strider mot gällande detaljplan. 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 talar för åtgärden, och de motstående allmänna intressen som skyddas av plan- och bygglagen och annan lagstiftning. Åtgärden behöver också uppfylla någon eller några, men inte alla, förutsättningar för permanent bygglov.

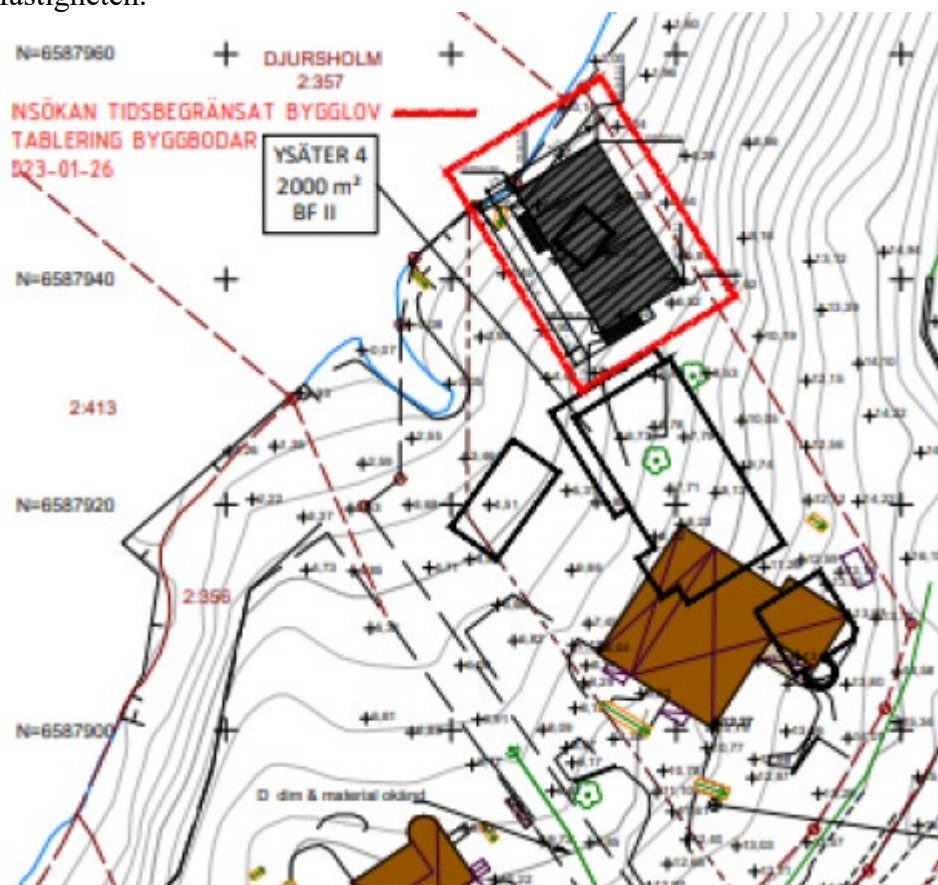
Förslaget innebär att tio byggbodas ställs upp som etablering vid uppförandet av ett enbostadshus. Sökande har angett att behovet är tillfälligt med hänsyn till att bodarna föreslås stå på platsen i 3,5 år, under byggtiden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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. Övrigt behov av parkering ska ske på den egna fastigheten.



Bodarna uppfyller lagens lägsta nivå för kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Enligt länsstyrelsens beslut ska bedömningen göras utifrån vilka konsekvenser åtgärden får för bebyggelsemiljön, inte utifrån vilka kvaliteter åtgärden i sig har. Då marken inte förändras nämnvärt kommer platsen inte att bära några spår av den tidsbegränsade åtgärden när den väl har avvecklats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger tidsbegränsat bygglov för den föreslagna bodetableringen på fastigheten Ysäter 4.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Plan- och fasadritningar 2023-03-14
2. Situationsplan 2023-02-10
3. Sektionsritning 2023-02-10
4. Bilaga 2023-05-02
5. Följebrev 2023-03-14
6. ADP-plan 2023-03-07
7. APD-plan 2023-03-14
8. Logistikplan 2023-03-07
9. Logistikregler 2023-03-07
10. Avvecklingsplan 2023-02-10
11. Kontrollansvarig, certifikat 2023-02-10

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. YSÄTER 4. Ansökan om tidsbegränsat bygglov för byggbodar.
2. Beslut från länsstyrelsen 2023-09-18.

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

- Förslag till kontrollplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar