



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-11-29

rev. 2021-12-03

B 2021-001443

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:1 (ERSTAVIKSVÄGEN 200)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 §, 2 kapitlet 6 § och 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslagsbeslutet är 31 185 kronor,

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus. Byggnaden upptar 1 452 kvm byggnadsarea och bruttoarea, byggnadshöjden är 5 m ochnockhöjden är 9 m.

Ridhuset placeras på en befintlig grusad ridbana, ca. 17 m från Saltsjöbadsleden som är trafikled för farligt gods.

Utformning

Byggnaden utförs med fasader av plåt i mörkröd kulör varav den övre delen av fasaderna mot söder och öster är perforerad. Taket beläggs med svart plåt. Sökande har förklarat att byggnadens utformning i plåt är vald med tanke på innemiljön och att syftet är att efterlikna utomhusklimat inne i byggnaden. Sökande har fått information om att byggnaden bör anpassas bättre till omgivningen, exempelvis med fasader av trä, då plåt är ett främmande fasadmateriäl i miljön. Sökande har även ombetts att komplettera ansökan med detaljritningar som visar fasadutformningen inkl. perforering mer detaljerat. Sökande har istället skickat in foto på ett liknande ridhus samt bifogat en länk till plåtföretagets hemsida.

Verksamhet

Sökande har lämnat in en verksamhetsbeskrivning, se bilaga 3. Av denna framgår att ridhuset är en komplettering/utveckling av verksamheten på Drevinge Gård där sökande och hans fru driver ett inackorderingsstall med 16 hästar samt ger instruktioner i ridning. Parkering kommer att ske vid Drevinge Gård. Sökande har fått information om att de behöver söka bygglov om de vill ha parkeringsplatser intill det nya ridhuset.

Granskad av PERSUN

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten i ett område som utgörs av natur- och rekreationsområdet Erstavik. Området är ett av de största sammanhängande grönområdena i Stockholms närhet. Det innehåller naturvärden klass 2 och 3 med en stor variation av olika biotoper. Området är av riksintresse för friluftslivet. Det har mycket höga upplevelse- och rekreationsvärden. Jordbrukslandskapet och bebyggelsen i de centrala delarna är av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården. Området består till största delen av skog och öppen mark där det bedrivs jord- och skogsbruk, men det innehåller även golfbana, ridanläggning och vissa andra verksamheter. Enligt översiktsplanen bör befintliga verksamheter ges möjlighet att fortleva och utvecklas och ska vägas mot det rörliga friluftslivets, naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen. Ytterligare verksamheter för rekreation kan tillkomma i områdets utkanter förutsatt att det inte skadar riksintressena och befintliga naturvärden.

Kulturmiljövården och riksintressen

Det aktuella området omfattas inte av kulturmiljöprogrammet eller riksintresse för kulturmiljön. En kraftledning av riksintresse passerar strax söder om det förslagna ridhuset.

Yttrande

Ansökan har skickats på remiss till enheten för strategisk stadsutveckling, trafikenheten, stadsarkitekten, Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB, energimyndigheten och Södertörns brandförsvärsförbund.

Enheten för strategisk stadsutveckling framför följande synpunkter. Den föreslagna byggnaden får inte påverka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet dvs. säkerställa så att allmänheten kan röra sig i nord-sydlig riktning genom området utan att ridverksamheten förhindrar eller försvårar detta. På Saltsjöbadsleden sker det transporter med farligt gods till en bensinstation och två sjömackar i Saltsjöbaden. Det rör sig inte om så många transporter och sannolikheten för en olycka får betraktas som relativt låg. En ny byggnad med publik verksamhet belägen endast 17 meter från väggkant måste dock beakta hur hänsyn tas till risk.

Svenska kraftnät har skickat med information och rekommendationer till byggherren och meddelat att så länge rekommendationerna beaktas har de inga invändningar mot aktuellt bygglov.

Energimyndigheten avstår från att yttra sig i ärendet, Vattenfall Eldistribution AB och Södertörns brandförsvärsförbund har meddelat att de inte har någon erinran.

Stadsarkitekten har i sitt yttrande bland annat framfört följande. Eftersom byggnaden är så stor som den är samt att den är väl synlig bör fasadmateriel och fasadutformning bearbetas och redovisas för att förslaget ska vara godtagbart. I landskapet skulle ett mer traditionellt material som exempelvis trä, vara önskvärt. Utformningen i trapetskorrigerad plåt ger inte ett kvalitativt intryck, plåt är inte ett material som åldras vackert. Plåt kopplar inte heller samman med landskap och med ridhuset intill.

Sökande har bifogat en riskutredning i ärendet, se bilaga. Av riskutredningen framgår följande slutsats. Med hänsyn till den beräknade individrisken och samhällsrisken bedömer Prevecon att nytt ridhus kan uppföras utan åtgärder med hänsyn till transport av farligt gods på Saltsjöbadsleden. Det bör dock noteras att även om risknivåerna understiger det



undre acceptanskriterier så kan en olycka med farligt gods fortfarande inträffa. Vid aktuell vägsträcka kan det innebära att en olycka med t.ex. bensin eller gasol ger upphov till hög infallande värmestrålning (t.ex. från pölbrand eller jetflamma) mot närbelägna byggnader. Prevecon anser det därför vara positivt att nytt ridhus förses med tät och stängd yttervägg mot Saltsjöbadsleden och att fasad utförs obrännbar. Därmed minskar risken att ridhusets fasad antänder p.g.a. infallande värmestrålning vid olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden. Dessutom ska ridhuset utföras så att personer i ridhuset kan utrymma bort från Saltsjöbadsleden.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen och har inkommit med ett yttrande. Av yttrandet framgår i huvudsak att sökandes uppfattning är att den aktuella byggnaden inte kräver bygglov men menar att en ansökan lämnades in på grund av läget intill Saltsjöbadsleden och att det skulle kunna väcka frågor om brandsäkerhet. Sökande påpekar att miljön på platsen är ytterst påverkat av motorvägen och att det inte finns några andra byggnader med några kulturella eller estetiska värden i anslutning till platsen. Det nya ridhuset skulle innebära viss barriäreffekt mellan jordbrukslandskapet och motorvägen. Plåtfasaden är vald på grund av flera faktorer. För det första för en förbättrad projektekonomi. För det andra för att få en god miljö i ridhuset med ljusinsläpp och ventilation. Det tredje och viktigaste skälet är att ur estetisk synvinkel eftersom den perforerade fasaden ger byggnaden ett nättare intryck än en sluten fasad. Ridhus samt andra lokaler för idrott byggs ofta med plåtfasad. Sökande yrkar på att nämnden ska godkänna ansökan alternativt konstatera att byggnaden inte kräver bygglov. Eftersom den fråga som gav upphov till en ansökan till att börja med, det vill säga närheten till Saltsjöbadsleden, är utredd så ser fastighetsägaren i och för sig inte några hinder mot att nyttja sin rätt att uppföra byggnaden oavsett vad kommunens slutliga ställningstagande blir. Yttrandet finns i sin helhet i bilaga 6.

Sökande har inkommit med ytterligare ett yttrande där han önskar att nämnden ska få ta del av länken till hemsidan från tillverkaren av ridhuset, vilken redovisar en perforerad plåt: <https://www.borga.se/byggtillbehor/perforerad-plat/>. Han anger i yttrandet även att perforeringen av fasaden kommer att utföras från takfot hela vägen till grunden. Yttrandet finns i sin helhet i bilaga 8.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen krävs det bygglov för att uppföra en nybyggnad.

Enligt 9 kapitlet 3 § plan- och bygglagen krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan.

Enligt 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska byggnader ha en god form- färg- och materialverkan.



Ovan bestämmelser om placering och utformning gäller för alla byggnader, oavsett om de kräver bygglov, anmälan eller är lovbefriade.

För bygglov utom detaljplan gäller att en mer omfattande prövning ska göras, i detta fall främst gällande lovplikten, utformning och riskbedömning på grund av närhet till trafikled för farligt gods.

För att avgöra om en byggnad är en bygglovsbefriad ekonomibygnad måste en helhetsbedömning göras där hänsyn tas till flera olika faktorer. I rättspraxis har domstolarna tagit upp följande omständigheter som kan ge vägledning för bedömningen: om det finns en jordbruks-, skogsbruksverksamhet eller annan liknande näring; om byggnaden är till för den verksamheten eller om den hör till ett självständigt företag; byggnadens utformning och standard.

Nämnden konstaterar att fastigheten Erstavik 25:1 ägs och förvaltas av Herman Petersen Fideikommiss AB. Företaget är ett skogs- jordbruks- och fastighetsförvaltningsföretag och hela fastigheten omfattar ca. 2300 hektar mark runt Erstaviks Herrgård. Inom fastigheten finns flera bostäder och ekonomibygnader som hyrs ut eller används i den egna verksamheten. En av bostäderna inom fastigheten är Drevinge Gård som ligger norr om Saltsjöbadsleden, ca. 2 km från Erstaviks Herrgård. Gården drivs som en hästgård med uthyrning av stallplatser och anordnande av kurser och träningar. Det nu föreslagna ridhuset placeras söder om Saltsjöbadsleden, utom synhåll från Drevinge Gård. Nämnden konstaterar det finns fler verksamheter i närområdet. Intill det föreslagna ridhuset finns ett befintligt ridhus som hör till en annan verksamhet. Nämnden bedömer att hästverksamheten på Drevinge Gård är en självständig verksamhet i förhållande till övrig verksamhet inom fastigheten. Nämnden bedömer att byggnaden kräver bygglov och att undantaget för lovplikten enligt 9 kapitlet 3 § inte gäller den föreslagna byggnaden.

Nämnden konstaterar att den föreslagna byggnaden placeras intill motorvägen vid en av ingångarna till ett stort natur- och rekreationsområde. Intrycket av ett jordbrukslandskap förstärks av det intilliggande befintliga ridhuset med sina röda träfasader. Se foton från omgivningen i bilaga 7. Nämnden har informerat sökande om att bygglov bedöms kunna ges för byggnadsvolymen och placeringen men att fasadutformningen bör anpassas till omgivningen då plåt är ett främmande fasadmaterial i miljön. Plåt är historiskt sett ett mer traditionellt material för industribyggnader. På grund av byggnadens läge och storlek påverkas den agrara landskapsbilden på ett negativt sätt.

Nämnden bedömer att byggnaden med den föreslagna plåtfasaden inte är tillräckligt väl anpassad till stads- och landskapsbilden för att beviljas bygglov. Plåt är ett mycket stötkänsligt material, som inte bedöms kunna åldras värdigt. Nämnden bedömer att byggnaden inte har tillräckligt god form- färg- och materialverkan för att beviljas bygglov. Sökande har under handläggningen i ärendet fått information om att en byggnad som är bättre anpassad till omgivningen, exempelvis med fasader av trä, bedöms kunna beviljas bygglov. Sökande har ombetts komplettera ansökan med detaljritningar som visar fasadens utförande. Dessa har inte skickats in men handlingarna bedöms ändå vara tillräckliga som underlag till ett avslagsbeslut.



Sökande anger i sitt yttrande att fasadens perforering kommer att utföras från takfot till grunden. Ett sådant utförande skiljer sig från redovisningen i de ritningar som har lämnats in i ärendet men medför ingen annan bedömning när det gäller förslaget att avslå ansökan.

Av den riskutredning som sökande har lämnat in i ärendet framgår det att det är positivt att byggnaden förses med tät och stängd yttervägg mot Saltsjöbadsleden och att fasad utförs obrännbar. Det framgår inte av utredningen att det är olämpligt eller omöjligt med ett annat fasadmaterial.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna byggnaden inte vara ett lämpligt inslag i stads- och landskapsbilden på platsen och uppfyller inte förutsättningarna enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Verksamhetsbeskrivning
4. Riskutredning
5. Remissvar
6. Yttrande från sökande
7. Foton från omgivningen
8. Yttrande två från sökande

ÖVERSIKTSKARTA

