



2019-12-14

Dnr: SBN 2019-000823

Rev 2020-07-20

Handläggare  
Jimmy Sandberg

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: ERIKSBERG 2:27 (HAMMARBY GÅRD 1)  
Ärende: **Bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser**  
**Återremiss från Länsstyrelsen**  
Sökande: Stockholms Handelsdepå AB  
Fastighetsägare: Prästlönetillgångar I Stockholms Stift

---

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden vidhåller vid sin tidigare bedömning och beslutar att bevilja bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser.

Bygglövsavgift för ändrad användning av byggnad 50 440 kronor, tillbyggnad 32 760 kronor och fasadändring 7 540 kronor samt parkeringsplatser 15 860 kronor utanför planlagt område, Totalt 106 600 kronor. Ny debitering ska ej göras.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 31 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

### För beslutet gäller

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och byggnaden får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

Utstakning av tillbyggnadens läge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll av grunden ska utföras av behörig. Kontrollen ska utföras så tidigt som möjligt t.ex. efter formsättning men innan påbörjad gjutning av grund, eller montering av prefabricerade element.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Johan Nilsson.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Ansökan avser



Ansökan avser ändrad användning av byggnad (ekonomibygnad till försäljning/café), tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser. Byggnaden är i aktuellt utförande 517,7 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Tillkommande yta av tillbyggnad inglasat uterum 26 m<sup>2</sup> och skärmtak 40 m<sup>2</sup>. Ansökan redovisar även fasadändring i form av byte från dörr till fönster på fasad mot väster samt anordnande av nio stycken parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade.

### Bakgrund

Fastigheten Eriksberg 2:27 med adress Hammarby Gård 1 är taxerad som bebyggd lantbruksfastighet med en areal om 743 270 m<sup>2</sup> och ägs av Prästlönetillgångar I Stockholms Stift. Hammarby gård (eller Hammarby prästgård) ligger strax väster om Botkyrka kyrka vid Prästviken i sjön Aspen i Botkyrka kommun, Stockholms län. Namnet "Botkyrka" härrör från den helige Sankt Botvid som enligt en legend växte upp på Hammarby gård. Under medeltiden blev gården prästgård. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes år 1804 och var kyrkans prästgård fram till 1997.

Sökande i aktuellt ärende hyr en del av fastigheten med tillhörande ekonomibygnad.

2019-09-26 inkom anmälan om olovligt boende till förvaltning. Förvaltningen upprättade tillsynsärende för ovannämnda dnr SBN 2019-000824. Tillsynsärende för olovligt boende dnr SBN 2019-000824, förvaltningen lämnade ärendet utan åtgärd efter syn på fastigheten av handläggare.

Sökande inkom med aktuell ansökan 2019-09-30 till förvaltningen och ansökan blev komplett 2019-10-28.

Aktuellt ärende överklagades 2020-01-14 av berörd granne (fastighetsägare till fastigheten Eriksberg 2:131)

Överklagan rättidsprövades och ärendet lämnades vidare för bedömning till länsstyrelsen 2020-04-20. Länsstyrelsen fattade beslut i ärendet 2020-05-07

och återförvisade ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning avseende huruvida de aktuella åtgärderna kan genomföras med tillräcklig respekt för de befintliga karaktärsdragen och de kulturhistoriska värdena. Länsstyrelsen skriver i sin bedömning ” Att nämnden inte närmare redogjort för byggnadens eller området kulturhistoriska värden eller för sin inställning till de aktuella åtgärdernas påverkan på de kulturhistoriska värdena. Nämnden har inte heller redogjort för sin bedömning av varsamhetskraven eller förvanskningförbudet. Det går inte heller att utläsa huruvida nämnden bedömer att förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL är tillämpligt eller inte. Nämndens beslut uppfyller enligt länsstyrelsen därmed inte motiveringsskyldigheten i denna del.”

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan inkom 2019-10-28  
Planritning inkom 2019-10-28  
Fasadritningar inkom 2019-10-24  
Sektionsritning inkom 2019-10-24  
Verksamhetsbeskrivning inkom 2019-10-24  
Situationsplan Tillgänglighet inkom 2019-10-28

### **Plan förhållande**

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Det finns inget strandskydd vid den aktuella byggnaden.

Översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige maj 2014, anger att det aktuella området ligger inom bevarande landsbygd och grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden. Översiktsplanen om grönt aktivitetsrum ” Storstadsnaturen i direkt anslutning till stadsbygden har en uppgift att fylla som ”aktivitetsrum”. Här finns plats för längre promenader, skidåkning, motion och utflykter. Aktiviteter som inte sker dagligen, men ändå ofta”.

Översiktsplanen skriver även att kommunen vill ge möjligheter för det lokala näringslivet på landsbygden att utvecklas. Kommunen vill också se nya verksamheter och arbetsplatser. ”Vi ser att olika privata och offentliga serviceverksamheter med fördel kan utvecklas på landsbygden, allt från vårdboenden till hotell och konferensanläggningar”.

Avseende jordbruksmark inom Botkyrka kommun vill kommun ta lokalt ansvar för globala utmaningar. Kommunen behöver slå vakt om befintlig jordbruksmark, det vill säga plats för matproduktion. Kommunens huvudsakliga linje är därför att områden som i dag är obebyggda och i

synnerhet jordbruksmark i första hand ska bevaras oexploaterade. Åkermarken är klassificerades år 1976 som värdefull av Länsstyrelsen. I Botkyrka är större delen av åkermarken av klass 4 och 5. De värdefullaste svenska jordarna finns bara i Skåne (klass 8-10).

Hallunda gård ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar).

Hallunda gård ligger i ett fornlämningsrikt kulturlandskap med lämningar från brons- och järnålder. Tillsammans vittnar fornlämningar, kulturlandskap och bebyggelse om områdets strategiska läge och betydelse under perioden 1000 f.Kr. t.o.m. 1800-tal.

Här ligger också en av Sveriges största kända bronsåldersboplatser. Lämningarna tyder på att Hallunda var ett etablerat handelscentrum under bronsåldern och väletablerat under järnåldern. Under medeltiden fanns två gårdar inom området: Övre och nedre Hallunda gård. I början av 1700-talet slås gårdarna ihop och egendomen får säterirättigheter. Den nedre gården rivs och vid mitten av seklet uppförs nuvarande gårdsanläggning vid övre Hallunda. På 1800-talet uppförs två sommarvillor vid nedre Hallunda. De vittnar om hur den nya borgarklassen etablerar bostadslägen nere vid Mälaren.

Hallunda är Botkyrkas bäst bevarade småskaliga 1700-tals herrgårdsmiljö. Gården omfattar ett flertal byggnader med bevarad äldre karaktär som omges av ett landskap med jordbruksmark och skogspartier. På så sätt skapas en sammanhållen kulturmiljö som trots närheten till miljonprogrammets småhusområden bibehållit en ålderdomlig karaktär. 1970-talets bebyggelse har tillkommit på den tidigare åkermarken. De gamla gränserna mot skogen har respekterats vilket gör att en stor del av naturstensmurarna som markerade gränsen mellan skog och åker finns kvar.

Riktlinjer Kulturmiljöprogram Botkyrka kommun avseende Hallunda

- Bronsålderslämningar och järnåldersgravfält skyddas från närgången bebyggelse eller andra ingrepp i miljön.
- Kulturlandskapets indelning mellan in- och utågor som markeras med stenmurar värnas.
- Äldre byggnader i området bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönster, fönsterluckor, knutlådor, trappor m.m. bibehålls.

### **Yttranden från remissinstanser**

Miljöenheten har angivit i sitt yttrande Innan livsmedelsverksamheten startar ska en anmälan om registrering lämnas in till miljöenheten. Anmälan måste skickas in senast 14 dagar innan verksamheten kommer starta.

Tillräckligt antal handtvättställ ska finnas tillgängliga i anslutning till köks- och beredningsutrymmen. I övrigt har miljöenheten inga livsmedelshygieniska invändningar mot det inlämnade ritningsförslaget.

Avlopp för vattentoalett samt bad-, disk- och tvättvatten går att ordna på fastigheten.

Miljöenheten fick den 24 oktober 2019 in en ansökan om enskilt avlopp för ett hushåll. I ansökan uppges det att fastigheten skall användas till kommersiell lokal. Miljöenheten kommer att begära in kompletteringar för ansökan av enskild avloppsanläggning.

Länsstyrelsen har angivit i sitt yttrande att de har ingen erinran ur fornlämnings synpunkt till tänkta åtgärder i bygglovet.

### **Yttranden från sakägare**

Kungjordes för större krets i Dagens Nyheter 2019-10-07. Ärendet kungjordes till kända sakägare 2020-06-29. Erinran har inkommit från fastighetsägare, se bilaga 6.

1. Gården olämplig för kommersiell handelsverksamhet. Innebär en betydande olägenhet samt sänkning av värdet på vår fastighet.

2. Infrastrukturen är inte anpassad för kommersiell handelsverksamhet.

Kommunalt avlopp saknas och kommer sannolikt inte heller byggas fram till fastigheten, som fastighetsägaren verkar tro. Inte heller den enskilda vägen är anpassad för den trafikökning som kommer ske. Det saknas också en plan för hur parkeringssituationen ska hanteras. De parkeringsplatser som finns med i ansökan räcker inte till.

3. Skada på riksintresse och kulturmiljö.

Bemötande av erinran, se under bedömning.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det föreslagna, bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser överensstämmer med översiktsplanen.

Enligt 9 kap 31§ ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § och uppfyller kraven i 2 och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 1 § vid prövning av frågor ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Aktuell åtgärd innebär att ny jordbruksmark inte tas i anspråk då byggnaden är befintlig och nya parkeringsplatser placeras på befintlig ridvolt. Nya parkeringsplatser är nio till antalet och förvaltningen bedömer detta är tillräckligt många för aktuell verksamhet.

Verksamheten är inriktad på att ta hand om och sälja vidare äldre möbler, mestadels av försäljningen sker i dagsläget via internet. Vid gården vill sökande skapa en plats att uppleva. Ytorna passar väl och här kan även trädgårdssidan i verksamheten upptäckas. Runt ekonomibygnaderna ska en liten trädgård få inspirera och låta kunderna njuta av den vackra kulturmiljön. Ambitionen är att skapa ett trevligt utflyktsmål, och kanske också ett andningshål där man kan pausa och ta en kopp kaffe längs med pilgrimsleden.

Aktuella åtgärder innebär inga påtagliga ingrepp i befintlig miljö och bronsålderslämningar och järnåldersgravfält påverkas inte av ny tillbyggnad, detta vilket är en av Botkyrka kommuns riktlinjer i kulturmiljöinventering, Hallunda. Länsstyrelsen har i remissvar ingen erinran gällande fornlämningar.

Aktuella åtgärder som byte av liten del av tak, tillbyggnad av skärmtak och byte från dörr till fönster anpassas till befintlig byggnad. Aktuell tillbyggnad ”uterum” utförs i puts likt viss del av befintlig byggnad och glas.

Tillbyggnaden utformas så att det är avläsbart nutida tillägg och med hänsyn till den befintliga byggnadens enkla karaktär. Tillbyggnaden kräver inga ingrepp i befintlig byggnadskonstruktion då den är självbärande och även reversibel. Befintlig byggnad är fristående och dess huvudfasad vetter mot fastighetens innergård. Fasaden där huvuddelen av sökta åtgärderna ska utföras vetter mot en sluten innergård på fastigheten. Åtgärderna kan därför inte upplevas från gatumiljön.

Befintlig byggnad kommer inte påverkas i betydande delar och äldre byggnadsdetaljer bevaras såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönsterluckor, knutlådor, trappor m.m. Bevarande av byggnadsdetaljer är även en av riktlinjerna i Botkyrka kommuns kulturmiljö-inventering, Hallunda.

Kulturlandskapets indelning mellan in- och utägor som markeras med stenmurar påverkas inte av aktuella åtgärder

Det lokala näringslivet på landsbygden får möjlighet att utvecklas, ny verksamhet kommer skapas och även arbetsplatser. Den vanliga trafiken

kommer att öka något, dock kommer ej den tunga trafiken utökas jämfört med tidigare tung trafik till fastigheten. Allmänheten kommer få möjlighet till längre promenader längs med pilgrimsleden, motion och utflykter där även den vackra kulturmiljön på och runt aktuell plats kan komma att upplevas.

Enligt 8 kap. 13 § PBL gäller att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Förvanskingsförbudet gäller även för särskilt värdefulla bebyggelseområden.

I 8 kap. 17 § PBL anges att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

De bygglovssökta åtgärderna kommer enligt förvaltningen inte anses innebära en otillåten förvanskning av byggnaden enligt 8 kap. 13 § PBL eller strida mot Botkyrka kommuns kulturmiljö-inventering. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärderna inte heller strider mot varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL.

Föreliggande förslag avseende bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser är i sin helhet förtjänstfullt utformat och uppfyller med god marginal kravet på god helhetsverkan. Förvaltningen bedömer att förslaget är lämplig för ändamålet, har god form-, färg- och materialverkan och tillgänglig för personer med nedsatt orientering- och rörelseförmåga. Förslaget uppfyller därmed kraven i 2 kap. 6 § PBL likväl som kraven i 8 kap. 1, 2 §§ PBL.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, vidhåller vid tidigare bedömning att bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser kan beviljas på fastigheten Eriksberg 2:27.

### **Information**

Lovpliktiga åtgärder, som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser, ska genomföras så att de inte strider mot det lov som har getts för åtgärden. Detta innebär att åtgärden ska utföras exakt så som det framgår av det beviljade lovet inklusive tillhörande ritningar. Exempelvis får inte byggnadens läge på tomten eller dess höjdläge ändras. De på ritningarna angivna markhöjderna ska följas. Utformningen får inte heller ändras, exempelvis får inte fasad- eller takmaterial, fönster- eller dörsättning eller kulör bytas. Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2§.

Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura som skickas separat.

Om byggnadsarbetena påbörjas utan startbesked och/eller byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kan medföra byggsanktionsavgift.

De tekniska egenskapskraven som inte har prövats i lovet kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Annelie Fager  
Bygglovchef

Jimmy Sandberg  
Bygglovhandläggare

**Bilagor**

- 1- Översiktkarta
- 2- Fasadritning
- 3- Yttrande från Miljöenheten
- 4- Överklagan
- 5- Beslut Länsstyrelsen
- 6- Erinran



Bilaga 1

