



FASAD MOT ÖSTER

BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:19, ELVESTA SÄTERI
STATARLÄNGAN
FASAD MOT ÖSTER

2020-05-15

MoMA
Arkitektkontor

Ringvägen 78, 118 60 Stockholm
www.momaark.se

0 1 2 3 4 5 METER

SKALA 1:100 (A4)













**TACK FÖR TIPSET
OM HUSFLYTEN!
TIPSA OSS DU OCKSÅ!**

Mejla till:
redaktion@sormlandsbygden.se
eller ring: 070-764 38 94

Gabrielle Jönsson från Stockholm plockar metodiskt ner huset för att kunna montera upp det igen på gården utanför Stockholm.

FOTO: KARINA FRÖLUND



Blod, svett och tårar - så beskriver Gustav Eriksson det tålmodiga rivningsarbetet.



Det är rejält stora hus som monteras ner.

Plockar ner varje stock och spik

Gabrielle Jönsson och hennes sambo plockar ner en av de timrade gamla arbetarbostäderna vid Banninge mellan Hälleforsnäs och Katrineholm. Och Gustav Eriksson och hans fru plockar ner den andra.

Husen har stått bredvid varandra i 200 år och det kommer de att göra även när de flyttats till Stockholm.

– Det är otroligt välbyggda hus. Varje tegelsten, spik och alla stockar är handgjorda med otrolig hantverksskicklighet. Jag älskar gamla hus, säger Gabrielle.

På gården utanför Stockholm saknas det ett hus, säger hon.

– Det har funnits en arbetarbostad, ungefär som den här, men den brann ner på 1970-talet.

Gabrielle är med i olika byggnadsnadsforum och facebook-

grupper för gamla hus, det var där hon hörde talas om de här husen. Hon ringde till Charlotte Celsing som förvaltar husen i Banninge och de var bägge glada över idén.

– När jag tog över förvaltningen av hyreshusen så var de obebodda, i mycket dåligt skick och i behov av totalrenovering, säger Charlotte.

Hon berättar att hon började med att ta in flera offerter och insåg snabbt att kalkylen för en så omfattande renovering som krävdes för att kunna hyra ut husen aldrig skulle komma i närheten av att bära sig.

– Genom tidningen Gård&Torp fick jag kontakt med en timmerman som arbetar enligt traditionella metoder. Han var intresserad av att plocka ner ett av husen och genom honom fick i sin tur

! FAKTA

Arbetarbostäderna på Fjellskefte

Byggs på 1820-talet för att inhusera tre rättarlag som jobbade med jordbruket. En rättare är ett annat namn på förman inom jordbruket. Rättaren planerar, och deltar i, arbetet på större jordbruk. Husen är byggda för att kunna flyttas.

"I hela det här stora huset är det sammanlagt en hink spik för tak, golv och så vidare. Hela den timrade stommen är ihopsatt utan en enda spik"

"Vi har packat ner 30 pall med tegelsten, varje sten är handtillverkad"

Den som vill följa flytten av Gustav och Annikas hus kan göra det på instagram: flytt_av_oster garden

Gabrielle kontakt med mig, säger Charlotte.

I Stockholm ser hyresmarknaden annorlunda ut än på landsbygden i Sörmland, och där går det att få ekonomi i projektet. Så när Gabrielle hör av sig och vill köpa huset för att flytta det, har de inte svårt att komma överens.

– Jag känner mig väldigt glad över att ha hittat den här lösningen. Det är i grunden mycket fina hus, själva stommen är av hög kvalitet och det känns bra att husen kan komma till glädje och få nytt liv i gårdsmiljö, säger Charlotte.

Med hjälp av timmermannen plockas husen ner och upp igen. I Gabrielles hus ska det bli fyra lägenheter precis som det var. Gustav och Annikas hus ska bli en rejält tilltagen bostad. Tre lägenheter ska bli en.

– Annika och Gabrielle är kompisar och det var de som tyckte det var en bra idé att vi skulle köpa det här huset. Sedan dess har jag jobbat på all ledig tid med det här, säger Gustav.

Han har rivit innerväggar och tak, släpat ut kubik efter kubik med sågspån och numrerat alla stockar som först ska plockas ner och sedan monteras upp igen, som en byggsats.

– Det har kostat mycket blod, svett och tårar. Annika sa att huset var 11 gånger 9 meter, men det visade sig vara betydligt större, 11 gånger 19 meter.

Han ler och ser ändå nöjd ut när han bär och släpar.

– Vi har köpt en gammal körbro för att göra grunden av, säger Gustav.

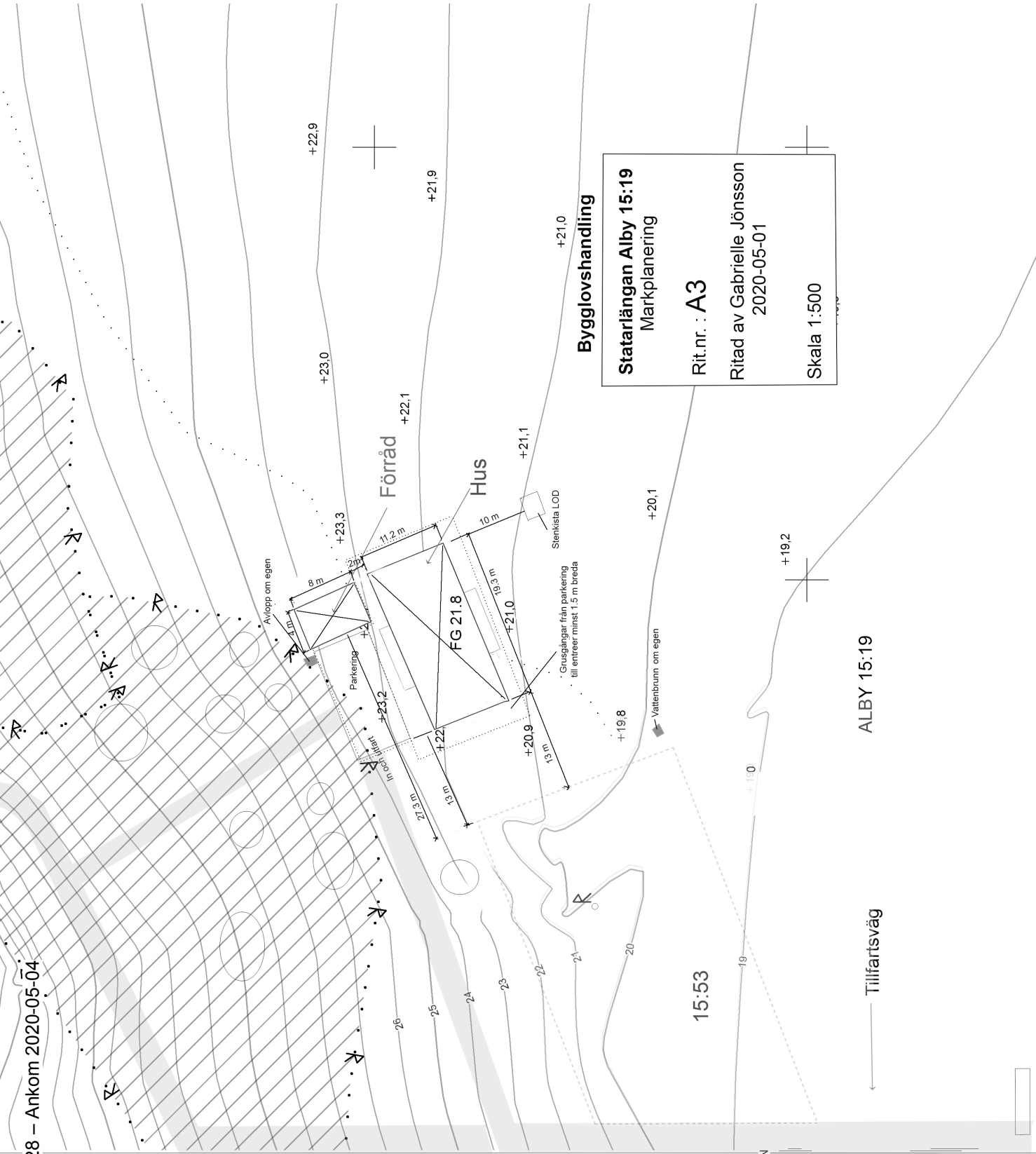
Karina Frölund

karina.frolund@sormlandsbygden.se









Bygglöshandling

Statarlängan Alby 15:19

Markplanering

Rit.nr. : A3

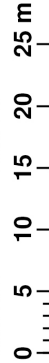
Ritad av Gabrielle Jönsson

2020-05-01

Skala 1:500

Skala: 1:500

Format: A3L

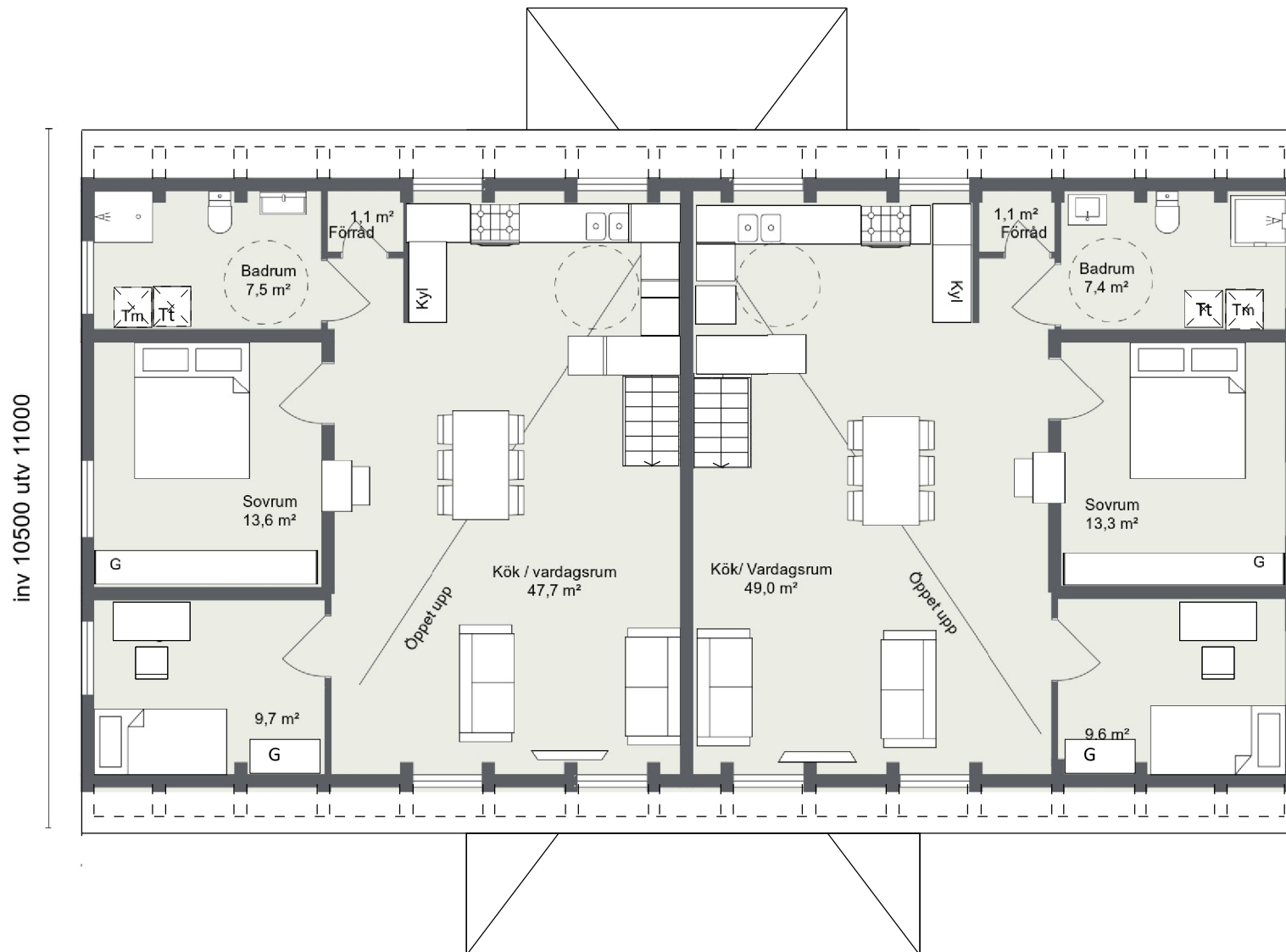


Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH 2000

Nivåkurvor är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

XREF: C:\Users\Monar\Documents\WQMA-Projekt\Alby_15_51\Gabiner_hus\Skriptan.dgn



0 1 2 3 4 5 METER

SKALA 1:100 (A4)

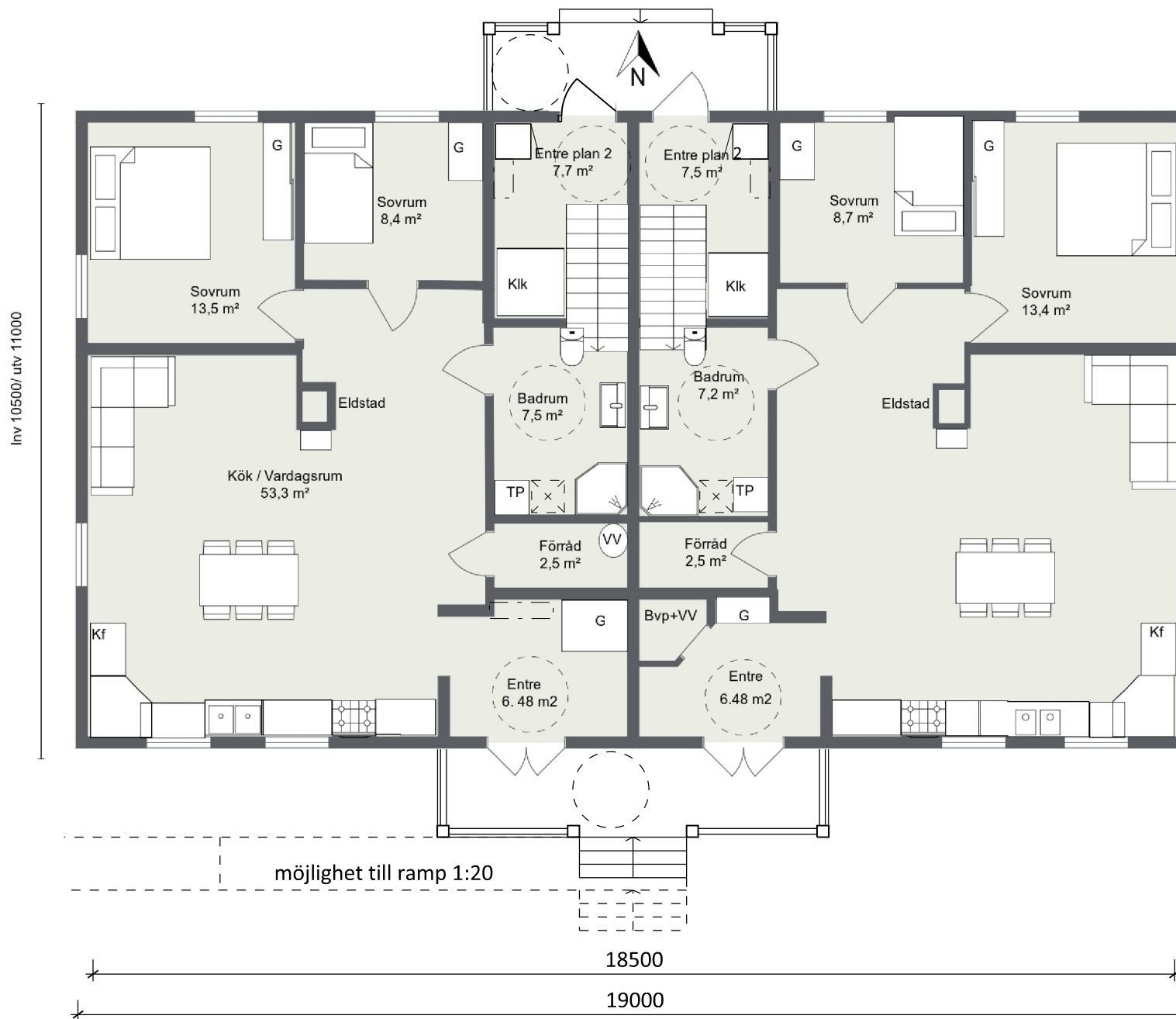
BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:19, ELVESTA SÄTERI
STATARLÄNGAN
PLAN 2

2020-05-15

MoMA
Arkitektkontor

Ringvägen 78, 118 60 Stockholm
www.momaark.se



BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:19, ELVESTA SÄTERI
STATARLÄNGAN
PLAN BOTTENVÅNING

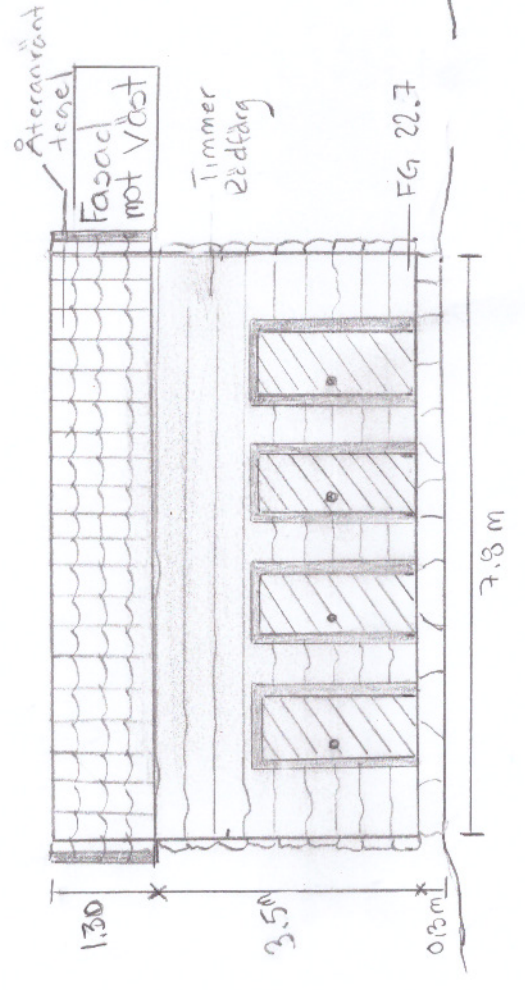
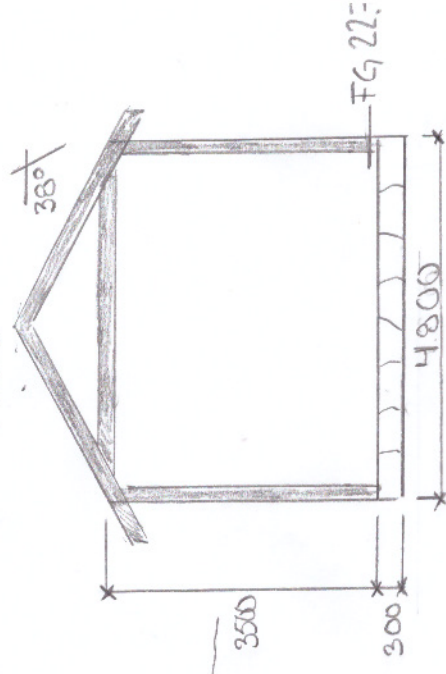
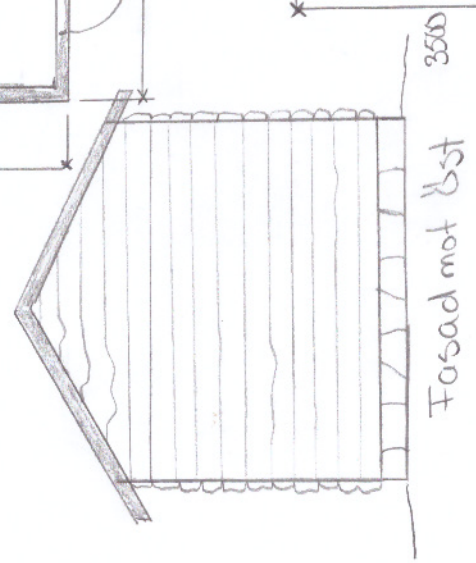
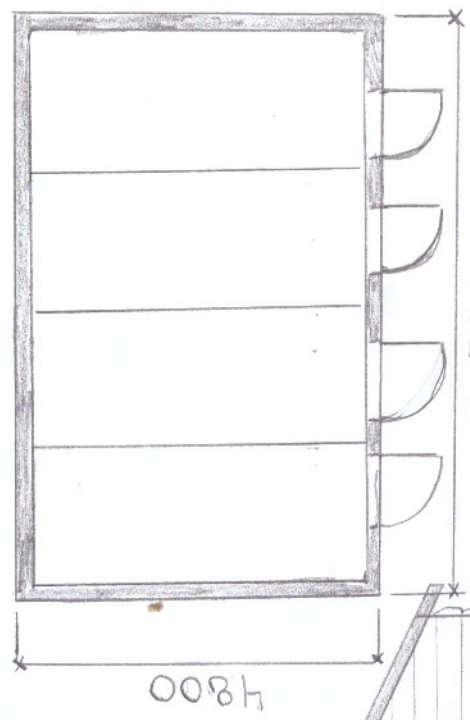
2020-05-15

MoMA
Arkitektkontor

Ringvägen 78, 118 60 Stockholm
www.momaark.se

0 1 2 3 4 5 METER

SKALA 1:100 (A4)



Bygglösning

Statarlångan Färd

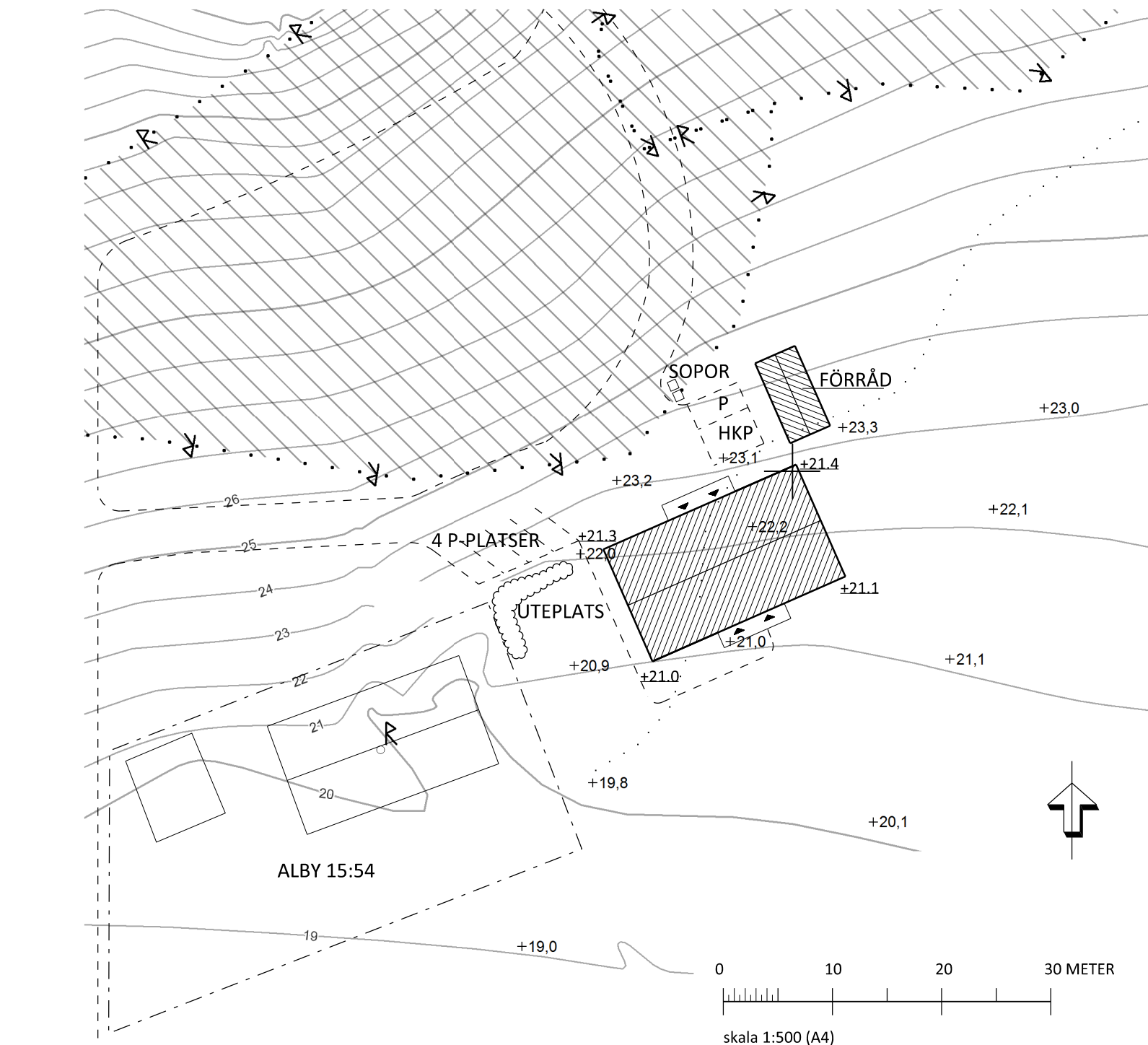
Rit.nr. C.7

Gabrielle Jönsson
20-05-04

Alby
15:19

Skala 7:100





FÖRKLARINGAR



NY BYGGNAD

+21,1

NY PLUSHÖJD

BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:19, ELVESTA SÄTERI
STATARLÄNGAN
SITUATIONSPLAN

2020-05-15

MoMA
Arkitektkontor

Ringvägen 78, 118 60 Stockholm
www.momaark.se



2020-05-18

Dnr: SBN 2020-000328

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ALBY 15:19 (ÄLVESTA SÄTERI 1)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad**
Sökande: Gabrielle Irene Jönsson

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad.

Bygglovavgiften är 41 272 kronor i enlighet med kommunens taxa § 2.12 avseende om positivt förhandsbesked finns för bygglov så beräknas avgiften som om åtgärden vore planenlig.

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.

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

Utstakning av byggnadens läge och vid behov markering av höjdläge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll ska göras när grundmurar/form eller motsvarande är anlagda men innan grundplattan

gjuts/stommen reses. Lägeskontroll ska göras på huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader samt stödmurar.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Torsten Björkman

Bygglövs upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus, (huvudbyggnadens byggnadsarea 216 m², bruttoarea ca 400 m², komplementbyggnaden har byggnads- och bruttoarea om 32 m²). Byggnaden är tvåvåningshus med delvis inredd vind. Byggnaderna har timmerfasad och tegeltak.

Bakgrund

Hösten 2015 inledde fastighetsägaren en kontakt med Botkyrka kommun avseende utvecklingen av Elvesta Säteri där familjen, sedan -70 talet, bedriver inackorderingsverksamhet för privathästar.



Gårdsanläggningen är orienterad i nord-sydriktning, med en planterad allé mot norr och trädgård mot syd. Elvesta gårds nuvarande huvudbyggnad och flyglar härrör från 1730-talet och har en äldre byggnad som grund. Ursprungligen fanns fyra flyglar som omgav gårdsplanen tillsammans med huvudbyggnaden. Av dem revs två flyglar 1917 för att senare byggas upp igen på varsin sida om huvudbyggnaden, där de bildar en förlängning av huvudbyggnaden mot öst och väst. Gårdens byggnader inhägnas av ett rödmålat staket med gulmålade stolpar som optiskt håller ihop arrangemanget.

Fastighetsägaren behöver finansiera ett generationsskifte, öka lönsamheten i hästverksamheten och frigöra kapital för renovering och underhåll av den äldre bebyggelsen på gården. Genom att bebygga en del av gårdens mark med

bostadshus, för försäljning och uthyrning, har fastighetsägaren tänkt finanserna projektet.

Fastighetsägaren har begärt planbesked och erhållit också en positiv planbesked. Men gården behöver kapital till renovering omgående och på grund av förändring i plan- och bygglagen väljer fastighetsägarna att inte fullfölja planprocessen istället för sökte hon förhandsbeskedet dnr SBN 2019-118.

Fastighetsägaren har låtit göras flertal utredningar. Fastighetsägaren har även haft möte med miljöenheten på plats. Ärendet har stort mängd av dokumentation och för att förtydliga för samhällsbyggnadsnämnden vilka är de aktuella/sista handlingarna har ärendet återremitterats vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 7 maj 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden den 19 juni 2019 § 243 beslutade att lämna positiv förhandsbesked att nybyggnad av nio enbostadshus och ett flerbostadshus (fyra hyreslägenheter), kan tillåtas på den avsedda platsen.

Den aktuella ansökan avser flerbostadshuset.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-05-18
Markplanering	inkom 2020-05-18
Planritningar (3 st)	inkom 2020-05-18
Fasadritningar (2st)	inkom 2020-05-18
Sektion	inkom 2020-05-18
Ritning komplementbyggnad	inkom 2020-05-05

Planförhållande

Fastigheten är inte detaljplanelagd. Enligt Översiktsplanen är området utpekat som storstadsnära natur - det gröna aktivitetsrummet.

Elvesta ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar) och är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram.

Gården ligger i ett fornlämningsrikt kulturlandskap med fornborgar, gravfält och en övergiven bytomt. Tillsammans representerar bebyggelse, kulturlandskap och fornlämningar områdets stegvisa utveckling från järnålder och fram till idag.

Naturområdet utpekade som grön kil och grönt samband och delar av skogen är utpekade som nyckelbiotoper.

Yttranden från remissinstanser

Erforderliga remisser och utredningar finns i ärende dnr SBN 2019-118, se bifogat tjänsteskrivelse.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tullinge 19:282 – Botkyrka kommun, Alby 15:32, Alby 15:51 och 52 och fastighetsägaren till Tullinge 19:282 – Vattenfall och Svenska Umts-nät AB har beretts tillfälle att yttra sig. Inte någon av fastighetsägarna har svarat.

Bedömning

Förslaget, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad, följer förhandsbeskedet dnr SBN 2019-118 som samhällsbyggnadsnämnden har beslutat § 243 den 4 juni 2019 och därmed översiktsplanen.

Föreliggande förslag avseende bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad 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, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad kan beviljas på fastigheten ALBY 15:19 (Älvesta Säteri 1).

Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse med utredningarna dnr SBN 2019-118