



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ALBY 15:19 (ÄLVESTA SÄTERI 1)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad**
Sökande: Annika Ericsson och Gustav Ericsson

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad.

Bygglovavgiften är 29 212 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

Bygglov 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 enbostadshus, (huvudbyggnadens byggnadsarea 209 m², bruttoarea ca 350 m², komplementbyggnaden har byggnads- och bruttoarea om 60 m²). Byggnaden är tvåvåningshus. 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 2020-05-13
Markplanering	inkom 2020-05-13
Planritningar (2 st)	inkom 2020-05-13
Fasadritningar (2st)	inkom 2020-05-13
Sektion	inkom 2020-05-13
Plan komplementbyggnad	inkom 2020-05-13
Fasader komplementbyggnad	inkom 2020-05-13

Planförhållande

Fastigheten är inte detaljplanelagd. Enligt översiktsplanen är området utpekad som storstadsnära natur - det gröna aktivitetsrummet.

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

Gården ligger i ett fornlämningsrikt kulturlandskap med fornborgar, gravfält och en övergiven bytomt. Tillsammans representerar bebyggelse, kulturlandskap och fornlämningar området 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 enbostadshus 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 enbostadshus 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.

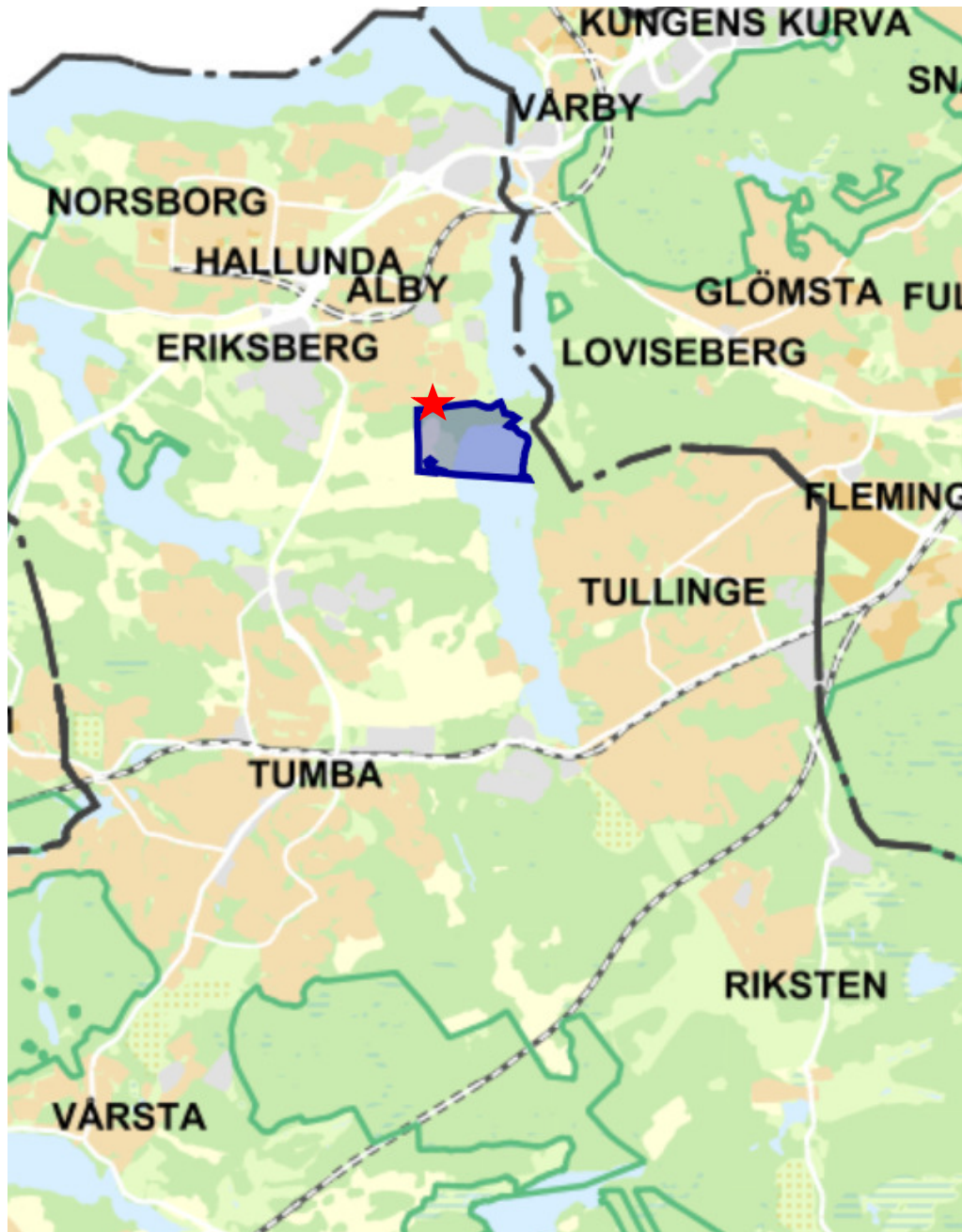
Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad kan beviljas på fastigheten ALBY 15:19 (Älvesta Säteri 1).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse med utredningarna dnr SBN 2019-118





2019-04-08

Dnr: SBN 2019-000118

Rev 2019-04-26

Rev 2019-05-15

Handläggare

Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ALBY 15:19

Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus**

Sökande: Gabrielle Jönsson

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av nio enbostadshus och ett flerbostadshus (fyra hyreslägenheter) kan tillåtas på den avsedda platsen, med villkor att byggnaderna utförs anpassade till befintliga bebyggelse och får en enhetlig gestaltning och fasader som anpassas till naturen med material som t. ex. trä och tegel i naturnära kulörer.

Avgiften för förhandsbesked är 25 480 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

Förhandsbeskedet är bindande vid en eventuell kommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för att uppföra 10 st bostadshus av varierande storlek antal lägenheter våningsantal mm. Två av byggnaderna (Hus A och B) har bestämt volym då dessa ska flyttas från andra fastighet. Byggnaderna är tvåvåningshus med ca byggnadsarea om 300 m². Byggnaderna har timmerfasad och tegeltak.

Av de övriga 8 bostadshus anges byggnadsarea för huvudbyggnad om 150 m² uppförs som tvåvåningshus med komplementbyggnad om 40 m² byggnadsarea, total bruttoarea om 240 m². De kommande fastigheter ska ha en tomtarea om 700-900 m².

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 finansiera 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 söker hon det aktuella förhandsbeskedet.

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.

Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2019-04-15

Utredning placering av byggnader inkom 2019-04-15

Projektbeskrivning 2019-02-18

Kulturmiljöutredning inkom 2019-02-18

Bullerutredning inkom 2019-02-18

Fornlämning utredning/beslut Länsstyrelsen inkom 2019-02-18

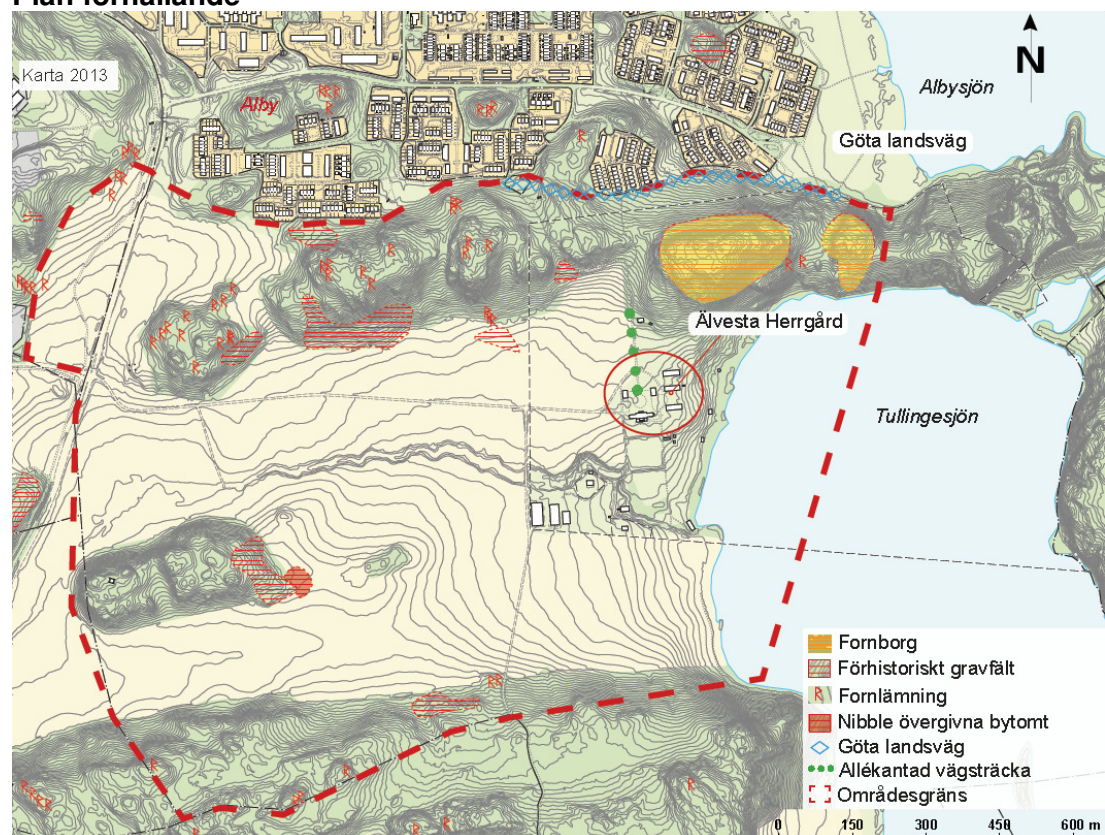
Utredning om vatten och avlopp inkom 2019-02-18 och 2019-03-20

Markutredning vid tomt C-J inkom 2019-04-15

Skogsvårdsstyrelsens inventering inkom 2019-05-03

Fotodokumentation om den aktuella områden inkom 2019-05-03

Plan förhållande



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

Elvesta ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar) och är utpekad 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 utpekad som grön kil och grönt samband och delar av skogen är utpekade som nyckelbiotoper.

Yttranden från remissinstanser

Planenheten i sitt remissvar och de samtal som har förts mellan enheterna och sökanden vill hänvisa till den positiva planbesked samt anger att förhandsbeskedet bör villkoras med utformningskrav eftersom fastighetsägaren tänker sälja de tillkommande 8 tomterna. Förvaltningen håller med planenheten och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar en villkorat förhandsbesked.

Gata- och parkenheten samt miljöenheten har inkommit med synpunkter. Svar på dessa framgår från fastighetsägarens utredningar och därför föranleder yttrandena inte någon annan bedömning från bygglovs- och planenheten.

/ Miljöenheten har angivit i sitt remissvar daterad 2019-05-14 att de kommande byggnaderna inte kommer att medföra oacceptabel miljöpåverkan.

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 och fastigheterna Tullinge 19:282 har inget emot föreslagen åtgärd. Övriga fastighetsägare har inte svarat.

Gällande bestämmelser

I 9 kap 31 § plan- och bygglagen anges att bygglov ska 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 de krav som följer av 2 kap och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap 5 § PBL anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap 6 § första stycket PBL anges bl.a. att i ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap 9 § PBL anges bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt lagen inte får ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra för omgivningen bl.a. betydande olägenhet.

I 4 kap. 2 § pkt 3 b anges att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Det som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov eller

förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad (se prop. 1985/86:1 s. 267 f).

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om t.ex. förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påverkar bebyggelsestrukturen i kommunen, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110 f).

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vidare ska det prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL. Krav på planläggning kan finnas bl.a. om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Av bestämmelsens andra stycke framgår att detaljplan inte krävs om prövningen kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, följer översiktsplanen som anger att nybyggnation ska anslutas till befintlig bebyggelse. Förslaget följer även planenhetens rekommendation avseende placering av de kommande 8 tomterna vid fastighetens norra gräns i anslutning till Alby. Den föreslagna åtgärden kommer inte att medföra att ny sammanhållen bebyggelse bildas då fastigheten redan ligger inom sammanhållen bebyggelse.

De övriga två bostadshusen kommer att anslutas till stamfastigheten och ingå fastighetens bostadsbestånd.

Fastighetsägaren har som enskilda intressen redovisat att hennes starka skäl för att bebygga den aktuella delen på fastigheten enligt förhandsbesked för nybyggnad av flera en- och flerbostadshus är att fastighetsägaren äger stora områden som är ingår i skogs- och lantbruk. För att kunna underhålla det befintliga byggnadsbeståndet på

gården behöver ekonomisk finansiering. Försäljning och eller uthyrning av nytillkomna lägenheter skulle möjliggöra detta.

Nästan hela fastigheten på 725 604 kvm ligger inom strandskydd. Ungefär hälften av fastigheten utgörs av vatten (Tullingesjön). Bara en liten del av fastighetens nordvästra hörn ligger utanför strandskyddat område. Det är den nordvästra delen av skogsmarken som föreslås för bostadsbebyggelse.

Fastighetsägaren har begärt planbesked. Redan beslut i planbeskedet anger att följande frågor bedöms vara viktiga att utreda under planarbetet:

- Kulturmiljöutredning
- Naturmiljöutredning
- Behovsbedömning och eventuellt en Miljökonsekvensbeskrivning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning

Då fastighetsägaren önskar gå på en mer snabbare effektivare väg att kunna utföra sitt projekt har hon låtit utföra omfattande undersökningar i enlighet vad planbeskedets beslut anger. Till ansökan är inlämnat utredning avseende kulturvärdena på plats. Länsstyrelsens beslut avseende fortsatt arbete gällande fornminne, detta kommer att ske i samband med bygglovsansökan.

Bullerutredningen visar att det föreslagna området inte är buller störd.

Fastighetsägaren har diskuterat vägarna med räddningstjänsten. Förslaget är att använda de redan befintliga vägarna, som går till, och genom området som ska bebyggas, och som varit tillfartsvägar till de hus som stått på platsen tidigare. Vägarna är på fastighetens mark, och kan således anpassas efter behov. Den tidigare tillfartsvägen till gården, från Alby, har fastigheten servitut på.

Fastighetsägaren har undersökt regelverket kring vägar och kontrollerat att vägarna räcker till i bredd och att lutningar och kurvor är tillräcklig för att räddningstjänsten ska komma fram. Vägarna är godkända som de är redan idag, men ska restaureras och ny grusbeläggning kommer påföras.

Sophämtning enligt samarbete med SRV kan ordnas med sopkärl.

Fastighetsägaren har fått bekräftat från kommunens VA-enhet att husen kan ansluts till det kommunala vatten och avloppssystemet och att där finns kapacitet.

Områdets närmsta tomt kommer ligga ca 250-300 m från närmsta busshållplats, och det finns såväl skola som dagis i närområdet och flera matbutiker på nära håll.

Dessa utredningar understryker förvaltningens bedömning att området som föreslås för exploatering har sådana egenskaper som visar att den kan vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

Med en platsanpassad planering, med utgångspunkt i områdets befintliga bebyggelse-struktur, och hänsyn till de kulturvärden platsen besitter, i form av stora grova ekar, den allékantade tillfartsvägen och med respektavstånd till fornlämningar, bedöms att ny bebyggelse kan uppföras på de föreslagna platserna utan att inverka på riksintressets kärnvärden.

De föreslagna lägena följer även riktlinjerna i kommunens kulturmiljöprogram. Viktigt för kulturmiljöns värden är att det befintliga vägnätet används och att grus även fortsättningsvis används som vägbeläggning.

I skogsområdet mot Alby föreslås ett antal bebyggelser i kuperad terräng som sluttar mot norr. I området finns goda förutsättningar att placera ny bebyggelse luftigt för att behålla skogskänslan i området.

Kulturmiljöutredningen visar att en ny bebyggelse kan uppföras på platsen utan att det inverkar på Riksintresset för kulturmiljö.

De föreslagna åtta mindre tomter om ca 700-900 m² föreslås placeras vid nordvästra fastighetsgränsen i anslutning till radhusbebyggelse på Alby. Dessa tomter kommer att säljas. Här är det viktigt att kommunen ställer de villkor som tryggar att områdets bebyggs med hänsyn till kulturmiljö och att byggnadsåtgärderna inte ska påverka landskapsbilden.

Mark ska enligt 2 kap 2 § PBL användas för det eller de ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

När bedömning görs ska hänsyn tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. En utbyggnad av bebyggelse ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, och en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden kan betraktas som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse som avses enligt kommunens översiktsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av området och uppfyller kraven på anpassning till omgivningen avseende placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Utformning och placering bedöms i bygglovet. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte behöver prövas genom planläggning enligt 4 kap 2 § PBL.

Sammanfattningsvis meddelar samhällsbyggnadsnämnden som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden, nybyggnad av nio enbostadshus och ett flerbostadshus (fyra hyreslägenheter), kan tillåtas på den avsedda platsen.

Upplysningar

Förhandsbesked 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.

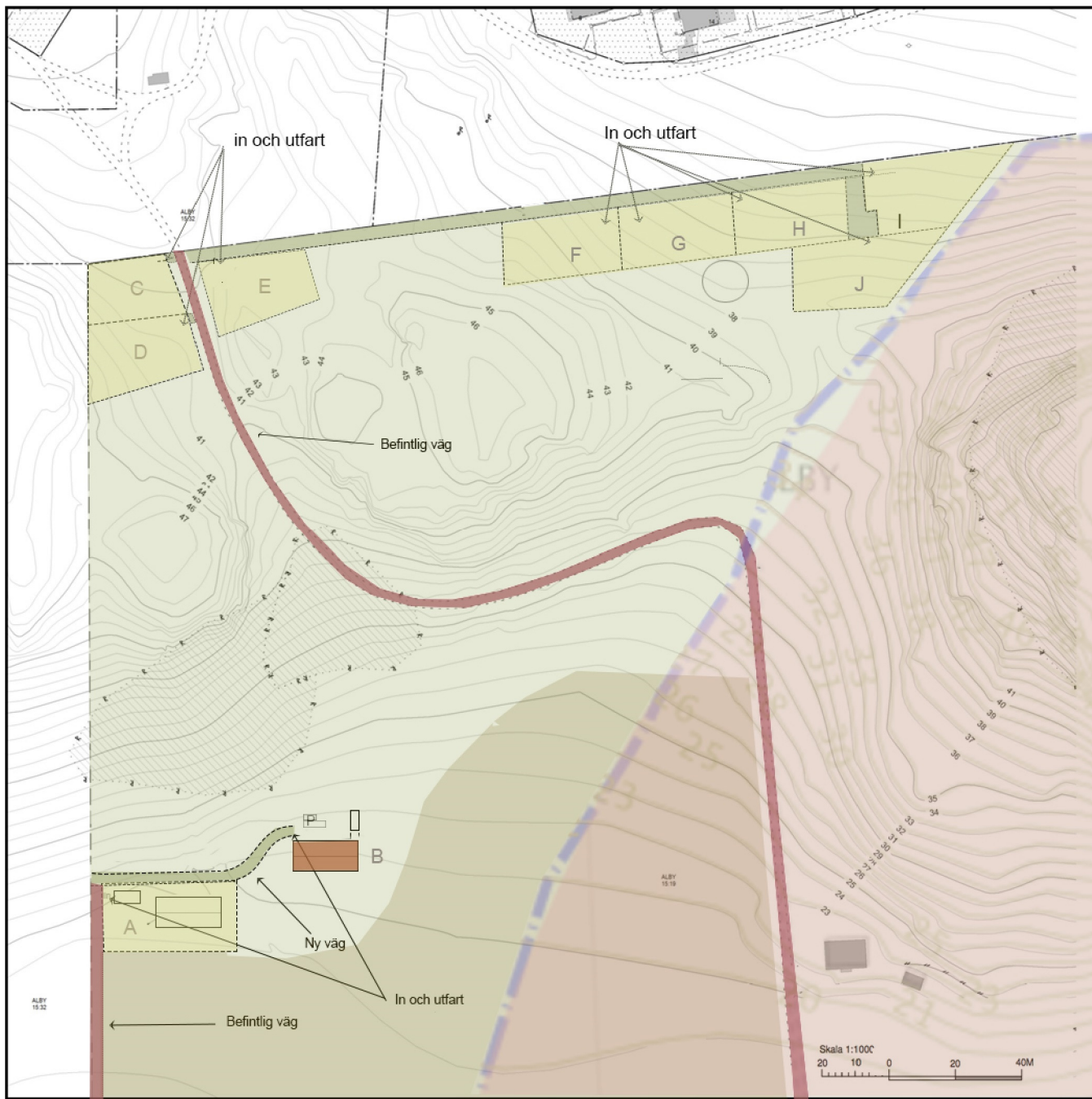
Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Karta avseende kommande åtgärder
Dokumentation i samband med ansökan
Utredningar – Buller, Kulturmiljö, skogsstyrelsen, VA, Arkeologisk utredning
Planbesked och beslut
Remissvar från miljöenheten
Kartor gröna samband, grönstruktur, nyckelbiotoper, karta med strandskyddslinje,
Flygfoto
Botkyrka kommunens kulturinventering





Hus

A. Tomt 900 m²
 Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta 1.5 plan .
 Enfamiljbostad.
 Garage ca 60 m²

B. Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta i 1.5 plan
 4 st hyreslägenheter.
 Förråd ca 40 m²

Endast tomter

Bygglov söks separat
 Högsta tillåtna BYA 150 m² och BTA 225,m²

Max 2 plan. Högst tillåtna nockhöjd 8 m..

C.	ca 700 m ²
D.	ca 700 m ²
E.	ca 800 m ²
F.	ca 800 m ²
G.	ca 750 m ²
H.	ca 750 m ²
I.	ca 700 m ²
J.	ca 750 m ²

	Nya tomter
	Ny väg
	Befintlig väg
	Skog
	Akermark
	Strandskydd

Alby 15:19
 Markplanering

Ritn.nr- A1

2019-04-09

Skala 1:1000



§ 210

Begäran om planbesked för Elvesta gård (sbf/2017:82)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för Elvesta säteri, (Alby 15:19).

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att en viss ny bostadsbebyggelse i skogsområdet närmast stadsdelen Alby kan prövas i detaljplan. Exakt placering, antal samt höjd/storlek på bostadshus ska studeras närmare under planprocessen. Ny bebyggelse ska underordnas så att den inte upplevs som framträdande i landskapet. Det är viktigt att den nya bebyggelsens placering och omfattning inte skadar skogens sociala funktion eller upplevelsen av natur- och kulturmiljön kring Elvesta säteriet.

En ny exploatering ska vara en länk mellan stadsdelen Alby och området kring Älvesta säteri. T ex vägen från Elvesta säteri genom skogen mot Alby kan rustas upp så att skogen bättre kan tillgängliggöras för rekreation för medborgarna. Tryggare koppling mellan Alby och Elvesta skulle underlätta även för de som utövar ridsport på Elvesta säteri och pendlar dit med tunnelbanan.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått en begäran om planbesked från fastighetsägaren till Alby 15:19. Enligt ansökan vill sökande bygga 15-25 st bostäder väl anpassad i landskapet och miljön samt utveckla hästverksamheten på Elvesta säteriet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2017-05-15, utgör underlag för beslutet.

2017-06-13

Dnr sbf /2017:82

*Expedieras till
Planadministratör
Den Sökande*

Med anledning av Planenhetens yttrande daterat den 2 april 2019

Jag har tagit del av planenhetens synpunkter och förslag och har även diskuterat dessa med Charlotte Richardsson per telefon.

Jag redogör härmed, nedan för min inställning till dessa.

Tomtplacering

Vi måste bebygga marken om vi ska ha råd att behålla gården, men samtidigt är min ambition i detta byggprojekt, att vi ska åstadkomma så liten inverkan på området, och marken som möjligt.

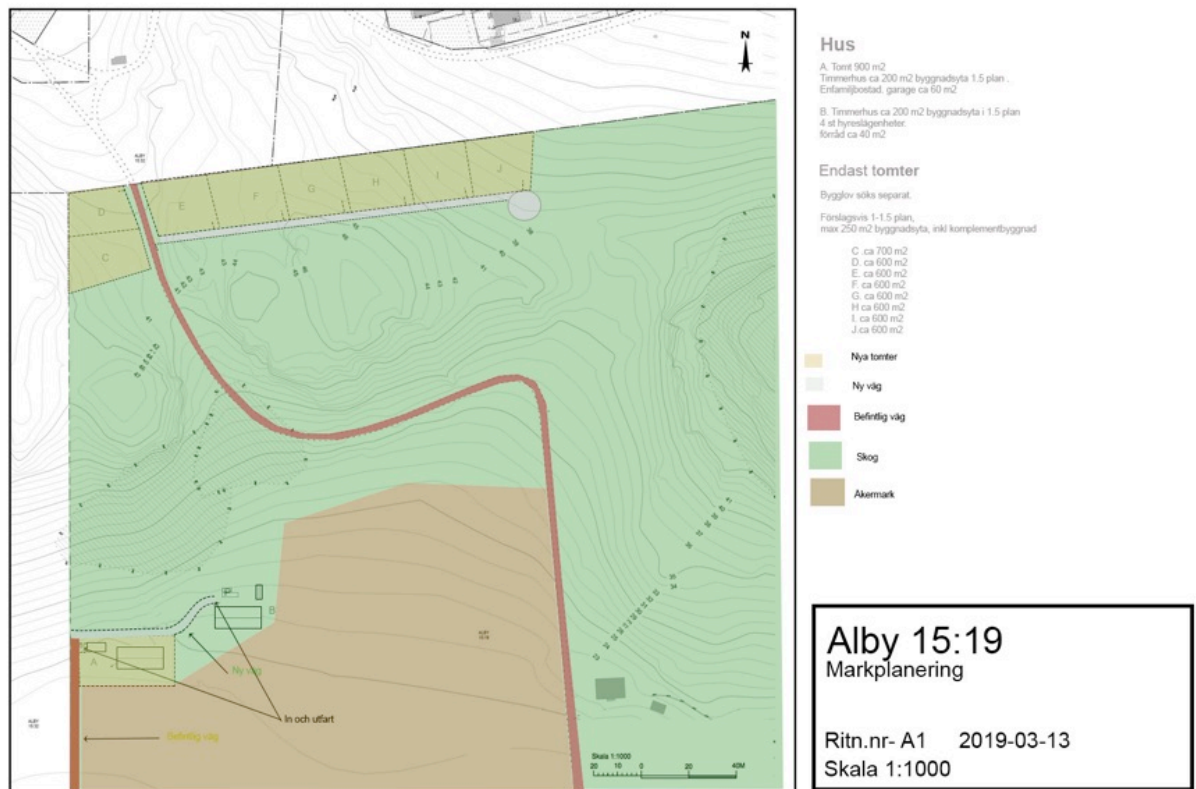
För de hus jag själv uppför, så kan jag själv styra över min påverkan på marken jag bebygger, och placera och planera husen, så att de i möjligaste mån, anpassas till markens förutsättningar, istället för tvärtom.

Själv avser jag att hellre, fylla upp där marken behöver höjas, som man gjorde förr, istället för att göra irreversibel inverkan genom att spränga bort berg och sten.

Vad avser de tomter som styckas av för eget byggande, har jag dock avsevärt mindre möjlighet att påverka hur de framtida tomt och husägarna väljer att hantera sin tomt. Jag är medveten om att de allra flesta inte resonerar som jag, utan hellre väljer att anpassa tomten till huset, än tvärtom, samtidigt förstår jag att en viss markbearbetning, alltid är nödvändig. Jag kan dock genom en noggrann placering av tomterna, tillse att inverkan på marken blir så liten som möjligt .

Jag har därför försökt att placera tomterna, där det krävs minst markarbeten, och särskilt försökt att undvika att placera tomterna där det finns stora delar berg som vi vill bevara.

Ursprungligt förslag.



Det område som är allra mest lättillgängligt och helt saknar synligt berg, är dels området, vid de äldre tjänstebostäderna A-B samt området där bebyggelsen orrstugan stod, C-D samt även området där tomterna H- J är placerade på kartan ovan.

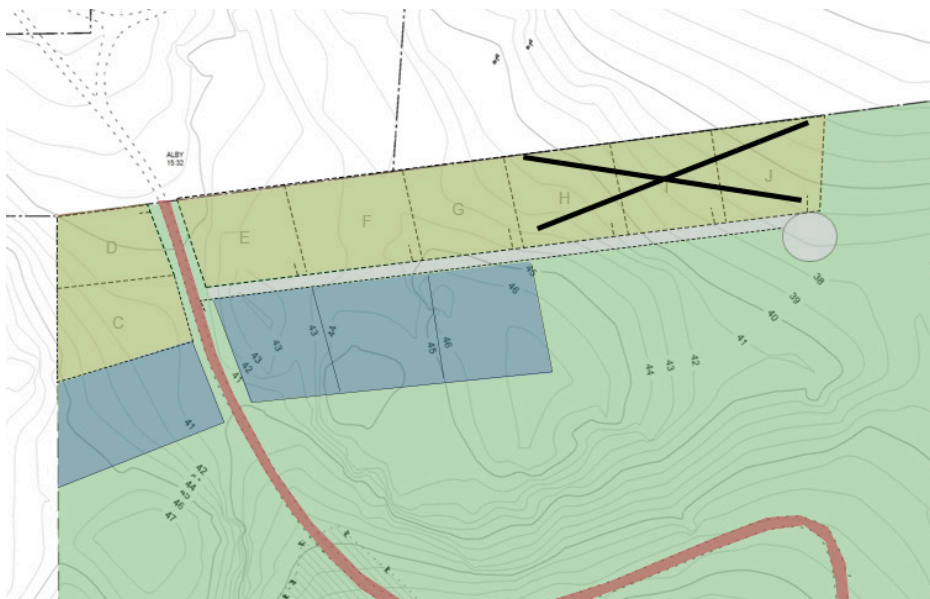
På platsen för tomterna H-J kan man antingen utnyttja den svaga lutningen och bygga sluttningshus, alternativt, placera ett plant hus med mindre ingrepp endast i ytlagret av marken, och utan att behöva spränga.

Tomt C-D

För tomt C-D där hus tidigare stått, är marken i huvudsak plan, med undantag för den västra kanten där det är berg. Dessa 2 tomter kräver väldigt lite markbearbetning.



En ändring i enlighet med planenhetens förslag, där tomterna H-J flyttas så att de ligger bredvid C och mitt emot E- G skulle visserligen innebära att det blev billigare för mig att anlägga den väg som ska gå till tomterna, men samtidigt skulle tomterna blir betydligt mer otillgängliga och den stora merparten av tomtköparna skulle troligen välja att spränga bort berg liksom det görs på andra byggplatser, något jag vill försöka undvika här.



På kartan ser det ut som om det skulle vara plant nog att planera för ytterligare en tomt bredvid C, och visst är detta möjligt, men detta område är i verkligheten betydligt mer kuperat än det ser ut på kartan, och tomten skulle då bestå till stora delar av berg.



Tomten skulle även hamna till större delen på bergets sluttning, och angränsar tomterna direkt till varandra, skulle det inte längre gå att använda den stig som nu går upp längs berget, vilket skulle vara synd.

Om man skulle planera för ett hus här, skulle jag vilja förskjuta det ytterligare längre ner, mot vägen för att utnyttja det planare området där, men det kommer då möjligtvis för nära det gravområde som ska gränsbestämmas, vilket vi vet först senare. Personligen tycker jag att det i nuläget finns bättre placeringar på området, för denna tomt, än här.

Tomt E-G

Efter att i måndags ha tagit ut en mät injengör, som fått mäta upp gränserna och tomterna mer exakt, kunde jag konstatera att berget söder om tomterna E-G, börjar tidigare än kartan ger sken av, och att det blir svårt att få plats med både tomterna och vägen, utan att spränga bort berg.

Att då dessutom flytta tomterna H-J till en placering mitt emot, E-G skulle göra tomterna väldigt kuperade och tomtägarna skulle troligtvis spränga bort stora delar av berget . Tomterna blir väldigt svårdisponerade i placering av husen och tomten.

Tomt G, kommer bestå av stora delar berg, och jag är väl medveten om att man idag bygger även på sådana tomter, och då oftast spränger bort de berg man inte vill ha, men jag tycker att när det är möjligt skall man istället anpassa husen och tomtplaceringarna till markens beskaffenhet och i den mån det är möjligt, göra så lite irreversibla ingrepp i marken som möjligt, och hellre fylla ut där det behövs än spränga bort berg.



Tomt G enligt ursprungligt förslag.

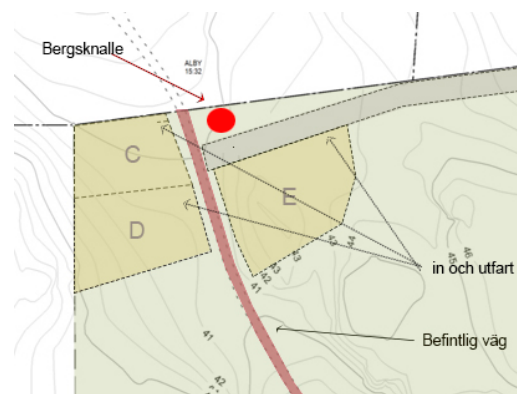
Efter samtalet med Charlotte Richardsson på planerheten, som höll med mig om att man skulle placera tomterna där de bäst passar in i terrängen, och bortse från planerhetens förslag om områdena var för kuperade, så har jag med hänsyn till terrängen ändå försökt att placera tomterna i mindre grupper, enligt planerhetens förslag, men där terrängen tillåter det.

Eftersom tomt E blir för smal, om jag ska undvika berget, samt att där finns en mindre bergsknalle, längs vägen norr om tomt E, som jag gärna ser få vara kvar, har jag istället dragit vägen på andra sidan vägen, eller över bergsknallen, och flyttat ner tomten något,

så att tomten blir planare och lättare att disponera och där höjdskillnaderna kan fyllas ut istället för att sprängas bort.



Bergsknalle bredvid vägen



Genom att dra vägen bredvid eller över denna knalle, och förskjuta tomt E något mer mot söder, så är det möjligt att placera ett hus på en mindre höjd, och det är där betydligt enklare och naturligare att istället fylla ut nivåskillnaderna på tomten om så önskas, än att spränga bort berget.



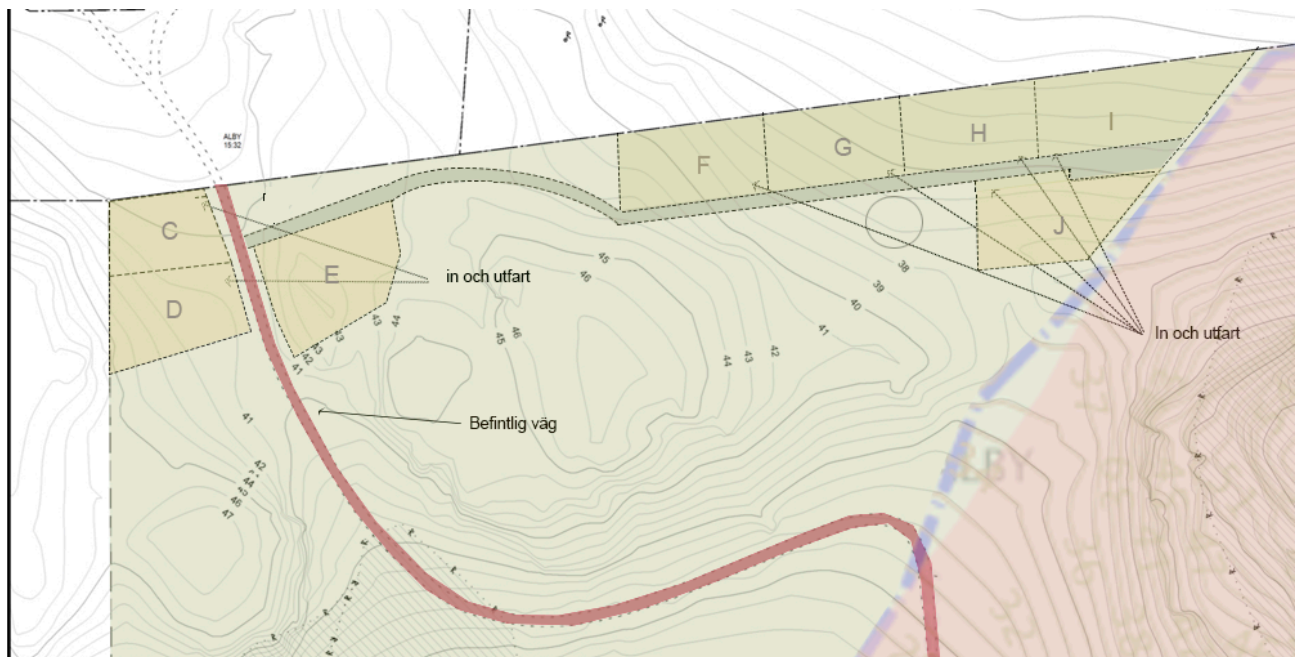
Nya placeringen av tomt E

Tomt H-J

Tomterna H-J i den ursprungliga ansökan ligger på den minst kuperade ytan på området, på andra sidan av vägen.



För att utnyttja detta område bättre förskjuts även tomterna F-H ner hit, och I-J läggs i bredd, så att tomterna C-E och F-J blir 2 mindre grupper av tomter mot varandra, som planenheten föreslog.



Tomternas och husens placeringar

Jag har även diskuterat tomterna med flera olika hustillverkare, för att rådgöra om lämpliga husmodeller, husstorlekar, takvinklar, och takmaterial, samt hur man lämpligen bäst bör tänka kring tomtplaceringarna.

För att kunna bibehålla berget i mitten av området intakt, har jag placerat tomterna i 2 mindre grupper, men drar istället vägen som förbinder tomterna runt berget. Detta gör också att tillgängligheten till området ökar eftersom det på detta sätt går att passera igenom området även mitt i skogen.

Jag har gjort 2 förslag med vägen, norr om, eller söder om tomterna.

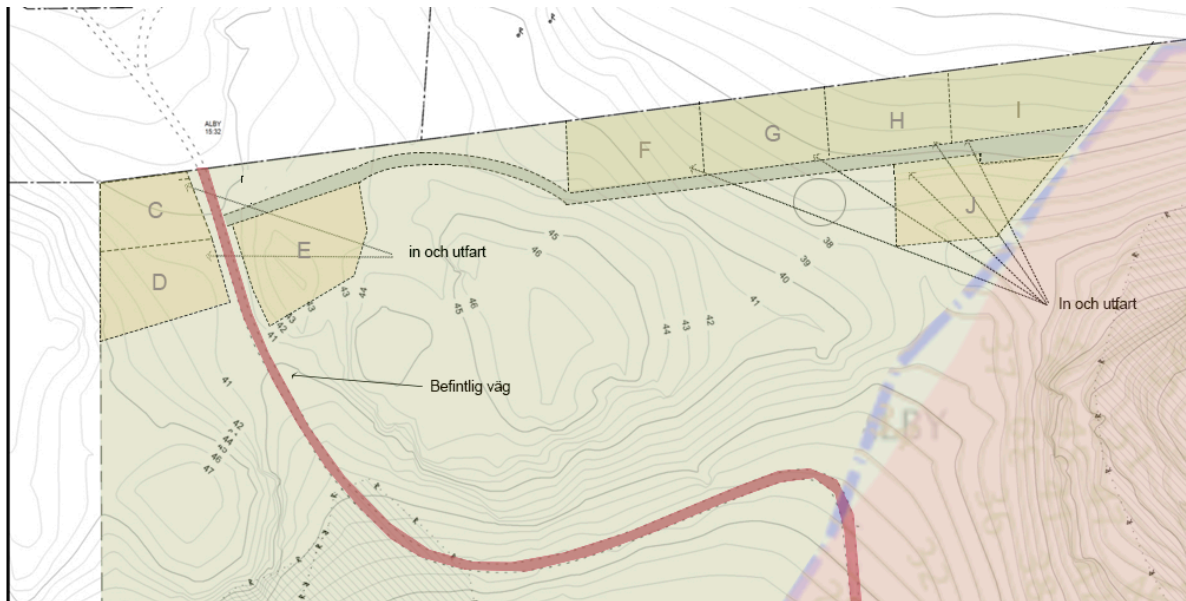
Det är möjligt att vissa tomtköpare vill bygga suterränghus och entrén placeras i regel på den sida där vägen och infarten är till tomt.

Avseende suterränghus, så finns det för och nackdelar med att ha ingången på plan 1 eller 2, och önskemålen varierar mellan kunderna. Det som dock är säkert är, att man vill ha de utvändigt, sociala ytorna i syd och sydväst-läge för att ta tillvara så mycket sol som möjligt.

Tillfartsvägen söder om tomterna

Mitt önskemål är att husens placering, gör att husen inte blir synliga från gården, helst inte heller taken., därför hade jag föredragit att husen placerades så långt ner mot markgränsen i norr som möjligt. Jag drog därför vägen söder om tomterna i det tidigare förslaget.

När jag nu modifierat förslaget genom att förskjuta tomterna, och dra vägen runt berget, så blir tomterna och vägens placering istället på följande sätt.



Tomterna har förskjutits ner mot öst, där marken är som mest plan. Tomt J har placerats i bredd jämte tomt I.

Med vägen på detta sätt störs inte heller utsikten för tomtköparna, mot norr.

Med vägen på den södra sidan om tomterna, så bli ingången till husen, på den södra sidan, vilket är det övre planet i ett suterränghus.

Jag har förstått på hus-tillverkarna att det skiljer mellan kommunerna, vilket våningsplan som skall tillgänglighets-anpassas, i ett suterränghus, när man har ingångar i markplan på båda 2 våningsplanen.

Vilken är Botkyrkas inställning här?

Är det i detta fall, det plan där huvudingången är, så blir det övre planet som lämpligen måste tillgänglighets anpassas, och inrymma kök, badrum och minst 1 sovrum.

Om vägen placeras på detta sätt, så kan husen förskjutas längre ner, mot gårdens norra markgräns och husägarna kan välja att ha en större tomt framför huset på den södra sidan, för att ta tillvara solljuset. Husen blir då i huvudsak inte synliga från gården, men

vägen kräver en något större arbetsinsats för mig, eftersom marken högre upp mot söder, är mer kuperad.

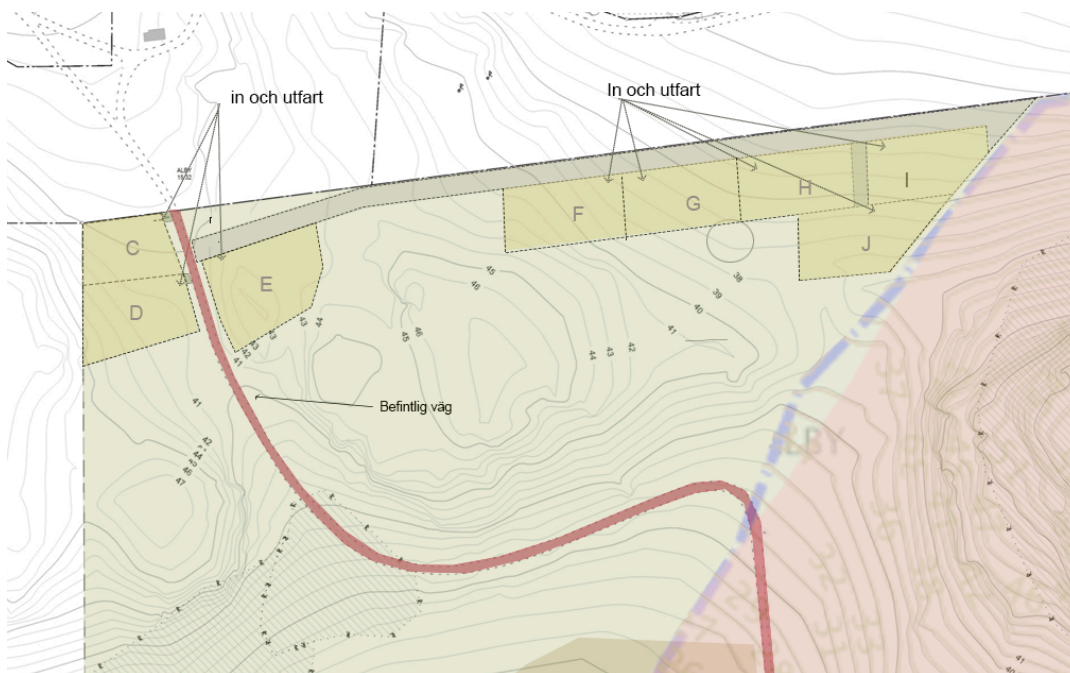
Genom att dra vägen runt berget, och anpassa sig till naturen undviks sprängning.

Tillfartsvägen norr om tomterna

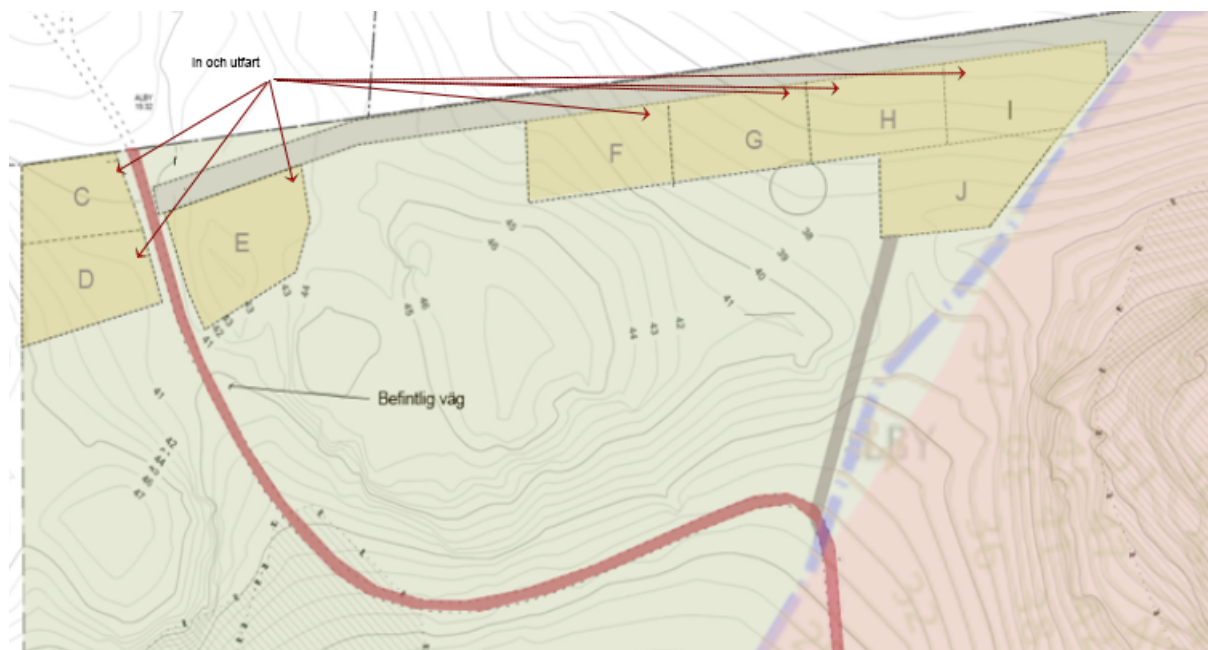
Om vägen istället placeras norr om tomterna, längs gårdens gräns, blir ingångarna till suterränghusen, istället i undre plan, och möjligheten finns att få väldigt privata uteplatser på husens baksida, i syd och sydväst-läge.

Det blir även enklare att anlägga vägen då marken är jämnare i denna del. Nackdelen är att tomter och hus, hamnar lite längre upp mot söder, med risk för att taken blir synliga från gården genom träden. Nackdelen är också att eftersom undervåningen nu behöver inrymma kök och badrum, blir sällskapsytorna i norrläge, i undre plan i ett suterränghus.

Tomt J nås antingen genom en skaftväg mellan tomt H och I.



Eller genom att den befintliga breda stigen från den ursprungliga vägen, grusas upp och görs till en väg i enlighet med kraven för de andra vägarna



Det finns således för och nackdelar med hur man placerar vägen, särskilt utifrån hur kommunen resonerar med anledning av tillgänglighetskraven i ett suterränghus.

Samtliga tomter kommer, oavsett hur vägen förläggs, ha sina infarter till tomterna direkt från vägen i enlighet med kartorna.

Tomternas utformning, placering och storlekar

Den enda skillnaden mot det tidigare förslaget är att jag har förskjutit tomterna neråt en bit, och grupperat dem mer i enlighet med planenhetens förslag, fast där marken är mer lämpad och tillgänglig för byggnation.

2 alternativa placeringar av vägen har föreslagits.

Oavsett hur vägen förläggs, så görs tomterna något långsmala för att passa hustyperna som oftast önskas, vilket också passar på den aktuella marken.

Större tomter

Jag har med denna ändring av placeringen också kunnat öka tomtstorlekarna något så att varje tomt är minst 700 m² stor, och några runt 800 m².

De exakta slutliga placeringarna, samt storlekarna på tomterna kan dock variera något beroende på lantmäteriets förrättning och eventuella fynd vid den arkeologiska undersökningen.

Hus 11 - K

Om möjligt skulle jag även vilja lägga till den 11:e byggrätten, som jag hade i min ursprungliga ansökan, då jag nu har hittat ytterligare ett lämpligt mindre timmerhus, som jag kan flytta, och bygga 2 lägenheter i för uthyrning.

Huset skall alltså inte styckas av, varför något tomt inte är inritad.

Huset är idag redan 2 lägenheter och ska rivas för att ge plats för ett nytt hus.



Detta är ett mindre timmerhus (under panelen på bilden) och själva stommen är ca 7 X 13 m, så en BYA på ca 90 m².

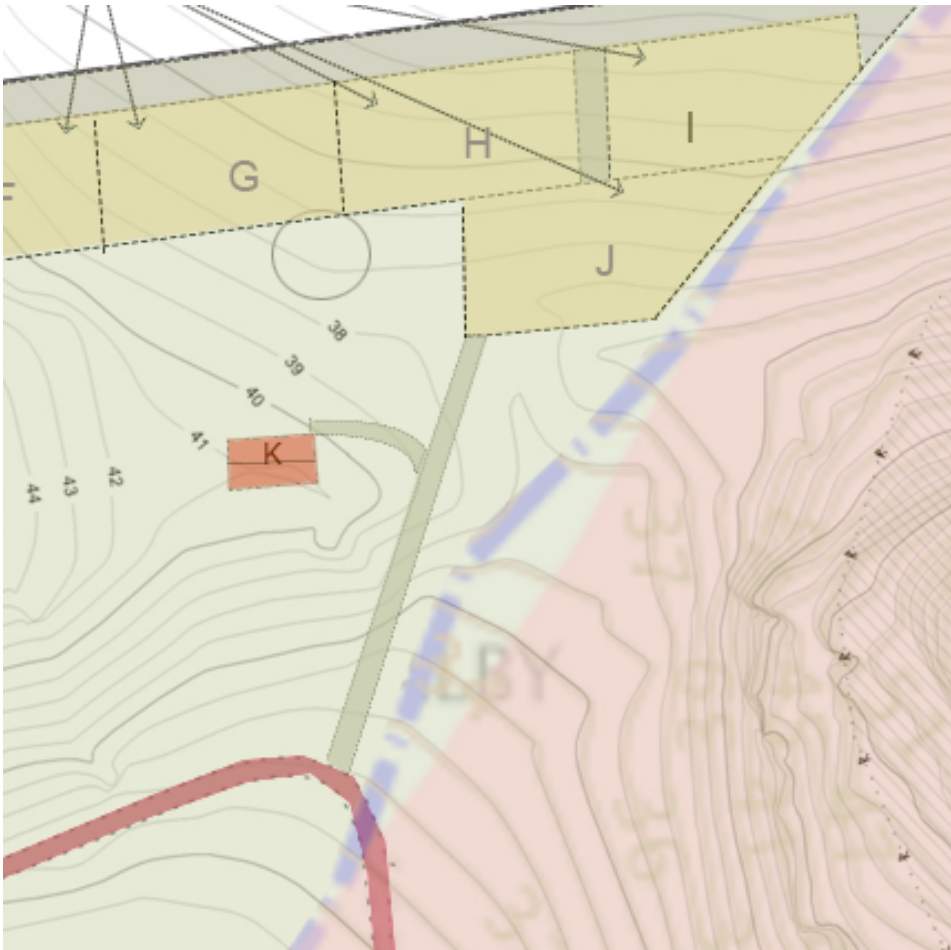
Detta hus skulle jag då vilja placera, på den ena höjden, med utsikt mot gården, på kartan utmärkt som hus K. Detta hus skall ha synlig timmerstomme och tegeltak liksom gårdens övriga byggnader och skulle då också skymma de eventuella tak som skulle kunna synas från husen på tomt I och J om husägarna förlade husen högt upp.

Jag vågar dock inte köpa något ytterligare hus, innan jag har klart med förhandsbesked, varför jag inte vet om detta hus finns kvar när det väl är aktuellt, jag skulle därför önska att även tomt K, följde samma krav i enlighet med förhandsansökan som tomterna C-J,

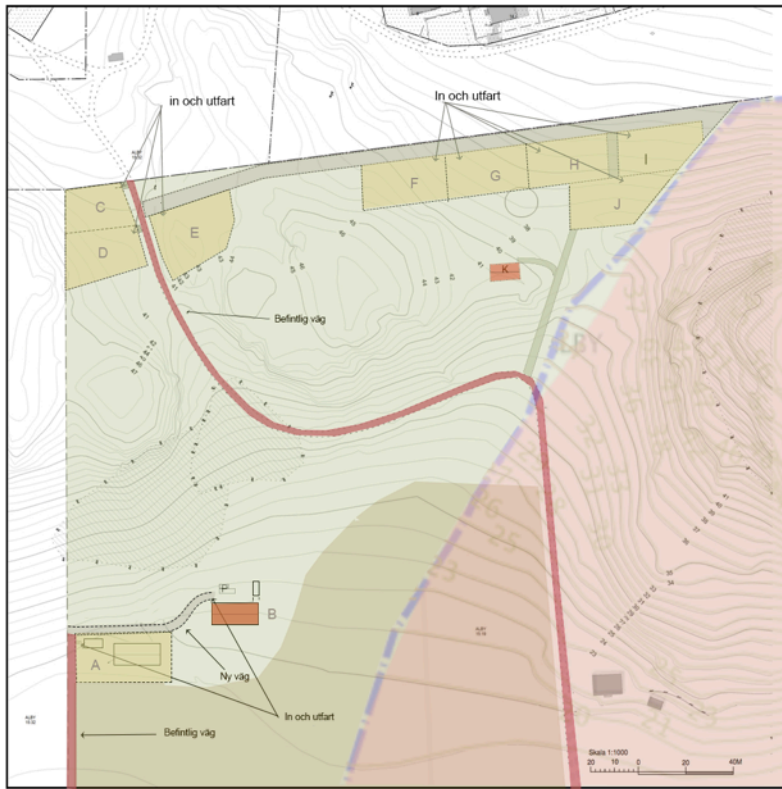
dvs en max BYA på 150 m² och BTA på 225 så att jag annars senare kan hitta ett annat lämpligt timmerhus.

Tillfarten till detta hus, skulle då vara längs den befintlig breda stig som breddas och grusas för att upprätthålla samma krav som de andra vägarna.

Om tillfartsvägen placeras norr om tomterna kan tillfarten till tomt J även ske denna väg istället för mellan Tomt H och I



2 alternativa förslag på placering av tillfartsväg till tomterna, norr eller söder om tomterna, bifogas, även i egna dokument.



Hus

- A. Tomt 900 m²
Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta 1.5 plan.
Enfamiljebostad, garage ca 60 m²
- B. Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta i 1.5 plan
4 st hyreslägenheter
förärr ca 40 m²
- K. Timmerhus - Samma krav som för tomterna

Endast tomter

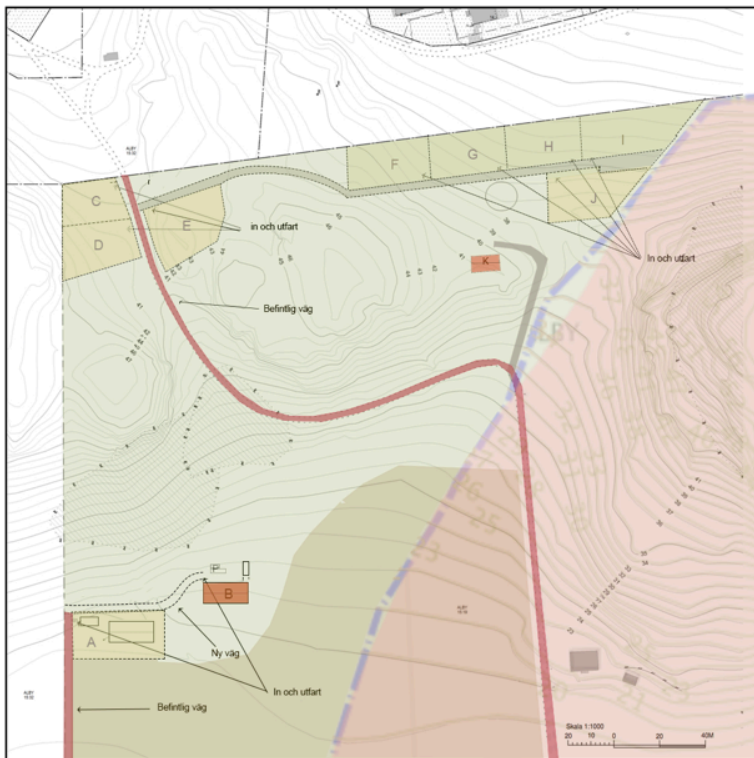
- Bygglov söks separat
Högsta tillåtna BYA 150 m² och BTA 225 m²
max 2 plan, Högst tillåtna nockhöjd 8 m.
- C. ca 700 m²
- D. ca 700 m²
- E. ca 800 m²
- F. ca 800 m²
- G. ca 750 m²
- H. ca 750 m²
- I. ca 700 m²
- J. ca 750 m²

- Nya tomter
- Ny väg
- Befintlig väg
- Skog
- Akermark
- Strandskydd

Alby 15:19
Markplanering

Ritn.nr- A1 2019-04-09

Skala 1:1000



Hus

- A. Tomt 900 m²
Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta 1.5 plan.
Enfamiljebostad, garage ca 60 m²
- B. Timmerhus ca 200 m² byggnadsyta i 1.5 plan
4 st hyreslägenheter
förärr ca 40 m²
- K. Timmerhus - Samma krav som för tomterna

Endast tomter

- Bygglov söks separat
Högsta tillåtna BYA 150 m² och BTA 225 m²
max 2 plan, Högst tillåtna nockhöjd 8 m.
- C. ca 700 m²
- D. ca 700 m²
- E. ca 800 m²
- F. ca 800 m²
- G. ca 750 m²
- H. ca 750 m²
- I. ca 700 m²
- J. ca 750 m²

- Nya tomter
- Ny väg
- Befintlig väg
- Skog
- Akermark
- Strandskydd

Alby 15:19
Markplanering

Ritn.nr- A1 2019-04-09

Skala 1:1000

Husens utformning och storlek

Storlek

Jag delar kommunens inställning om att en lämplig maxstorlek för husen är en BYA på 150 m² och en maxyta om BTA på 225.

Hur hanterar man komplementbyggnader?

Utformning

Jag delar även kommunens inställning att fasaderna skall anpassas till naturen med naturmaterial och i naturfärger.

Vid diskussionen per telefon med Charlotte, resonerade vi dock kring begreppet "enhetlig gestaltning" och svårigheterna i hur detta skall utformas.

Juristen i mig, ser svårigheterna med en sådan utformning, ty vilket hus är det då som skall styra gestaltningen? det första som byggs? och vem avgör hur och vad som är "enhetligt"? Tolkningsutrymmet för den enskilda husbyggaren blir väldigt stort.

Jag ser ingen fördel i att alla husen är identiska, snarare tvärtom, då identiska hus, snarare ger intrycket av ett storskaligt villasamhälle, som Solhöjden eller Riksten. Däremot anser jag att husen bör vara i samma materialslag och färgskala, för att återknyta till varandra.

Materialval och färger

Då jag själv vill ta så stor miljöhänsyn som möjligt är mitt önskemål att ett krav på trä fasad utformas, eftersom trä är det ur miljösynpunkt lämpligaste materialvalet till ett hus.

Trä är det enda helt förnyelsebara byggmaterialet och tillväxten i våra svenska skogar är större än den avverkning som görs. Det tar några få minuter av tillväxt för att producera material nog för att bygga ett stort flervåningshus helt i trä

Med trä går det att skapa CO₂-neutrala bostäder (sett över hela byggnadens livslängd, inklusive byggande, boende och återvinning) om vi har en stor andel trä i kombination med ett hållbart skogsbruk. Andra byggnadsmaterial ger en betydligt större klimatbelastning.

Om träfasaderna målas i jord och naturnära färger som brunt, svart, grönt, grått och även rött som gårdens byggnader, kommer husen att smälta väl in i miljön, och med varandra.



Tak

Efter långa diskussioner med hus tillverkarna, inser jag svårigheterna i att styra takvinklarna och taktyperna. Olika tak lämpar sig för olika hus, och de beräknas också olika för olika hustyper, särskilt för suterränghusen.

De olika hustillverkarna anger en bygghöjd på sina hus som beräknas väldigt olika, men eftersom takvinklarna kan göra att ett hus med en brant takvinkel, blir avsevärt högre, och det viktiga för mig, är att husen inte görs för höga, är ett enklare och säkrare sätt, därför att bestämma en max nockhöjd.

Ett förslag på en maxhöjd i nock, på 8 meter ger utrymme för ett normalt 2 våningshus, utan en extrem takvinkel, som därmed skulle göra det för högt.

Vad avser takmaterial och takfärg så ur miljösynpunkt och estetik, anser jag själv att tegeltak är det mest riktiga och i stort sett det enda jag kan tänka mig på våra egna bostadshus.

Dock är detta inte lika självklart för modernare hus, och röda tegeltak, skulle synas bättre genom träden, vilket gör dem mindre lämpade på dessa tak (med undantag för hus K)

De tak som syns minst på håll, och försvinner bland lövverk, är antingen sedum/grästak, eller svarta eller mörkgråa tak, oavsett material.



Det vanligaste är att folk vill välja plåt eller betongtegel, och för mig spelar det ingen roll, däremot önskar jag om möjligt att endast sedum/gräs eller mörkgrå/ svarta tak får användas till dessa hus så att taken syns så lite som möjlig och så att det blir enhetligt.



Jag hoppas att jag härmed har besvarat de synpunkter som planenheten hade och ser fram emot vidare kontakt.

Gabrielle Jönsson

Elvesta Säteri







Utveckling till Bilaga 1 och 2 avseende begäran om planbesked

I enlighet med begäran om planbesked, önskar vi bebygga ett markområde på fastigheten Alby 15:19.

Bilaga 1. Område för planerad bebyggelse

Det markerade kartområdet visar det område där vi kan tänka oss byggnation, viktigt att nämna är dock att vi inte önskar bebygga hela det området, utan vi vill tillsammans med kommunen diskutera var på detta markerade område bebyggelsen lämpligast kan placeras

Ett utförligare resonemang om vart på fastigheten ny bebyggelse kan placeras återfinns i p. 7, i skrivelsen *En utveckling av Elvesta Säteri*, daterad 18/4 2016, där jag redogör för placering av planerad bebyggelse .

Vi önskar sammanlagt byggrätter för 15-25 hus spridda över området.

Bilaga 2. In och utfartsvägar

Det aktuella området nås redan idag av befintliga vägar som kan nyttjas till samtlig planerad bebyggelse. Området går att nå från såväl gården som från Alby.

Vägen från Alby var den tidigare infartsvägen till Elvesta och på denna väg finns ett servitut för tillfart till området.

Längs gårdens västra gräns går idag en traktorväg, denna kommer förstärkas för att även fungera som tillfartsväg för tomterna i denna del av området.

Bilaga 3. Tänkt bebyggelse

Vad gäller planerad bebyggelse hänvisar jag till ovan nämnda skrivelse, p. 7.3, där jag redogör för den tänkta bebyggelsen .



Sammanfattningsvis tänker vi oss att bebyggelsen skall bestå av lägre hus i 2-3 plan, såväl enfamiljshus samt vissa byggnader med flera lägenheter i samma hus.

De hus som är synliga från gården skall vara i samma traditionella stil som den övriga bebyggelsen på gården, samt återkoppla i stilen till de hus som tidigare funnits på platsen.

Det finns en förhoppning att ett par av husen ska utgöras av flyttade, äldre, övergivna timmerhus från avfolkningsbygder.

Som alternativ till att flytta gamla timmerstommar går det självklart även att bygga nya timmerhus

NYPRODUKTION RESTAURERING HUSKATALOG OM OSS KONTAKT BLOGG

1 / 3

(OBS! Björsäter kommer snart i en uppdaterad version i 1.5 plan med säteritak)

Anno 1667
Sextdelan plan 122kvm

Björsäter är kronjuvelen i vår samling. Här finner man både klassisk skönhet och nutida funktionalitet under ett och samma pampigt valmade tak. Interiört ger obrutna siktlinjer genom rummen en luftig och rymlig herrgårdskänsla åt huset. I den stora salen, som perfekt för bjudningar och släktkalas, har man en fin utsikt över trädgården genom de stora glaspartierna i fönster och dörr. För den som så önskar, kan man följa Björsäters egen historia och lätt ge huset en extra våning. Förverkliga era herrgårdsdrömmar med en svensk klassiker.

projekt arkitektur
Ansgarströmen 109
Box 47108
120 74 STOCKHOLM
Tel. 08-30195 21 03 50
Fax. 08-30195 40 88
projektansvarig
UPPDRAG

Det finns även många företag som har tagit fram husmodeller som lånat sitt uttryck från äldre bebyggelse och dessa skulle väl passa in i miljön



Vad gäller byggnader som inte är synliga från gården, nämligen på andra sidan höjden, i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Alby kan valet av hustyp överlåtas till köparna av tomter. I denna del kan man tänka sig en modernare stil på husen.

Närmare detaljer kring vart byggnaderna skall uppföras samt hur de ska utformas får utarbetas med kommunen i ett senare skede.

Gabrielle Jönsson

Elvesta Säteri
14590 Norsborg
gabriellejonsson@live.se

tele: 073 9958 355

Referens
Kaisa-Leena AksliMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för **Älvesta gård (Alby 15:19)**

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för **Älvesta säteri (Alby 15:19)**.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått en begäran om planbesked från fastighetsägaren till Alby 15:19. Enligt ansökan vill sökande bygga 15-25 st bostäder väl anpassad i landskapet och miljön samt utveckla hästverksamheten på Elvesta säteriet.

Förvaltningen bedömer att en viss ny bostadsbebyggelse i skogsområdet närmast stadsdelen Alby kan prövas i detaljplan. Exakt placering, antal samt höjd/storlek på bostadshus ska studeras närmare under planprocessen. Ny bebyggelse ska underordnas så att den inte upplevs som framträdande i landskapet. Det är viktigt att den nya bebyggelsens placering och omfattning inte skadar skogens sociala funktion eller upplevelsen av natur- och kulturmiljön kring Elvesta säteriet.

Ny exploatering ska vara en länk mellan stadsdelen Alby och området kring Älvesta säteri. T ex vägen från Elvesta säteri genom skogen mot Alby kan rustas upp så att skogen bättre kan tillgängliggöras för rekreation för medborgarna. Tryggare koppling mellan Alby och Elvesta skulle underlätta även för de som utövar ridsport på Elvesta säteri och pendlar dit med tunnelbanan.

Det finns två alternativ för planområdets omfattning och riktning:

- Alternativ 1: bara den delen av fastigheten där nya bostadshus prövas i skogsområdet detaljplanläggs och hästverksamheten utvecklas genom att bygglov söks för de nya stallar och andra byggnadsverk som behövs för hästverksamheten. I det fallet skulle planområdet rymmas utanför strandskyddat område på fastigheten. Dock skulle ansökan av upphävandet av strandskyddet på delar av fastigheten behövas i samband med bygglovsansökan för utökad hästverksamhet.

- Alternativ 2: hela fastigheten kring Alby säteri ska planläggas. I så fall ska nya bostäder, utökning av hästverksamheten samt skyddsbestämmelser för gamla säteribyggnader hanteras i ett och samma detaljplanärende. I det här fallet skulle strandskyddet behöva upphävas på delar av fastigheten där hästverksamheten och Älvesta säteri är belägen. Samtidigt skulle skyddsbestämmelserna för värdefulla byggander ur kulturmiljösynpunkt vara aktuella i planärendet. Att använda skyddsbestämmelser för äldre byggnader är ett sätt att säkerställa riksintresset för kulturmiljövärden.

Planbeskedet tar inte ställning till den föreslagna bebyggelsens omfattning, utformning eller läge. Planbeskedet tar endast ställning till det ungefärliga område där ny bebyggelse kan prövas i en detaljplaneprocess.

Ärendet

Planområdet ligger strax söder om Alby vid Tullingesjön. Fastigheten är inte detaljplanelagd. Enligt Översiktsplanen från 2014 är området utpekad som storstadsnära natur - det gröna aktivitetsrummet.

Enligt kontakter med sökande så finns det planer för att genomföra ett generationsskifte på gården och i samband med detta utveckla det befintliga hästverksamheten och rusta upp gamla byggander.

Bild: Orienteringskarta

För att det dels finns intresse för häst-nära boende och dels behövs pengar för framtida renoveringsarbete i gamla säteribyggnader samt utveckling av hästverksamheten vill



fastighetsägaren bygga 15-25 bostäder i skogsområdet mellan Alby och Elvesta.

Själva skogsområdet skulle passa för viss försiktig förtätning. Placeringen av ny bebyggelse i skogsområdet skulle inte medföra att byggnader skulle uppfattas som framträdande i kulturmiljön kring Elvesta. Samtidigt skulle de framtida boende ha bra tillgång service och närhet till tunnelbanestation i Alby. Att koppla ihop Alby och Älvesta säteri bättre och upprusta den gamla tillfartsvägen skulle göra upplevelsen av att gå igenom skogen säkrare för de som har sina hästar i Alby och pendlar från andra delar av länet till Älvesta.

Dock är naturområdet utpekade som grön kil och grönt samband och delar av skogen är utpekade som nyckelbiotoper. Därför måste det utredas noggrant var och hur mycket bebyggelse som skulle kunna vara lämpligt på platsen.

Området ingår också i riksintresset för kulturmiljövården och är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. För att spara siktlinjer och upplevelsen av säteriet är det viktigt att placera tillkommande bebyggelse underordnat i landskapet. Därför kan skogen vara en bra plats för viss tillkommande bebyggelse.

Nästan hela fastigheten på 725 604 kvm ligger inom strandskydd. Ungefär hälften av fastigheten utgörs av vatten (Tullingesjön). Bara en lite del av fastighetens nordvästra hörn ligger utanför strandskyddat område. Det är den nord-västra delen av skogsmarken som kan prövas för viss bostadsbebyggelse. Dock måste flera frågor utredas som t ex kulturvärden, naturvärden, trafik, dagvatten och geotekniska förutsättningar. Om planområdet skulle utvidgas till hela fastigheten så skulle även frågor om utvecklingen av hästverksamheten och skyddsbestämmelser för säteribyggnader tas med till planarbetet.

Utredningar

Följande frågor bedöms vara viktiga att utreda under planarbetet:

- Kulturmiljöutredning
- Naturmiljöutredning
- Behovsbedömning och eventuellt en Miljökonsekvensbeskrivning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning

Planarbetets inriktning och omfattning kan ändras under planprocessen beroende på inkomna synpunkter, utredningar och tillkommande omständigheter.

Ekonomi

Planarbetet kan påbörjas under förutsättning att plankostnadsavtal kan avtecknas.

Preliminär tidplan

Ange ungefärlig tidplan om kommunen avser att inleda en planläggning.

Inleda planläggning 1: a kvartalet 2018

Samråd 4: e kvartalet 2018

Antagande 3: e kvartalet 2019

Ett hållbart Botkyrka

Botkyrka kommun har formulerat sex utmaningar som tillsammans representerar ett platspecifikt förhållningssätt till hållbar utveckling i kommunen;

1. Botkyrkaborna har arbete
2. Botkyrkaborna känner sig hemma
3. Botkyrka har de bästa skolorna
4. Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
5. Botkyrkaborna är friska och mår bra
6. Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

I varje projekt ska vi sträva efter att uppnå dessa utmaningar.

Kommentar

Hållbarhetsutmaningar *'Botkyrkabor har arbete'* påverkas positivt för att utvecklingen av hästverksamheten med tillkommande livsstilsboenden gynnar den befintliga hästverksamheten och kan medföra utökning av arbetsplatser. Hållbarhetsutmaningen *'Botkyrkabor känner sig hemma'* kommer att påverkas positivt för att hästbete kommer att hjälpa hålla landskapet öppet så att den historiska landskapsbilden bevaras. Själva verksamheten är något som passar väl in i den lantliga herrgårdsmiljön. Även utmaningen *'Botkyrkabor är friska och mår bra'* kommer att påverkas positivt om promenadstigen genom skogen får utvecklas och får belysning samt att möjligheter att utöva hästsport förbättras.

Utmaningar *'Botkyrkabor har de bästa skolorna'*, *'Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin'* och att *'Botkyrkabor bidrar inte till klimatförändringar'* kommer inte påverkas avsevärt.

En särskild grupp - tjejer- kan gynnas extra av planens genomförande. Både för att hästsport utövas mest av tjejer i dagsläget men även att upprustningen av vägen genom skogen kan bidra till extra trygghetskänsla hos både hästtjejer och hästkillar som pendlar via Alby till Älvesta.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Inga-Lill Segnestam
Samhällsbyggnadschef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Bilagor

- Begäran om planbesked
- Checklista för planbesked

Expedieras till
Planadministratör
Den sökande



2019-05-13

Dnr: 2019-974

Referens
Britta AhlgrenMottagare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten**Yttrande på remiss avseende ansökan om förhandsbesked för avstyckning av tomter och uppförande av timmerhus på fastigheten Alby 15:19**

Fastighetsbeteckning: Alby 15:19

Diarienummer: SBN 2019-118

Bygglövsenheten har bett om synpunkter från miljöenheten i ärende SBN 2018-118. Remissen inkom till miljöenheten den 8 maj 2019 och svar önskas senast den 14 maj 2019. Ansökan gäller förhandsbesked för avstyckning av 8 tomter på fastigheten Alby 15:19. Miljöenhetens yttrande omfattar åtgärdens påverkan på naturmiljön och gröna samband.

Miljöenheten har tagit del av handlingarna och har synpunkter enligt nedan.

Den norra skogsbevuxna delen av fastigheten Alby 15:19 som ligger norr om Älvesta gård är ett område med till stor del mycket höga naturvärden. Större delen av skogsområdet är av Skogsstyrelsen avgränsat som nyckelbiotoper av karaktären sandbarrskog och hållmarkstallskog med många viktiga strukturer för den biologiska mångfalden. Här finns en värdefull kryptogamflora, det vill säga svampar, mossor och lavar, och goda livsmiljöer för vedinsekter och andra djurarter.

Väster om Alby 15:19 fortsätter det skogsbevuxna stråket i det område som kallas Tingshagen. Det är till större delen av Skogsstyrelsen avgränsat som objekt med naturvärden. Detta gäller även i den östligaste delen av Flottsbronäset, öster om Alby 15:19. Även öster om både Albysjön och Tullingesjön fortsätter dessa stråk av nyckelbiotoper och objekt med höga naturvärden. I Botkyrka är det stråket ner mot Stendal och Skansberget. Längre nordost i Huddinge kommun ligger Gömmarens naturreservat, som saknar andra viktiga gröna förbindelser.

Ovanstående speglar att norra delen av Alby 15:19 är ett kärnområde i Bornsjökilen och samtidigt ett mycket svagt och därför särskilt viktigt grönt samband i Bornsjökilen. Flottsbronäset är, trots att det bara är några hundra meter brett, och i öster avskuret av sundet mellan Albysjön och Tullingesjön, den bästa gröna förbindelsen mellan Bornsjökilens centrala del och den del som ligger öster om de båda sjöarna. Sambandet tillåter ett flöde mellan olika arters populationer mellan dessa områden, något som är mycket viktigt för arternas livskraftighet vilket leder till robusta ekosystem.

Miljöenheten har vid tidigare remiss avseende fastigheten Alby 15:19 avstyrkt att planbesked lämnas. Den remissen avsåg dock fastighetens hela norra del.

Nu har markägaren lämnat in med en ansökan om förhandsbesked till bygglovsenheten på ett begränsat område. Området ligger mellan naturvärdesobjekten väster om fastigheten och nyckelbiotoperna bort mot Flottsbronäset. I detta område har Skogsstyrelsen inte avgränsat några nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Även om några högre naturvärden inte har konstaterats i denna del är det viktigt som en förbindelselänk mellan nyckelbiotoperan och naturvärdesobjekten. Också områden med trivial skog utgör viktiga förbindelselänkar mellan områden med högre värden.

Det område som förhandsbesked avser är också den smalaste delen av den skogsbevuxna stråket. Det bör inte försvagas. Miljöenheten bedömer dock att om exploateringen begränsas till denna omfattning och trädskiktet för övrigt förblir till större delen slutet med stor variation av trädslag och inslag av grövre träd kommer påverkan inte att bli oacceptabel.

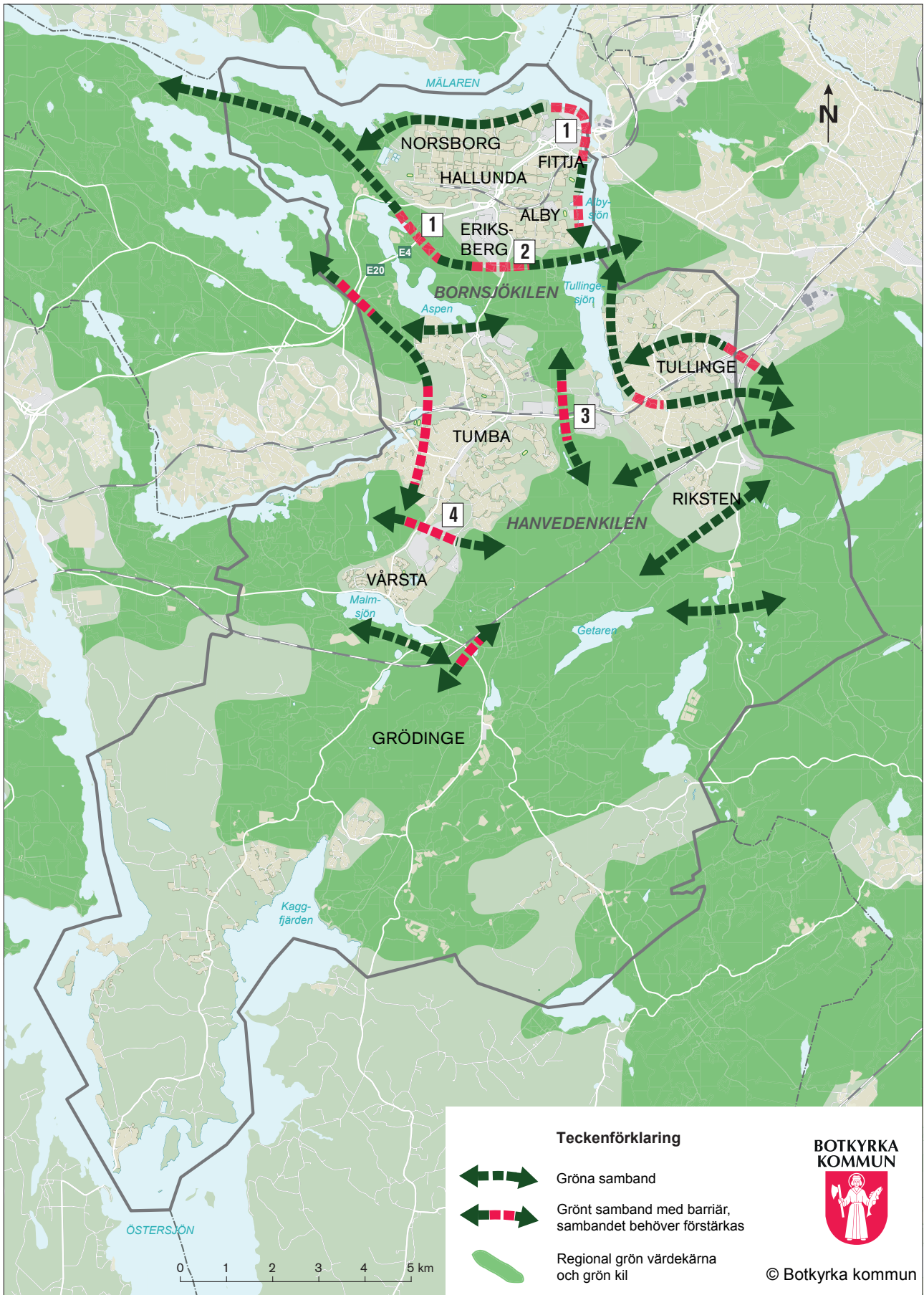
För miljöenheten

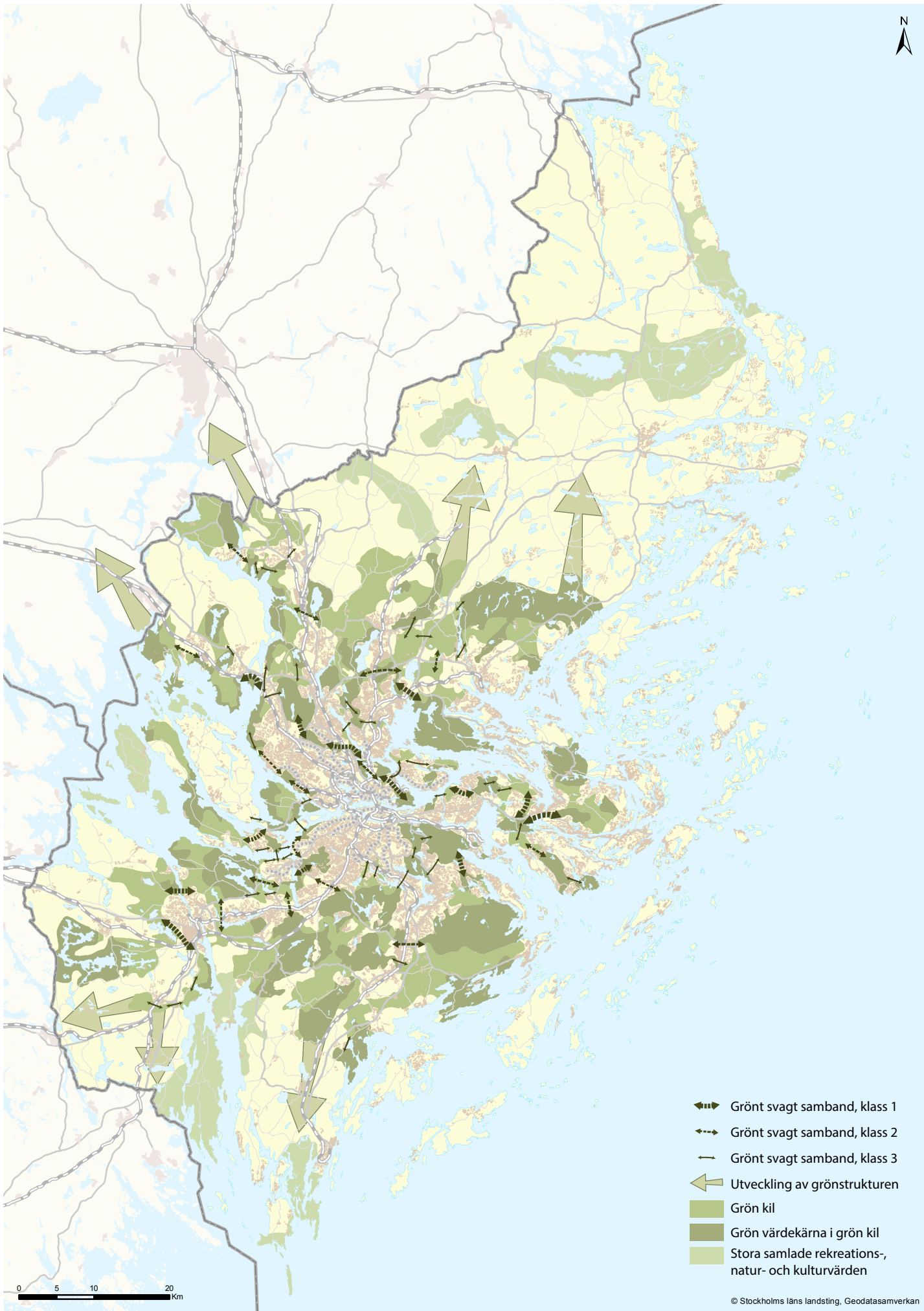




Ulrika Svärd
Miljöenheten



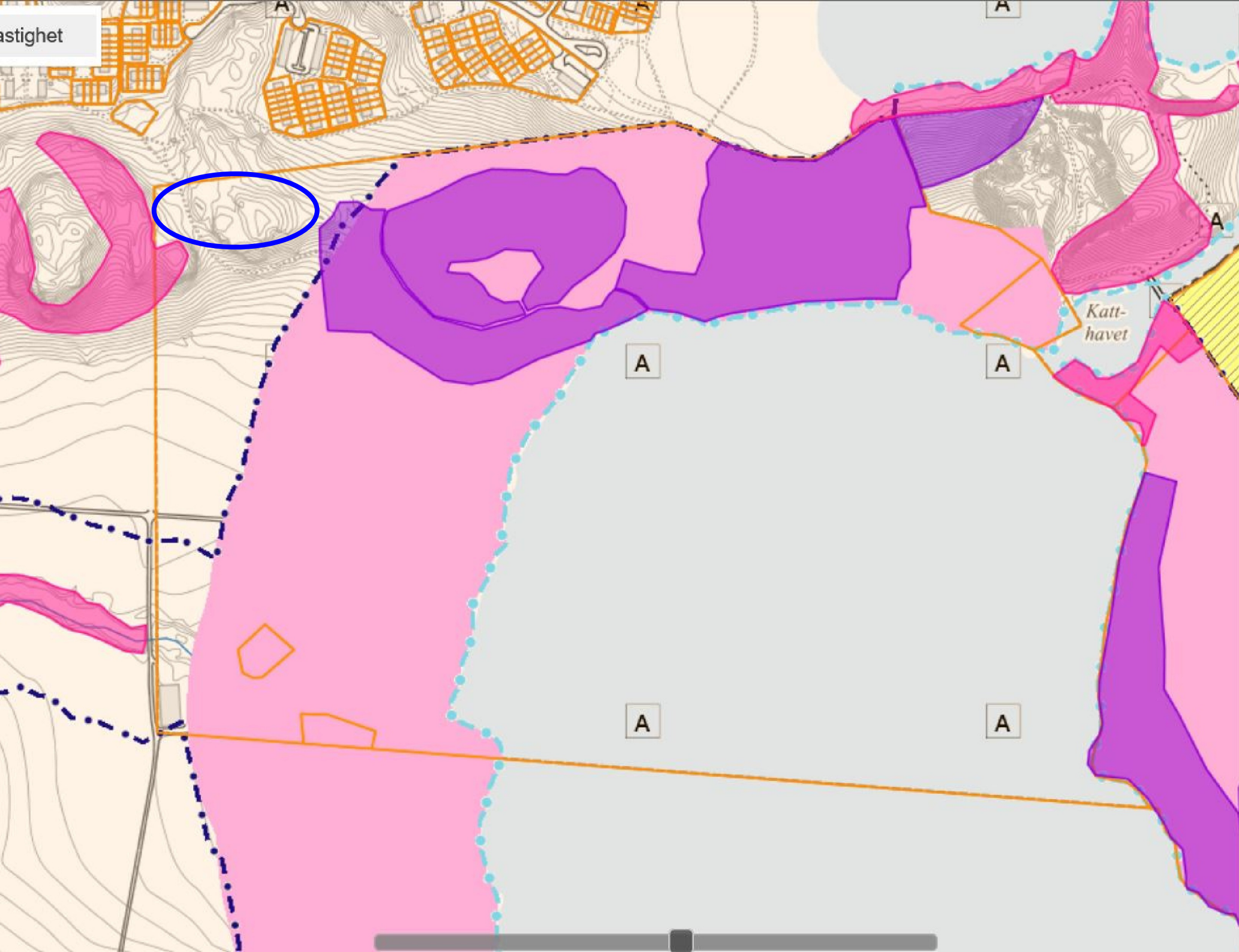
Britta Ahlgren
Kommunbiolog





-  Grönt svagt samband, klass 1
-  Grönt svagt samband, klass 2
-  Grönt svagt samband, klass 3
-  Utveckling av grönstrukturen
-  Grön kil
-  Grön värdekärna i grön kil
-  Stora samlade rekreations-, natur- och kulturvärden

0 5 10 20
Km



astighet

KART

STADSBYGG

- Ta
- M
- G

GRÖNA AKT

- Lju
- Gr
- M
- oc
- lar

TYSTA OMF

- [Hatched Green Box]

Natur
(Skog)

- [Pink Box]

Nycke

- [Purple Box]

Natur

- [Orange Box]

Skydd

SKYDDAD M

Katt-
havet

A

A

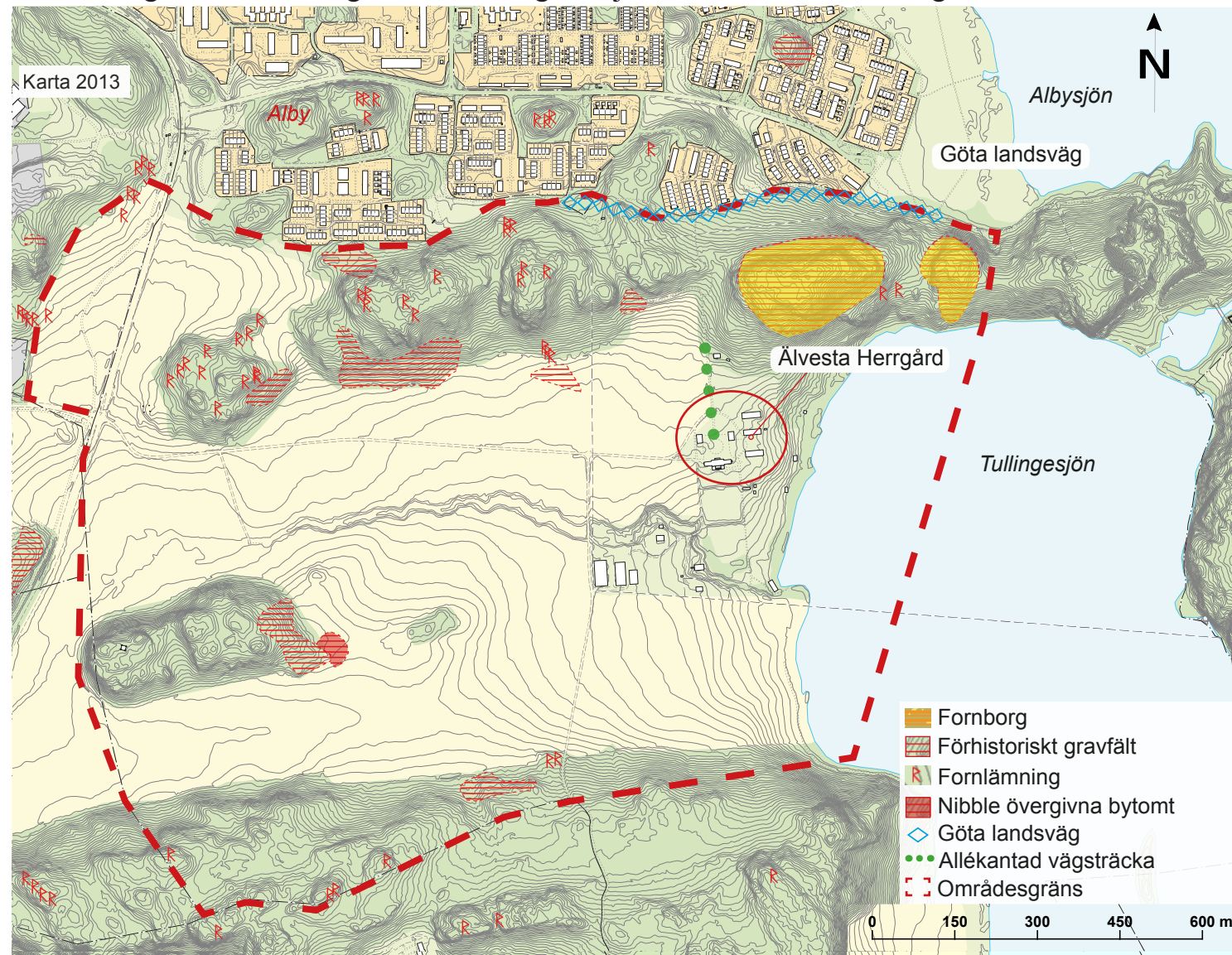
A

A

Älvesta

Ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar).

Älvesta representerar en väl bevarad herrgårdsmiljö från 1700-talet med bibehållen grundstruktur i bebyggelse och kulturlandskap. Gården ligger i ett fornlämningsrikt kulturlandskap med fornborgrar, gravfält och en övergiven bytomt. Tillsammans representerar bebyggelse, kulturlandskap och fornlämningar områdets stegvisa utveckling från järnålder och fram till idag.



Ekonomigården ligger ner mot vattnet. Den består av tre byggnader målade i samma kulör som herrgårdsbyggnaderna.



Huvudbyggnad från 1730-talet. Det är en småskalig herrgård med symmetriskt uppbyggda fasader, betonat mittparti och markerade hörn.

Kulturhistoriska karaktärsdrag

Lång kontinuitet i bosättning och brukande

Fornlämningar, kulturlandskap och byggnader spänner över en lång period. Redan under förhistorisk tid fanns här två gårdar, Nibble och en föregångare till Älvesta. Detta kan man se genom gravfältens placering i landskapet. Under 1600-talet slogs de två byarna ihop och Älvesta säteri bildades. Gården vid byn Nibble övergavs successivt och blev ödegård. Troligtvis fick Älvesta gård sin nuvarande placering invid vattnet i samband med säteribildningen.

Kulturlandskapets öppna obebyggda karaktär

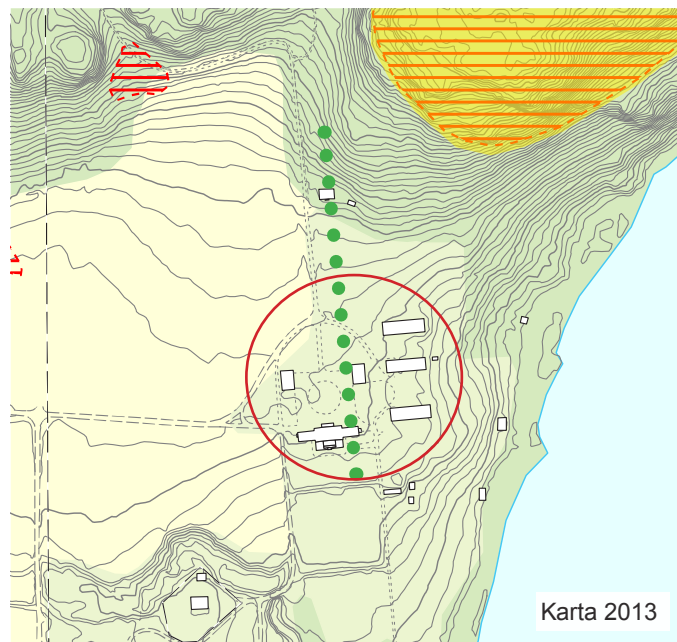
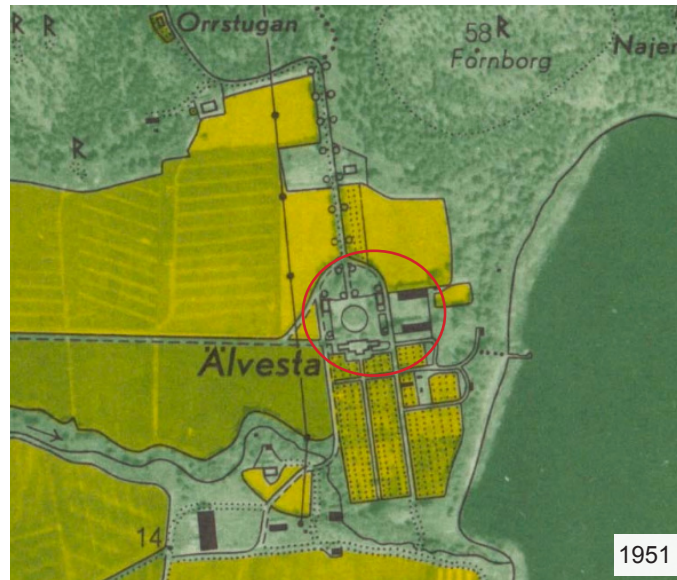
Älvesta omges fortfarande av ett obebyggt öppet kulturlandskap. Det är ett storskaligt jordbrukslandskap med stora sammanhängande åkermarker som omges av skogsklädda bergskullar.

Välbevarad 1700-talsherrgård

Herrgården med huvudbyggnad och två flyglar uppfördes på 1730-talet. Det är en välbevarad småskalig herrgård med bibehållen struktur och med en ståndsmässig allékantad infart.

Riktlinjer

- Bronsålderslämningar och järnåldersgravfält skyddas från närgående bebyggelse eller andra ingrepp i miljön.
- Kulturlandskapets karaktär med Göta landsväg och gamla ekar bevaras.
- Herrgårdsstrukturen med allekantad infart och huvudbyggnad som flankeras av två flygelbyggnader bevaras.
- Äldre byggnader bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönster, trappor m.m. bibehålls.



Det öppna kulturlandskapet med böljande åkermarker som omges av skogsbevuxna bergskullar är en viktig del av kulturmiljön. På kullen i mitten ligger ett stort gravfält från järnåldern samt Nibble övergivna bytomt.

Ortofoto 2009, Botkyrka kommun.

Gårdsstrukturen har, trots vissa förändringar, bibehållit flera äldre drag: en axial grundstruktur där den allékantade infarten har sin symmetriska motsvarighet i trädgårdsaxelns huvudlinje, en ståndsmässig rumsbildning framför huvudentrén där huvudbyggnaden flankeras av två flyglar och ett flertal byggnader med bevarad äldre karaktär.



Gårdsplanen framför huvudbyggnaden definieras av huvudbyggnaden och två bevarade flygelbyggnader.



I flygelbyggnaderna är den timrade konstruktionen synlig i fasaden. Ursprungligen flankerades herrgården av fyra flyglar men sedan 1910-talet finns endast dessa två kvar. Det är två välbevarade byggnader, sannolikt från 1700-talet, med bibehållen äldre karaktär.





Uppdragsnamn
**Kulturmiljöutlåtande Elvesta
Botkyrka kommun**

Uppdragsgivare
Gabrielle Jönsson

Vår handläggare
Anne Philipson Jancke

Datum
2018-12-20

Innehåll

Bakgrund	2
Formella skydd	2
Riksintressebeskrivning	3
Kommunala riktlinjer	3
Förutsättningar	4
Fornlämningsbild	6
Utlåtande	7
Rekommendationer för bygglov	9

Bakgrund

Bjerking ger på förfrågan från Gabrielle Jönsson ett utlåtande i samband med bygglov för 11 villor på Elvesta säteris marker. Arbetet omfattar platsbesök och analys av villornas tänkta placering i förhållande till riksintresse för kulturmiljö, Bornsjön [AB16], och Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram.



Bilden visar tänkt placering av nya villor. Den yttre röda linjen är Elvestas ägogräns, de röda kryssen markerar tänkta bebyggelselägen och de slingrande linjerna i det aktuella skogsområdet befintlig väg

Formella skydd

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. I motiveringen till riksintresset betonas herrgårdslandskapet med dess inneboende delar, såsom det öppna odlingslandskapet och de stora herrgårdsanläggningarna. I uttrycken nämns bl a det av storgårdsdriften präglade landskapet med herrgårdsanläggningar, kommunikationer till land och vatten, parker och alléer. Kulturmiljövårdens riksintressen regleras i miljöbalkens 3 kap. 6 §, och ingår i miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Bestämmelserna ska tillämpas vid beslut om ändrad markanvändning enligt miljöbalken, plan- och bygglagen och andra lagar¹. Områden av riksintresse *skall skyddas mot påtaglig skada*. Det är de värden som ligger till grund för utpekandet som ska skyddas från att påtagligt skadas.

Påtaglig skada kan uppstå om:

- En åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- Den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

¹

Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Handbok. 2014

RIKSINTRESSEBESKRIVNING

BORNSJÖN [AB16] (DELEN I TUMBA OCH BOTKYRKA SN:R)

Motivering:

Herrgårdsskap utmed Mälaren och runt Bornsjön och sjön Aspen, som präglas av ett sedan bronsåldern utvecklat jordbruk, kommunikationerna på vatten och till lands, den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna. (*Fornlämningsmiljö, Kommunikationsmiljö*).

Uttryck för riksintresset:

Stenåldersboplatser och bronsåldersmiljöer, främst det delvis undersökta boplatsexemplet vid Hallunda med husgrundsterrasser, skärvtenshögar och gravar. *Fornborgar* och stora gravfält från järnåldern, bla ett gravfält med stora högar vid Norsborg, vilket kan kopplas till de övergivna enheterna Borg och Herrhamra. Botkyrka kyrka med äldsta delar från 1100talet, samt tillhörande boställen och andra byggnader. Gamla vägsystem samt bryggor och hamnplatser som speglar kommunikationerna på vattnet. Det av storgodsdriften ända sedan förhistorisk tid präglade landskapet med en rad herrgårdsanläggningar, parker, alléer etc, bl.a. Norsborgs herrgård och Sturehov med tidiga industriella verksamheter. Äldre lantlig bebyggelse. (Miljön berör även Salem och Södertälje kommuner).

Kommunala riktlinjer

Elvesta säteri är utpekad som värdefull kulturmiljö i Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram. Där definieras kulturhistoriska karaktärsdrag för området:

- Lång kontinuitet i bosättning och brukande
- Kulturlandskapets öppna obebyggda karaktär
- Välbevarad 1700-talsherrgård

I kulturmiljöprogrammet anges även riktlinjer för förändring i området:

- Bronsålderslämningar och järnåldersgravfält skyddas från närgående bebyggelse eller andra ingrepp i miljön.
- Kulturlandskapets karaktär med Göta landsväg och gamla ekar bevaras.
- Herrgårdsstrukturen med allékantad infart och huvudbyggnad som flankeras av två flygelbyggnader bevaras.
- Äldre byggnader bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönster, trappor m.m. bibehålls.

I kommunens översiktsplan utgår planeringen på landsbygden från en landskapssyn som innebär att landskapets övergripande karaktär ska bevaras. Det preciseras genom att områden som idag är obebyggda, framförallt jordbruksmark, ska bevaras oexploaterade. Ny bebyggelse ska ligga i mötet mellan det öppna odlingslandskapet och skogsmarken, i traditionella lägen där miljön ofta är starkt kulturpåverkad. Respekt ska tas till befintliga kulturlämningar.

Fornlämningar är skyddade genom lagen om kulturminnen, KML (1988:950), 2 kap 1§.

Förutsättningar

Elvesta säteri bildades under 1600-talet genom hopslagning av två byar, Nibble och Älvesta. Nibble bys gamla tomt var belägen på ett skogsbeklätt höjdparti centralt i dagens odlingsmark. Gårdens nuvarande huvudbyggnad uppfördes på 1730-talet.

Landskapet kring Elvesta präglas av det medvetet planerade herrgårdslandskapet, med raka allékantade vägar, parkanläggningar och storskalig odlingsmark. Huvudbyggnadens placering i synligt läge med utblickar över omgivningarna vittnar om gårdens tidigare maktposition. Även det stora antalet ädellövträd, framförallt grova ekar är en del av herrgårdsprägl.

Elvesta säteri är beläget i en öppen öst-västlig dalgång som i öster avgränsas av Tullingesjön. Gårdens huvudbyggnad är placerad centralt i odlingsmarken, i anslutning till sjön. Dalgången avgränsas i norr och söder av höglänta skogspartier. Det norra skogspartiet är en del av Tullingeåsen och bildar i öster landtungan vid Flottsbro. I dalgångens botten löper Älvestabäcken med angränsande växtlighet. Fastigheten omfattar den öppna odlingsmarken närmast huvudbyggnaden samt en del av den norra skogsbeklädda höjdryggen. Infartsvägen till gården, Älvestavägen, går genom den öppna dalgången och består av en rak öst-västlig vägsträckning belagd med grus. En bruksväg löper i rak vinkel från Älvestavägen mot skogen längs med Elvestas gräns mot väster. Från huvudbyggnaden och norrut, mot skogsområdet, löper en allékantad mindre väg, som i skogsområdet mer har karaktären av en stig. Den mindre vägen är en rest av den tidigare tillfartsvägen mot herrgården, något som är synligt genom att huvudbyggnaden är vänd mot norr. Den har historiskt förbundit de båda herrgårdarna Elvesta och Alby.

Längs den tidigare tillfartsvägen, i gränsen mellan den öppna marken och skogen, ligger idag en byggnad, Allévillan, som är den enda återstående byggnaden av flera arbetarbostäder och torp som tillhört gården. I brynet mellan odlingsmarken och skogen i norr har det fram till slutet av 1900-talet legat en byggnad med tillhörande ekonomibyggnad. I skogsmarken längs vägen mot Alby stod tidigare ett torp från 1700-talet, Orrstugan. Även denna byggnad brändes ner under 2000-talet.



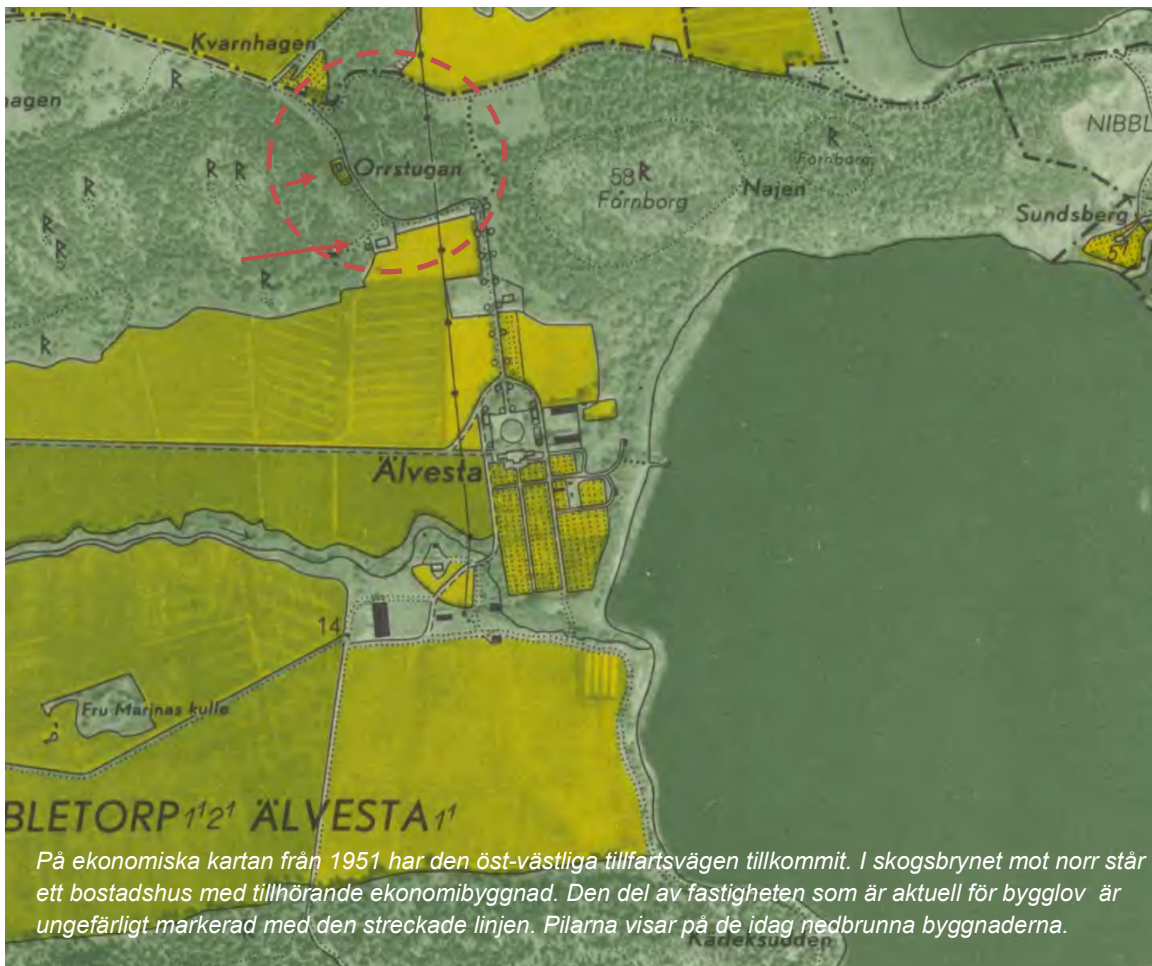
På Häradsekonomska kartan från 1901-1906 syns gårdens nord-sydliga tillfartsväg, samt torpet Orrstugan längs vägen mot Alby.



Den alléprydda tidigare tillfartsvägen mot gården.

Den del av fastigheten som är aktuell för bygglov omfattar de platser där det tidigare har stått gårdsanknuten bebyggelse som har brunnit, samt ett område i skogsområdets norra del som vänder sig mot bostadsområdet Alby. För den nya bebyggelsen i skogsbrynet kan brukningsvägen från Älvestavägen användas som tillfartsväg.

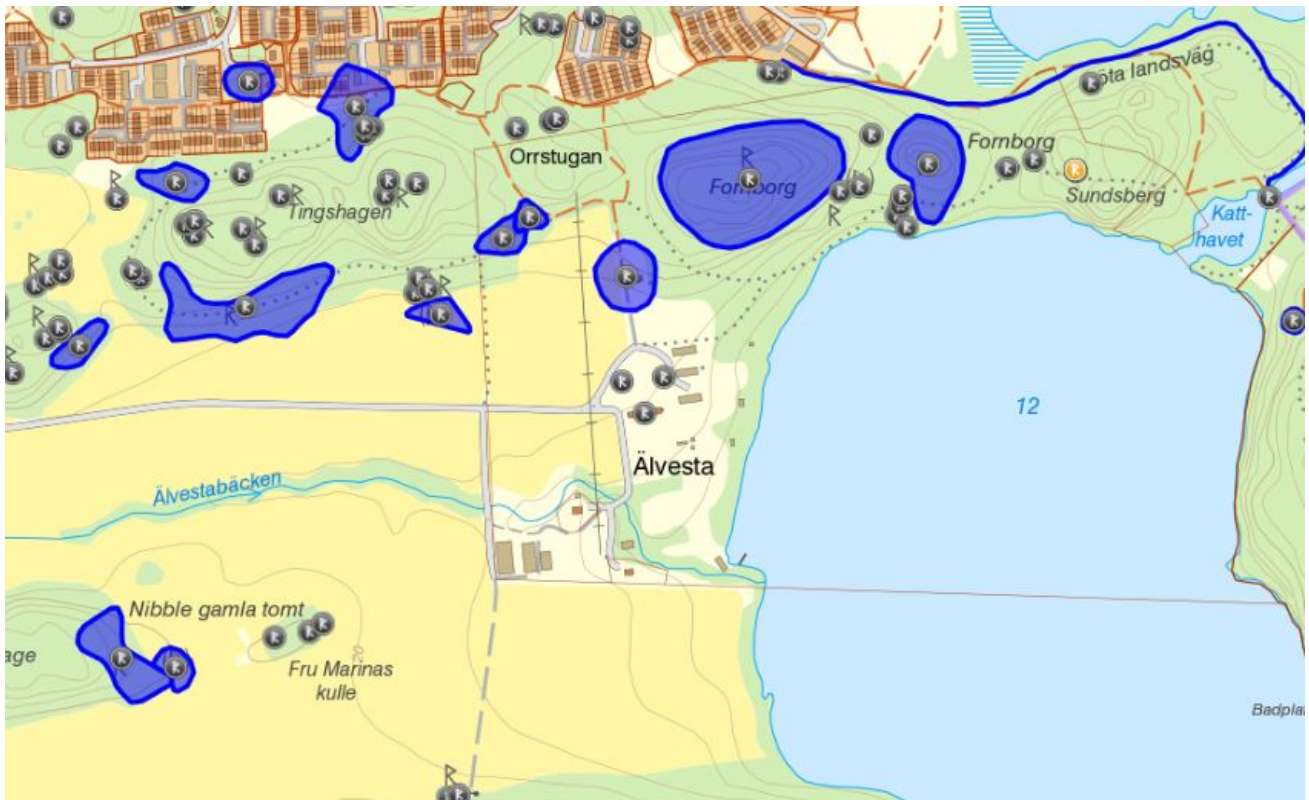
Fornlämningar i det aktuella området består av den tidigare byggnadens husgrund, samt ett gravfält i anslutning till skogsbrynet. I skogsområdet mot Alby finns en eventuell stensättning samt två jättegrytor som är markerade som Övrig kulturhistorisk lämning.



På ekonomiska kartan från 1951 har den öst-västra tillfartsvägen tillkommit. I skogsbrynet mot norr står ett bostadshus med tillhörande ekonomibyggnad. Den del av fastigheten som är aktuell för bygglov är ungefärligt markerad med den streckade linjen. Pilarna visar på de idag nedbrunna byggnaderna.

Fornlämningarsbild

Landskapet kring Elvesta har varit bebott åtminstone sedan bronsåldern, något som visar sig i antalet fornlämningar i området. I dalgångssidorna finns boplatzlämningar och gravfält och i skogspartierna finns rösen från bronsålder och stensättningar från järnåldern. I höjdläge på det norra skogspartiet ligger två fornborgar i anslutning till Flottsbro. Från Flottsbro, och vidare längs skogspartiets norra del löper den äldsta infartsvägen till Stockholm söderifrån, Göta Landsväg. I området finns även ortnamn som berättar om områdets tidigare centrala läge, t ex *Tingshagen*.



Fornlämningar i området. Källa FMIS.

Utlåtande

I riksintressets motivering nämns de stora herrgårdsanläggningarna, där Elvesta gård ingår. De uttryck som bedöms vara aktuella för området är gravfält från järnåldern, gamla vägsystem, samt det av storgårdsdriften präglade landskapet med herrgårdsanläggningar med parker och alléer m m.

De föreslagna tomterna i anslutning till det norra skogsbrynet följer traditionen vad gäller bebyggelse på landsbygden. Byggnaderna föreslås uppföras i tidigare bebyggelselägen, med befintliga anslutningsvägar. Samma gäller för ny bebyggelse på platsen för den tidigare Orrstugan, i anslutning till vägen mellan Elvesta och Alby. Den bebyggelse som blir synlig i det öppna landskapet bedöms inte påverka upplevelsen av den historiska storgårdsdriften och bedöms inte heller inverka på andra herrgårdsanknutna attribut, såsom det äldre vägsystemet eller allén mot gården; då den föreslagna glesa bebyggelsestrukturen medger en fortsatt skogspräglad inramning till den öppna odlingsmarken. Med en platsanpassad planering med utgångspunkt i områdets befintliga bebyggelsestruktur, och hänsyn till de kulturvärden platsen besitter i form av stora grova ekar, den allékantade tillfartsvägen och med respektavstånd till fornlämningar bedöms att ny bebyggelse kan uppföras i dessa lägen utan att inverka på riksintressets kärnvärden. Dessa lägen följer även riktlinjerna i kommunens kulturmiljöprogram. Viktigt för kulturmiljöns värden är att det befintliga vägnätet används och att grus även fortsättningsvis används som vägbeläggning.

I skogsområdet mot Alby föreslås ett antal bebyggelselägen i kuperad terräng som sluttar mot norr. I området finns goda förutsättningar att placera ny bebyggelse luftigt för att behålla skogskänslan i området. En naturanpassad placering med utgångspunkt från områdets topografi och växtlighet bedöms inte påverka riksintressets kärnvärden, eller strida mot riktlinjerna i kommunens kulturmiljöprogram.



Den streckade markeringen visar ungefärligt läge för placering av en av byggnaderna, i traditionellt läge i gränsen mellan markslag. På platsen har det tidigare stått en gårdsanknuten byggnad som har brunnit.



Utblick mot Elvesta gård från skogsbrynet



Bebyggelseläget för den tidigare Orrstugan



Från Älvestavägen går idag en bruksväg mot ett av de föreslagna bebyggelselägena i skogsbrynet.



Del av område för föreslagna bebyggelselägen i slutningen mot Alby



Vägen mellan Elvesta och Alby. Ovanför krönet till vänster om vägen ligger det föreslagna bebyggelseläget på den tidigare Orrstugans plats.



Del av område för föreslagna bebyggelselägen i slutningen mot Alby, med utsikt över Albysjön

Rekommendationer för bygglov

I anslutning till öppen mark

- Nya tillägg anpassas i skala och planform till omgivande bebyggelse med förankring på platsen.
- Komplementbyggnader underordnar sig boningshus både när det gäller placering och storlek.
- Takets form och lutning anpassas efter husets proportioner.
- Utnyttja befintliga vägar och behåll grus som vägbeläggning
- Upprätta återställningsplan för eventuella ingrepp under byggnadstiden
- Fasaden kan hämta inspiration från omgivande bebyggelse och målas i en dämpad färgskala med förankring på platsen. Undvik kontrasterande vita knutar och fasadetaljer som gör bebyggelsen mer framträdande avstånd.
- Val av fönster har stor betydelse för byggnadens uttryck och eventuella anpassning till en äldre bebyggelsemiljö.
- Undvik eventuella avskärmningar i tomtgräns

I skogsområdet:

- Bebyggelsen bör placeras terränganpassat för att minimera markingrepp.
- Bebyggelse bör anpassas i form och skala till omgivningen och inte dominera i skogsområdet
- Komplementbyggnader underordnar sig boningshus både när det gäller placering och storlek
- Naturliga tomter som följer den kuperade terrängen. Eventuella avskärmningar i tomtgräns bör undvikas.
- Sträva efter att behålla uppvuxna träd
- Undvik trädgårdsplanteringar för att behålla skogskänslan i området
- Upprätta återställningsplan för eventuella ingrepp under byggnadstiden

Bjerking AB

Granskad av

Anne Philipson Jancke
Kulturgeograf
Telefon 010-2118224
anne.philipson.jancke@bjerking.se

Cecilia Pantzar
Byggnadsantikvarie





Gabrielle Jönsson
Elvesta Säteri
gabriellejonsson@live.se

Arkeologistik AB
info@arkeologistik.se

Beslut om arkeologisk utredning

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att en arkeologisk utredning etapp 1 och en arkeologisk utredning etapp 2 inom Botkyrka RAÄ-nr 129:2 ska utföras inom fastighet Alby 15:19 i Botkyrka kommun.

Kostnaden för utredningen ska betalas av Gabrielle Jönsson i enlighet med dennes kostnadsansvar.

Länsstyrelsen tilldelar Arkeologistik AB att utföra den arkeologiska utredningen.

Beslutet är giltigt till och med 2020-01-15.

Villkor för företagaren

- Du ska uppfylla ditt kostnadsansvar genom betalning till undersökaren. En specificerad redovisning av kostnaderna finns i bifogad undersökningsplan (bilaga 4).
- Berörd personal hos dig och underentreprenörer ska vara informerade om och följa beslutet.
- Du ansvarar för att marken är tillgänglig för utredningen och att Arkeologistik AB har tillträde genom att nödvändiga tillstånd finns.

Villkor för undersökaren

- Utredningen ska utföras av Arkeologistik AB i enlighet med bifogade förfrågningsunderlag och undersökningsplan (bilaga 3 och 4).
- En avvikelseanmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen om det uppstår omständigheter som förändrar förutsättningarna eller påverkar villkoren i förfrågningsunderlag och undersökningsplan.
- Ni ska fakturera Gabrielle Jönsson för upparbetade kostnader. Faktureringen ska ske enligt överenskommelse mellan Gabrielle Jönsson och Arkeologistik AB. Slutfakturering får inte ske innan rapport har färdigställts.

Motivering till beslutet

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning ska utföras. Inom området finns sannolikt fornlämningar som idag inte är kända.

Utredningen ska fastställa om fornlämningar finns och ge Länsstyrelsen beslutsunderlag inför fortsatta åtgärder. Resultatet kan användas som planeringsunderlag av Gabrielle Jönsson.

Beskrivning av ärendet

Företagaren planerar för byggnation inom fastigheten.

En beskrivning av fornlämningsmiljön samt genomförandet av den arkeologiska utredningen finns beskrivet i bifogade förfrågningsunderlag och undersökningsplan.

Val av undersökare

Valet motiveras av att Arkeologistik AB uppfyller nödvändiga krav på kompetens och lämplighet.

Länsstyrelsen har utsett Arkeologistik AB genom direktval. Kostnaden understiger 5 prisbasbelopp, som är gränsen för när ett anbudsförfarande kan krävas.

Kostnader

Gabrielle Jönsson har skriftligen till Länsstyrelsen bekräftat att Gabrielle Jönsson mottagit information om kostnadsansvar och beräknad kostnad.

Kostnaden är beräknad till 79 500 kr exklusive moms. Giltighetstid för den beräknade kostnaden finns i bifogad undersökningsplan.

Om förutsättningarna för undersökningen ändras kan Länsstyrelsen komma att utöka företagarens kostnadsansvar upp till 15 % av den beräknade kostnaden.

Information

Gabrielle Jönsson och Arkeologistik AB bör snarast träffa avtal utifrån de förutsättningar som anges i detta beslut. Kontaktpersoner framgår av undersökningsplanen.

Detta beslut är fattat enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Behövs tillstånd enligt någon annan lag får detta sökas särskilt.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Beslutet fattas med stöd av 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) och Riksantikvarieämbetets föreskrifter och allmänna råd om uppdragsarkeologi (KRFS 2017:1). Val av undersökare har skett i enlighet med 19–20 §§ i Riksantikvarieämbetets föreskrifter och allmänna råd om uppdragsarkeologi (KRFS 2017:1) samt 7 § Kulturmiljöförordning (1988:1188).

Du kan överklaga beslutet

Se (bilaga 1).

De som medverkat i beslutet

Beslut har fattats och godkänts digitalt av antikvarien Carina Örneklint Berg. I den slutgiltiga handläggningen av ärendet har även deltagit antikvarien Agneta Åkermark Kraft.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilagor

1. Information om hur man överklagar
2. Karta över utredningsområdet
3. Förfrågningsunderlag
4. Undersökningsplan

Kopia med bilagor

Riksantikvarieämbetet, registrator@raa.se

Botkyrka kommun: kontaktcenter@botkyrka.se

Stockholms läns museum: museet@stockholmslansmuseum.se

Bilaga 1

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos förvaltningsrätten. **Observera att du ska skicka eller lämna överklagandet till Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067 104 22 Stockholm. Du kan även skicka in överklagandet via e-post till stockholm@lansstyrelsen.se.** Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till förvaltningsrätten.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be om att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det förvaltningsrätten som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla:

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter, om du inte tidigare lämnat dem:

- personnummer
- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning, bör du skicka med kopior på dessa.

Ombud

Du har rätt att anlita ett ombud för att sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post till stockholm@lansstyrelsen.se eller telefon 010-223 10 00. Ange diarienummer för beslutet.



Gabrielle Jönsson
Elvesta Säteri
gabriellejonsson@live.se

Arkeologistik AB
info@arkeologistik.se

Beslut om arkeologisk utredning

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att en arkeologisk utredning etapp 1 och en arkeologisk utredning etapp 2 inom Botkyrka RAÄ-nr 129:2 ska utföras inom fastighet Alby 15:19 i Botkyrka kommun.

Kostnaden för utredningen ska betalas av Gabrielle Jönsson i enlighet med dennes kostnadsansvar.

Länsstyrelsen tilldelar Arkeologistik AB att utföra den arkeologiska utredningen.

Beslutet är giltigt till och med 2020-01-15.

Villkor för företagaren

- Du ska uppfylla ditt kostnadsansvar genom betalning till undersökaren. En specificerad redovisning av kostnaderna finns i bifogad undersökningsplan (bilaga 4).
- Berörd personal hos dig och underentreprenörer ska vara informerade om och följa beslutet.
- Du ansvarar för att marken är tillgänglig för utredningen och att Arkeologistik AB har tillträde genom att nödvändiga tillstånd finns.

Villkor för undersökaren

- Utredningen ska utföras av Arkeologistik AB i enlighet med bifogade förfrågningsunderlag och undersökningsplan (bilaga 3 och 4).
- En avvikelsetillmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen om det uppstår omständigheter som förändrar förutsättningarna eller påverkar villkoren i förfrågningsunderlag och undersökningsplan.
- Ni ska fakturera Gabrielle Jönsson för upparbetade kostnader. Faktureringen ska ske enligt överenskommelse mellan Gabrielle Jönsson och Arkeologistik AB. Slutfakturering får inte ske innan rapport har färdigställts.

Motivering till beslutet

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning ska utföras. Inom området finns sannolikt fornlämningar som idag inte är kända.

Utredningen ska fastställa om fornlämningar finns och ge Länsstyrelsen beslutsunderlag inför fortsatta åtgärder. Resultatet kan användas som planeringsunderlag av Gabrielle Jönsson.

Beskrivning av ärendet

Företagaren planerar för byggnation inom fastigheten.

En beskrivning av fornlämningsmiljön samt genomförandet av den arkeologiska utredningen finns beskrivet i bifogade förfrågningsunderlag och undersökningsplan.

Val av undersökare

Valet motiveras av att Arkeologistik AB uppfyller nödvändiga krav på kompetens och lämplighet.

Länsstyrelsen har utsett Arkeologistik AB genom direktval. Kostnaden understiger 5 prisbasbelopp, som är gränsen för när ett anbudsförfarande kan krävas.

Kostnader

Gabrielle Jönsson har skriftligen till Länsstyrelsen bekräftat att Gabrielle Jönsson mottagit information om kostnadsansvar och beräknad kostnad.

Kostnaden är beräknad till 79 500 kr exklusive moms. Giltighetstid för den beräknade kostnaden finns i bifogad undersökningsplan.

Om förutsättningarna för undersökningen ändras kan Länsstyrelsen komma att utöka företagarens kostnadsansvar upp till 15 % av den beräknade kostnaden.

Information

Gabrielle Jönsson och Arkeologistik AB bör snarast träffa avtal utifrån de förutsättningar som anges i detta beslut. Kontaktpersoner framgår av undersökningsplanen.

Detta beslut är fattat enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Behövs tillstånd enligt någon annan lag får detta sökas särskilt.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Beslutet fattas med stöd av 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) och Riksantikvarieämbetets föreskrifter och allmänna råd om uppdragsarkeologi (KRFS 2017:1). Val av undersökare har skett i enlighet med 19–20 §§ i Riksantikvarieämbetets föreskrifter och allmänna råd om uppdragsarkeologi (KRFS 2017:1) samt 7 § Kulturmiljöförordning (1988:1188).

Du kan överklaga beslutet

Se (bilaga 1).

De som medverkat i beslutet

Beslut har fattats och godkänts digitalt av antikvarien Carina Örneklint Berg. I den slutgiltiga handläggningen av ärendet har även deltagit antikvarien Agneta Åkermark Kraft.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilagor

1. Information om hur man överklagar
2. Karta över utredningsområdet
3. Förfrågningsunderlag
4. Undersökningsplan

Kopia med bilagor

Riksantikvarieämbetet, registrator@raa.se

Botkyrka kommun: kontaktcenter@botkyrka.se

Stockholms läns museum: museet@stockholmslansmuseum.se

Bilaga 1

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos förvaltningsrätten. **Observera att du ska skicka eller lämna överklagandet till Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067 104 22 Stockholm. Du kan även skicka in överklagandet via e-post till stockholm@lansstyrelsen.se.** Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till förvaltningsrätten.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be om att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det förvaltningsrätten som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla:

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter, om du inte tidigare lämnat dem:

- personnummer
- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning, bör du skicka med kopior på dessa.

Ombud

Du har rätt att anlita ett ombud för att sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post till stockholm@lansstyrelsen.se eller telefon 010-223 10 00. Ange diarienummer för beslutet.

Bullerutredning

Beräkning av trafikbuller Alby 15:19

Datum: 2018-12-19

PM-ID: 18120611

Antal sidor: 2

Beställare: Gabrielle Jönsson

Skapad av: Joel Johansson, Civ. Ing, Magenta Akustik AB

Inledning

Magenta Akustik har på uppdrag av Gabrielle Jönsson beräknat trafikbullernivåer för tomt Alby 15:19, Botkyrka, se figur nedan. Bostäder planeras på tomten.



Figur 1. Bild från beställare som visar var på tomt Alby 15:19 där bostäder planeras.

Riktvärden

Enligt förordning (2015:216), med ändringar till och med SFS 2017:359, om trafikbuller vid bostadsbyggnader, från Sveriges Riksdag, gäller följande för buller från spårtrafik och vägar:

- "3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida*
- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Texten är ett utdrag ur förordningen. För mer information hänvisas till förordningen i sin helhet.

Bullerberäkning

Trafikflöden har hämtats från Trafikverkets skattningar och räknats upp 1,5% per år för att motsvara trafikflöden år 2040. För Kvarnhagsvägen saknas uppgifter varav en skattning av Magenta Akustik har utförts. Trafikflöden som använts i beräkningen är:

- 34 000 fordon per årsmedeldygn för Väg 258 och 12% tung trafik, 70 km/h
- 140 000 fordon per årsmedeldygn för E4 och 11% tung trafik, 80 km/h
- 5 000 fordon per årsmedeldygn för Kvarnhagsvägen och 15% tung trafik, 40 km/h

Beräkningarna har utförts med Nordiska beräkningsmodellen i beräkningsprogram Cadna. En förenklad bullerberäkning utförts.

Resultat

Ekvivalent ljudnivå från trafik är 50 dB(A) eller lägre på tomten och maximal ljudnivå är 46 dB(A) eller lägre.

Riktvärden för trafikbuller utomhus uppfylls.

Ida Ivanell
Stockholm-Gotlands distrikt
Box 1417, 62125 Visby
ida.ivanell@skogsstyrelsen.se
Tfn 0498-25 85 25

Fastighet

ALBY 15:19

Kommun

Botkyrka

Lidman, Carl Johan Edward

ÄLVESTA SÄTERI 1
14590 NORSBORG

Information om registrering av nyckelbiotop

Hej!

Du får det här brevet eftersom Skogsstyrelsen har identifierat ett område på din fastighet som en nyckelbiotop. Vi vill informera dig om nyckelbiotopens särskilda naturvärden och dess betydelse för den biologiska mångfalden. I brevet finns en karta över området och som bilaga finns en beskrivning av nyckelbiotopen.

Vad är en nyckelbiotop?

En nyckelbiotop kan förenklat beskrivas som ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan finnas hotade eller sällsynta arter.

Skogsstyrelsens arbete med nyckelbiotoper

Riksdagen har beslutat om ett miljömål som syftar till att bevara skogens biologiska mångfald. Nyckelbiotoper har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Skogsstyrelsen har under perioder haft ett uppdrag från regeringen att inventera nyckelbiotoper på privat mark. Under de perioder där det inte har funnits något specifikt uppdrag, har nyckelbiotoper registrerats i mindre omfattning i samband med Skogsstyrelsens övriga verksamhet.

Skogsbruksåtgärder kräver samråd

Vid all skötsel av skog ska hänsyn tas till de naturvärden som finns. Enligt miljöbalken ska åtgärder och verksamheter som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön anmälas för samråd till Skogsstyrelsen av markägaren eller av markägarens ombud.

Exempel där det finns höga naturvärden att ta hänsyn till och därför en samrådsplikt är vid skogsbruksåtgärder i nyckelbiotoper. Åtgärderna ska anmälas för samråd av dig som markägare eller av ditt ombud. Detta gäller alla nyckelbiotoper, även de som inte är registrerade hos Skogsstyrelsen. Anmälan ska vara skriftlig och innehålla en karta samt en beskrivning av vilka åtgärder som planeras.

Mer information

Om du vill ha mer information är du välkommen att kontakta Skogsstyrelsen. Då kan vi diskutera din nyckelbiotop och även ge råd om hur du på bästa sätt bevarar nyckelbiotopen och dess värden.

Mer information finns även på vår webbplats www.skogsstyrelsen.se och www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor där du kan hitta nyckelbiotoper i en karta.

Med vänlig hälsning

Ida Ivanell

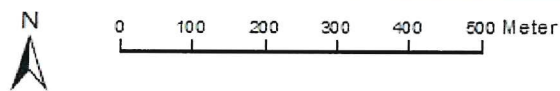
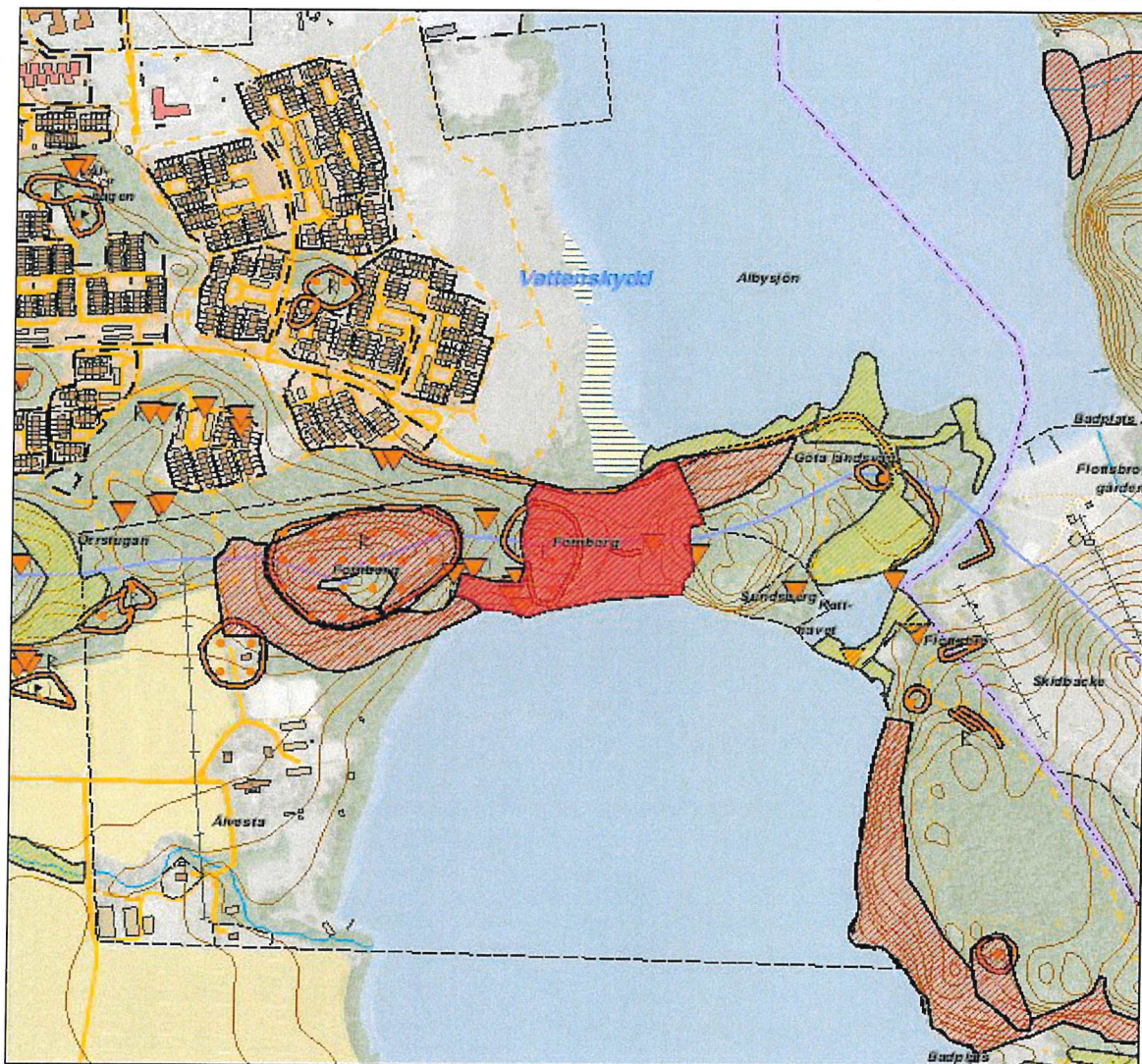
Bilagor

- 1 Beskrivning av nyckelbiotopen
- 2 Informationsblad Nyckelbiotoper

Ärende N 251-2014

Utskriftsdatum: 2019-05-02

Kartans mittpunktskoordinat:
 SWE REF99TM (N, E) 6569251, 663656
 WGS84 (Lat, Lon) 59.23060, 17.86833



Kartprojektion: SWE REF99-TM
 Bakgrundskartan ur allmänt kartmaterial
 © Lantmäteriet 109/2037.

TECKENFÖRKLARING

- | | |
|---|---|
|  Ärendeyta |  Forn- och kulturlämning Yta |
| Hänsyn |  Storskogsbrukets Nyckelbiotoper |
|  Biotopskydd |  Naturreservat |
|  Naturårdsavtal |  Nationalpark |
|  Nyckelbiotop |  Vattenskyddsområden |
|  Objekt med naturvärden |  Natura2000 fågeldirektivet |
|  Forn- och kulturlämning Punkt |  Natura2000 habitatdirektivet |
|  Forn- och kulturlämning Linje | |

Registrerad Nyckelbiotop N 251-2014



Information

Gammalt ID	Objektnamn	Inventeringsdatum	Inventerare
	1km n.v Älvesta	2014-02-26	Skogsstyrelsen

Fastighetsnamn	Berörd areal	Län	Kommun	Församling
ALBY 15:19	4.65	Stockholms län	Botkyrka	

Beskrivning och allmän bedömning

Gammal grov talldominerad skog med delvis förekomst av gammal grov rötskadad gran. Enstaka inslag av lönn, ek, fågelbär, sälg, rönn, al, gammal rötskadad asp och björk. Den norra delen består av en blockrik nordbrant med rikligt inslag av gamla grova granolågor. Området utgör en sand- och grusås. Den södra sluttningen med gammal grov tall med kraftig bark s.k. pansarbark vetter mot strand. På grund av avsaknad från sentida avverkning ger området en orörd karaktär. Biotopen hyser en intressant kryptogamflora med flera ovanliga och rödlistade arter. Det finns även intressanta kulturlämningar i form av fornborg, hålväg och en runsten. Det leder en välfrekventerad stig genom beståndet. Inga behov av skogliga åtgärder. Om enstaka träd skulle falla över stigen är det lämpligt att kapa dessa som sedan lämnas kvar som tillskott av död ved.

Biotoptyp

Sandbarrskog
Barnaturskog
Barrskog

Biotopkaraktär

Blockrikt eller storblockigt ; Gammal färdled/stig ; Kulturhistoriska värden ; Stark sluttning ; Sjö/havsstrand avgränsar del av obj. ; Rik förekomst av skrymslen ; Värdefull kryptogamflora ; Rikligt med grova träd

Nyckelelement

Nr	Element	Kopplad till art	Frekvens	Nyckelord
E1	Gammal tall	A8,A1,A4	Allmän-riklig	Pansarbark; Bohål ; Döda grenar, > 5 cm ; Grovt träd eller låga, > 40 cm
E2	Gammal grov gran	A2,A11	Tämligen allmän	Förekomst av rötskada ; Döda grenar, > 5 cm
E3	Gammalt lövträd		Enstaka-sparsam	Asp; Vårtbjörk; Förekomst av rötskada ; Bohål
E4	Låga av gran	A3,A5,A6,A7	Tämligen allmän	Låga efter stambrott p g a röta ; Fuktig mossfäll på död ved ; Gammal låga eller torrträd ; Grovt träd eller låga, > 40 cm
E5	Låga av tall		Tämligen allmän	Låga efter stambrott p g a röta ; Grovt träd eller låga, > 40 cm ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar
E6	Torrträd		Tämligen allmän	Förekomst av rötskada ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar
E7	Högstubbe		Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Grovt träd eller låga, > 40 cm ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar
E8	Block		Tämligen allmän	Blockundersidor, håligheter i blockanhopningar ; Mossfäll på stående träd, block, sten, bergväggar, lodytor
E9	Barrmatta		Tämligen allmän	

Signalarter och rödlistade arter

Nr	Svenskt namn	Kopplad till element	Frekvens	Latinskt namn	Info om arter*
A1	tallticka	E1	Enstaka-sparsam	Phellinus pini	RS
A2	granticka	E2	Enstaka-sparsam	Phellinus chrysoloma	RS
A3	ullticka	E4	Enstaka-sparsam	Phellinus ferrugineofuscus	RS
A4	grovticka	E1	Enstaka-sparsam	Phaeolus schweinitzii	S
A5	grön sköldmossa	E4	Enstaka-sparsam	Buxbaumia viridis	FS
A6	stubbspretmossa	E4	Enstaka-sparsam	Herzogiella seligeri	S
A7	långfliksmossa	E4	Enstaka-sparsam	Nowellia curvifolia	S
A8	grynig blåslav	E1	Enstaka-sparsam	Hypogymnia farinacea	Ö
A9	myskmadra		Enstaka-sparsam	Galium odoratum	S
A10	blåsippa		Enstaka-sparsam	Hepatica nobilis	FdS
A11	granbarkgnagare	E2	Spår	Microbregma emarginatum	S

* S=Signalart / R=Rödlistad / F=Fridlyst, hela landet / Fd=Fridlyst, del av landet / Ö=Övrig

Ida Ivanell
Stockholm-Gottlands distrikt
Box 1417, 62125 Visby
ida.ivanell@skogsstyrelsen.se
Tfn 0498-25 85 25

Fastighet

ALBY 15:19

Kommun

Botkyrka

Lidman, Carl Johan Edward

ÄLVESTA SÄTERI 1
14590 NORSBORG

Information om registrering av nyckelbiotop

Hej!

Du får det här brevet eftersom Skogsstyrelsen har identifierat ett område på din fastighet som en nyckelbiotop. Vi vill informera dig om nyckelbiotopens särskilda naturvärden och dess betydelse för den biologiska mångfalden. I brevet finns en karta över området och som bilaga finns en beskrivning av nyckelbiotopen.

Vad är en nyckelbiotop?

En nyckelbiotop kan förenklat beskrivas som ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan finnas hotade eller sällsynta arter.

Skogsstyrelsens arbete med nyckelbiotoper

Riksdagen har beslutat om ett miljömål som syftar till att bevara skogens biologiska mångfald. Nyckelbiotoper har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Skogsstyrelsen har under perioder haft ett uppdrag från regeringen att inventera nyckelbiotoper på privat mark. Under de perioder där det inte har funnits något specifikt uppdrag, har nyckelbiotoper registrerats i mindre omfattning i samband med Skogsstyrelsens övriga verksamhet.

Skogsbruksåtgärder kräver samråd

Vid all skötsel av skog ska hänsyn tas till de naturvärden som finns. Enligt miljöbalken ska åtgärder och verksamheter som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön anmälas för samråd till Skogsstyrelsen av markägaren eller av markägarens ombud.

Exempel där det finns höga naturvärden att ta hänsyn till och därför en samrådsplikt är vid skogsbruksåtgärder i nyckelbiotoper. Åtgärderna ska anmälas för samråd av dig som markägare eller av ditt ombud. Detta gäller alla nyckelbiotoper, även de som inte är registrerade hos Skogsstyrelsen. Anmälan ska vara skriftlig och innehålla en karta samt en beskrivning av vilka åtgärder som planeras.

Mer information

Om du vill ha mer information är du välkommen att kontakta Skogsstyrelsen. Då kan vi diskutera din nyckelbiotop och även ge råd om hur du på bästa sätt bevarar nyckelbiotopen och dess värden.

Mer information finns även på vår webbplats www.skogsstyrelsen.se och www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor där du kan hitta nyckelbiotoper i en karta.

Med vänlig hälsning

Ida Ivanell

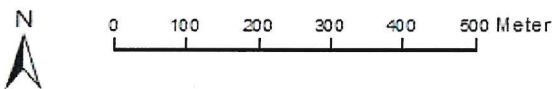
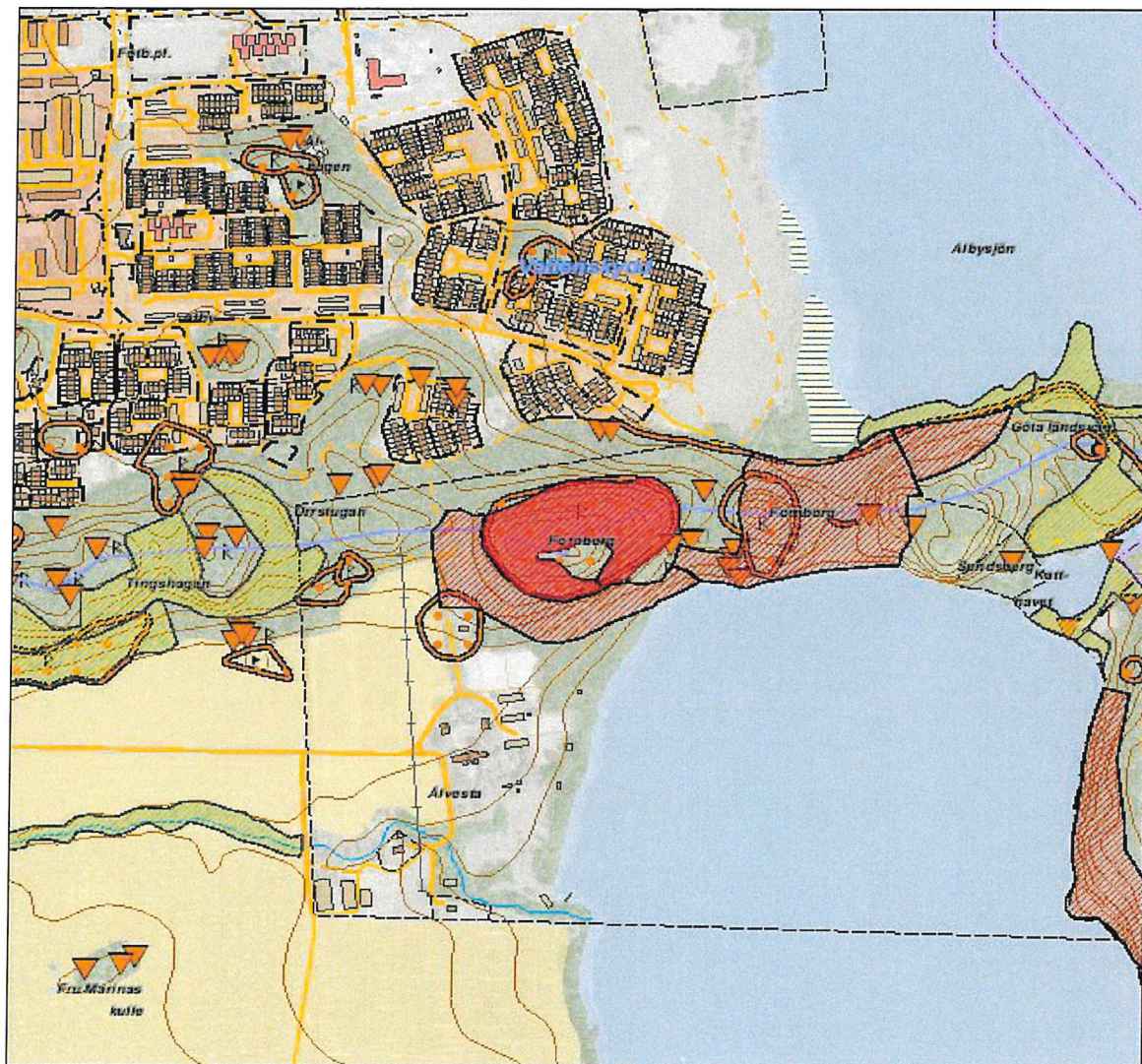
Bilagor

- 1 Beskrivning av nyckelbiotopen
- 2 Informationsblad Nyckelbiotoper

Ärende N 254-2014

Utskriftsdatum: 2019-05-02

Kartans mittpunktskoordinat:
 SWE REF99TM (N, E) 6569206, 663352
 WGS84 (Lat, Lon) 59.23031, 17.86296



Kartprojektion: SWE REF99-TM
 Bakgrundskartan ur allmänt kartmaterial
 © Lantmäteriet 109/2037.

TECKENFÖRKLARING

- | | |
|---|---|
|  Ärendeyta |  Forn- och kulturlämning Yta |
| Hänsyn |  Storskogsbrukets Nyckelbiotoper |
|  Biotopskydd |  Naturresevat |
|  Naturvårdsavtal |  Nationalpark |
|  Nyckelbiotop |  Vattenskyddsområden |
|  Objekt med naturvärden |  Natura2000 fågeldirektivet |
|  Forn- och kulturlämning Punkt |  Natura2000 habitatdirektivet |
|  Forn- och kulturlämning Linje | |

Registrerad Nyckelbiotop N 254-2014



Information

Gammalt ID	Objektnamn	Inventeringsdatum	Inventerare
	Hällmark 500m n.n.o Älvesta	2014-02-26	Skogsstyrelsen

Fastighetsnamn	Berörd areal	Län	Kommun	Församling
ALBY 15:19	3.28	Stockholms län	Botkyrka	

Beskrivning och allmän bedömning

Gammal senvuxen tallskog i anslutning till hållmarksplatå och bergbranter. Enstaka inslag av gammal senvuxen ek, gammal gran, asp och björk. Frekvensen död ved är måttlig. Fornborg och forngrav ingår i området. Ingen avverkning är gjord under senare tid, vilket gör att området ger en orörd karaktär. Biotopen hyser en intressant kryptogamflora. Vid bergfotens nordvästra del mot angränsande hygge observerades vågig sidenmossa. Målet bör vara att behålla den orörda karaktären. Vid behov kan enstaka träd fällas respektive ringbarkas om det bedöms som risk att påverka fornborg och gravröse.

Biotoptyp

Hällmarkskog
Barnnaturskog

Biotopkaraktär

Kulturhistoriska värden ; Stort inslag av senvuxna träd ; Värdefull kryptogamflora ; Stark sluttning ;
--

Nyckelelement

Nr	Element	Kopplad till art	Frekvens	Nyckelord
E1	Gammal senvuxen tall	A1,A2	Allmän-riklig	Pansarbark; Döda grenar, > 5 cm
E2	Gammal senvuxen gran		Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Döda kvistar, < 5 cm
E3	Senvuxen ek	A4	Enstaka-sparsam	Döda grenar, > 5 cm ; Barklös kärnved
E4	Låga av tall		Enstaka-sparsam	Låga efter stambrott p g a röta ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar
E5	Låga av gran	A3	Enstaka-sparsam	Låga efter stambrott p g a röta ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Gammal låga eller torrträd
E6	Torrträd		Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar
E7	Högstubbe		Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar
E8	Lodyta		Tämligen allmän	Vetter mot norr ; Vetter mot söder ; Mossfäll på stående träd, block, sten, bergväggar, lodytor

Signalarter och rödlistade arter

Nr	Svenskt namn	Kopplad till element	Frekvens	Latinskt namn	Info om arter*
A1	tallticka	E1	Enstaka- sparsam	Phellinus pini	RS
A2	grovticka	E1	Enstaka- sparsam	Phaeolus schweinitzii	S
A3	vedticka	E5	Enstaka- sparsam	Phellinus viticola	S
A4	ekticka	E3	Enstaka- sparsam	Phellinus robustus	R
A5	vågig sidenmossa		Enstaka- sparsam	Plagiothecium undulatum	S

* S=Signalart / R=Rödlistad / F=Fridlyst, hela landet / Fd=Fridlyst, del av landet / Ö=Övrig

Ida Ivanell
Stockholm-Gotlands distrikt
Box 1417, 62125 Visby
ida.ivanell@skogsstyrelsen.se
Tfn 0498-25 85 25

Fastighet

ALBY 15:19

Kommun

Botkyrka

Lidman, Carl Johan Edward

ÄLVESTA SÄTERI 1
14590 NORSBORG

Information om registrering av nyckelbiotop

Hej!

Du får det här brevet eftersom Skogsstyrelsen har identifierat ett område på din fastighet som en nyckelbiotop. Vi vill informera dig om nyckelbiotopens särskilda naturvärden och dess betydelse för den biologiska mångfalden. I brevet finns en karta över området och som bilaga finns en beskrivning av nyckelbiotopen.

Vad är en nyckelbiotop?

En nyckelbiotop kan förenklat beskrivas som ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan finnas hotade eller sällsynta arter.

Skogsstyrelsens arbete med nyckelbiotoper

Riksdagen har beslutat om ett miljömål som syftar till att bevara skogens biologiska mångfald. Nyckelbiotoper har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Skogsstyrelsen har under perioder haft ett uppdrag från regeringen att inventera nyckelbiotoper på privat mark. Under de perioder där det inte har funnits något specifikt uppdrag, har nyckelbiotoper registrerats i mindre omfattning i samband med Skogsstyrelsens övriga verksamhet.

Skogsbruksåtgärder kräver samråd

Vid all skötsel av skog ska hänsyn tas till de naturvärden som finns. Enligt miljöbalken ska åtgärder och verksamheter som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön anmälas för samråd till Skogsstyrelsen av markägaren eller av markägarens ombud.

Exempel där det finns höga naturvärden att ta hänsyn till och därför en samrådsplikt är vid skogsbruksåtgärder i nyckelbiotoper. Åtgärder ska anmälas för samråd av dig som markägare eller av ditt ombud. Detta gäller alla nyckelbiotoper, även de som inte är registrerade hos Skogsstyrelsen. Anmälan ska vara skriftlig och innehålla en karta samt en beskrivning av vilka åtgärder som planeras.

Mer information

Om du vill ha mer information är du välkommen att kontakta Skogsstyrelsen. Då kan vi diskutera din nyckelbiotop och även ge råd om hur du på bästa sätt bevarar nyckelbiotopen och dess värden.

Mer information finns även på vår webbplats www.skogsstyrelsen.se och www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor där du kan hitta nyckelbiotoper i en karta.

Med vänlig hälsning

Ida Ivanell

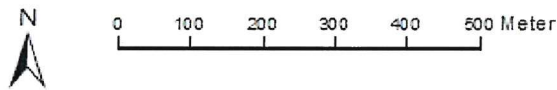
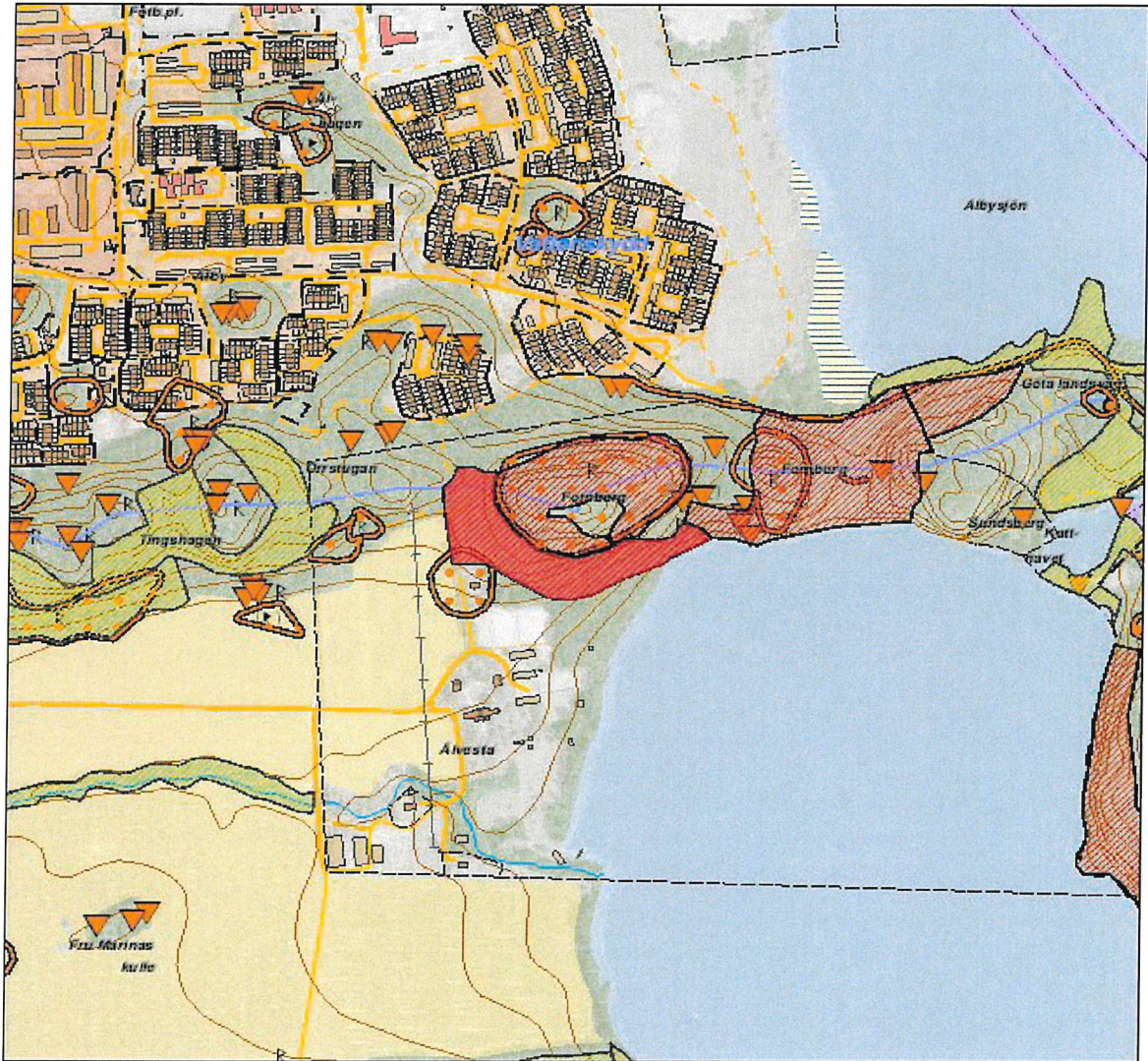
Bilagor

- 1 Beskrivning av nyckelbiotopen
- 2 Informationsblad Nyckelbiotoper

Ärende N 253-2014

Utskriftsdatum: 2019-05-02

Kartans mittpunktskoordinat:
 SWE REF 99TM (N, E) 6569148, 663331
 WGS84 (Lat, Lon) 59.22980, 17.86256



Kartprojektion: SWEREF99-TM
 Bakgrundskartan ur allmänt kartmaterial
 © Lantmäteriet 109/2037.

TECKENFÖRKLARING

- | | |
|---|---|
| Ärendeyta | Forn- och kulturlämning Yta |
| Hänsyn | Storskogsbrukets Nyckelbiotoper |
| Biotopskydd | Naturresevat |
| Naturvårdsavtal | Nationalpark |
| Nyckelbiotop | Vattenskyddsområden |
| Objekt med naturvärden | Natura2000 fågeldirektivet |
| ▼ Forn- och kulturlämning Punkt | Natura2000 habitatdirektivet |
| Forn- och kulturlämning Linje | |

Registrerad Nyckelbiotop N 253-2014



Information

Gammalt ID	Objektnamn	Inventeringsdatum	Inventerare
	500m n Älvesta	2014-02-26	Skogsstyrelsen

Fastighetsnamn	Berörd areal	Län	Kommun	Församling
ALBY 15:19	2.61	Stockholms län	Botkyrka	

Beskrivning och allmän bedömning

Gammal grov talldominerad skog på delvis sydvänd sluttning som delvis vetter mot strand och bergbrant. Enstaka inslag av alm, ek, lind, lönn, fågelbär, kastanj, sälg, asp, björk, al och gammal gran samt enstaka gammal ädelgran. Delvis inslag av yngre hassel och aspsly. Död ved finns ojämnt spritt i området. Efter tidigare frihuggning av trängda gamla tallar har enstaka stormfällning av gamla tallar skett. I västra delen finns en gammal lindallé med enstaka inslag av lönn, kastanj och död alm. Marken består delvis av sandigt- grusigt åsmaterial. En välfrekventerad stig leder genom biotopen. Området hyser en intressant insektsfauna och kryptogamflora. Målet bör vara att behålla kontinuiteten av gammal grov tall med inslag av liknande trädslagsblandning som finns i dag. Lämna kantzonen mot bergbranten orörd. En återkommande röjning av oönskat asp- och granuppslag är lämpligt. I övrigt inga behov av skogliga åtgärder för närvarande. Införande av beteshävd skulle kunna tänkas lämpligt för att undvika lövslyuppslag.

Biotoptyp

Sandbarrskog
Barrträd

Biotopkaraktär

Gammal färdled/stig ; Sjö/havsstrand avgränsar del av obj. ; Stark sluttning ; Värdefull kryptogamflora ; Värdefull lägre fauna ; Rikligt med grova träd ;

Nyckelelement

Nr	Element	Kopplad till art	Frekvens	Nyckelord
E1	Gammal tall	A1,A2	Allmän-riklig	Pansarbark; Spärrgreniga grova träd ; Döda grenar, > 5 cm
E2	Gammal grov gran	A3	Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Döda grenar, > 5 cm
E3	Gammal skogslind		Enstaka-sparsam	Träd med spår av hamling
E4	Torrträd		Enstaka-sparsam	Tall; Ek; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar
E5	Högstubbe		Enstaka-sparsam	Förekomst av rötskada ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar
E6	Låga av tall		Enstaka-sparsam	Grovt träd eller låga, > 40 cm ; Barklös kärnved ; Insektshål och gångar
E7	Låga av gran	A4	Enstaka-sparsam	Låga efter stambrott p g a röta ; Insektshål och gångar ; Hackmärken efter hackspettar ; Gammal låga eller torrträd
E8	Block		Enstaka-sparsam	Mossfäll på stående träd, block, sten, bergväggar, lodytor
E9	Lodyta		Enstaka-sparsam	Vetter mot söder

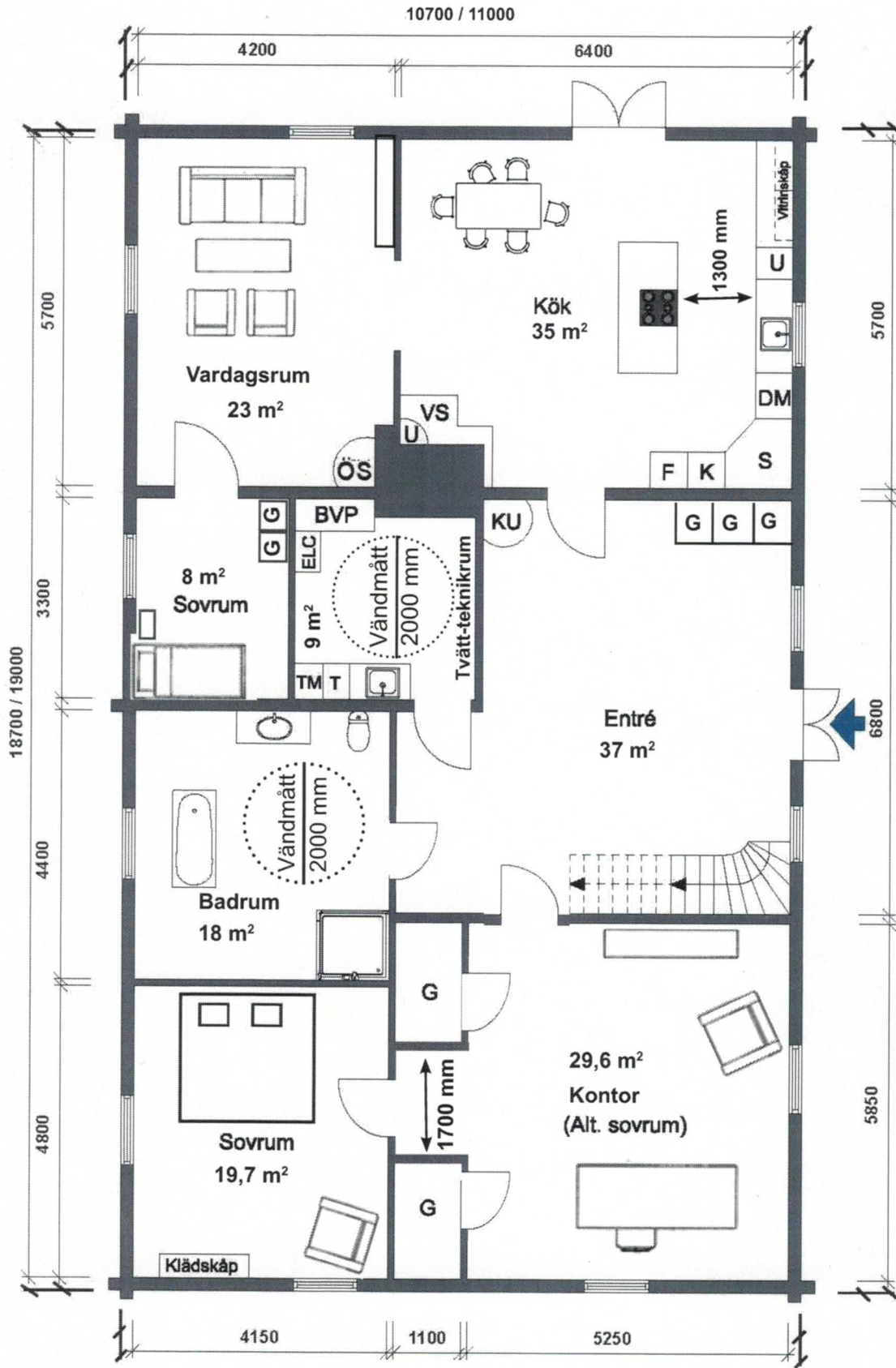
Signalarter och rödlistade arter

Nr	Svenskt namn	Kopplad till element	Frekvens	Latinskt namn	Info om arter*
A1	reliktböck	E1	Spår	Nothorhina muricata	RS
A2	tallticka	E1	Enstaka-sparsam	Phellinus pini	RS
A3	granbarkgnagare	E2	Spår	Microbregma emarginatum	S
A4	grön sköldmossa	E7	Enstaka-sparsam	Buxbaumia viridis	FS
A5	myskmadra		Enstaka-sparsam	Galium odoratum	S
A6	blåsippa		Enstaka-sparsam	Hepatica nobilis	FdS

* S=Signalart / R=Rödlistad / F=Fridlyst, hela landet / Fd=Fridlyst, del av landet / Ö=Övrig

Bottenplan

N

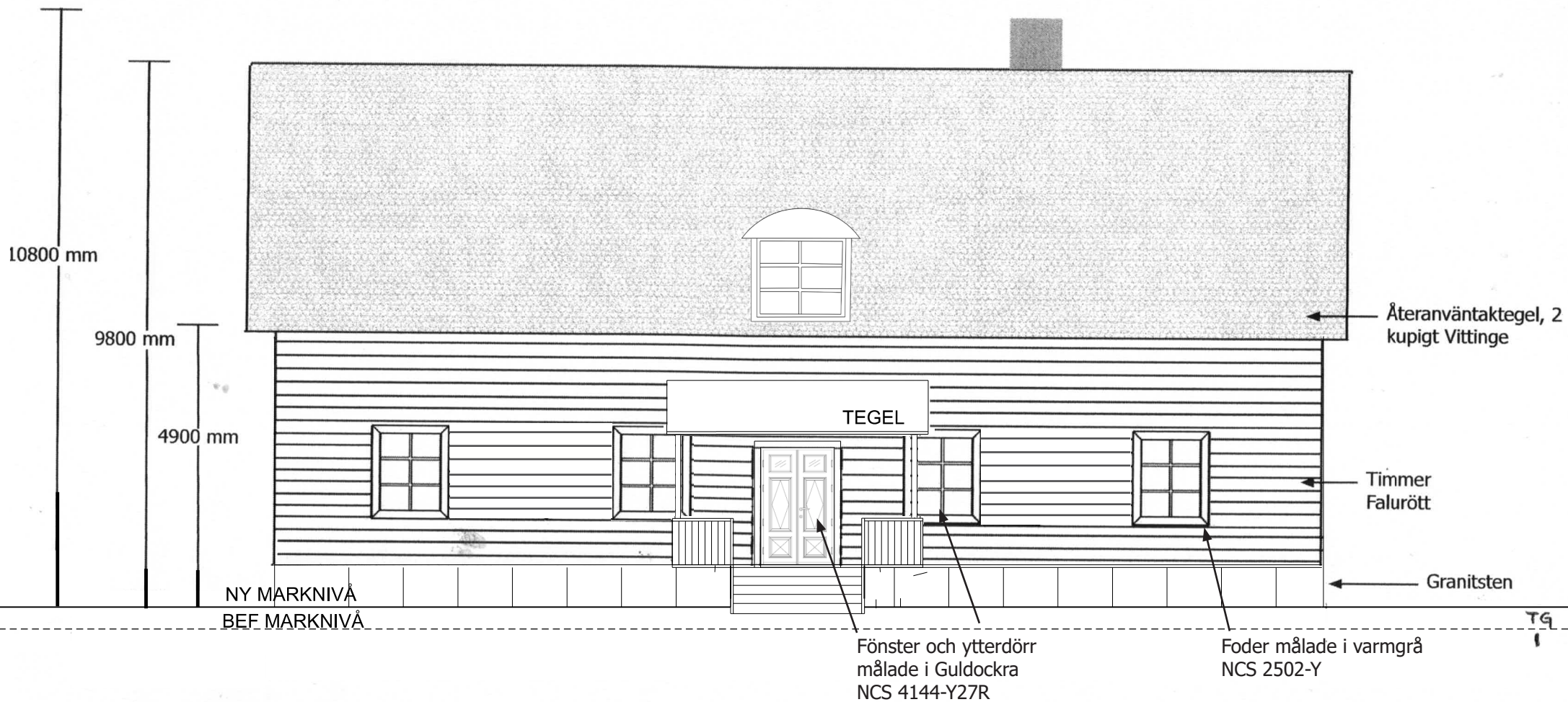


Bygglövshandling
 Alby 15:54
 Uppsättning av flyttat timmerhus
 Ritnr: A: 2
 Planritning Bottenplan
 2020-05-03
 Skala 1:100

Tillgänglighet
 Alla dörröppningar har minimum
 900 mm i karmyttermått



Fasad söder



Skala 1:100

ALBY 15:54
FASAD SÖDER

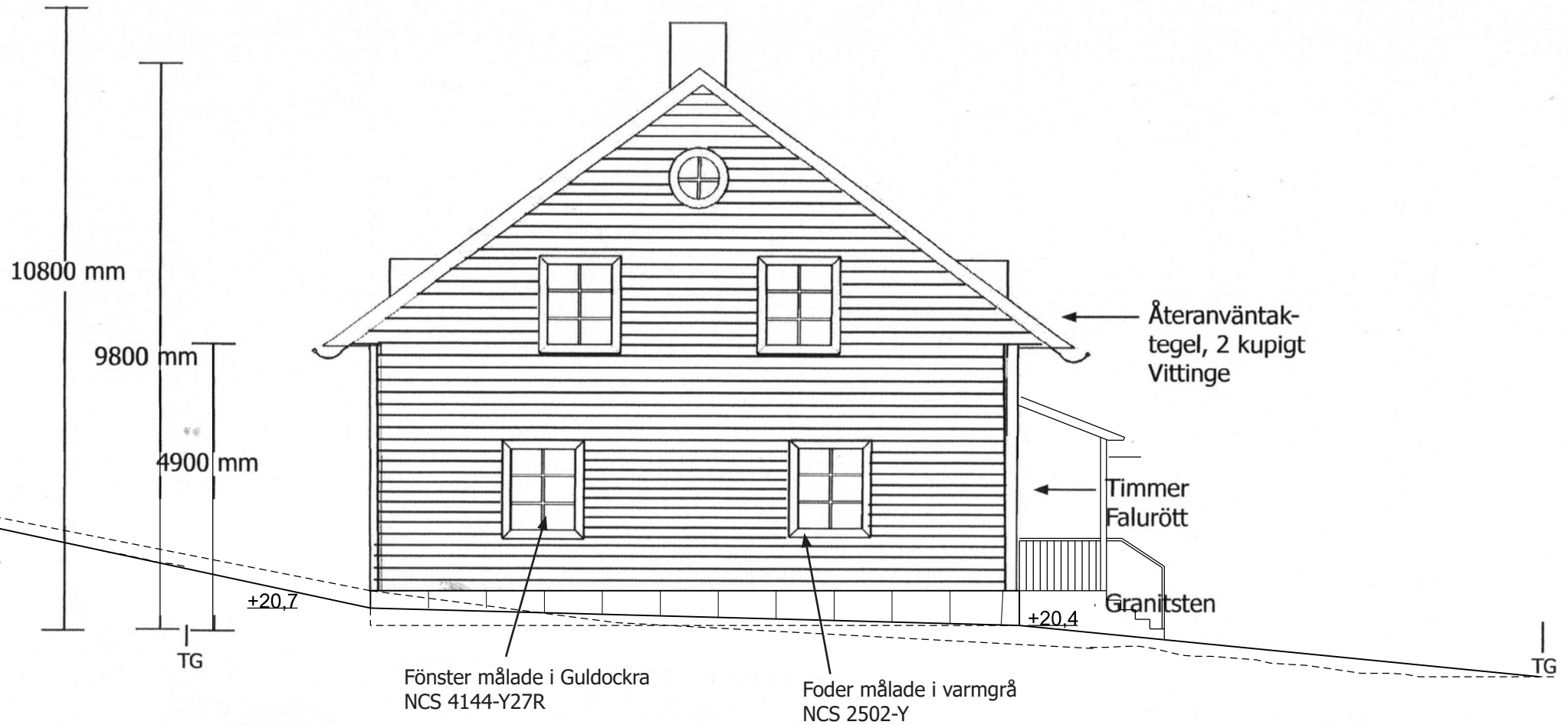
Ritn. Nr. A4

Skala 1:100

2020-05-05 Ritad av: Maria Syrén Hedberg

REV 2020-05-12

Fasad väster



Skala 1:100

REV 2020-05-12

ALBY 15:54
FASAD VÄST

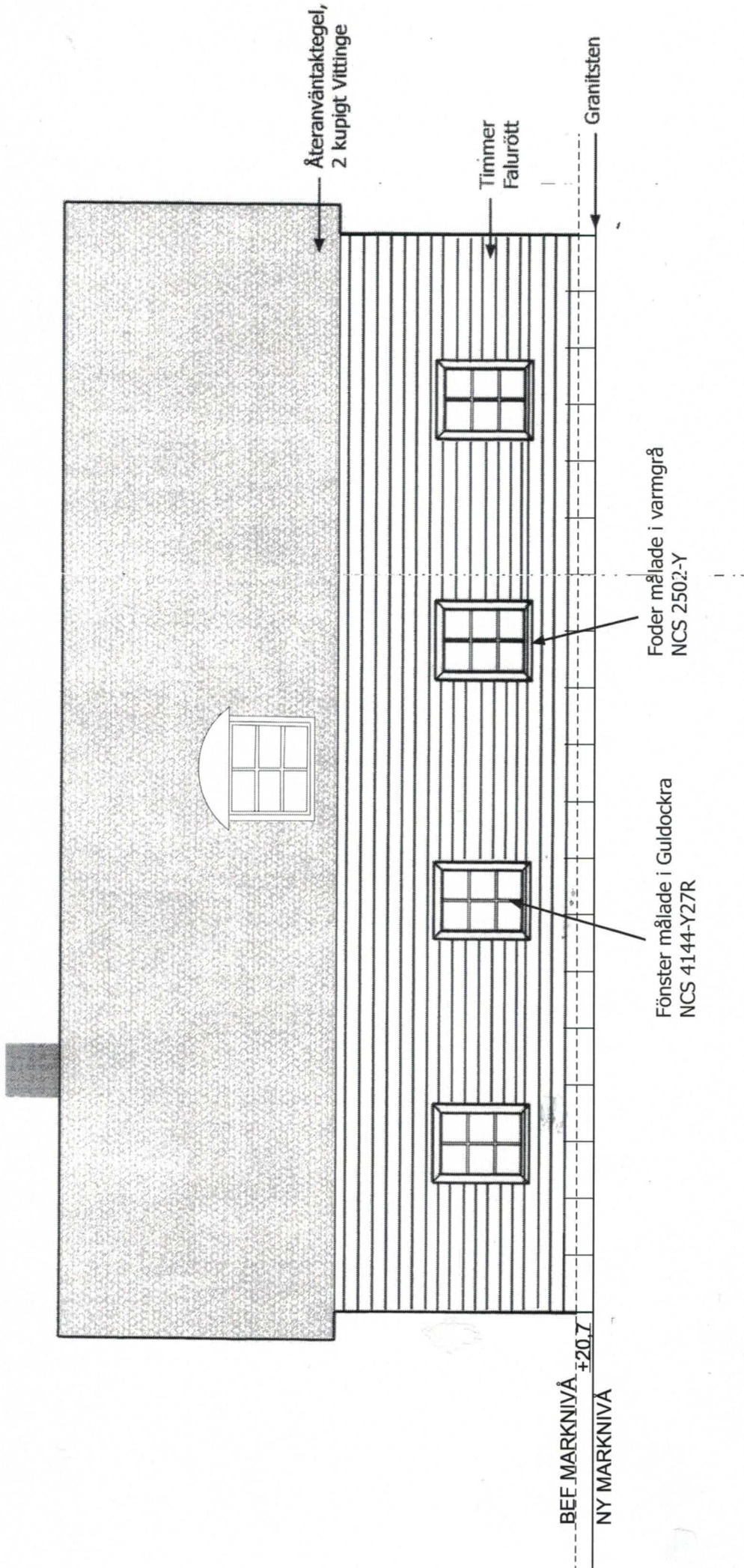
Ritn. Nr. A5

Skala 1:100

2020-05-05

Ritad av:

Maria Syrén Hedberg



ALBY 15:54
FASAD NORR

Ritn. Nr. A6

2020-05-05 Ritad av:

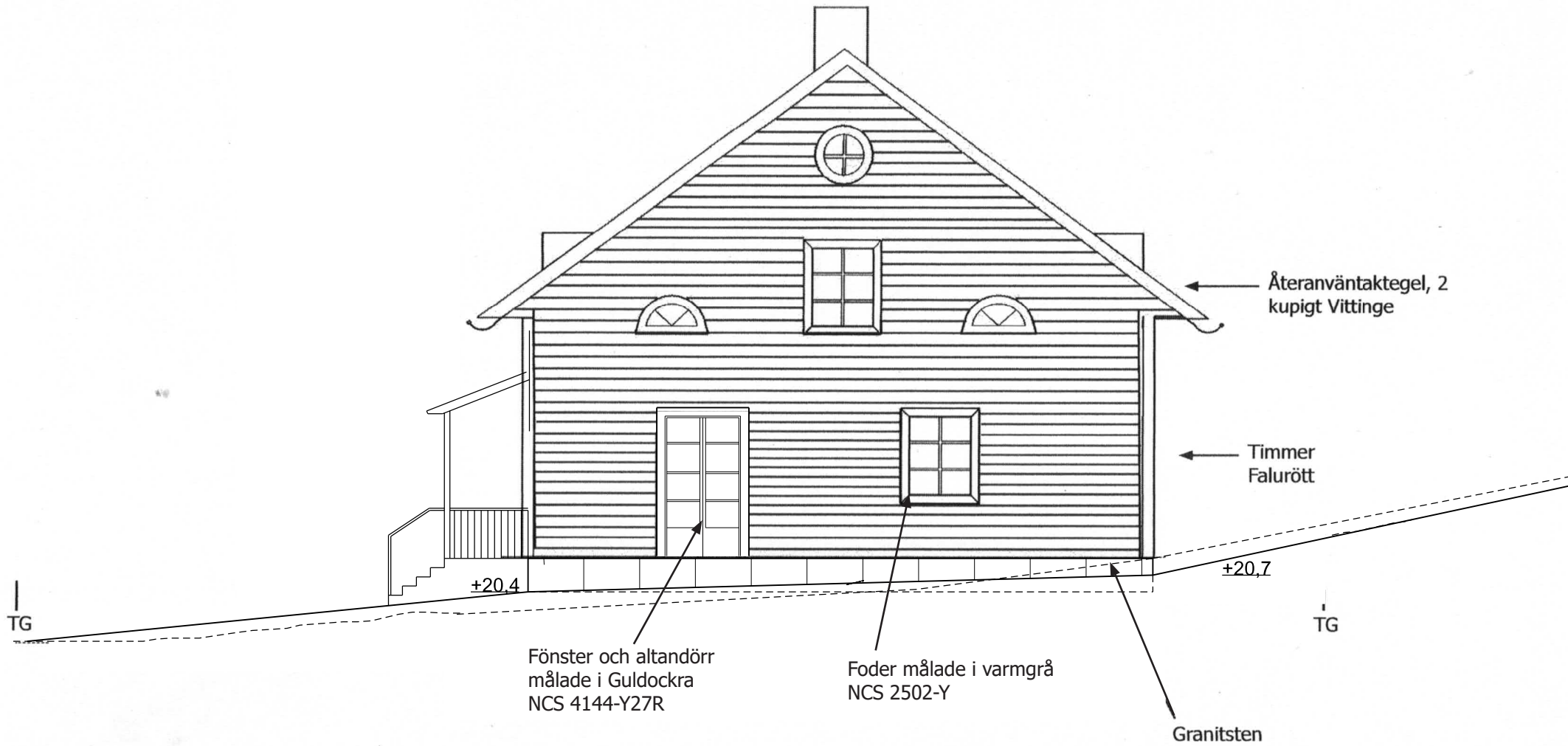
Skala 1:100
Maria Syrén Hedberg

REV 2020-05-12



Skala 1:100

Fasad öster



Skala 1:100

REV 2020-05-12

ALBY 15:54
FASAD ÖST

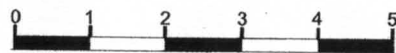
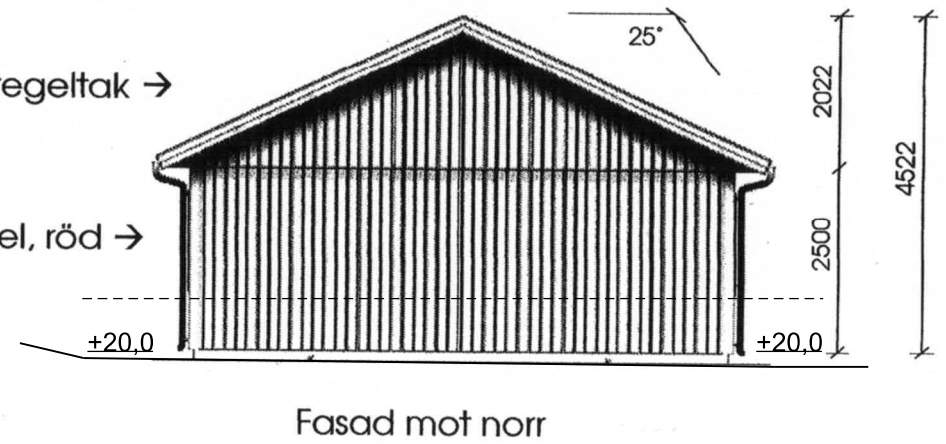
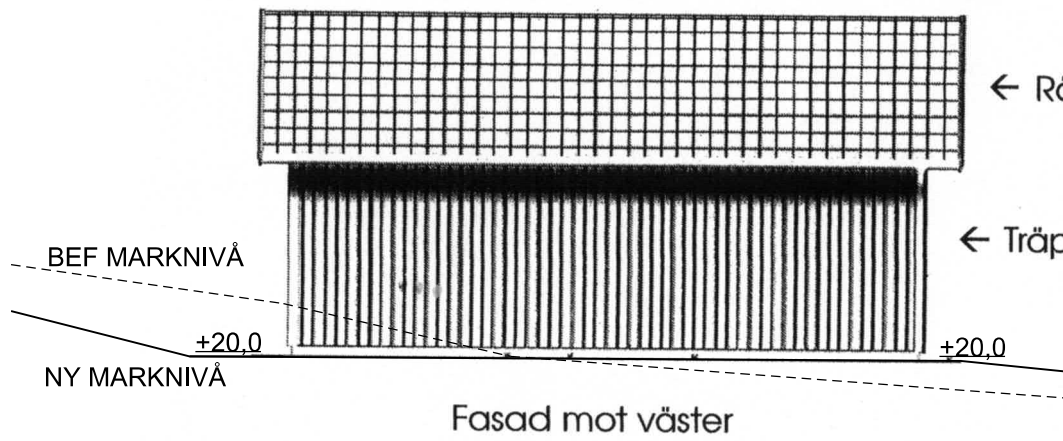
Ritn. Nr. A7

Skala 1:100

2020-05-05 Ritad av:

Maria Syrén Hedberg

Fasad mot väster och norr



Skala 1:100

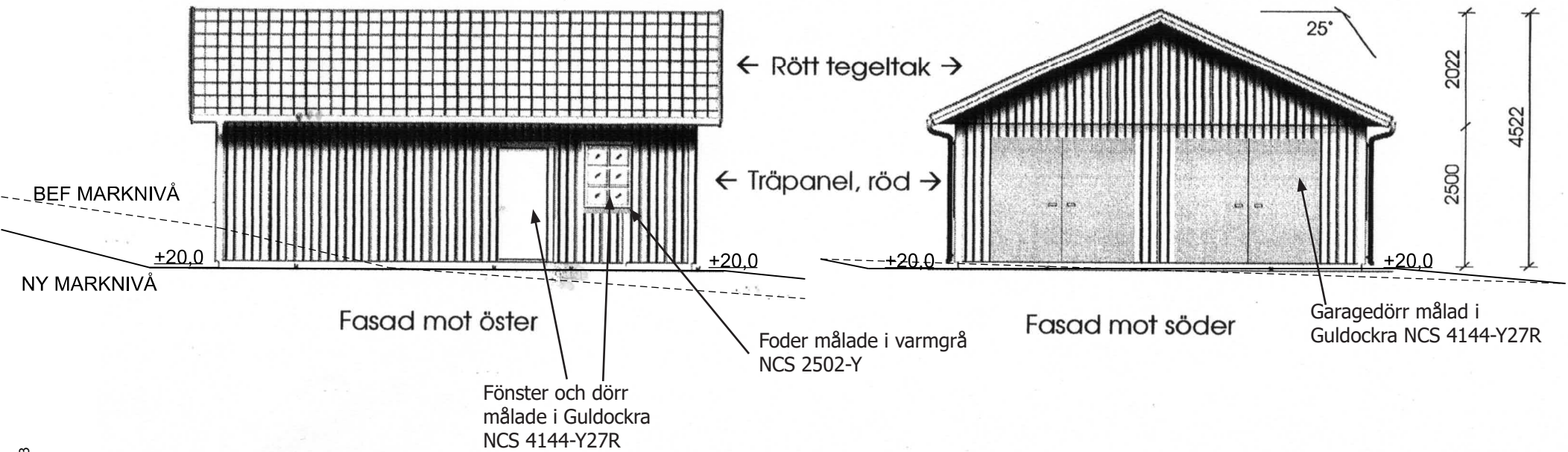
BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:54
KOMPLEMENTBYGGNAD

Ritn. Nr. B1
2020-05-05

Skala 1:100

Fasad mot öster och söder



Skala 1:100

BYGGLOVSHANDLING

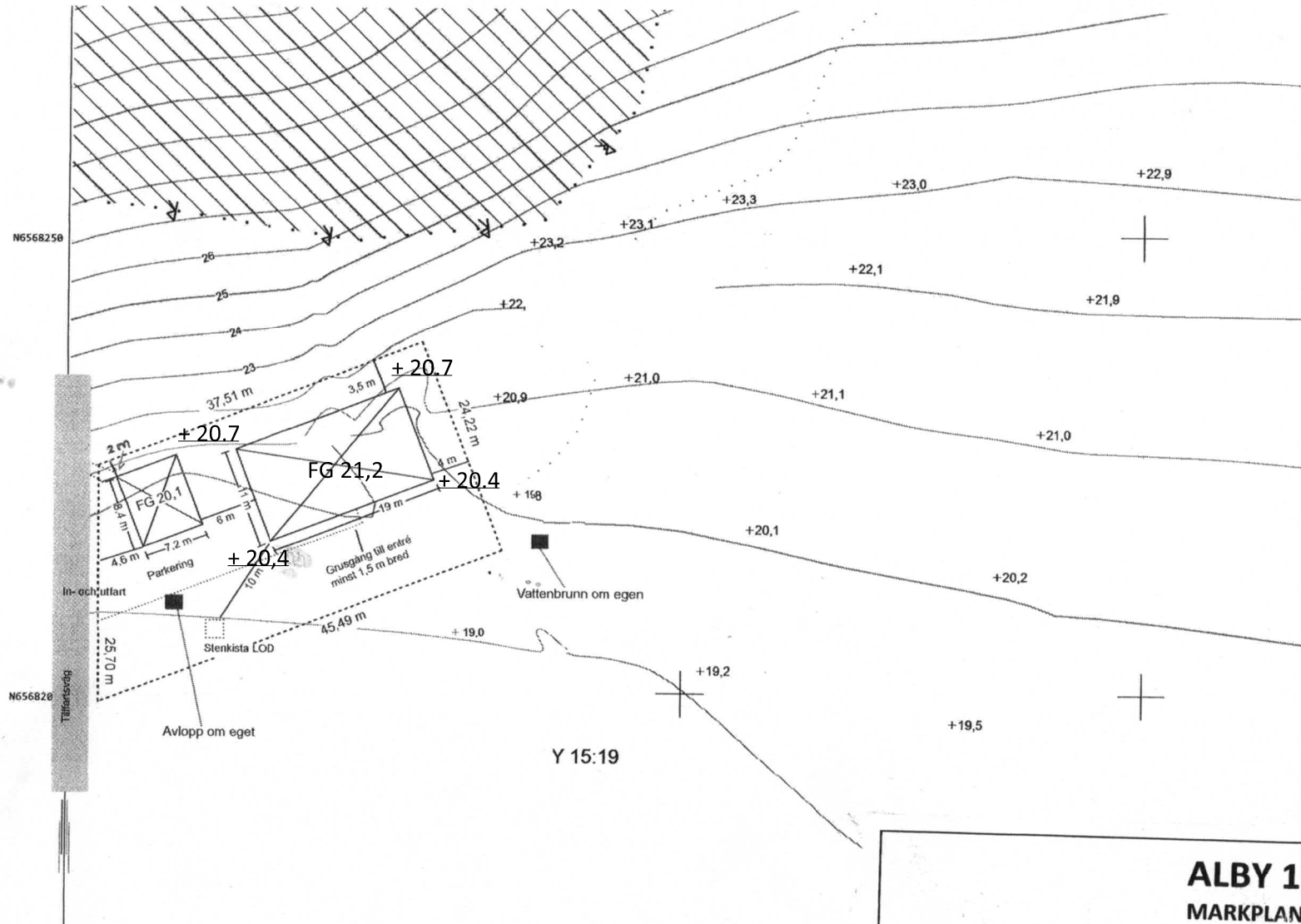
ALBY 15:54
KOMPLEMENTBYGGNAD

Ritn. Nr. B2

Skala 1:100

2020-05-05

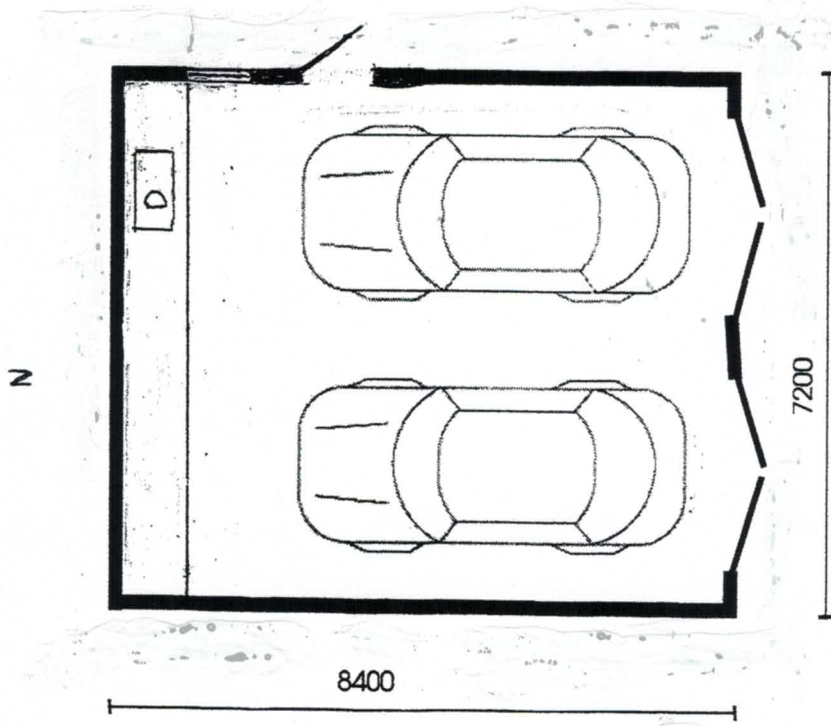
REV 2020-05-12



REV 2020-05-12

ALBY 15:54	
MARKPLANERING	
Ritn. Nr. A1	Skala 1:500
2020-05-05	Ritad av: Maria Syrén Hedberg

Planritning



BYGGNADSAREA
60,48 KVM

BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:54
KOMPLEMENTBYGGNAD

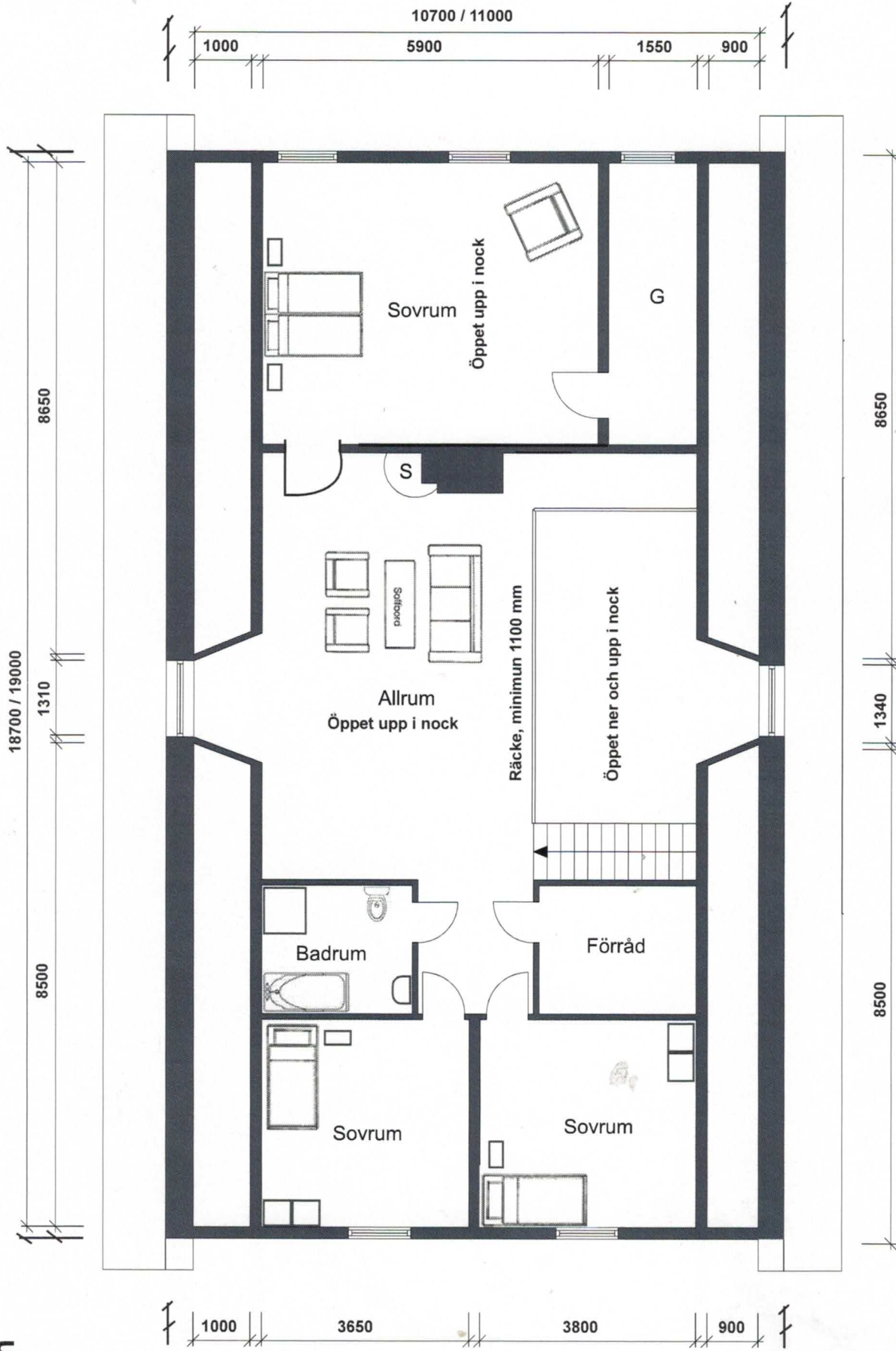
Ritn. Nr. B3
2020-05-05 Skala 1:100



Skala 1:100

Övreplan

N



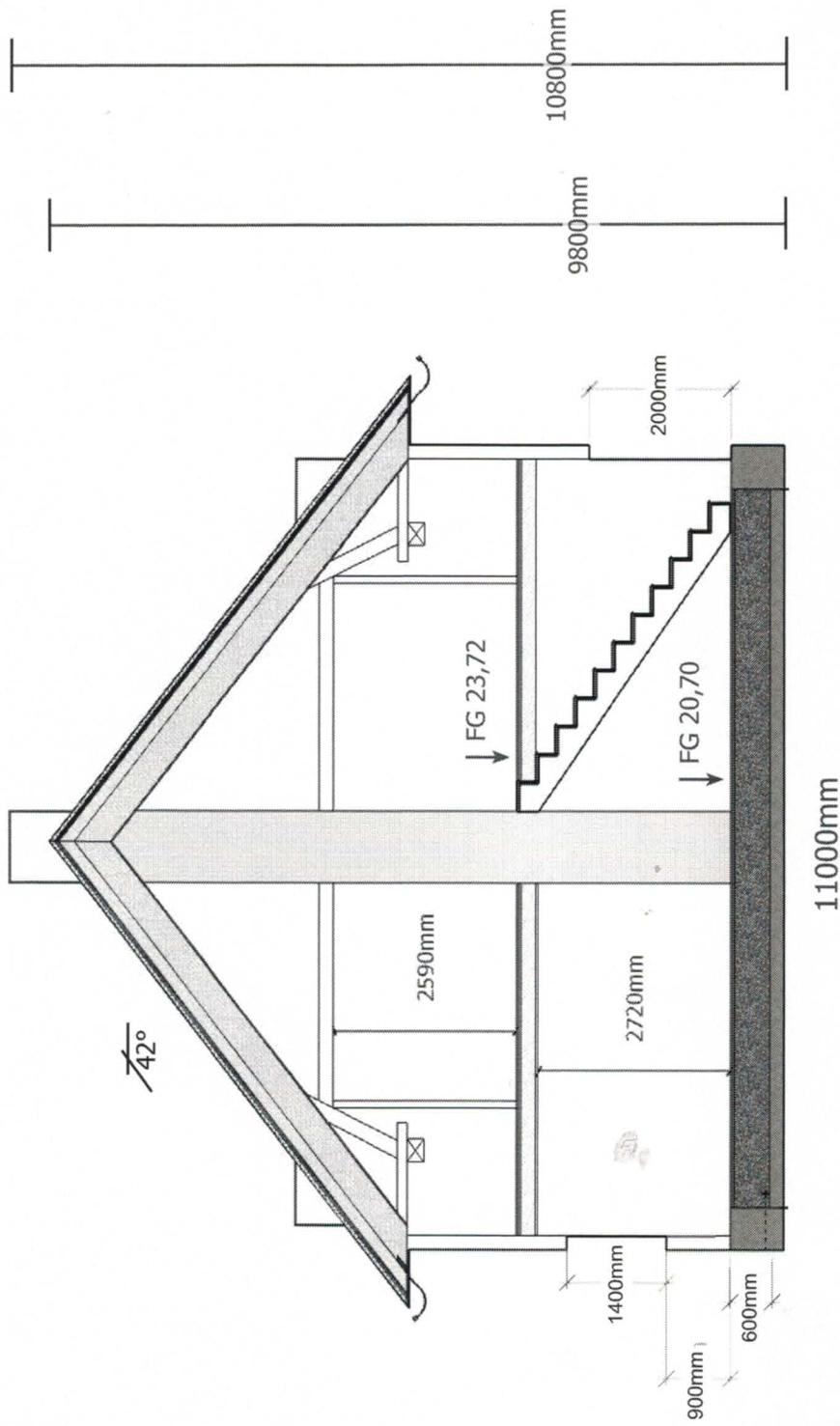
ALBY 15:54 PLANRITNING ÖVRE

Ritn. Nr. A3
2020-05-05 Ritad av:
Maria Syrén Hedberg
Skala 1:100



Skala 1:100

Sektionsritning



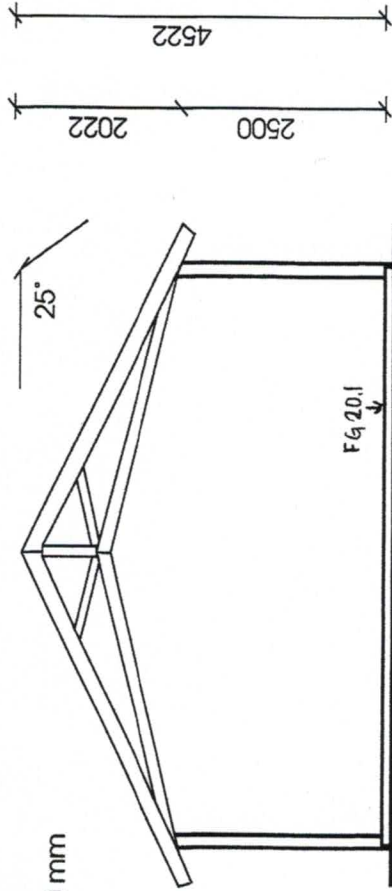
Skala 1:100

ALBY 15:54 SEKTION

Ritn. Nr. A8
2020-05-05
Ritad av: Maria Syrén Hedberg
Skala 1:100

Sektionsritning

Tak utifrån
Lertegel, rött
Låkt (samma mått som huset)
Bison underlagstak
Råspont
Träfiberisolering 200 mm
Gips 120 mm



Yttervägg utifrån
Ytterpanel, röd 30 mm
Bison vindskydd
Träfiberisolering 145 mm
Spånskiva 12 mm
Gips 12 mm

Grund ovanifrån
Betong 150 mm
Hasapor 200 mm
Makadam

Yttervägg mot bostadshus
Ytterpanel, röd 30 mm
Bison vindskydd
Träfiberisolering 145 mm
Spånskiva 12 mm
Dubbelgips 2x12 mm



Skala 1:100

BYGGLOVSHANDLING

ALBY 15:54
KOMPLEMENTBYGGNAD

Ritn. Nr. B4

2020-05-05

Skala 1:100



Botkyrka kommun
samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Turnba
Besöksadress: Munkhättevägen 45
08-530 610 00, www.botkyrka.se

NYBYGGNADSKARTA ALBY 15:19

Dnr: KM2019-409

Adress: Åkresta säteri 1, 145 90 Norsborg
Area (m²): 725 804
Giltighetstid: 2 år

Upprättad: 2019-12-06
Mått av: Daniel Johansson
Reviderad: av: Lars Sjöberg

Planförhållande

Detaljplan/Fastighetsplan:
Ege Kraft. Överensstämmer med gällande detaljplan:
Fastigheten är belägen inom detaljplan: Nej
Planavgränsning:
Plankevalnad:
Kontaktuppgifter: Stadsbyggnadsenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

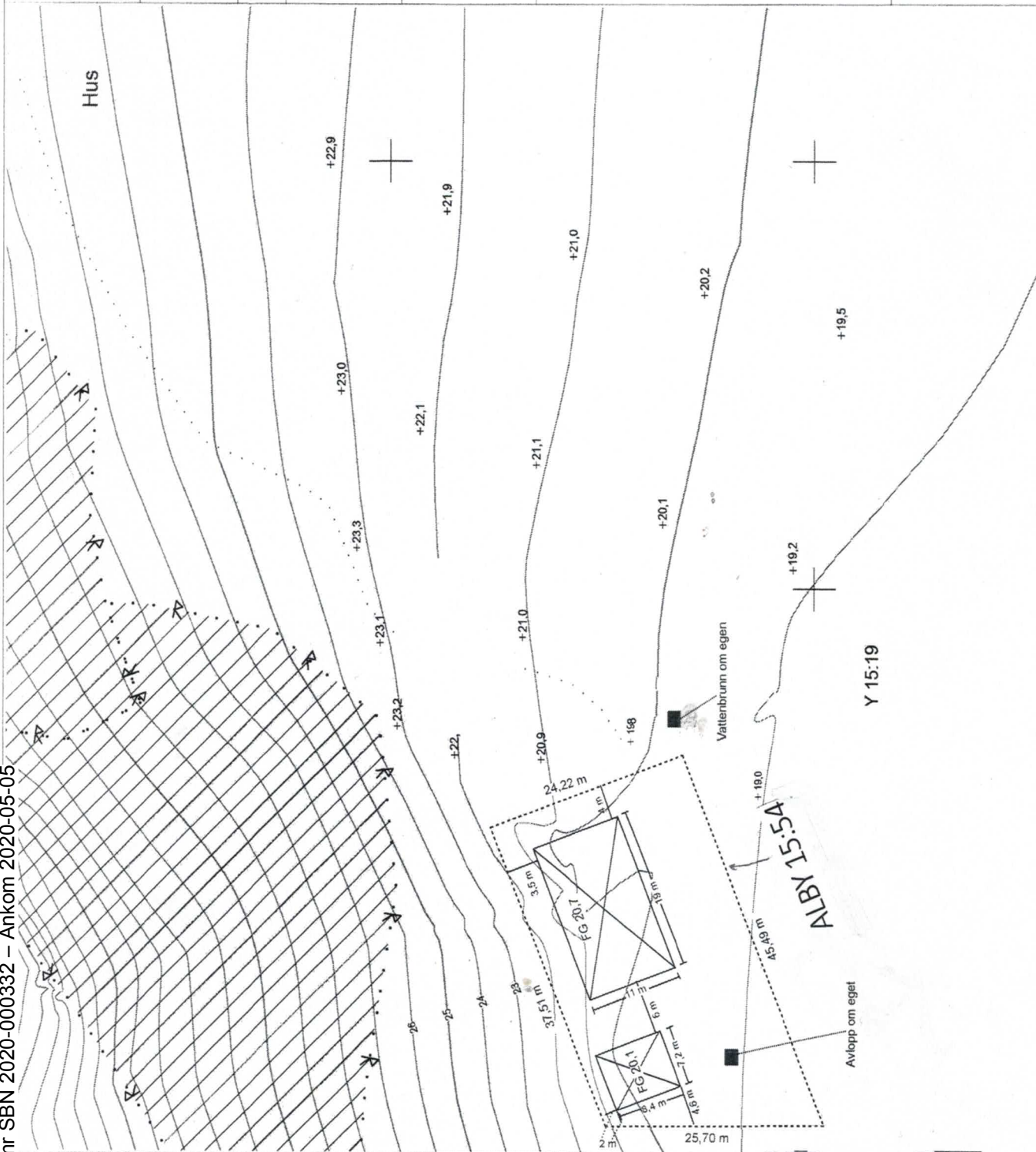
Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp
Kontaktuppgifter: Nej
VA-enheten

Teckenförklaring

- 30 — Nivåkurva
- Ägoslagsgräns
- R Fornlämningspunkt
- ⊗ Arkeolog
- +0,0 Markhöjd
- /// Fornlämningsområde

Övriga uppgifter:

Granskad av:



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