



2020-08-19

Dnr: SBN 2020-000609

Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: LINDHOV 15:24 (HÅGELBY 12)
Ärende: **Bygglov med startbesked för nybyggnad av annan byggnad**
Sökande: Botkyrka kommun Kultur och Fritidsförvaltningen
Fastighetsägare: Botkyrka Kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med startbesked för nybyggnad av annan byggnad i form av järnåldershus.

Bygglovavgiften för nybyggnad av annan byggnad utanför detaljplanelagt område är 33 768 kronor.

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

Startbesked meddelas med stöd av 10 kap 23 § PBL

Kontrollansvarig och tekniskt samråd bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10 och 14 §§ PBL.

Byggherrens inlämnade förslag till kontrollplan fastställs.

Handlingar som ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inför slutbesked:

- En signerad kontrollplan enligt PBL som vidimerar att kontrollerna genomförts.

För beslutet gäller

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.

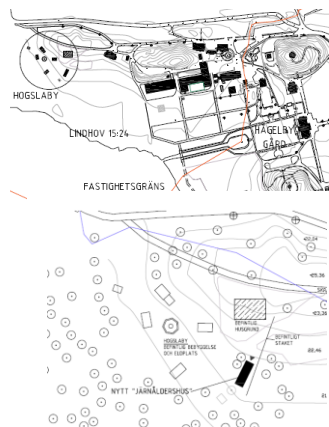
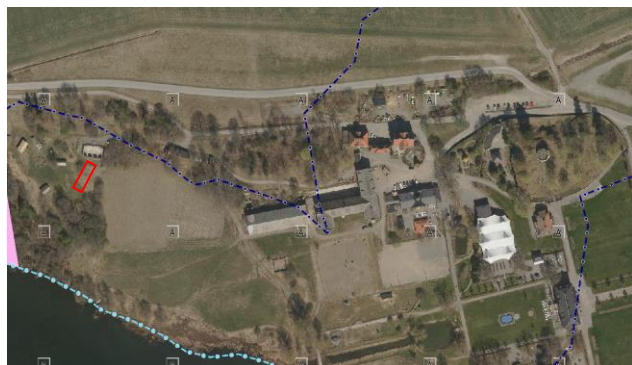
Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll av grunden ska utföras av behörig. Kontrollen ska utföras så tidigt som möjligt t.ex. efter formsättning men innan påbörjad gjutning av grund, eller montering av prefabricerade element. Bygglövet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag beslutet om lov upphör att gälla enligt 10 kap 25 § PBL.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat enligt 10 kap 4 § PBL.

Ansökan avser



Ansökan avser bygglov för nybyggnad av annan byggnad. Byggnaden kommer uppföras till 48 m² byggnadsarea varav 16 m² öppenarea. Byggnaden kommer vara oisolerad. Golvet kommer vara jordgolv. Väggar och tak timmerkonstruktion. Väggarna kommer vara flätade med kvistar och väggarna täcks med lerklining. Byggnaden kommer att uppföras i traditionell byggteknik av timmerman. Byggnaden kommer vara en del av järnåldersbyn och besökare kommer kunna uppehålla sig i byggnaden.

Bakgrund

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Aktuell plats omfattas av strandskydd om 100 meter.

Hågelbygård ligger vid sjön Aspen i Botkyrka och uppfördes under åren 1911-1922. Gården förvärvades av Botkyrka Kommun år 1964. 1975 bildades Hågelbyparken AB. Hågelbyparken är en folkpark med ett rikt utbud av

upplevelser och arrangemang. Idag bedrivs verksamheter som omfattar konferens, restaurang, cafe, 4H-gård, hantverksbod, krukmakeri och en gammaldags lanthandel.

Sedan många år bedrivs två verksamheter för barn och unga. Det är järnåldersbyn Hogslaby och 4H gården Hågelby.

Hogsla järnåldersby och 4H vid Hågelbyparken är i stort behov av bättre utemiljöer för att kunna möta sina besöksgrupper på ett bättre sätt. Det finns en efterfrågan från hela stor-Stockholm att besöka järnåldersbyn Hogslaby och 4H. Både verksamheterna erbjuder unika verksamheter för barn och unga både inom skoldagen och fritidsaktiviteter i form av kurser och öppna verksamheter för familjer. Hågelbyparken är idag en besökspark där bl.a 4H och Hogslaby ingår.

Då kommunen och sökande inräknad håller på med upprustning av aktuellt område har det senare tiden handlagts flera olika ärenden av förvaltningen i aktuellt område bl.a förhandsbesked dnr 2019-001061 söktes på fastigheten (utanför strandskyddat område) och beviljades 2020-02-11 §44, byggnaden kommer uppföras till ca 370 m² byggnadsarea varav 120 m² för personalutrymme och kök. 250 m² verksamhetsanpassad arbetsyta. Huset ska byggas i en våning med två separata entréer för de båda verksamheterna, järnåldersbyn Hogslaby och 4H gården Hågelby. Bygglövs har ej ännu sökts. I separat strandskyddsansökan dnr 2019-001063 som beviljades 2020-04-14 §112 togs hela parken upprustnings behov och expanderings med därav aktuell byggnad. Länsstyrelsen tog beslut dnr 526-20363-2020 att inte överpröva samhällsbyggnadsnämndens beslut om beviljande av strandskyddsdispens. Aktuell ansökan inkom till förvaltningen 2020-07-28.

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-07-28
Ritning plan, sektion, fasad	inkom 2020-07-28
Kontrollplan	inkom 2020-08-13

Plan förhållande

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

Översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige maj 2014, anger att det aktuella området ligger inom bevarande landsbygd och grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden. Översiktsplanen om grönt aktivitetsrum ” Storstads-

naturen i direkt anslutning till stadsbygden har en uppgift att fylla som "aktivitetsrum". Här finns plats för längre promenader, skidåkning, motion och utflykter. Aktiviteter som inte sker dagligen, men ändå ofta".

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

Yttranden från sakägare

Kungjordes för större krets i Dagens Nyheter 2020-08-04.

Närmaste berörda grannar på fastigheterna Tumba 7:1, 7:5, 7:6, Eriksberg 2:1 och Eriksberg 2:27 har beretts tillfälle att yttra sig och har ingen erinran.

Bedömning

Förslaget bygglov för nybyggnad av annan byggnad följer översiktsplanen.

Strandskyddsdispens dnr 2019-001063 beviljades 2020-04-14 § 112 för den aktuella byggnaden.

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

Den föreslagna byggnadens utformning och placering är anpassad till områdets karaktär och därmed uppfylls utformnings- och lokaliserings krav enligt 2 kap plan- och bygglagen. Byggnaden är lämplig för ändamålet, har en god form-, färg- och materialverkan och därmed är även kraven enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylld.

Sammanfattningsvis med stöd av ovanstående föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för nybyggnad av annan byggnad i form av järnåldershus på fastigheten Lindhov 15:24.

Information

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

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

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit. Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura som skickas separat.

Om sökanden inte är fastighetsägaren/markägaren byggåtgärder kräver fastighetsägarens/markägarens tillstånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor

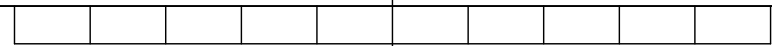
- 1- Översiktkarta
- 2- Situationsplan
- 3- Ritning plan, sektion, fasad

Bilaga 1



XREF:

LAGER: SB11

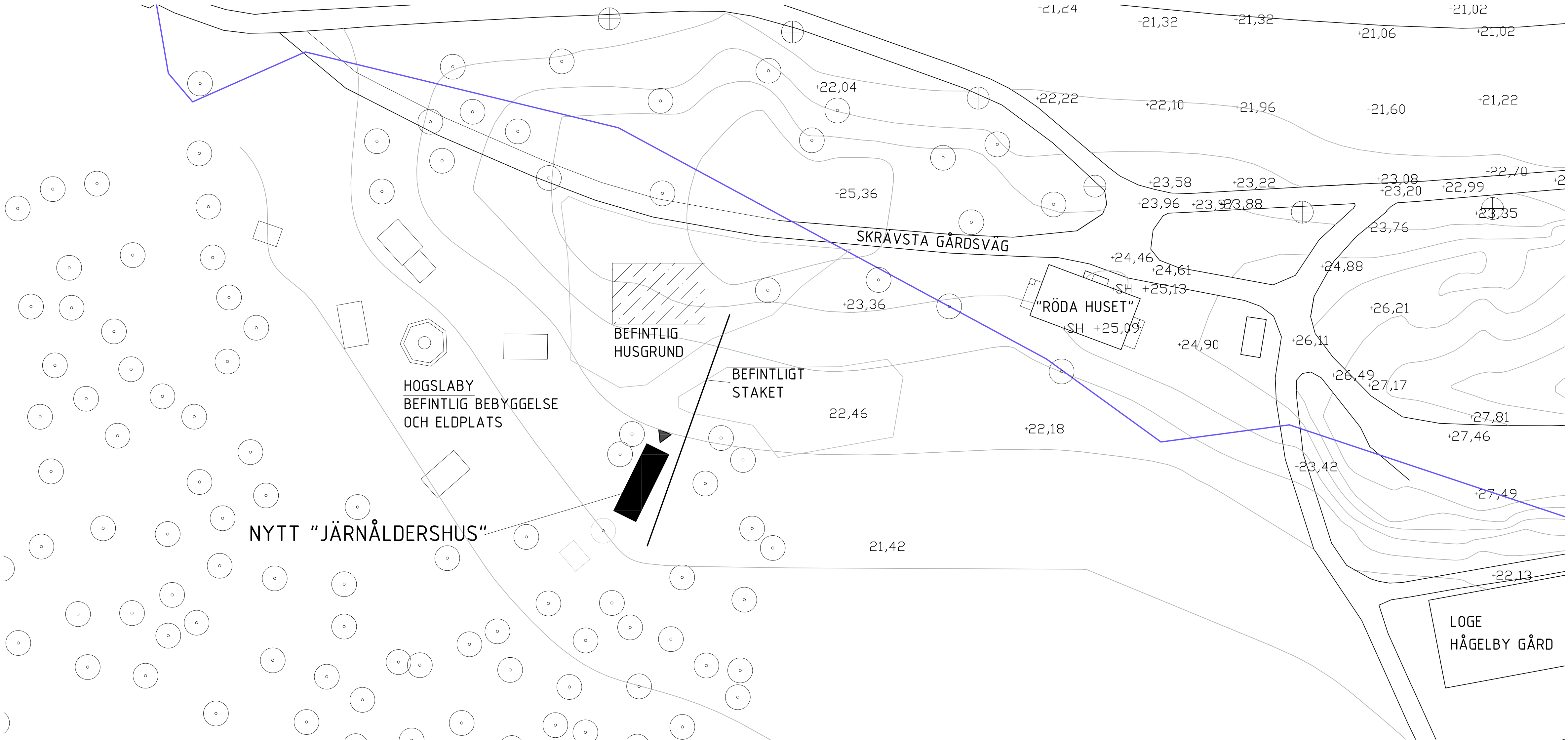


FÖRKLARINGAR

TIMRAT "JÄRNÅLDERSHUS"/BONINGSHUS TILL
HOGSLABY JÄRNÅLDERSBY.

MED TIMMERSTOMME, TRÄTAK OCH
LERKLINADE FASADER.

STRANDSKYDDSGRÄNS



NYTT "JÄRNÅLDERSHUS"

HOGSLABY
BEFINTLIG BEBYGGELSE
OCH ELDPLATS

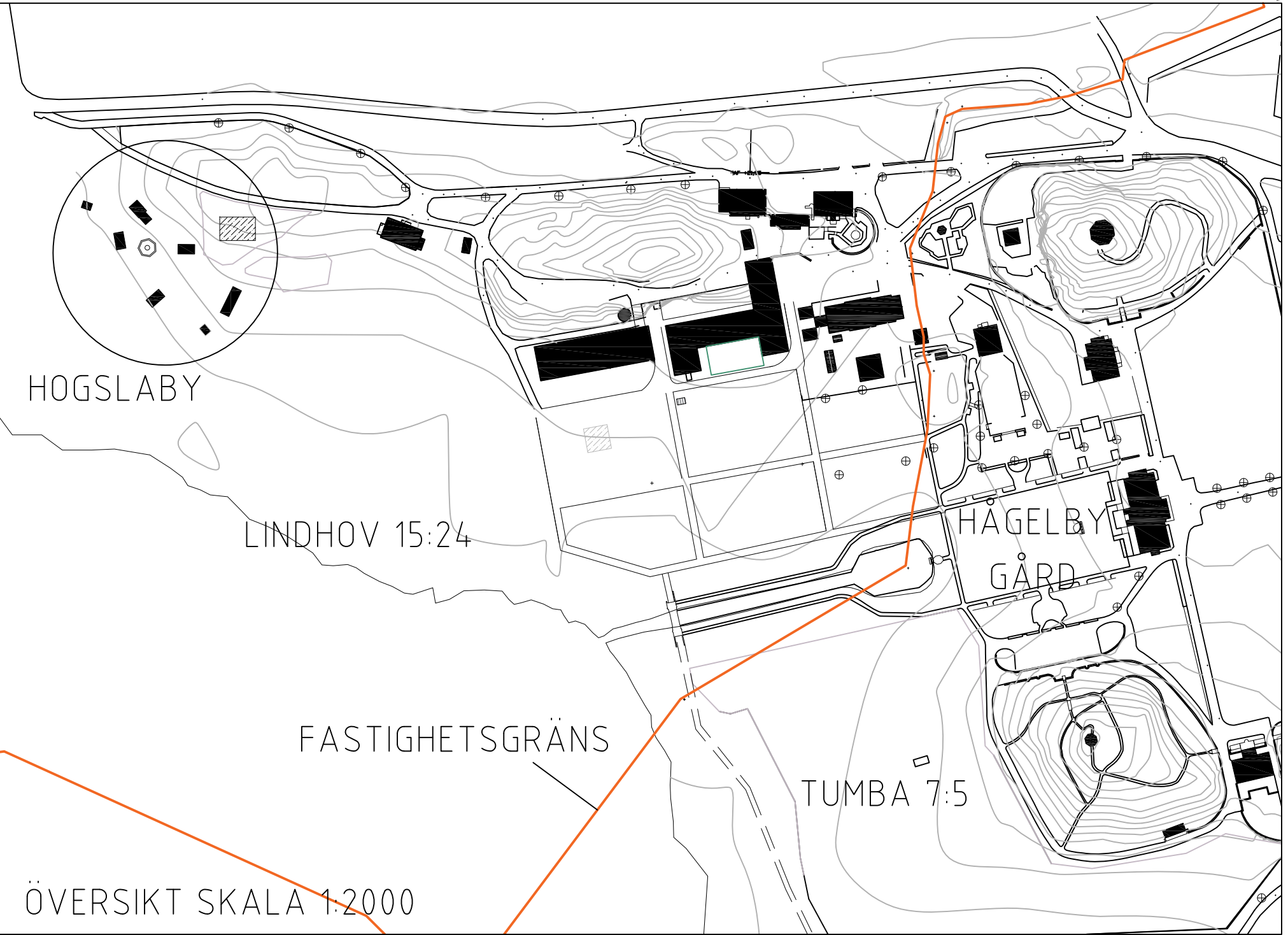
BEFINTLIG
HUSGRUND

BEFINTLIGT
STAKET

SKRAVSTA GÅRDSVÄG

"RÖDA HUSET"

LOGE
HÅGELBY GÅRD



HOGSLABY

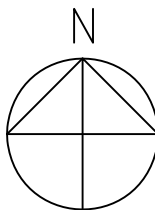
LINDHOV 15:24

FASTIGHETSGRÄNS

HÅGELBY
GÅRD

TUMBA 7:5

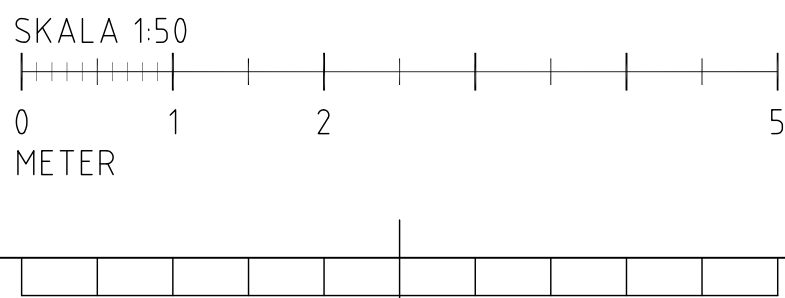
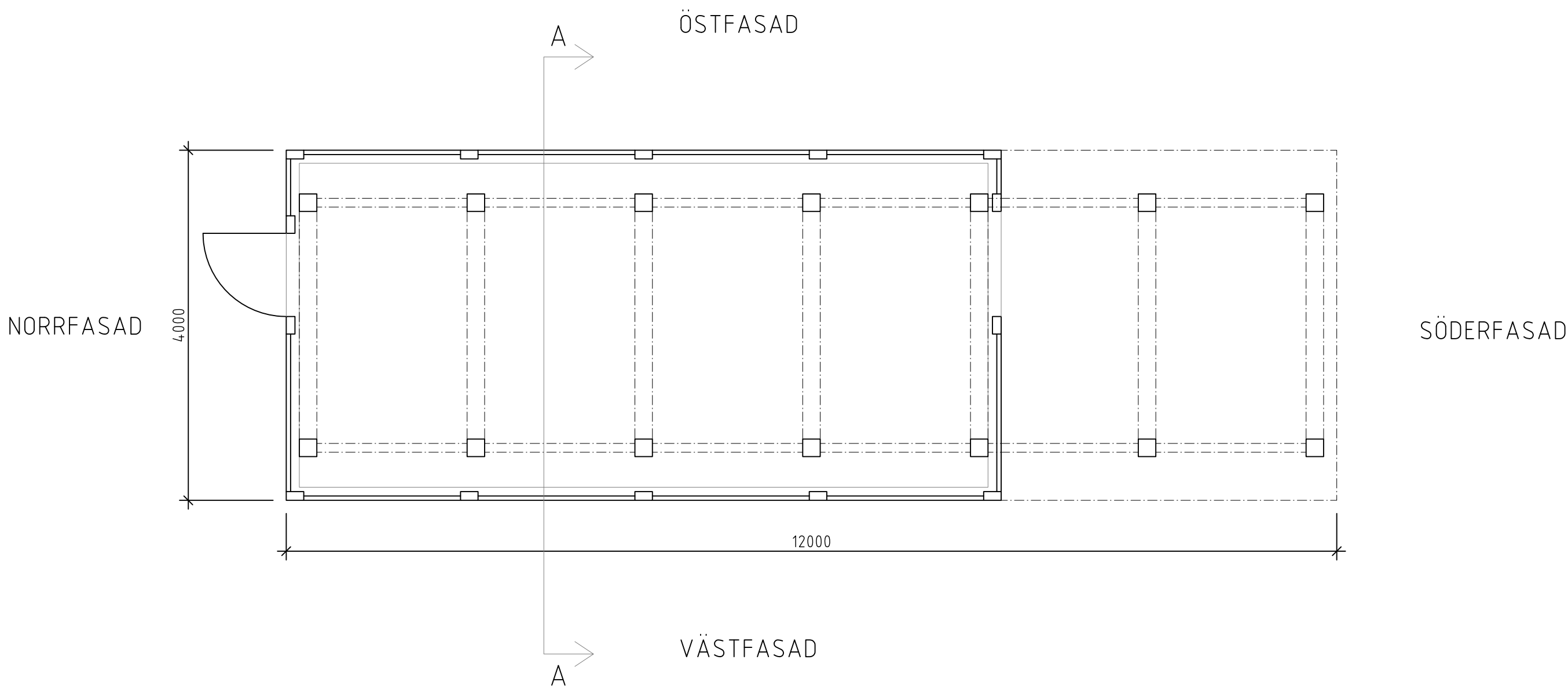
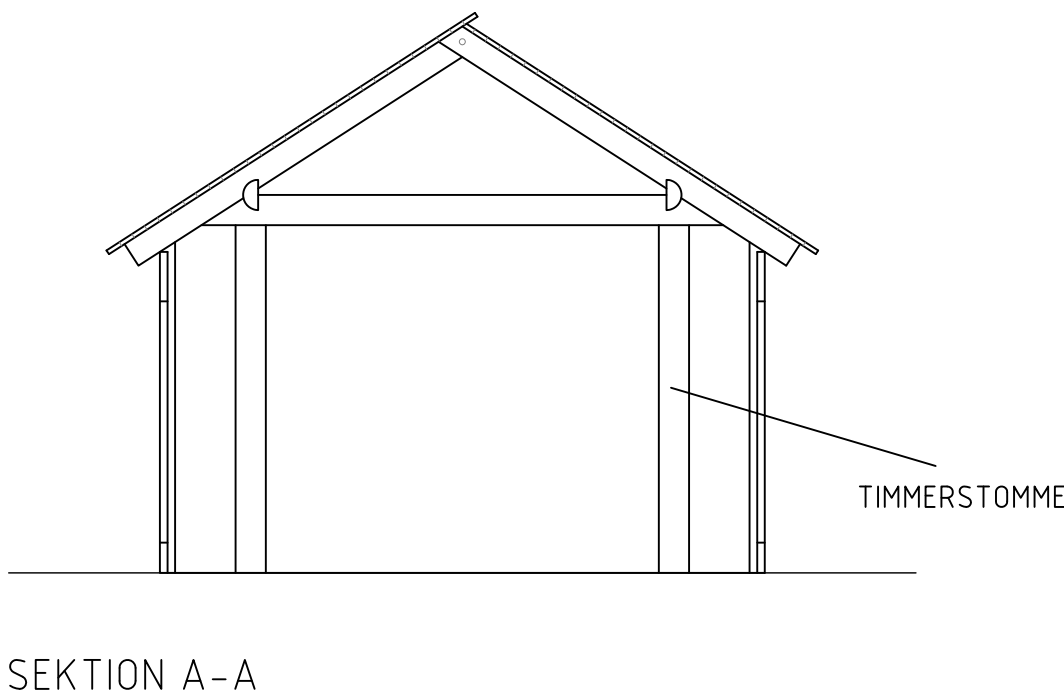
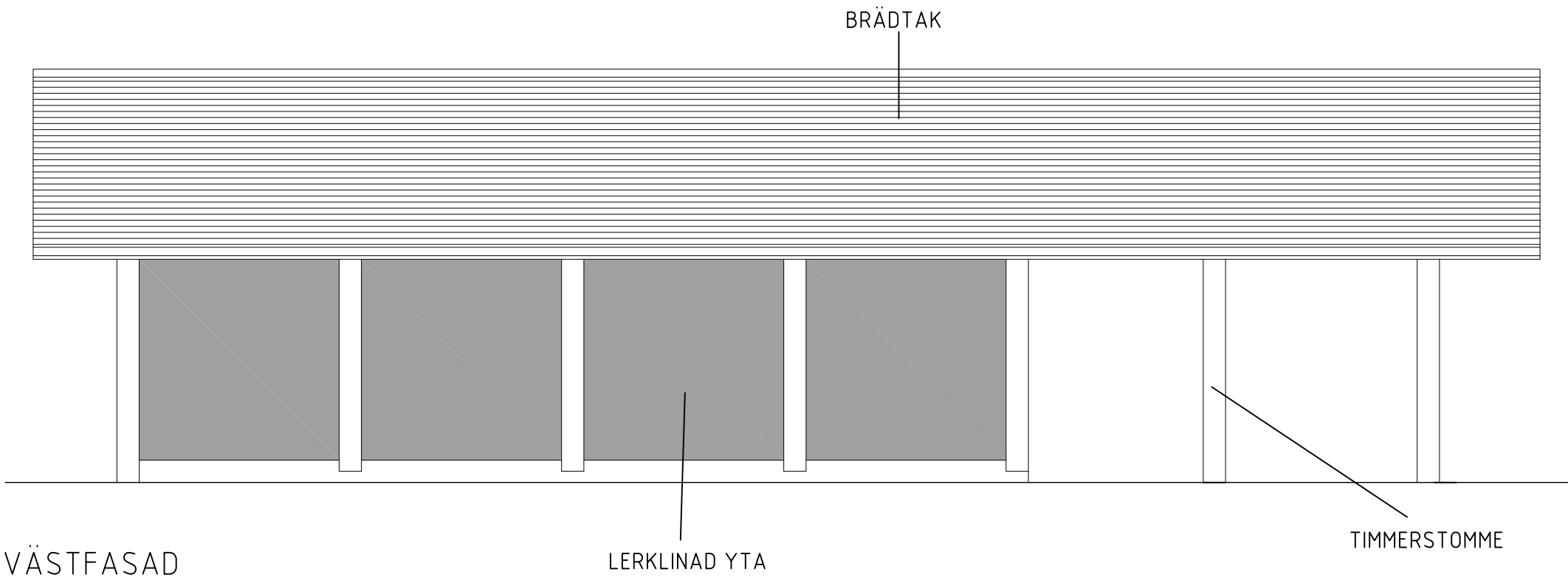
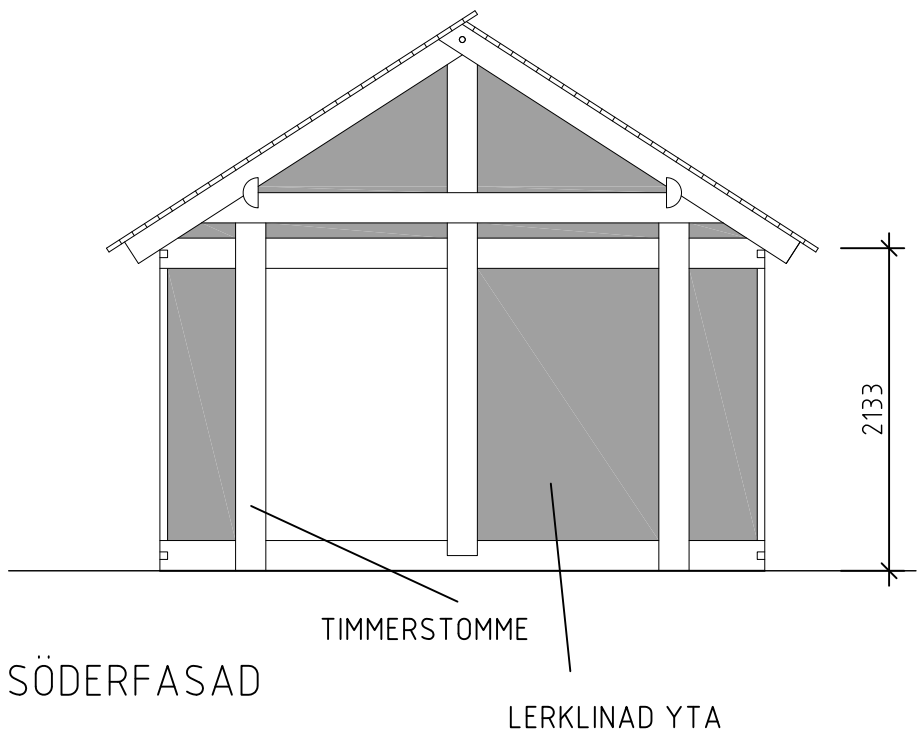
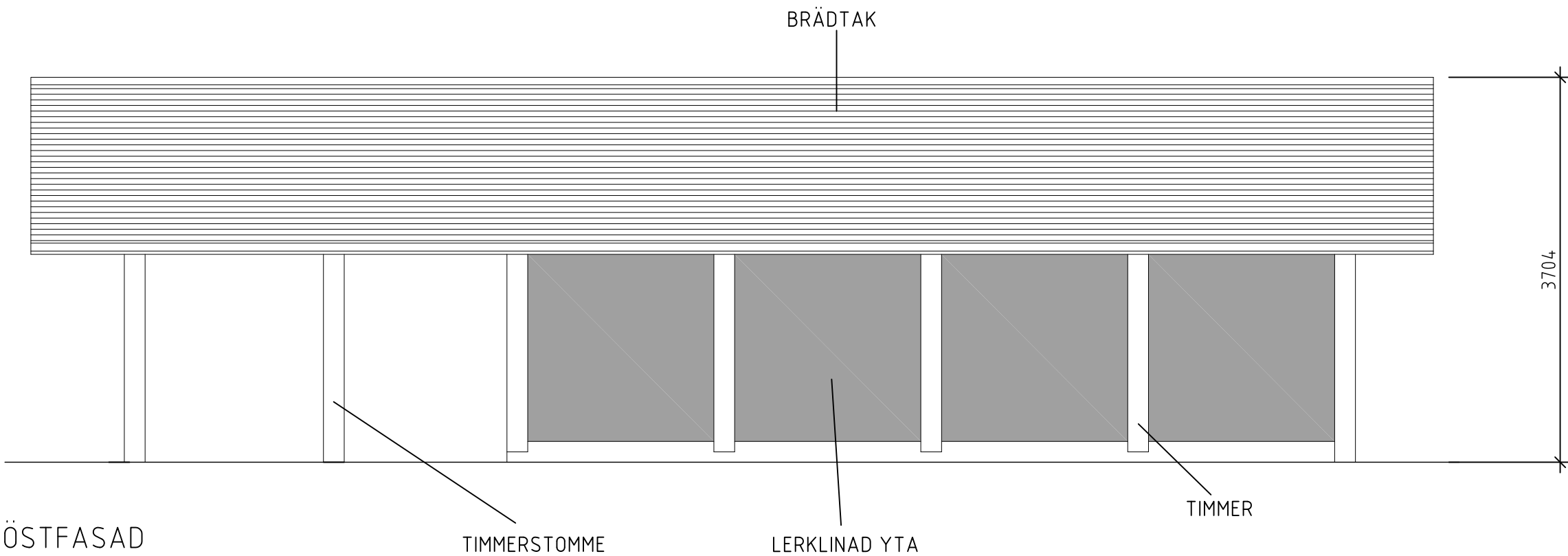
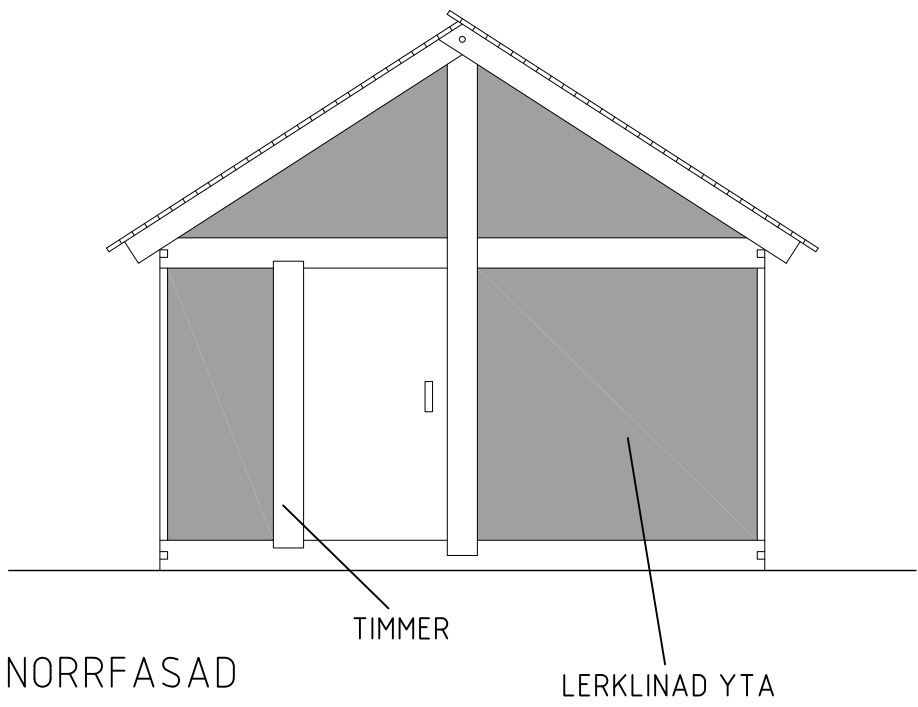
ÖVERSIKT SKALA 1:2000



REV	ANT	REVIDERINGEN	AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOV					
HOGSLABY HÅGELBY					
BOTKYRKA KOMMUN					
A	ARKITEMA	ARCHITECTS	Tel08-54585600		
K			Tel.		
V			Tel.		
E			Tel.		
L			Tel.		
I			Tel.		
ARB. NR		RITAD. AV		HANDL. AV	
-		AGJO		AGJO	
DATUM		ANSVARIG			
20200701		GABRIEL SANDSTEDT			
LINDHOV 15:24					
SITUATIONSPLAN					
PLAN					
SKALA		RITN.NR			REV
A1=1:400 A3=1:800		0001			

FÖRKLARINGAR

TIMRAT BONINGSHUS TILL HOGSLABY
JÄRNÅLDERSBY.
MED TIMMERSTOMME OCH LERKLINADE FASADER.
TRÅTAK (BRÅDOR).



REV	ANT	REVIDERINGEN	AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOV					
HOGSLABY HÅGELBY					
 BOTKYRKA KOMMUN					
A	ARKITEMA	ARCHITECTS	Tel.08-54585600		
K	Tel.				
V	Tel.				
E	Tel.				
L	Tel.				
T	Tel.				
ARB. NR	RITAD. AV		HANDL. AV		
-	AGJO		AGJO		
DATUM	ANSVARIG				
20200701	GABRIEL SANDSTEDT				
LINDHÖV 15:24					
"JÄRNÅLDERSHUS"					
PLAN OCH FASADER					
PLAN					
SKALA	RITN. NR		REV		
A1= 1:50	0002				
A3= 1:100					