



2020-02-25

Dnr: SBN 2020-000042

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 7:5
Ärende: **Strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga, bro, brunnspaviljong och ankhushus samt rivning och ombyggnad**
Sökande: Jakob Grigoriadis
Fastighetsägare: Botkyrka kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga, bro, brunnspaviljong och ankhushus samt rivning och ombyggnad. Enligt miljöbalken 7 kap 18 f § får område som byggnaden och/eller byggnadsverken tar plats på marken tas i anspråk som tomt.

Avgiften för prövning av strandskyddsdispens är 11 792 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap 18 b, c, f § miljöbalken och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

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

Ansökan avser

Ansökan avser renovering, ombyggnation och rekonstruktion av flera byggnader som i nuläge är i dåligt skick. Den nu aktuella ansökan avser fem utav dessa byggnader: inspektörsbostadshuset, pump/ankhuset, bryggan, brunnspaviljongen, bron.

Dessa byggnader och byggnadsverk är uppförda på området där strandskydd råder varför ansökan om dispens har inkommit.

Bakgrund

Vid sjön Aspen i Tumba ligger denna gröna folkpark som arrangerar nöjen och aktiviteter för alla åldrar, året runt. Förbi Hågelby gård går länsväg 258 (Hågelbyleden) mellan Tumba och Alby.

Byggnader och parken tillkom under åren 1911–1922 på initiativ av telefonfabrikören Lars Magnus Ericsson, och flera byggnader formgav han själv. Huvudbyggnaden gestaltades i klassicistisk stil, byggd år 1915–1917, ritad av Hjalmar Cederström & Uno Berg Arkitektbyrå i Stockholm.

Flera av gårdens byggnader konstruerades av armerad betong, som var en nyhet för Sverige.

Enligt en kulturhistorisk värdering och klassificering som utfördes år 2008 av Stockholms Länsmuseum uppfyller de flesta byggnader kraven för "Särskilt värdefull byggnad enligt kap 3 § 12 PBL".

Hela Hågelby anlades som en mönstergård för jordbruk. Här bedrevs fullskaligt jordbruk, odlades och såldes frukter och bär. Hågelby ägs sedan 1964 av Botkyrka kommun. Sedan 1975 är Hågelby gård en park för allmänheten.

Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2020-01-16

Gällande bestämmelser

Fastigheten ligger i område som omfattas av strandskydd om 100 meter. Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken är syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89).

Av 7 kap. 15 § Miljöbalken framgår att inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (T.ex. ändra användningen genom att bygga om en fiskebod till en sommarstuga. Uppföra bryggor, planteringar, flaggstänger, trädgårdsgångar, staket, golfbanor och campingplatser).
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader,

- anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (T.ex. trädfällning)
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (T.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel).
Dispens från strandskyddet får enligt 7 kap. 18 c och 26 §§ miljöbalken medges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften.

Som särskilt skäl får bl.a. beaktas

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- Behöver för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, t ex infrastrukturanläggning, anpassning för bättre tillgång för funktionshindrade, åtgärder för bland annat friluftslivet eller,
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Innebär att det måste vara frågan om mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär.

Av förarbetena till strandskyddslagstiftningen (prop 2008/0:119 sid 104) framgår att de omständigheter som räknas upp som särskilda skäl i 7 kap 18 c § miljöbalken är uttömmande.

Vid prövningen får, enligt 7 kap 25 § miljöbalken, inskränkningen i den enskildes rätt att använda mark eller vatten inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. I lagmotiven betonas dock att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i de flesta fall tar över (jfr prop. 1997/98:45 del 1 s. 321 f).

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119 sid 53)

I propositionen svenska miljömål framgår vad gäller att skyddet av stränderna är en nationell angelägenhet för att trygga förutsättningarna för allmänhetens

friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor för växter och djur (prop 2001/01: 130 sid 117 och prop 2009/10 sid 155).

Yttranden från remissinstanser

Miljöenheten bedömer att åtgärderna inte ha någon större negativ påverkan på de flesta av de arter som finns i området. Miljöenheten bedömer att dispens från strandskydd inte ska lämnas innan en undersökning avseende fladdermusförekomst i anläggningarna är gjord och, vid konstaterad fladdermusförekomst, samråd med Länsstyrelsen om hur skador kan undvikas har skett.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna undersökning ska inlämnas innan startbesked kan erhållas för åtgärderna.

Bedömning

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (MB) får inom strandskyddsområde inte vidtas åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddsdispens får ges endast om det föreligger särskilda skäl.

Dispensregeln ska tillämpas restriktivt och dispens får meddelas endast om det är förenligt med strandskyddets syften. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

En dispens från strandskyddsbestämmelserna förutsätter att det finns särskilda skäl. I 7 kap. 18 c § miljöbalken räknas de omständigheter upp som får beaktas som särskilda skäl.

Enligt prop. 1997/98:45 del 1 s. 316 innebär strandskyddsbestämmelserna visserligen ett förbud mot att uppföra byggnader m.m. men strandskyddet ”är inte helt undantagslöst”.

Från strandtomtägarens sida finns naturligtvis ofta ett önskemål att få använda och bebygga mark i dessa attraktiva lägen. Förutom en del särskilt angivna generella undantag, finns därför en möjlighet att ge dispens i ett enskilt fall. I förarbetena till den aktuella bestämmelsen uttalas att mark som har tagits i anspråk ofta utgörs av etablerade tomtplatser runt bostadshus.

Komplementbyggnader i nära anslutning till en huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens. (Se prop. 2008/09:119 s. 105.) En ersättningsbyggnad får till ytan inte vara mer än obetydligt större än den tidigare byggnaden, eftersom det ianspråktaga området då skulle utökas på

ett sätt som inte är tillåtet.

De nu aktuella byggnaderna och byggnadsverken är komplement till fastigheten och är för allmänheten. Rivning av befintligt hus och nybyggnad av ersättningsbyggnad samt renovering av bro och brygga kommer inte att medföra trädfällning eller annat negativ påverkan på växt- och djurlivet. De byggnader och byggnadsverken som enligt ansökan ska uppföras på platsen är lika stora som de befintliga byggnader och byggnadsverk. Sådana ersättningsbyggnader skulle inte medföra att det ianspråktaga området utökas och de är därför godtagbara.

En ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig byggnad kan vara skäl för dispens (se prop. 2008/09:119 s. 105). Enligt MÖD 2009:35 är en förutsättning att ianspråktagandet är lagligt och att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden (ur inledningen till MÖD:s domskäl).

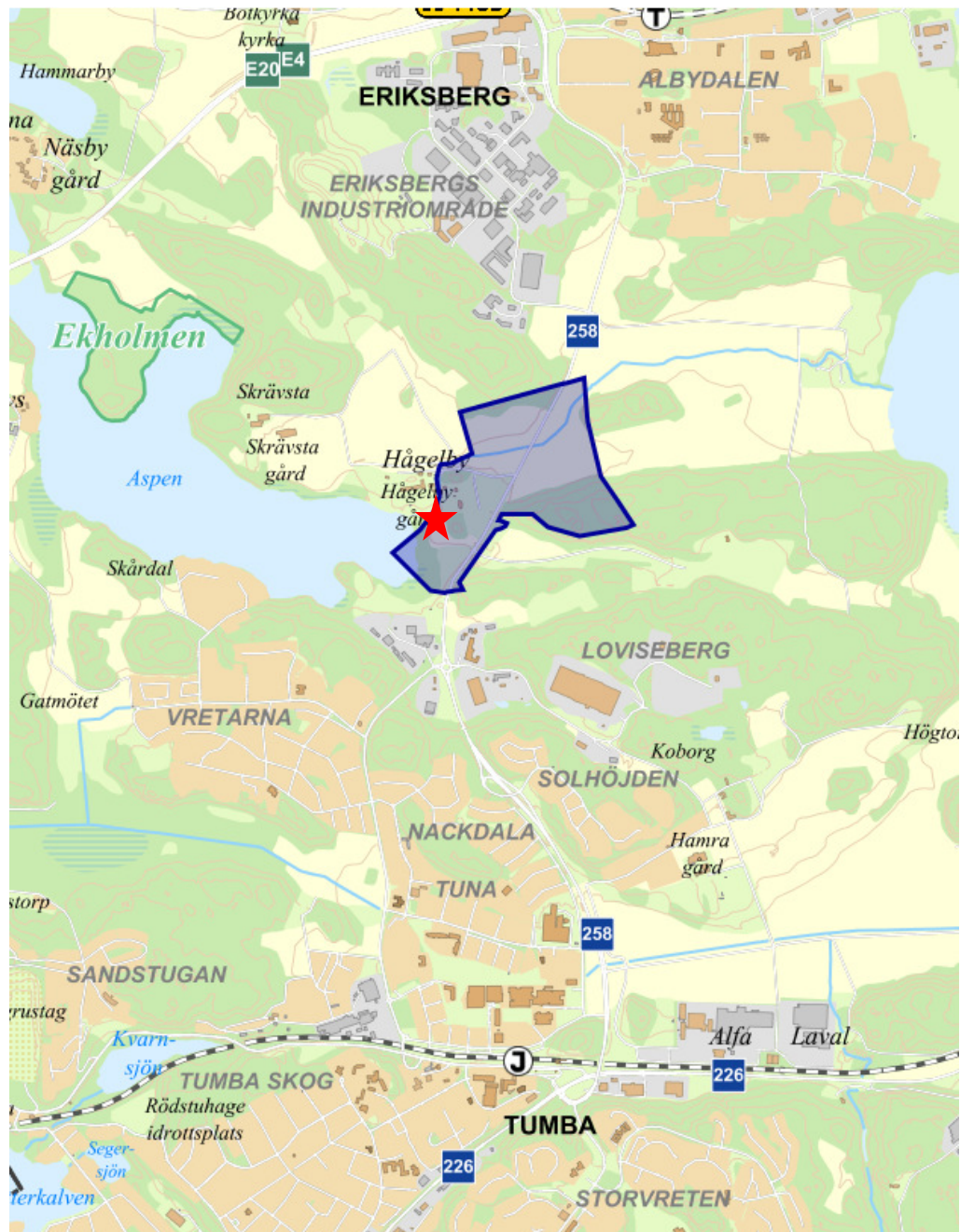
Förvaltningen bedömer att nybyggnad av brygga, bro, brunnspaviljong och pumphus/ankhus samt rivning och ombyggnad inte utvidgar hemfridszonen därmed särskilda skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken föreligger.

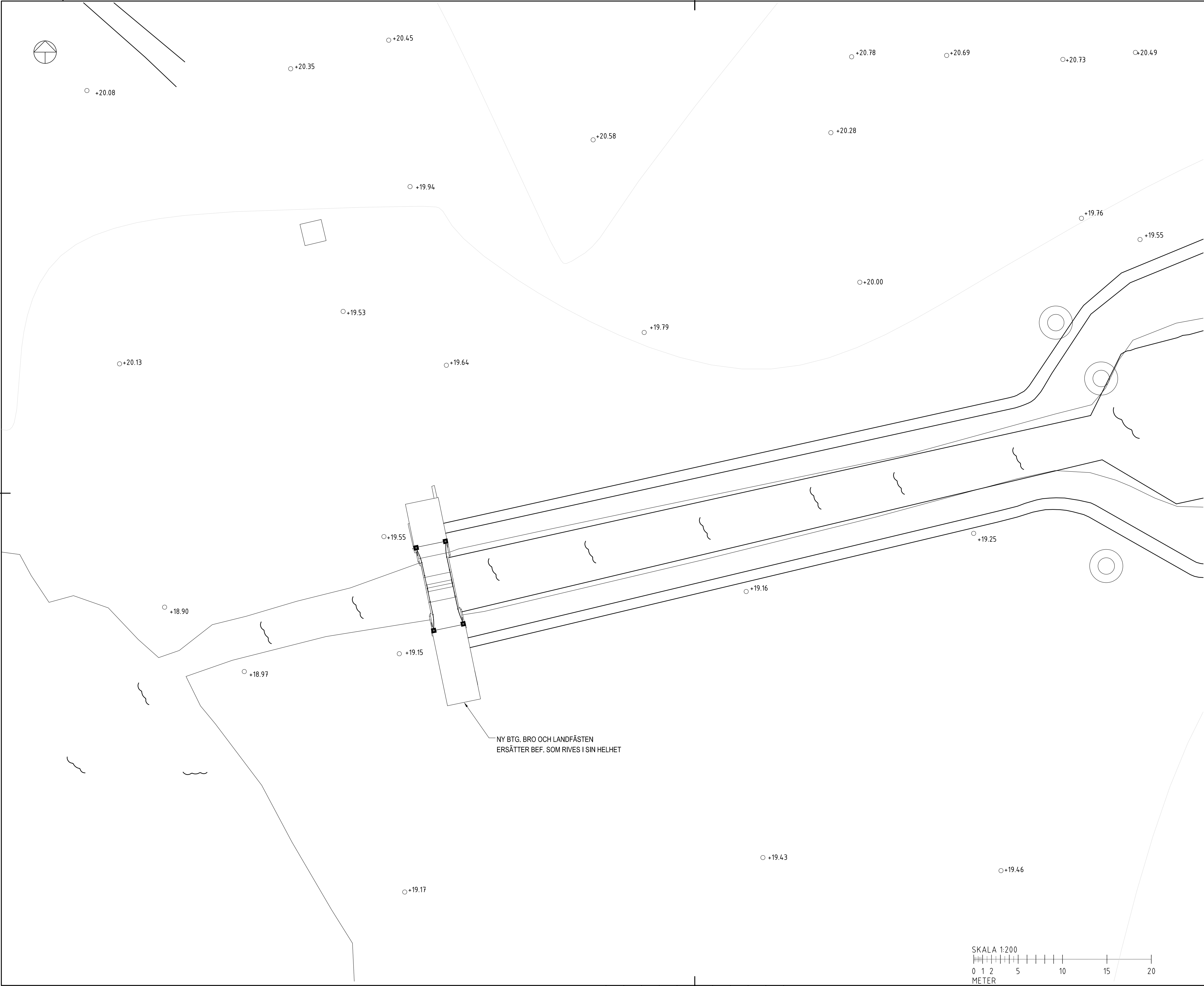
Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Situationsplan





FÖRKLARINGAR

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

SE RITNING K01.0-001/-002

HÄNVISNINGAR

PLANER SE RITNING K20.1-31_101
RIVNINGSPLAN SE RITNING K20.1-31_701
SEKTIONER SE RITNING K20.2-31_201/-202
SEKTIONER ARMERING SE RITNING K22.2-31_211/-212
DETALJER SE RITNING K20.6-31_301/-302

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	--------------------	-------	------

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

HÅGELBY GÅRD ETAPP 2



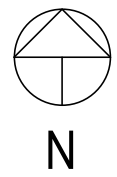
A	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel. 08-54585600
S	SWECO STRUCTURES AB	Tel. 08-695 60 00
V		Tel.
E		Tel.
L	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel. 08-54585600
I		Tel.

ARB NR 14504317-201	RITAD AV SEHOME	HANDL AV SEWIWO
DATUM 2020-04-20	ANSVARIG SEAREN	

HÅGELBY GÅRD BYGGNAD 31 -BRON

ÖVERSIKTSPLAN

SKALA A1= 1:200 A3= 1:400	RITN NR K10.1-31_020	REV
---------------------------------	-------------------------	-----



+19.76

+19.55

+19.68

+19.57

+20.30

+20.47

+20.63

+20.12

+19.39

SJÖ (VATTENNIVÅ FLUKTURERAR)

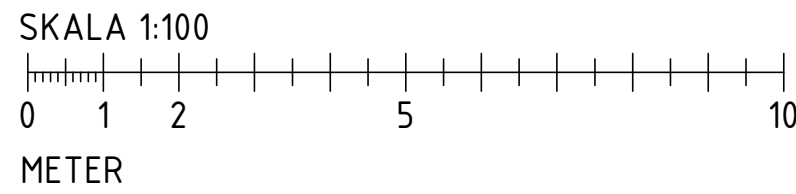
STRANDLINJE

TÄTSPONT RUNT OM

+19.561 HÖGPUNKT

BYGGNAD 10 - BRYGGAN
BEF. BTG. BRYGGA RIVES I SIN HELHET.
NY BRYGGA UTFÖRS MED PALÅD
GRUNDLÄGGNING

BEF. KULVERT



FÖRKLARINGAR

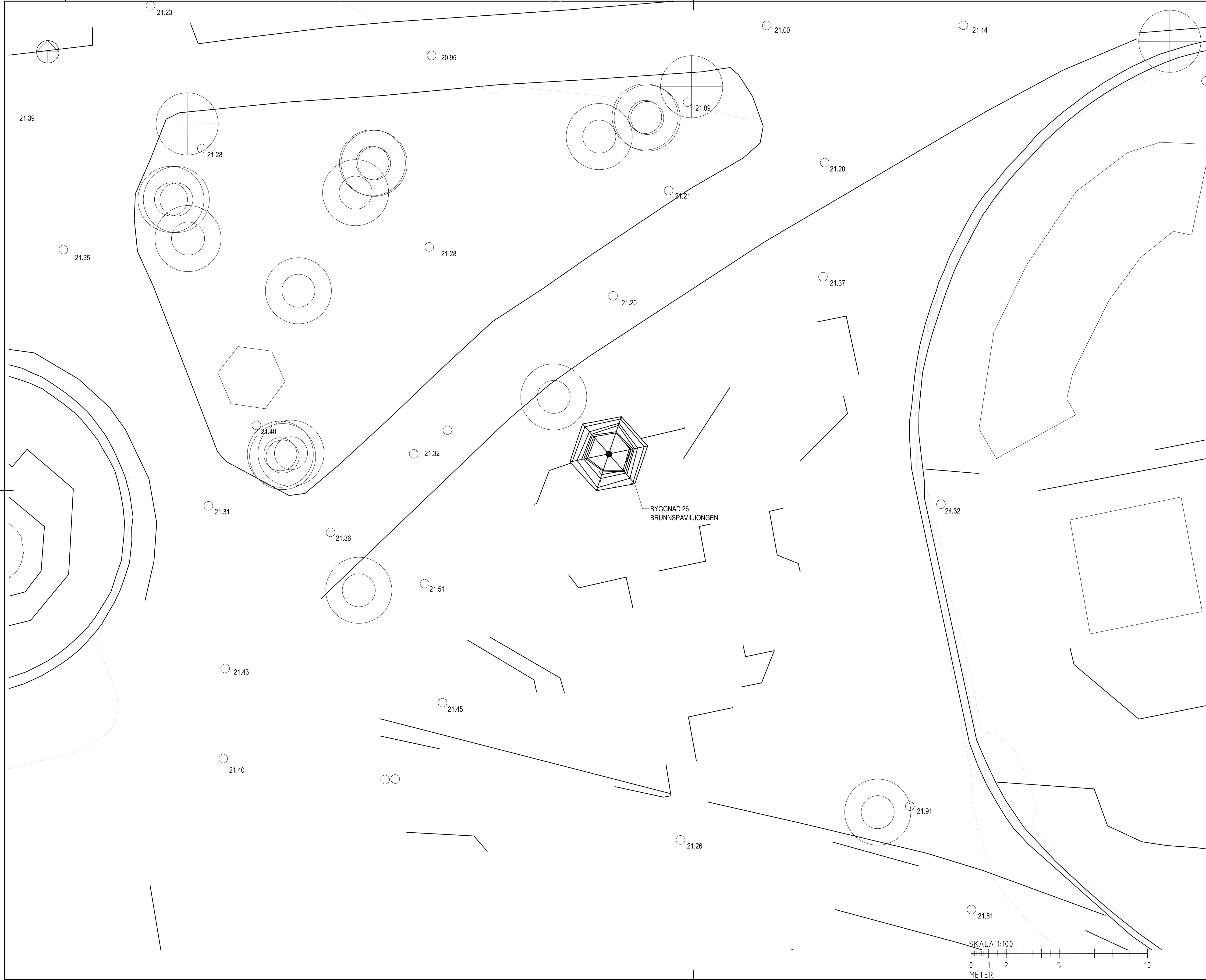
ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER SE K01.0-001/-002

HÄNVISNINGAR

PLANER SE K20.1-10_101, 701
SEKTIONER SE K20.2-10_201-203
DETALJER SE K20.6-10_301-302

BET	DNT	ÄNDRINGEN ÄYSER	DATUM	SIGN				
HANDLINGSSKEDE								
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG								
HÅGELBY GÅRD								
ETAPP 2								
 BOTKYRKA KOMMUN								
A	ARKITEMA ARCHITECTS		Tel.08-54585600					
K	SWECO STRUCTURES AB		Tel.08-695 60 00					
V			Tel.					
E			Tel.					
L	ARKITEMA ARCHITECTS		Tel.08-54585600					
I			Tel.					
UPPDRAG NR		RITAD/KONSTN AV	HANDL.ÄGARE					
14504317-201		SESNT0	SEWIW0					
DATUM		ANSVARIG						
2020-04-20		SEAREN						
HÅGELBY GÅRD								
BYGGNAD 10 - BRYGGAN								
ÖVERSIKTSPLAN								
SKALA		NUMMER		BET				
A1 1:100		K10.1-10_020						
A3 1:200								



FÖRKLARINGAR

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

SE RITNING K01.0-001/-002

HÄNVISNINGAR

PLANER SE SE RITNING K20.1-26_101
SEKTIONER SE RITNING K20.2-26_201
DETALJER SE RITNING K20.6-26_301-302

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	DATUM	SIGN

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

HÅGELBY GÅRD ETAPP 2



BOTKYRKA KOMMUN

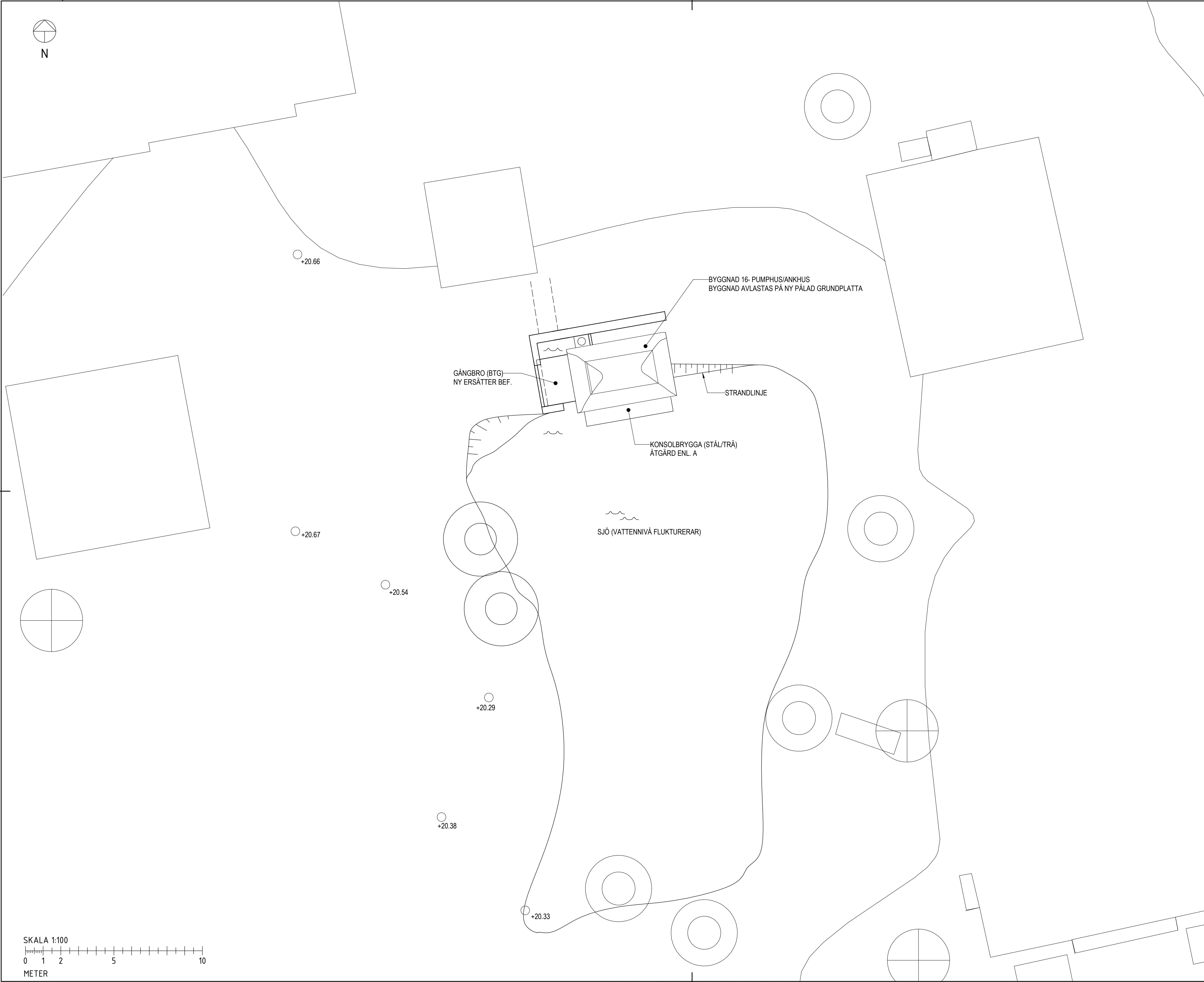
A	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel. 08-54585600
S	SWECO STRUCTURES AB	Tel. 08-695 60 00
V		Tel.
E		Tel.
L	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel. 08-54585600
I		Tel.

ARB NR: 14504317-201	RITAD AV: SEHOME	HANDL AV: SEWIWO
DATUM: 2020-04-20	ANSVARIG: SEAREN	

HÅGELBY PARK BYGGNAD 26 -BRUNNSPAVILJONGEN

ÖVERSIKTSPLAN

SKALA A1= 1:100 A3= 1:200	RITN NR: K10.1-26__020	REV
---------------------------------	---------------------------	-----



FÖRKLARINGAR

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER SE K01.0-001/-002

HÄNVISNINGAR

PLANER SE K15.1-16_101
SEKTIONER SE K20.1-16_102,701
DETALJER SE K20.2-201-202
K20.6-16_301

BET	ENT	ÄNDRINGEN ÄYSER	DATUM	SIGN
HANDLINGSSKEDE				
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
HÅGELBY GÅRD ETAPP 2				
 BOTKYRKA KOMMUN				
A	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel.08-54585600		
K	SWECO STRUCTURES AB	Tel.08-695 60 00		
V		Tel.		
E		Tel.		
L	ARKITEMA ARCHITECTS	Tel.08-54585600		
I		Tel.		
UPPDRAG NR 14504317-201		RITAD/KONSTR AV SEWIWO	HANDL. ÅGÅRE SEWIWO	
DATUM 2020-04-20		ANSVARS SEAREN		
HÅGELBY GÅRD BYGGNAD 16 - PUMPHUS/ANKHUS ÖVERSIKTSPLAN				
SKALA A1 1:100 A3 1:200		NUMMER K10.1-16_020		BET



Handläggare
Britta Ahlgren
070-836 19 65
britta.ahlgren@botkyrka.se

Mottagare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
Att: Katarina Balog
147 85 TUMBA

**Yttrande angående bygglov inom strandskyddsområde för
nybyggnad av brygga, bro, brunns paviljong och
pumphus/ankhus på Hågelby gård, på fastigheterna Tumba
7:5 och Lindhov 15:24**

Fastighetsbeteckning: Tumba 7:5 och Lindhov 15:24
Diarienummer: SBN 2020-42

Bygglövsenheten har bett om synpunkter från miljöenheten i ärende SBN 2020-42. Remissen inkom till miljöenheten den 27 januari 2020 och svar önskas senast 7 februari 2020. Ansökan gäller bygglov inom strandskyddsområde för nybyggnad av brygga, bro, brunns paviljong och pumphus/ankhus på Hågelby gård. Miljöenheten har tagit del av handlingarna och har följande synpunkter angående åtgärdernas påverkan på växt- och djurliv.

Bakgrund

Hågelby gård är en parkmiljö som till stor del är anlag och påverkad av parkskötseln men den hyser en mångfald av växt- och djurarter. Det är inte sannolikt att åtgärderna kommer att medföra någon större negativ påverkan på de flesta av de förekommande växt- och djurarterna.

**Information om fladdermöss och deras skydd genom
Artskyddsförordningen**

Äldre byggnader, anläggningar och grova träd som de som finns vid Hågelby är ofta koloni- och viloplatser för fladdermöss. Frostfria utrymmen kan dessutom användas som övervintringsplatser.

Under 2019 gjordes en långtidsstudie av fladdermöss vid Hogslaby, nordvästra delen av Hågelby gård, som bekräftade att Hågelby gård är en viktig lokal för fladdermöss, nyckelbiotop för djurgruppen. Inventeringen pågick i ca 40 dagar. Vid inventeringen noterades förekomst av 9 av de på Södertörn kända 12 arterna med totalt ca 15.000 registrerade passager av fladdermöss. Tre av de registrerade arterna är rödlistade.

Alla i Sverige förekommande fladdermusarter är skyddade genom Artskyddsförordningen (2007:845). Innan åtgärderna påbörjas behöver kontroll göras av sakkunnig att inga fladdermöss har sin vintervila i någon av de aktuella byggnaderna/anläggningarna, eller brukar ha sin vilo- eller koloniplats där under sommarhalvåret. Skulle fladdermöss eller spår av fladdermöss

påträffas ska Länsstyrelsen kontaktas. Länsstyrelsen har tillsynsansvaret för Artskyddsförordningen och kan ge råd om hur anpassning till eventuell förekomst fladdermöss eller spår av dem i anläggningarna ska hanteras.

Av de byggnader och anläggningar som ansökan omfattar är det Lillgården, pumphuset/ankhuset och bron som bedöms kunna användas av fladdermöss som vilo- och/eller koloniplats. Lillgården och pumphuset/ankhuset skulle också kunna vara en övervintringsplats för fladdermöss.

Påbörjade åtgärder i byggnader och anläggningar blir stoppade om det visar sig att de är livsmiljöer för fladdermöss.

Fladdermössen är skyddade genom Artskyddsförordningen (2007:845) 4 §, eftersom de är listade i bilaga 1 och har markerats med N:

Utdrag ur Artskyddsförordningen:

4 §

I fråga om vilda fåglar och i fråga om sådana vilt levande djurarter som i bilaga 1 till denna förordning har markerats med N eller n är det förbjudet att

1. avsiktligt fänga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
- (3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen,) och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Information om vattenverksamhet

Tre av anläggningarna ligger invid vatten. Om arbete kommer att ske i vatten eller om vattnet kan påverkas av aktiviteten kan anmälan om vattenverksamhet behöva göras. På Länsstyrelsens hemsida finns information om vattenverksamhet.

Slutsats

Åtgärderna bedöms inte ha någon större negativ påverkan på de flesta av de arter som finns i området.

Om åtgärderna innebär vattenverksamhet ska anmälan göras till Länsstyrelsen.

Risk finns att fladdermöss, som är skyddade av Artskyddsförordningens 4 §, kan påverkas negativt, eftersom området är en konstaterad artrik fladdermus-lokal. Det gäller åtgärderna i Lillgården, pumphus/ankhus och bron. Därför behöver en undersökning av sakkunnig göras innan åtgärderna påbörjas. Undersökningen ska visa om fladdermöss finns, brukar finnas eller har lämnat spår i anläggningarna. Har en sådan undersökning konstaterat att fladdermöss finns i anläggningarna, eller brukar finnas där, ska samråd med Länsstyrelsen

ske om vilka försiktighetsåtgärder som behöver vidtas och om dispens från Artskyddsförordningen krävs.

Miljöenheten bedömer att om ovanstående regler iakttas kommer åtgärderna inte att innebära någon oacceptabel negativ påverkan på växt- och djurliv i området och därmed kan dispens från strandskydd lämnas.

För miljöenheten

Britta Ahlgren
Kommunbiolog