



2019-12-14
Rev 2020-07-20
Rev 2020-12-14¹

Dnr: SBN 2019-000823

Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

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

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

För beslutet gäller

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

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

¹ Generell revidering efter beslut från Länsstyrelsen

2019-12-14
Rev 2020-07-20
Rev 2020-12-14

Dnr: SBN 2019-000823

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Johan Nilsson. Bygglövet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Ansökan avser



Ansökan avser ändrad användning av byggnad (ekonomibyggnad till försäljning/café), tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser. Byggnaden är i aktuellt utförande 517,7 m² byggnadsarea. Tillkommande yta av tillbyggnad inglasat uterum 26 m². Ansökan redovisar även fasadändring i form av byte från dörr till fönster på fasad mot väster samt anordnande av nio stycken parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade.

Bakgrund

Fastigheten Eriksberg 2:27 med adress Hammarby Gård 1 är taxerad som bebyggd lantbruksfastighet med en areal om 743 270 m² och ägs av Prästlönetillgångar I Stockholms Stift. Hammarby gård ligger strax väster om Botkyrka kyrka vid Prästviken i sjön Aspen i Botkyrka kommun, Stockholms län. Namnet "Botkyrka" härrör från den helige Sankt Botvid som enligt en legend växte upp på Hammarby gård.

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

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

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

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

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

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

2020-09-27 inkom anmälan om olovligt boende dnr SBN 2020-825 till förvaltningen. Handläggare på förvaltningen utförde platsbesök på fastigheten 2020-10-13. Handläggare kunde konstatera att inget olovligt boende pågick. Beslut att lämna anmälan utan åtgärd togs 2020-11-13.

Handläggare på förvaltningen reviderade tjänsteskrivelsen och samhällsbyggnadsnämnden vidhöll sin tidigare bedömning och fattade beslut 2020-08-25 § 199. Ärendet överklagades ytterligare en gång. Överklagan rättidsprövades och ärendet lämnades vidare för bedömning till länsstyrelsen 2020-09-25. Länsstyrelsen fattade beslut i ärendet 2020-10-27 och återförvisa ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för ytterligare handläggning.

Sökande inkom 2020-11-20 med reviderade handlingar där skärmtak om 40 m² är borttaget och ingår då inte i ansökan.

Ärendet skickades ut till berörda grannar 2020-11-24 och kungjordes för större krets i Dagens Nyheter 2020-11-26. Erinran inkom 2020-12-11 av samma berörd granne som tidigare med ett vidare befordrat e-post från Andreas Stockhaus tidigare boende på aktuell del av fastigheten Eriksberg 2:27.

Beslutsunderlag

| | |
|----------------------------|------------------|
| Tomtkarta | inkom 2020-11-24 |
| Planritning tillgänglighet | inkom 2020-11-20 |
| Planritning | inkom 2020-11-20 |
| Fasadritning | inkom 2020-11-20 |
| Sektionsritning | inkom 2020-11-20 |
| Verksamhetsbeskrivning | inkom 2019-10-24 |

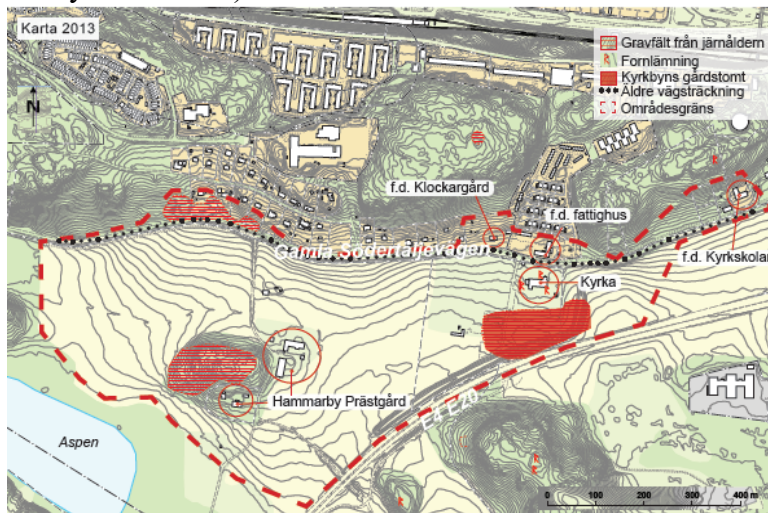
Plan förhållande

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

Översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige maj 2014, anger att det aktuella området ligger inom storstadsnära landsbygd, grönt aktivitetsrum. Aktivitetsrummet” behöver vara lätt att hitta och ta sig till. Möjlighet att upprätthålla och skapa flera tydligare entréer till aktivitetsrummen i storstadsnaturen.

Avseende jordbruksmark inom Botkyrka kommun vill kommun ta lokalt ansvar för globala utmaningar. Kommunen behöver slå vakt om befintlig jordbruksmark, det vill säga plats för matproduktion. Kommunens huvudsakliga linje är därför att områden som i dag är obebyggda och i synnerhet jordbruksmark i första hand ska bevaras oexploaterade. Åkermarken år klassificerades år 1976 som värdefull av Länsstyrelsen. I Botkyrka är större delen av åkermarken av klass 4 och 5. De värdefullaste svenska jordarna finns bara i Skåne (klass 8-10).

Aktuell byggnad ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar).



Botkyrka kyrka representerar en kyrkomiljö från tidig medeltid med tillhörande prästgård och sockenfunktioner. Kyrkan är placerad i en sänka mellan höga åsar strax intill den äldre landsvägen mellan Stockholm och Södertälje. Dess okalkade gråstensfasader och höga torn syns vida omkring i det öppna låglänta landskapet. Prästgården Hammarby har anor från tidig medeltid och ligger invid en bergskulle ca 1 km väster om kyrkan. Ett stort

järnåldersgravfält intill gården indikerar att platsen var bebodd redan under förhistorisk tid. Kring kyrkan utvecklades successivt ett sockencentrum med klockargård, fattighus och skola.

Kyrkan fungerar som landmärke i det öppna låglänta landskapet. Den okalkade gråstensbyggnaden har en viktig funktion både som markering av det tidigare sockencentrat och rent upplevelsemässigt när man färdas längs med landsvägen och motorväg

Prästgården ligger ganska långt bort från kyrkan men visar ändå på det äldre sambandet mellan kyrka och prästboställe. Det öppna kulturlandskapet är en förutsättning för att detta historiska samband ska vara avläsbart.

Kring kyrkan växte med tiden fram ett sockencentrum med klockargård, fattighus och skola. Det är idag en ganska svårläst miljö men bevarad bebyggelse tydliggör kyrkans centrala roll i det äldre samhället.

Riktlinjer Kulturmiljöprogram Botkyrka kommun avseende Botkyrka kyrka och sockencentrum

- Fornlämningar skyddas från närgången bebyggelse eller andra ingrepp i miljön.
- Kulturlandskapets öppna karaktär värnas. Nya byggnader inordnas i landskapet på ett medvetet sätt.
- Kyrkans visuella dominans i landskapet respekteras.
- Siktlinjer mellan kyrka och prästgård värnas.
- Prästgårdens byggnader bevaras. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden och utformas med hänsyn till byggnadens karaktär. Nya byggnader inordnas i miljön på ett varsamt sätt. Skala, volym, gestaltning, material och kulörer anpassas till befintlig bebyggelse.
- Klockargård, f.d. fattighus och den äldre skolbyggnaden bevaras.

Yttranden från remissinstanser

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

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

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

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

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

Yttranden från sakägare

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

1. Gården olämplig för kommersiell handelsverksamhet. Innebär en betydande olägenhet samt sänkning av värdet på vår fastighet.
2. Infrastrukturen är inte anpassad för kommersiell handelsverksamhet. Kommunalt avlopp saknas och kommer sannolikt inte heller byggas fram till fastigheten, som fastighetsägaren verkar tro. Inte heller den enskilda vägen är anpassad för den trafikökning som kommer ske. Det saknas också en plan för hur parkeringssituationen ska hanteras. De parkeringsplatser som finns med i ansökan räcker inte till.
3. Skada på riksintresse och kulturmiljö.
Bemötande av erinran, se under bedömning.

Ärendet kungjordes för större krets i Dagens Nyheter 2020-09-09.

Ärendet kungjordes för större krets i Dagens Nyheter 2020-11-26 och skickades ut till kända berörda fastigheter 2020-11-24. Erinran inkommit från fastighetsägare:

Synpunkter på det planerade bygglovet på Hammarby. Jag motsätter mig bygglovet av följande skäl:

- Att Hammarby gårds ekonomibyggnader byggs om till butik påverkar gårdens karaktär i grunden och sänker värdet på min fastighet, prästgården, som är gårdens tidigare huvudbyggnad. Översiktsplanen medger inte heller den här typen av verksamhet här.
- Området inte lämpligt för butiksverksamhet. Har en betydande omgivningspåverkan som beror på ett ökat flöde av gods- och personbilstrafik.
- Pga kulturmiljöskäl behöver de planerade ingreppen hanteras inom en detaljplan.

Bedömning

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

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

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

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

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

Aktuella åtgärder innebär inga påtagliga ingrepp i befintlig miljö och fornlämningar skyddas från närgången bebyggelse, Kyrkans visuella dominans i landskapet respekteras och påverkas inte av tillbyggnaden, detta vilket är del av Botkyrka kommuns riktlinjer i kulturmiljöinventering, Botkyrka kyrka och sockencentrum. Länsstyrelsen har i remissvar ingen erinran gällande fornlämningar.

Aktuella åtgärder som byte av liten del tak och byte från dörr till fönster anpassas till befintlig byggnad. Aktuell tillbyggnad ”uterum” utförs i puts likt viss del av befintlig byggnad och glas. Tillbyggnaden utformas så att det är avläsbart nutida tillägg och med hänsyn till den befintliga byggnadens enkla karaktär. Tillbyggnaden kräver inga ingrepp i befintlig byggnadskonstruktion då den är självbärande och även reversibel. Befintlig byggnad är fristående och dess huvudfasad vetter mot fastighetens innergård. Fasaden där huvuddelen av

sökta åtgärderna ska utföras vetter mot en sluten innergård på fastigheten. Åtgärderna kan därför inte upplevas från gatumiljön. Befintlig byggnad kommer inte påverkas i betydande delar och äldre byggnadsdetaljer bevaras såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönsterluckor, knutlådor, trappor m.m. Tillbyggnaden underordnas huvudbyggnaden och utformas med hänsyn till byggnadens karaktär och material och kulörer anpassas till befintlig bebyggelse. Detta är även del av riktlinjerna i Botkyrka kommuns kulturmiljöinventering, Botkyrka kyrka och sockencentrum.

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

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

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

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

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

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

Information

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

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

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

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

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

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

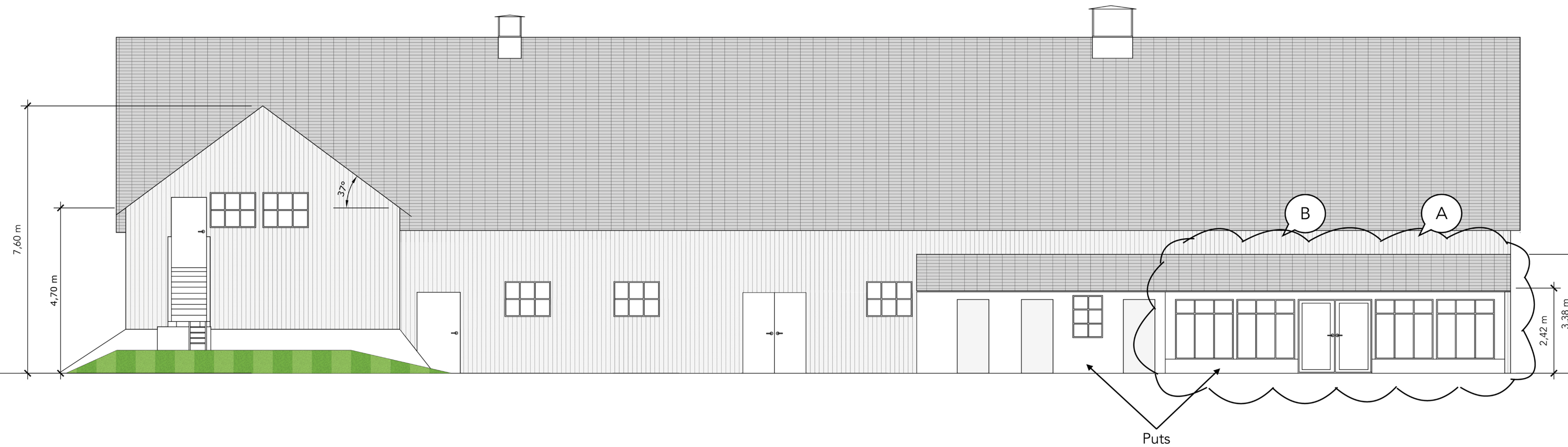
Bilagor

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

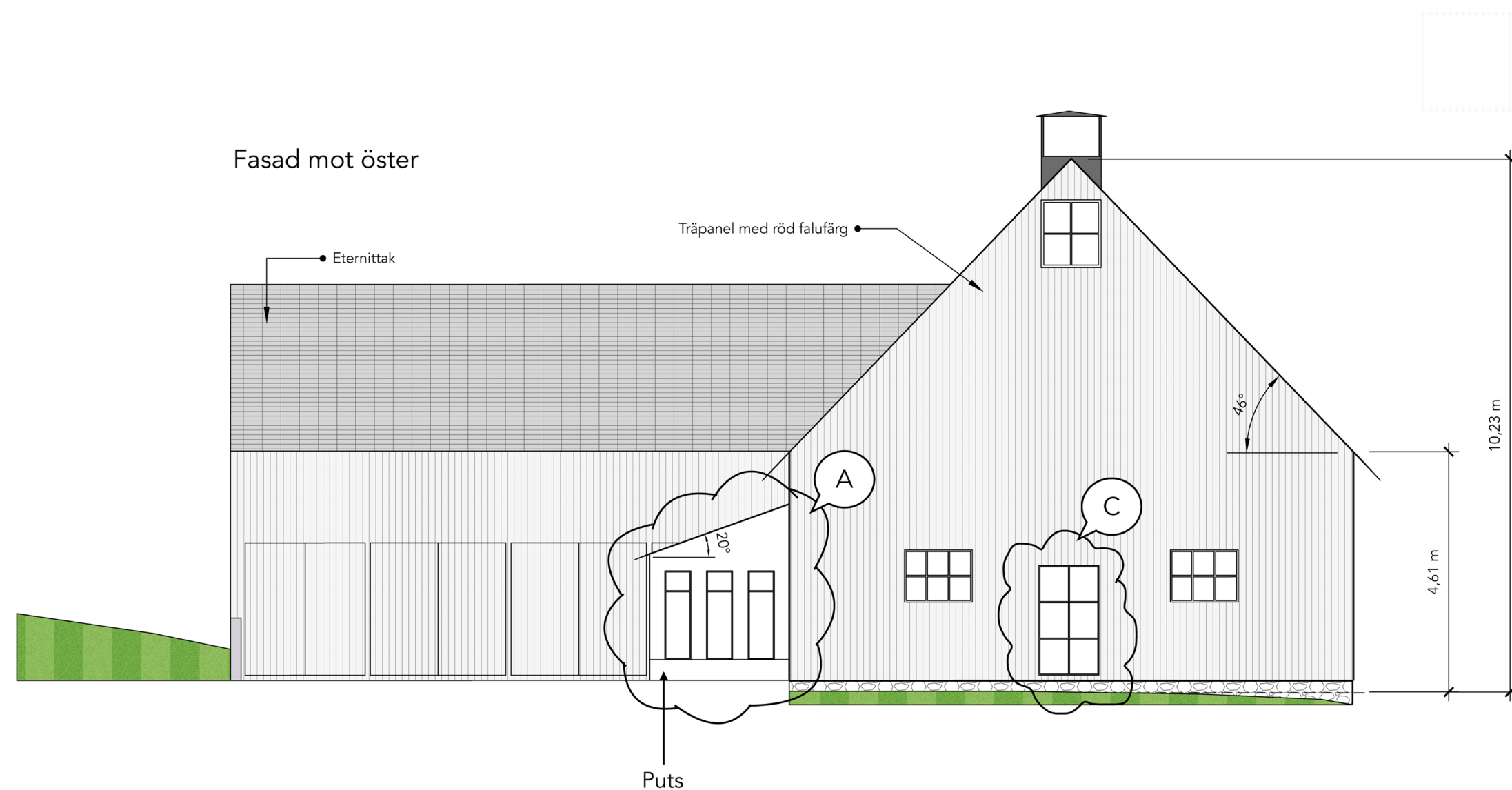
Bilaga 1



Fasad mot söder



Fasad mot öster



Ritningsmarkeringar:

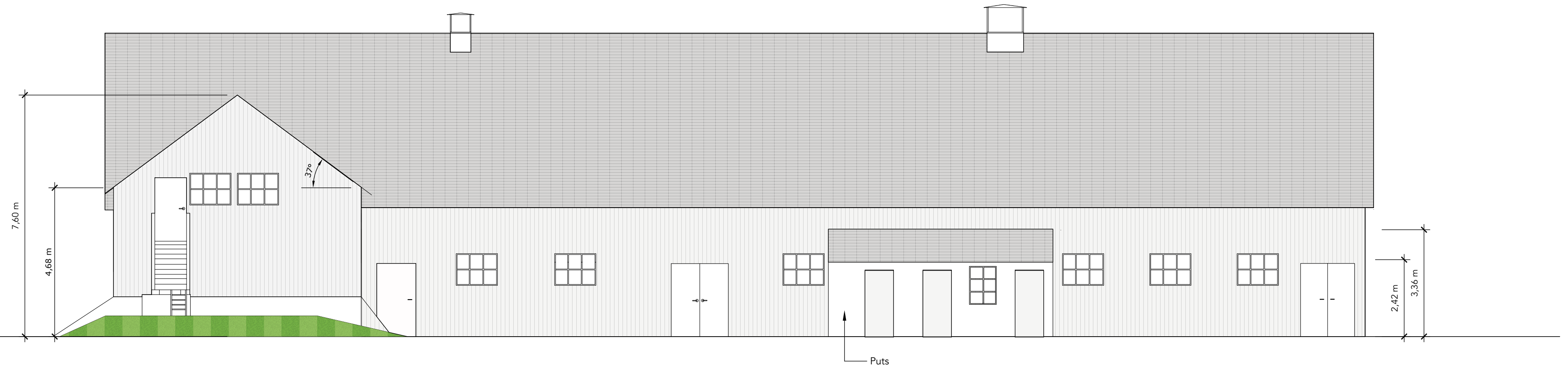
- A. Inglasat uterum
- B. Eternit-/plasttak ersätts och förlängs med plåttak i samma färgskala
- C. Dörr ersätts med fönster enligt befintliga mått



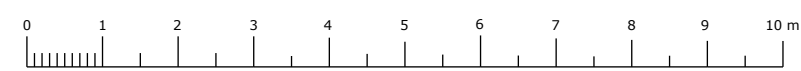
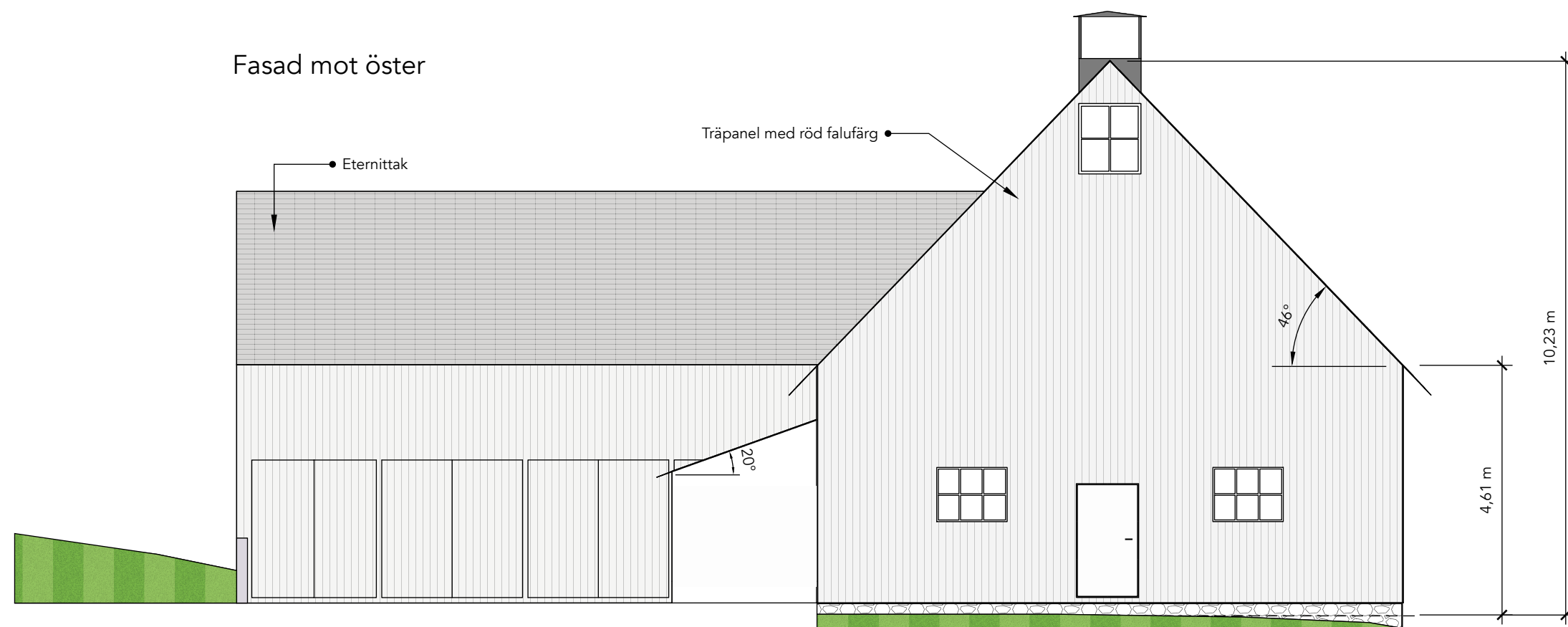
Skala: 1:100 (vid utskrift i A2)
Samtliga mått anges i meter

| | |
|--|------------------|
| Fasadritning | Bygglovshandling |
| Ändrad användning av byggnad | |
| Eriksberg 2:27 (Stallbyggnad) Hammarby gård 145 90 Norsborg | |
| 2019-10-23 | Ritad av: DG |
| Reviderad: | |

Fasad mot söder



Fasad mot öster



Skala: 1:100 (vid utskrift i A2)
Samtliga mått anges i meter

Fasader 1:100 (befintliga)
Bygglov avseende ändrad användning

Eriksberg 2:27
(Stallbyggnad)
Hammarby gård
145 90 Norsborg



2019-11-05

Dnr: 2019-1622

Handläggare
Jenny Dahlstedt
072-701 56 40
jenny.dahlstedt1@botkyrka.se

Mottagare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
Att: Jimmy Sandberg
147 85 TUMBA

Yttrande angående bygglov för ändrad användning av byggnad (Café) och tillbyggnad samt fasadändring på del av fastigheten Eriksberg 2:27

Fastighetsbeteckning: Eriksberg 2:27
Sökande: Stockholms Handelsdepå AB
Diarienummer: SBN 2019-823

Bygglövsenheten har bett om synpunkter från miljöenheten i ärende SBN 2019-823. Remissen inkom till miljöenheten den 25 oktober 2019 och svar önskas senast 8 november 2019. Ansökan avser bygglov för ändrad användning av byggnad och tillbyggnad samt fasadändring.

Miljöenheten har tagit del av handlingarna och har följande synpunkter.

Livsmedelshygien

Innan livsmedelsverksamheten startar ska en anmälan om registrering lämnas in till miljöenheten. Anmälan måste skickas in senast 14 dagar innan verksamheten kommer starta.

Tillräckligt antal handtvättställ ska finnas tillgängliga i anslutning till köks- och beredningsutrymmen.

I övrigt har miljöenheten inga livsmedelshygieniska invändningar mot det inlämnade ritningsförslaget.

Enskilt avlopp

Avlopp för vattentoalett samt bad-, disk- och tvättvatten går att ordna på fastigheten, vilken typ av anläggning som är lämplig är inte utrett. Avloppsanläggningen får inte leda till förorening av omkringliggande dricksvattenbrunnar.

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

För miljöenheten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jenny Dahlstedt', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jenny Dahlstedt
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Wiksander Marie

Från: info@hammarby-va.se
Skickat: den 14 januari 2020 12:18
Till: Bygglov SBF
Ämne: Fwd: Överklaga bygglov för ändrad användning, parkeringsplatser etc.

Jag överklagar samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommuns beslut 2019-12-10 om att bevilja bygglov för fastigheten Eriksberg 2:27 avseende ändrad markanvändning, tillbyggnad, fasadändring, parkeringsplatser med diarienummer SBN 2019-000823.

Jag yrkar att beslutet upphävs. Jag som direkt granne och särskilt berörd har inte informerats om beslutet samt att beslutet rör ett område som bevakas av länsstyrelsen.

Jag har inte blivit informerad om hur man ska överklaga eller när överklagan senast ska vara inlämnad. Enligt 45 § 2 st förvaltningslagen ska en överklagan inte avvisas om en försening beror på att beslutsmyndigheten inte lämnat en korrekt anvisning om hur man överklagar. Den här överklagan ska därför inte avvisas med utgångspunkt i rättidsprövningen.

Jag begär anstånd av länsstyrelsen fram till 5 februari med att utveckla talan.

Johny Harnesk, Hammarby prästgård

Till Länsstyrelsen i Stockholm

Överklagan av Botkyrka kommuns beslut 2020-08-25 om bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad, fasadändring samt parkeringsplatser med diarienummer SBN 2019-000823 avseende Hammarby gård

KLAGANDE

Johny Harnesk

Hammarby prästgård 1

145 65 Norsborg

E-post: info@hammarby-va.se

YRKANDEN

Jag yrkar att det överklagade beslutet upphävs. Jag yrkar också om inhibition av det överklagade beslutet.

BAKGRUND

Det överklagade bygglovet rör Hammarby gårds ekonomibyggnader samt mark som omger byggnaderna. Byggnaderna hyrs av Stockholms handelsdepå AB som har för avsikt att bygga om gården för att kunna bedriva handelsverksamhet där. Marken ägs av Svenska kyrkan/Prästlönetillgångar i Stockholms stift. Jag bor på och äger gårdens tidigare huvudbyggnad, som benämns Hammarby prästgård. Gårdstomten med ekonomibyggnader och prästgårdens var tidigare del av samma enhet, men 1997 avstyckades prästgården och såldes. Det finns med andra ord en nära koppling mellan min fastighet och de byggnader och den mark som berörs av bygglovet.

Förutom det nu överklagade bygglovet så berörs gården av ytterligare ett bygglov, som gäller uppförande av mur/plank runt gården. Även det är överklagat till länsstyrelsen och har dnr. 42933-2020. I övrigt så berörs fastigheten (Eriksberg 2:27) av två pågående detaljplanarbeten: dels den nya stadsdelen Prästviken och dels en detaljplan för utvidgning av Botkyrka kyrkogård.

SKÄL FÖR ÖVERKLAGAN

1. Enskilda intressen

Hur parkeringsplatser ska anordnas är oklart. Bygglövsbeslutet medger att nio parkeringsplatser varav en handikapplats anordnas. Den planerade verksamheten kommer omfatta 500-600 kvadratmeter affärslokaler inomhus samt affärsytor utomhus. Nio parkeringsplatser räcker inte för butiksverksamhet av denna omfattning. Man kan anta att det kommer leda till att bilar kommer parkeras på andra platser i närområdet, bl.a. på min fastighet.

I övrigt så innebär den ändrade markanvändningen och tillbyggnader att den karakteristiska kulturmiljön på Hammarby prästgård och Hammarby gård delvis går förlorad. Det ekonomiska värdet på prästgården kan till viss del kopplas till den bevarade kulturmiljön. Skada på kulturmiljön innebär därför att det ekonomiska värdet på prästgården sjunker.

I detta sammanhang kan det påpekas att översiktsplanen inte ger stöd för de nu beviljade åtgärderna, vilket behandlas närmare under avsnittet om lokalisering. Det har därför inte funnits skäl för oss att tro att denna typ av butiksverksamhet skulle komma att godkännas i anslutning till vår fastighet.

2. Felaktig handläggning

I slutet av juni 2020 fick jag meddelande från samhällsbyggnadsförvaltningen om det sökta bygglovets och hade möjlighet att yttra mig fram till 2020-07-10. 2020-07-03 skickade jag ett yttrande med e-post till samhällsbyggnadsförvaltningen i vilket jag motsatte mig bygglovets. I tjänsteskrivelsen som ligger till grund för beslutet framgår däremot att ingen erinran har inkommit till förvaltningen. Med tanke på att mina synpunkter inte har beaktats i beslutet bör beslutet upphävas.

3. Detaljplanekravet

Det överklagade bygglovets medger åtgärder som behöver hanteras i ett större sammanhang än i enskilda bygglov. Den lämpligaste formen är genom detaljplan. Det gäller både för att hantera de ackumulerade skadeeffekterna på kulturmiljön samt för att hantera övriga frågor som aktualiseras om åtgärderna enligt bygglovets genomförs. Att det är ekonomibyggnader som byggs om till butik är inte en omständighet som gör att detaljplanekravet inte kan tillämpas. Grunderna för överklagan med hänvisning till detaljplanekravet utvecklas under punkterna a-d nedan.

a) Påverkan på kulturmiljö

Riksintresse

Hammarby gård har av Riksantikvarieämbetet pekats ut som en del av riksintresset för kulturmiljövården Bornsjön (AB16). Som uttryck för riksintresset nämns bl.a. ”Botkyrka kyrka med äldsta delar från 1100talet, samt tillhörande boställen och andra byggnader”. Hammarby omfattas av beskrivningen ”boställen och andra byggnader”. I anslutning till Hammarby pågår ett detaljplanearbete som syftar till att uppföra en ny stadsdel benämnd Prästviken. I länsstyrelsens samrådsyttrande beskrevs kulturmiljön på följande sätt.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Bornsjön (AB16) och utgör ett område som är centralt för riksintresset (Bilaga 1, s. 2).

Platsen berättar också om tidigkristna förhållanden. Botkyrka har fått sitt namn efter Botvid som enligt S:t Botvids legend ska ha vuxit upp på Hammarby gård och vars bror lät uppföra kyrkan till minne av brodern. [...] För förståelsen och förmedlingen av dessa historiska berättelser är det viktigt att gården, kyrkan, vägen och det öppna landskapet mellan dem förblir tydliga och att det går att uppfatta att de hänger samman. Det är således en känslig kulturhistorisk miljö. (Bilaga 1, s. 3)

2010 tog markägaren fram det första detaljplaneförslaget. Hammarby gårdstomt, samma område som nu omfattas av det överklagade bygglov, ingick då i planområdet. I ett tidigt samrådsyttrande befarade länsstyrelsen emellertid att den föreslagna planen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. En av markägarens åtgärder för att undvika påtaglig skada var att Hammarby gårdstomt togs bort från planområdet samt att planbeskrivningen uttryckte att Hammarbys ekonomibyggnader skulle bevaras i dess nuvarande utformning. I miljökonsekvensbeskrivningen för den reviderade detaljplanen framgår följande.

De negativa konsekvenserna för helhetsmiljön med sockencentrum där prästgården ingår har minskat något genom att Hammarby gårdstomt i nuvarande förslag lämnas fri från bebyggelse och ekonomibyggnaderna bevaras i dess nuvarande utformning. (Bilaga 2, s. 41)

Även i de därpå följande samråds- och granskningshandlingarna till detaljplanen beskrivs bevarandet av Hammarby gårdstomt:

I nuvarande förslag lämnas Hammarby gårdstomt invid ekonomibyggnaderna fri från ny bebyggelse för att freda den sammanhållna miljön vid den tidigare prästgården och för att bevara siktlinjerna mellan gårdsmiljön och kyrkomiljön. (Bilaga 3, s. 39)

Omfattande anpassningar har gjorts för att minska den negativa påverkan på kulturmiljövårderna i riksintresset, såsom att undvika för stora visuella inskränkningar på viktiga visuella historiska samband, att bevara och undvika intrång i de bebyggda kulturmiljöerna för arrendebostaden och Hammarbys bytomt [...] Genom ovan beskrivna anpassningar kan konsekvenserna, trots den negativa påverkan på befintliga kulturmiljövården, bedömas bli måttligt negativa. (Bilaga 3, s. 60)

Gårdstomten berörs av ytterligare ett aktuellt bygglov, som gäller uppförande av mur/plank runt gården, med Botkyrka kommuns dnr. SBN 2019-000785. Det verkar således som att markägaren har tagit bort Hammarby gårdstomt från detaljplanen för att istället ansöka om fristående bygglov för åtgärderna för att på det sättet dela upp ingreppen och därigenom undvika en sammanhållen bedömning av eventuella skador på riksintresset.

Inom ett avgränsat område mellan Hammarby och Botkyrka kyrka, som är en utpekad och central del i riksintresset, pågår således två detaljplanearbeten samtidigt som områdets känsligaste del nu berörs av två bygglov. Det bör stå klart att påtaglig skada på riksintresset kommer uppstå om alla planerade åtgärder genomförs, även om det kan vara så att åtgärderna var för sig inte innebär att skadan blir påtaglig. För att undvika påtaglig skada är det därför avgörande att alla åtgärder inom detta område bedöms tillsammans.

Kommunalt kulturmiljöprogram

Hammarbyområdet ingår i Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram. Det innebär att området representerar ett högt allmänintresse. Hammarby gård ligger mitt i det område som avgränsats av kommunen (Bilaga 4, s. 1). I förarbeten till ÄPBL/PBL uttrycks att detta förhållande talar för behovet av detaljplan. I propositionen står bl.a. följande.

Inom områden som är värdefulla från miljömässig eller kulturhistorisk synpunkt, där bevarandevärdet ändå är starkt och finns dokumenterat i översiktsplanen eller ett politiskt förankrat s.k. kulturminnesvårdsprogram, bör detaljplanekravet normalt hävdas. (prop. 1985/86:1 s. 558)

b) Betydande inverkan på omgivningen

Enligt 4 kap. 2 § första stycket 3 a PBL krävs detaljplan om byggnadsverket eller dess användning får en betydande inverkan på omgivningen. Det nu överklagade bygglovet innebär att nu bygglovsbefriade ekonomibyggnader på en jordbruksfastighet byggs om till affärslokaler, inklusive lager, servering, parkeringsplatser m.m.

Butiksytan är ca 517 kvadratmeter, till det tillkommer ett inglasat uterum på 26 kvadratmeter samt skärmtak på 40 kvadratmeter och en innergård belägen utomhus som är tänkt att användas som försäljningsyta. I sammanhanget kan det vara värt att nämna att Stockholms handelsdepå AB, sökande till bygglovet, enligt Transportstyrelsen har 8 registrerade fordon, bl.a. mindre lastbilar, personbilar, släpvagnar och en traktor. Verksamheten kommer i övrigt generera både tung lastbilstrafik med gods och biltrafik från kunder och besökare. Enligt förarbetena har denna typ av handelsverksamhet som regel en betydande inverkan på omgivningen, vilket gör att detaljplan krävs (prop. 1985/86:1 s. 553).

c) Stor efterfrågan på området för bebyggande

Enligt 4 kap. 2 § första stycket 3 a PBL krävs detaljplan när ansökan gäller ett område med stor efterfrågan på mark för bebyggande. Med efterfrågan avses både uppkomsten av planerad bebyggelse som mer spontant bebyggelsetryck (prop. 1985/86:1 s. 553). Hammarby gård ligger på fastigheten Eriksberg 2:27. Samma fastighet berörs nu av två pågående detaljplanarbeten: dels ett nytt bostadsområde med 450 bostäder som benämns Prästviken, och dels en detaljplan för en omfattande utvidgning av Botkyrka kyrkas kyrkogård inklusive uppförande av flera större byggnader. Detaljplanen för Prästviken omfattar delvis samma mark som omfattas av det nu överklagade bygglov med den planerade kyrkogårdsutvidgningen ligger ca 100 väster om Hammarby. Ca en kilometer öster om Hammarby gård, direkt öster om Botkyrka kyrka, pågår ytterligare ett planarbete, det s.k. Södra porten, som är tänkt att inrymma handel, industri m.m. De tre pågående planarbetena visar att det finns en stor efterfrågan på att bebygga området, vilket innebär ett krav på detaljplan för åtgärderna på Hammarby gård. Även om exploateringar enligt detaljplanerna inte kommer ske i närtid så uttalas i förarbetena att framtidsaspekten måste tas i beaktande, och här är det uppenbart att det finns en uttalad vilja att bebygga området.

d) Behov av teknisk samordning

Som påpekats ovan pågår ett detaljplanarbete för området direkt norr om Hammarby gård, på åkermarken mellan gården och S:t Botvids väg. Området benämns Prästviken och ska innehålla bostäder och viss kommunal service, t.ex. förskola, äldreboende och LSS-boende. Det här innebär att det nya bostadsområdet kommer ligga mellan Hammarby gård och S:t Botvids väg. Eftersom all trafik till Hammarby kommer från S:t Botvids väg innebär det att all trafik till Hammarby gård behöver passera genom bostadsområdet. Trafiken kommer bestå av både lastbilstrafik och biltrafik från besökare. I sökandes verksamhetsbeskrivning, som bifogats bygglovsansökan, framgår även en vilja att expandera verksamheten, vilket rimligen ökar trafiken.

Ovanstående omständigheter visar att det finns ett behov av samordning vad gäller trafik som bäst hanteras i en detaljplaneprocess och inte genom enskilda bygglov. I förarbeten uttalas att områden där det finns en uttalad förväntan på förändring i närheten av tätorter så gott som alltid har behov av detaljplaneläggning:

Större tätorters närområden, de s.k. randzonerna, är ett exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger, oavsett byggnadsföretagets omfattning. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. [...] Med begreppet större tätorter menar jag orter av en sådan storlek att det i allmänhet finns en uttalad förväntan på förändringar

och efterfrågan på den obebyggda marken närmast runt tätortens exploaterade yta. (prop. 1985/86:1 s. 555)

4. Lokaliseringsprövning

a) Bygglovet avviker från översiktsplanen

Tvärtemot vad som anges i tjänsteskrivelsen så ger inte Botkyrka kommuns översiktsplan stöd för de nu aktuella åtgärderna. I bygglovsbeslutet står att Hammarby gård ligger inom ”bevarande landsbygd och grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden”. ”Bevarandevärd landsbygdsmiljö” omfattar emellertid Grödingeområdet i södra Botkyrka kommun, mer än 12 kilometer från Hammarby. Översiktsplanen beskriver det så här:

Bevarandevärd landsbygdsmiljö

Täcker hela södra delen av Botkyrka kommun, d.v.s. hela Grödingelandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens motivering till bygglovet handlar om att översiktsplanen beskriver att kommunen gärna ser att ny verksamhet skapas och att det lokala näringslivet på landsbygden kan utvecklas. Denna motivering görs dock med stöd i det felaktiga påståendet att det aktuella området ligger inom bevarandevärd landsbygdsmiljö.

Enligt översiktsplanen ligger Hammarby gård istället inom det som betecknas som ”Storstadsnära natur – grönt aktivitetsrum” (Bilaga 5, s. 9 och 99). Benämningen används för den mark av landsbygdskaraktär som ligger i norra delarna av kommunen. I översiktsplanen står:

Storstadsnära natur - grönt aktivitetsrum

Täcker hela norra delen av Botkyrka kommun ner till Vårsta och Riksten i söder.

I kommunens markanvändningsstrategi för marktypen Storstadsnära natur – grönt aktivitetsrum anges bl.a. att ”Kommunen är mycket restriktiv till ny bebyggelse inom dessa områden.” (Bilaga 5, s. 97). Bygglovsbeslutet avviker således från översiktsplanen och de markanvändningsstrategier som anges för den aktuella marktypen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bör motivera varför bygglovet medger avvikelser från översiktsplanen.

b) Riksintresse

Under punkten för detaljplanekravet ovan så beskrivs att området är en utpekad och central del i Riksintresse för kulturmiljövården (AB16). I området pågår för närvarande två detaljplanarbeten: Prästviken samt utvidgningen av Botkyrka kyrkogård. Hammarby gård berörs i nuläget av två bygglov: dels det nu överklagade samt ytterligare ett bygglov avseende

mur/plan som omringar gården. Om det stora antalet bebyggelseåtgärder som planeras i området mellan Botkyrka kyrka och Hammarby genomförs på det sätt som är planerat kommer riksintresset skadas påtagligt. En annan bedömning skulle vara orimlig. Eftersom Hammarby gårdstomt är av central betydelse för kulturmiljön kan det inte uteslutas att de åtgärder som planeras här kommer bidra till att gränsen för påtaglig skada överskrids. Det framgår inte av det nu överklagade bygglovsbeslutet om förvaltningen gjort några överväganden i anslutning till riksintresset.

c) Trafik och parkeringsplatser

Till beslutet har två olika situationsplaner bifogats, som inte stämmer överens. I den ena situationsplanen (Bilaga 6) framgår att man har för avsikt att anordna 18 parkeringsplatser nordväst om huvudbyggnaden och en plats för rörelsehindre invid byggnaden. I den andra situationsplanen, som bygger på den planerade detaljplanen för Prästviken, är den parkeringsplats som presenterades i den första situationsplanen istället markerad för bostäder samt en elcentral (Bilaga 7, lila cirkel). I denna situationsplan förläggs istället 10-12 parkeringsplatser längs med Asptunavägen, sex parkeringsplatser väster om huvudbyggnaden samt tre platser invid byggnaden. I det skrivna bygglovsbeslutet framgår ytterligare ett alternativ för hur parkeringsplatserna ska anordnas. Beslutet medger nio parkeringsplatser varav en för rörelsehindre. Det innebär att bygglovsbeslutet innehåller tre olika alternativ för hur parkeringsplatserna ska anordnas. Vilket av alternativen som gäller går inte att utläsa.

Om detaljplanen för Prästviken antas kommer trafiken till den nu planerade verksamheten på Hammarby behöva gå genom bostadsområdet. Om bostadsområdet inte byggs kommer all trafik som ska till verksamheten istället trafikera den nu befintliga tillfartsvägen, Asptunavägen. Det är en enskild väg som i huvudsak underhålls av kriminalvårdsanstalten Asptuna, som ligger i slutet av vägen. Vägen är belagd med s.k. oljegrus, vilket är en vägbeläggning för vägar med lågt slitage. Redan idag är vägen hårt slitet och saknar kapacitet för någon nämnvärd trafikökning. Hur den trafikökning som alstras av den nya verksamheten ska hanteras framgår inte av bygglovsbeslutet.

5. Placering och utformning

Vilken påverkan åtgärderna har på kultur- och naturmiljö har inte prövats. Under rubriken ”Plan förhållanden” i tjänsteskrivelsen som ligger till grund för beslutet ges bl.a. en beskrivning av områdets påstådda kulturmiljövärden samt riktlinjer för hur kulturmiljön ska behandlas. Beskrivningen gäller emellertid Hallunda gård, och handlar överhuvudtaget inte om Hammarby gård. Det går inte att förstå på annat sätt än att förvaltningen har förväxlat Hallunda och Hammarby gård. Hallunda gård ligger dock, som namnet antyder, i Hallunda ca 4 kilometer från Hammarby. Det verkar som att förvaltningen faktiskt har prövat de sökta

åtgärderna på Hammarby mot värdetexterna för Hallunda gård, och att det inte bara handlar om att man råkat klistra in fel text. Under rubriken ”Bedömning” framgår bl.a. att de sökta åtgärderna inte bedöms medföra påtagliga ingrepp i bronsålderslämningar. Hammarby har inga bronsålderslämningar, däremot finns det vid Hallunda. Vidare bedömer förvaltningen att tillbyggnaden enligt bygglovet inte påverkar den befintliga byggnaden i betydande delar, utan att ”grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönsterluckor, trappor m.m.” bevaras. Detta gäller inte heller för Hammarby, utan en beskrivning av värdefulla bebyggelsedrag på Hallunda gård. Det står vidare att kulturlandskapets indelning mellan in- och utägor som markeras med stenmurar inte påverkas. Inte heller dessa kulturmiljövärden gäller Hammarby, utan handlar om Hallunda gård.

Sammanfattningsvis går det inte att tolka beslutet på annat sätt än att förvaltningen prövat de sökta åtgärderna på Hammarby gård mot kulturmiljövärdena på Hallunda gård. Det är naturligtvis så att åtgärder på Hammarby gård inte kommer skada på kulturmiljövärden vid Hallunda gård. Förvaltningens bedömning i denna del är därför inte relevant, vilket innebär att beslutet inte har motiverats och att det inte gjorts någon bedömning av vilka konsekvenser de sökta åtgärderna kommer få för de kulturmiljövärden som präglar Hammarbyområdet.



Enheten för överklaganden
Charlotte Wallberg

Klagande
Johny Harnesk
Hammarby Prästgård 1
145 65 Norsborg
info@hammarby-va.se

Motpart
Stockholms handelsdepå AB
info@danyshome.se

Överklagande av beslut om bygglov för ändrad användning, tillbyggnad samt fasadändring av byggnad på fastigheten Eriksberg 2:27

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning enligt vad som anges i skälen för beslutet.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun (nämnden) beslutade den 10 december 2019 (§ 429) att med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ändrad användning, tillbyggnad samt fasadändring av byggnad och uppförande av parkeringsplatser på fastigheten Eriksberg 2:27 (Hammarby Gård 1). Som skäl för beslutet hänvisades till tjänsteskrivelse i vilken följande anges. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det föreslagna, bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser överensstämmer med översiktsplanen. Aktuell åtgärd innebär att ny jordbruksmark inte tas i anspråk då byggnaden är befintlig och nya parkeringsplatser placeras på befintlig ridvolt. Det lokala näringslivet på landsbygden får möjlighet att utvecklas, ny verksamhet kommer skapas och även arbetsplatser. Allmänheten kommer få möjlighet till längre promenader längs med pilgrimsleden, motion och utflykter där även den vackra kulturmiljön på och runt aktuell plats kan komma att upplevas. Aktiviteter som kan komma att ske oftare än vad det gör idag. Föreliggande förslag 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 tillgänglighet 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.

Datum
2020-05-07

Beteckning
403-2496-2020

Johny Harnesk (ägare till grannfastigheten Eriksberg 2:131) har överklagat beslutet och yrkat inhibition. Till stöd för sin talan har han anfört sammanfattningsvis följande. Beslutet om bygglov överklagas med hänvisning till enskilda intressen, detaljplanekravet, olämplig lokalisering samt felaktig handläggning. Han som sakägare fick ingen information från samhällsbyggnadsnämnden om ansökan och har därför inte fått möjlighet att yttra sig. Han har inte heller upplysts om det beviljade beslutet. Med anledning av det har det nu aktuella beslutet inte fattats på rätt sätt och ska därför upphävas. I bygglovsbeslutet framgår att samhällsbyggnadsnämnden kungjort för att inhämta synpunkter från sakägare. Denna typ av kungörelse tar emellertid sikte på okända sakägare. Han som direkt granne och särskilt berörd borde istället ha betraktats som känd sakägare och därför informerats direkt av samhällsbyggnadsnämnden, vilket alltså inte har skett.

Överklagan motiveras bland annat med att detaljplanekravet ska tillämpas eftersom den aktuella platsen utgör en utpekad och central del av riksintresse för kulturmiljövården (Bornsjön AB16), samt att det pågår ett detaljplanearbete i direkt anslutning, och delvis överlappande, till det område som nu berörs av bygglovet. Till detta kommer ett plank/mur som nyligen uppförts runt gården och har beviljats bygglov i efterhand. Detaljplanen för det angränsande området genomgick samråd och granskning innan byggloven på Hammarby gård blev aktuella. Det nu aktuella bygglovet, den tidigare beviljade muren/planket och det pågående detaljplanearbetet har inte hanterats i ett sammanhang. Tillsammans med detaljplanen och det tidigare uppförda planket riskerar åtgärderna i det nu aktuella bygglovet därför att medföra påtaglig skada på riksintresset. Riksintressebeskrivningen och Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram visar att det finns en mycket nära koppling mellan Hammarby prästgård och Hammarby gård och att de till stora delar kan betraktas som samma enhet. Byggnadsåtgärder som genomförs på Hammarby gård kan således inte frikopplas från den gemensamma kulturmiljön som omfattar både prästgården och gårdens ekonomibyggnader. I första hand kommer det nu överklagade bygglovet påverka honom genom trafikökning. Prästgårdens ekonomiska värde hänger till viss del samman med kulturmiljön. Om gården omvandlas för handel skadas kulturmiljön, vilket rimligen innebär att det ekonomiska värdet på prästgården sjunker. Lokaliseringen är inte lämplig med anledning av trafik- och avloppssituationen. Behovet av teknisk samordning förstärks genom att det nu beviljade bygglovet uttalar att verksamheten inte kommer omfattas av kommunalt avlopp, utan att man planerar att anlägga ett enskilt avlopp. Det överklagade bygglovet medger åtgärder som behöver hanteras i ett större sammanhang än i enskilda bygglov. Den lämpligaste formen är i en detaljplan.

Motivering

Kommunicering m.m.

Länsstyrelsen avgör nu ärendet slutligt. Det saknas därför skäl att fatta något särskilt beslut gällande yrkandet om inhibition.

Datum
2020-05-07

Beteckning
403-2496-2020

Johny Harnesk har framfört invändningar mot hur kommunicering skett i ärendet.

Enligt 9 kap. 25 § 2 PBL gäller att byggnadsnämnden ska underrätta berörda grannar och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

Av 5 kap. 35 § PBL framgår att om ett stort antal personer ska underrättas och det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem, får nämnden kungöra ansökan.

De nu aktuella åtgärderna ska utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Då åtgärderna även utgör åtgärder som inte omfattas av 9 kap. 31 a § PBL har nämnden haft skyldighet att kommunicera ansökan med berörda grannar.

Med hänsyn till att ett stort antal personer skulle underrättas om den aktuella ansökan finner länsstyrelsen att nämnden har haft fog för att kungöra ansökan istället för att skicka ut den till var och en av grannarna. Nämnden har därmed enligt länsstyrelsen uppfyllt kraven i 9 kap. 25 § PBL. Vad klaganden anført om att han är en känd sakägare och direkt granne och borde informerats direkt medför ingen annan bedömning. Länsstyrelsen övergår därmed till att pröva det överklagade beslutet.

Förutsättningar för bygglov

Enligt 9 kap. 31 § PBL gäller 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 § samt uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Ansökan avser ändrad användning av byggnad (ekonomibygnad till försäljning/café), tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser. I ansökan anges att det ska vara en gårdsbutik samt enklare servering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i tjänsteskrivelse angett att den aktuella byggnaden är en ekonomibygnad som saknar bygglov och att ansökan om

Datum
2020-05-07

Beteckning
403-2496-2020

ändrad användning av byggnaden därmed måste bedömas som nybyggnad av byggnad.

I 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL anges att det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Bestämmelsen uppställer inte något krav på att den befintliga byggnaden ska vara bygglovspliktig för att det ska handla om bygglov för ändrad användning av byggnaden. Det räcker med att byggnaden avses användas på väsentligen annat sätt än som skett tidigare för att bestämmelsen ska vara tillämplig. Länsstyrelsen finner därmed, till skillnad från samhällsbyggnadsförvaltningen, att det faktum att den befintliga ekonomibygnaden på fastigheten saknar bygglov inte innebär att den ändrade användningen ska betraktas som nybyggnad vid bedömningen av om förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Åtgärderna i nu aktuellt fall kan inte betraktas som nybyggnad i enlighet med 1 kap. 4 § PBL. Det kan även i detta sammanhang konstateras att det överklagade beslutet inte heller omfattar bygglov för nybyggnad, utan bygglov för ändrad användning. Länsstyrelsen prövar således åtgärden som ändrad användning och inte som nybyggnad.

Detaljplanekravet

Klaganden har gjort gällande att åtgärderna kräver detaljplaneläggning enligt 4 kap 2 § första stycket 2, som avser detaljplaneläggning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras.

De aktuella åtgärderna avser endast ändring och tillbyggnad av ett befintligt byggnadsverk samt uppförande av parkeringsplatser. Det handlar inte om någon förändring av bebyggelse, dvs. samling av byggnadsverk enligt 1 kap. 4 § PBL. Mot denna bakgrund är 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL inte tillämplig.

Vidare menar klaganden att detaljplaneläggning krävs med stöd av 4 kap. 2 § första stycket 3 a, som avser nya byggnadsverk som får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Länsstyrelsen har ovan konstaterat att de aktuella åtgärderna inte kan betraktas som nybyggnad vid bedömningen av om förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Bestämmelsen i 4 kap. 2 § första stycket 3 a är således inte heller tillämplig för de aktuella åtgärderna.

Datum
2020-05-07

Beteckning
403-2496-2020

Åtgärderna kräver därmed inte detaljplaneläggning med hänvisning till de grunder som klaganden har angett. Länsstyrelsen finner vidare att åtgärderna inte heller kräver detaljplaneläggning på någon annan grund.

Betydande olägenhet

Enligt 2 kap. 9 § PBL gäller att placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Bestämmelsen innebär att påverkan som i och för sig innebär olägenhet, men inte betydande sådan, får accepteras (se t.ex. MÖD:s dom den 11 mars 2016, P 7729-15, den 23 juni 2015, P 6062-14 och den 30 april 2015, P 9750-14).

Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Länsstyrelsen konstaterar att de aktuella åtgärderna är belägna ca 100 meter ifrån klagandens fastighet. Mot bakgrund av åtgärdernas placering och omfattning finner länsstyrelsen att de inte kan anses innebära någon betydande olägenhet för klaganden i PBL:s mening. Skäl att upphäva beslutet pga. vad klaganden anfört i denna del föreligger således inte.

Kulturmiljö m.m.

Klaganden har anfört att de beviljade åtgärdernas påverkan på riksintresset och kulturmiljön i övrigt inte har bedömts i det nu överklagade beslutet och att det överklagade beslutet därmed bör upphävas. Klaganden har vidare anfört att den förändrade markanvändningen innebär att den karakteristiska kulturmiljön på Hammarby prästgård och Hammarby gård delvis går förlorad. De sökta åtgärderna skadar kulturmiljön på ett sådant sätt att känsliga kulturvärden går förlorade. Kulturmiljöanalysen visar att Hammarbys ekonomibyggnader representerar höga kulturmiljövärden och är en del i den sammanhållna kulturmiljön som är av stor betydelse för att förstå områdets förutsättningar. Om påverkan sker på gårdsmiljön och ekonomibyggnaderna får det därmed negativa konsekvenser för hela den sammanhållna kulturmiljön.

Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Området ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de uttryck för kulturmiljön som ligger till grund för riksintresset. Som motiv för riksintresset beskrivs bland annat den tidiga medeltidens sockenindelning och de stora herrgårdsanläggningarna vilket inkluderar Botkyrka sockencentrum med Hammarby gård och prästgården. De kulturhistoriska,

Datum
2020-05-07

Beteckning
403-2496-2020

riksintressanta uttryck som särskilt berör området är Botkyrka kyrka samt tillhörande boställen och andra byggnader.

Länsstyrelsen bedömer att riksintressets uttryck med medeltida sockenindelning, Botkyrka kyrka och prästgård med tillhörande byggnader även efter åtgärderna är möjligt att avläsa i miljön. Åtgärderna medför därmed inte sådan påtaglig skada på riksintresset i den mening som avses i 3 kap. 6 § miljöbalken.

I 2 kap. 6 § PBL anges bland annat att byggnadsverk ska 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. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

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

Huruvida de aktuella åtgärderna kan genomföras med tillräcklig respekt för de befintliga karaktärsdragen och de kulturhistoriska värdena är en bedömning som i första hand bör göras av nämnden som första instans. Länsstyrelsen konstaterar i denna del att nämnden inte närmare redogjort för byggnadens eller områdets kulturhistoriska värden eller för sin inställning till de aktuella åtgärdernas påverkan på de kulturhistoriska värdena. Nämnden har inte heller redogjort för sin bedömning av varsamhetskraven eller förvanskningsförbudet. Det går inte heller att utläsa huruvida nämnden bedömer att förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § PBL är tillämpligt eller inte. Det går enligt länsstyrelsen mot denna bakgrund inte att utläsa vilka omständigheter nämnden tillmätt betydelse vid bedömningen om åtgärderna kan tillåtas utifrån kulturhistorisk synpunkt. Nämndens beslut uppfyller enligt länsstyrelsen därmed inte motiveringsskyldigheten i denna del. Beslutet ska därför upphävas och återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Charlotte Wallberg. I den slutliga handläggningen har också antikvarie Elin Sahlin medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

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

Kopia till: Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun.

Bilaga 1 Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

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 att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **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, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 2496-2020.



Enheten för överklaganden
Mats Bigner

Klagande
Johny Harnesk
Hammarby Prästgård 1
145 65 Norsborg

Motpart
info@danyshome.se

Överklagande av ett beslut att bevilja bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad, fasadändring samt parkeringsplatser på fastigheten Eriksberg 2:27, Botkyrka

Beslut

Länsstyrelsen återförvisar ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommun för förnyad handläggning i enlighet med vad som följer av detta beslut.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommun (nämnden) beslutade den 25 augusti 2020, dnr SBN 2019-000823, att med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ändrad användning av byggnad, tillbyggnad, fasadändring samt parkeringsplatser på fastigheten Eriksberg 2:27.

Av beslutet och därtill hörande tjänsteskrivelse framgår bland annat följande. Nämnden vidhåller sin tidigare bedömning. Ansökan avser ändrad användning av byggnad (från ekonomibyggnad till café/försäljning), tillbyggnad och fasadändring samt parkeringsplatser. Byggnaden har i aktuellt utförande en byggnadsarea på 517,7 m². Den tillkommande ytan består utav ett inglasat uterum på 26 m² och ett skärmtak på 40 m². Ansökan avser även fasadändring bestående utav byte från dörr till fönster på fasad mot väster samt anordnade av nio parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade.

Ett tidigare bygglov för motsvarande åtgärder återförvisades av länsstyrelsen till nämnden för fortsatt utredning avseende huruvida de aktuella åtgärderna kunde genomföras med tillräcklig respekt för de befintliga karaktärsdragen och de kulturhistoriska värdena.

Översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige i maj 2014, anger att det aktuella området ligger inom bevarande landsbygd och grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden. ”Storstadsnaturen i direkt anslutning till stadsbygden har en uppgift att fylla som ”aktivitetsrum”. Här finns plats för längre promenader, skidåkning,

Datum
2020-10-27

Beteckning
403-58095-2020

motion och utflykter. Aktiviteter som inte sker dagligen, men ändå ofta”. Av översiktsplanen följer även att kommunen vill ge möjlighet för det lokala näringslivet på landsbygden att utvecklas med nya verksamheter och arbetsplatser, allt från vårdboenden till hotell och konferensanläggningar. Kommunen behöver vidare slå vakt om befintlig jordbruksmark och matproduktion.

Hallunda gård ingår i riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar). Hallunda är Botkyrkas bäst bevarade småskaliga 1700-tals herrgårdsmiljö. Gården omfattar ett flertal byggnader med bevarad äldre karaktär som omges av ett landskap med jordbruksmark och skogspartier. På så sätt skapas en sammanhållen kulturmiljö som trots närheten till miljonprogrammets småhusområden bibehållit en ålderdomlig karaktär. Av riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet avseende Hallunda framgår bland annat att äldre byggnader i området bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönster, fönsterluckor, knutlådor, trappor med mera bibehålls.

Ärendet kungjordes i Dagens Nyheter den 7 oktober 2019 och till kända sakägare den 29 juni 2020. Negativa synpunkter har inkommit. Nämnden anser att åtgärderna överensstämmer med översiktsplanen. Ingen jordbruksmark tas i anspråk och antalet parkeringsplatser bedöms vara tillräckliga för den planerade verksamheten som består i att sälja äldre möbler. Runt ekonomibygnaderna ska en lite trädgård inspirera och låta kunderna njuta av den vackra kulturmiljön. Ambitionen är att skapa ett trevligt utflyktsmål.

Åtgärden innebär inga påtagliga ingrepp i den befintliga miljön och fornlämningarna i närheten påverkas inte. Byte av en liten del av ett tak, tillbyggnad av skärmtak samt byte från dörr till fönster anpassas till befintlig byggnad. Uterummet utförs i puts likt en del av den befintliga byggnaden samt glas. Tillbyggnaden – som inte kräver några ingrepp i den befintliga byggnadsstrukturen – utformas så att den är avläsbar i förhållande till den befintliga byggnadens enkla karaktär. Den befintliga byggnaden är fristående och dess huvudfasad vetter mot innergården.

Kulturlandskapets indelning mellan in- och utägor som markeras med stenmurar påverkas inte. Åtgärderna möjliggör för det lokala näringslivet på landsbygden att utvecklas. Trafiken, dock inte den tunga trafiken, kommer att öka något. Allmänheten kommer att få möjlighet till längre promenader längst med pilgrimsleden, motion samt utflykter där även den vackra kulturmiljön på och runt platsen kan upplevas.

Åtgärderna innebär inte någon förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL och strider inte heller mot bestämmelserna i 8 kap. 17 § PBL. Kraven i 2 kap. 6 § samt i 8 kap. 1 och 2 §§ PBL uppfylls.

Beslutet har, med yrkande om inhibition, överklagats av **Johny Harnesk**, ägare till fastigheten Eriksberg 2:131, (Hammarby prästgård) som till stöd härför anfört bland annat följande. De lovgivna parkeringsplatserna kommer inte att räcka för

Datum
2020-10-27

Beteckning
403-58095-2020

den planerade verksamheten vilket kan antas leda till att bilar parkeras på andra platser i närområdet, bland annat på hans fastighet.

Den ändrade markanvändningen och tillbyggnaden kommer medföra att den karakteristiska kulturmiljön på Hammarby prästgård och Hammarby gård delvis går förlorad vilket bland annat kan medföra att värdet på prästgården minskar. Översiktsplanen ger inte stöd för de aktuella åtgärderna. Han har därför inte haft skäl att tro att den nu aktuella butikverksamheten skulle komma att godkännas i anslutning till hans fastighet.

Han bereddes möjlighet att yttra sig inför nämndens beslut vilket han också gjorde via e-post till förvaltningen. Av tjänsteskrivelsen som ligger till grund för beslutet framgår dock att ingen erinran har inkommit. Eftersom hans synpunkter inte beaktats i beslutet bör det upphävas.

Det aktuella bygglovets berör frågor som behöver hanteras genom en detaljplan. Det aktuella området ingick också till en början i det utkast till detaljplaneförslag som togs fram 2010. Efter det att länsstyrelsen i ett tidigt samrådsyttrande uttryckt farhågor om att förslaget skulle kunna innebära påtaglig skada på riksintresset lyftes Hammarby gårdstomt bort ur förslaget och det uttrycktes i planbeskrivningen att Hammarbys ekonomibyggnader skulle bevaras i sin nuvarande utformning. Det förefaller således som om fastighetsägaren tagit bort Hammarby gårdstomt från detaljplanen för att istället ansöka om bygglov utom plan för såväl nu aktuell åtgärd som för ett mur/plank runt gården [behandlas av länsstyrelsen i ärende 403-42933-2020].

Inom ett avgränsat område mellan Hammarby och Botkyrka kyrka, som är en utpekad och central del i riksintresset, pågår således två detaljplanarbeten samtidigt som områdets känsligaste del nu berörs av två bygglov. Det bör stå klart att påtaglig skada på riksintresset kommer att uppstå om alla planerade åtgärder genomförs, även om det kan vara så att åtgärderna var för sig inte innebär att skadan blir påtaglig. För att undvika påtaglig skada är det därför avgörande att alla åtgärder inom detta område bedöms tillsammans.

Hammarbyområdet ingår i Botkyrka kommuns kulturmiljöprogram. Det innebär att området representerar ett högt allmänintresse. Hammarby gård ligger mitt i det område som avgränsats av kommunen. I förarbeten till PBL (ÄPBL) uttrycks att detta förhållande talar för behovet av detaljplan. I propositionen står bland annat följande. ”Inom områden som är värdefulla från miljömässig eller kulturhistorisk synpunkt, där bevarandevärdet ändå är starkt och finns dokumenterat i översiktsplanen eller ett politiskt förankrat s.k. kulturminnesvårdsprogram, bör detaljplanekravet normalt hävdas.” (prop. 1985/86:1 s. 558).

Den planerade verksamheten kommer att få en betydande inverkan på omgivningen. Det faktum att det för närvarande pågår tre olika planprocesser i närområdet visar på att det finns en stor efterfrågan på att bebygga området vilket innebär att detaljplan krävs enligt 4 kap. 2 § första stycket 3 a PBL.

Datum
2020-10-27

Beteckning
403-58095-2020

Tvärtemot vad som anges i tjänsteskrivelsen så ger inte Botkyrka kommuns översiktsplan stöd för de nu aktuella åtgärderna. I bygglovsbeslutet står att Hammarby gård ligger inom ”bevarande landsbygd och grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden”. ”Bevarandevärd landsbygdsmiljö” omfattar emellertid Grödingeområdet i södra Botkyrka kommun, mer än tolv kilometer från Hammarby. Samhällsbyggnadsförvaltningens motivering till bygglov handlingar om att översiktsplanen beskriver att kommunen gärna ser att ny verksamhet skapas och att det lokala näringslivet på landsbygden kan utvecklas. Denna motivering görs dock med stöd i det felaktiga påståendet att det aktuella området ligger inom bevarandevärd landsbygdsmiljö.

Enligt översiktsplanen ligger Hammarby gård istället inom det som betecknas som ”Storstadsnära natur – grönt aktivitetsrum”. I kommunens markanvändningsstrategi för marktypen Storstadsnära natur – grönt aktivitetsrum anges bland annat att ”Kommunen är mycket restriktiv till ny bebyggelse inom dessa områden”. Nämnden har inte motiverat varför bygglov trots detta ska medges på platsen.

Till beslutet har två olika situationsplaner bifogats, som inte stämmer överens. I den ena situationsplanen (bilaga 6) framgår att man har för avsikt att anordna 18 parkeringsplatser nordväst om huvudbyggnaden och en plats för rörelsehindrade invid byggnaden. I den andra situationsplanen, som bygger på den planerade detaljplanen för Prästviken, är den parkeringsplats som presenterades i den första situationsplanen istället markerad för bostäder samt en elcentral (Bilaga 7, lila cirkel). I denna situationsplan förläggs istället 10-12 parkeringsplatser längs med Asptunavägen, sex parkeringsplatser väster om huvudbyggnaden samt tre platser invid byggnaden. I det skrivna bygglovsbeslutet framgår ytterligare ett alternativ för hur parkeringsplatserna ska anordnas. Beslutet medger nio parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. Det innebär att bygglovsbeslutet innehåller tre olika alternativ för hur parkeringsplatserna ska anordnas. Vilket av alternativen som gäller går inte att utläsa.

Vilken påverkan som åtgärderna har på kultur- och naturmiljö har inte prövats. Under rubriken ”Planförhållanden” i tjänsteskrivelsen som ligger till grund för beslutet ges bland annat en beskrivning av områdets påstådda kulturmiljövärden samt riktlinjer för hur kulturmiljön ska behandlas. Beskrivningen gäller emellertid Hallunda gård, och handlar överhuvudtaget inte om Hammarby gård. Det går inte att förstå på annat sätt än att förvaltningen har förväxlat Hallunda och Hammarby gård. Hallunda gård ligger dock, som namnet antyder, i Hallunda cirka fyra kilometer från Hammarby.

Det verkar som att förvaltningen faktiskt har prövat de sökta åtgärderna på Hammarby mot värdeexterna för Hallunda gård, och att det inte bara handlar om att man råkat klistra in fel text. Under rubriken ”Bedömning” framgår bland annat att de sökta åtgärderna inte bedöms medföra påtagliga ingrepp i bronsålderslämningar. Hammarby har dock inga bronsålderslämningar, däremot finns det

Datum
2020-10-27

Beteckning
403-58095-2020

sådana vid Hallunda. Vidare bedömer förvaltningen att tillbyggnaden enligt bygglovet inte påverkar den befintliga byggnaden i betydande delar, utan att ”grundmurar, socklar, fasadpaneler, knutlådor, fönsterluckor, trappor med mera.” bevaras. Detta gäller inte heller för Hammarby, utan är en beskrivning av värdefulla bebyggelsesdrag på Hallunda gård. Det står vidare att kulturlandskapets indelning mellan in- och utägor som markeras med stenmurar inte påverkas. Inte heller dessa kulturmiljövärden gäller Hammarby, utan handlar om Hallunda gård.

Stockholms Handelsdepå AB har yttrat sig i ärendet och härvid anført bland annat följande. De estetiska förändringar som de önskar göra på stallet är ett regnskydd/tak över ytterdörren och en inglasning öster om mjölkrummet. De byter även ut en täckt trädörr, på gaveln mot kyrkan, mot glas. Länsstyrelsen behandlade dessa åtgärder och den ändrade användningen, i beslutet daterat 7/5 2020 (403-2496-2020). Enligt Länsstyrelsens direktiv fattade nämnden ett nytt beslut 25/8 2020. Här har det skickats ut fel version av tjänsteskrivelsen, som klaganden opponerar sig mot.

Motivering

Länsstyrelsen prövar ärendet slutligt. Det finns således inget skäl att särskilt ta ställning till Johnny Harnesks inhibitionsyrkande.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

8 kap. 17 § PBL har följande lydelse. Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Fastigheterna Eriksberg 2:27 och 2:131 utgör ett tidigare prästboställe, tillhörande Botkyrka kyrka, och är en del av Botkyrkas äldre sockencentra. De båda fastigheterna igår i riksintresse för kulturmiljövården, Bornsjön [AB16] (delen i Tumba och Botkyrka) som ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de värden som ligger till grund för dess utpekande enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen vill dock förtydliga att de uttryck för riksintresset som är aktuella i förhållande till den aktuella fastigheten är ”Botkyrka kyrka med äldsta delar från 1100-talet, samt tillhörande boställen och andra byggnader”.

Genom sin placering i det öppna landskapet och karaktär som ladugård är byggnaden en viktig del av kulturmiljön som inkluderar prästbostället som en sammanhållen enhet. Det är därför viktigt att planerade förändringar utförs varsamt med hänsyn till byggnadens karaktär enligt 8 kap. 17 § PBL samt till platsens natur- och kulturvärden enligt 2 kap. 6 § PBL. Det är länsstyrelsens

Datum
2020-10-27

Beteckning
403-58095-2020

uppfattning att nämnden har prövat ändringen enligt aktuella lagkrav men mot kulturvärden och karaktärsdrag hos en annan fastighet än den som beslutet avser vilket naturligtvis gör att nämndens prövning i dessa delar måste göras om.

Länsstyrelsen anser också att förslaget i sin nuvarande utformning med tak som täcker en stor del av byggnadens långsida riskerar att försämra förståelsen för byggnadens karaktär som ladugård och att förslaget därmed inte tagit sådan hänsyn som avses med kravet om varsamhet.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att ett grannhörande enligt 9 kap. 25 § PBL gäller specifikt för ett visst beslut. Om nämnden i ett senare skede fattar ett nytt beslut – till exempel med anledning av en återförvisning – måste ett nytt grannhörande vidtas. Det räcker således inte att endast höra ett par särskilt berörda grannar och i övrigt förlita sig på en tidigare process där ansökan förts in i en ortstidning samt kungjorts på kommunens anslagstavla enligt bestämmelsen i 5 kap. 35 § PBL.

När det gäller sådant som ritningar och situationsplaner kan dessa i och för sig återanvändas från ett tidigare ärende i den mån inga förändringar skett i dessa delar. Det är då dock viktigt att dokumenten förses med ny stämpling så att det tydligt framgår att dessa tillhör även det nya beslutet och inte endast ett tidigare beslut. Länsstyrelsen har i det nu aktuella ärendet identifierat brister även i detta hänseende.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att de ovan påpekade bristerna medför att ärendet måste återförvisas till Samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommun för förnyad handläggning i enlighet med vad som följer av detta beslut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsassessor Mats Bigner. I den slutliga handläggningen har även antikvarien Elin Sahlin deltagit.

Kopia till:

Samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommun

Bilaga Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 58095-2020.

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: Andreas Stockhaus <stockhaus@gmail.com>

Datum: 10 december 2020, 13:29 centraleuropeisk normaltid

Ämne: Synpunkter

Till: info@hammarby-va.se

Synpunkter på det planerade bygglovets på Hammarby. Jag motsätter mig bygglovets av följande skäl:

- Att Hammarby gårds ekonomibyggnader byggs om till butik påverkar gårdens karaktär i grunden och sänker värdet på min fastighet, prästgården, som är gårdens tidigare huvudbyggnad.

Översiktsplanen medger inte heller den här typen av verksamhet här.

- Området inte lämpligt för butiksverksamhet. Har en betydande omgivningspåverkan som beror på ett ökat flöde av gods- och personbilstrafik.

- Pga kulturmiljöskäl behöver de planerade ingreppen hanteras inom en detaljplan.

Hälsning

//Johny