



§ 81

BYGG 2022.590

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten BERG 1:12

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att

7. bevilja ansökan om Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglag (2010:900), PBL.
8. ge handläggaren i ärendet delegation på att upprätta tillhörande bilaga med kompletterande information inför startbesked.
9. debitera sökanden en avgift om 36 400 kronor, inklusive teknisk prövning enligt gällande taxa.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag och att detta blir miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Beskrivning av ärendet

Daniel Josefsson genom Parla Projekt AB ansöker om Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på 178 kvm byggarea, 216 kvm bruttoarea, 31 kvm boarea samt ett fristående förråd på 14 kvm byggarea/bruttoarea, på fastigheten BERG 1:12. Komplementbyggnaden ska fungera som en gemensamhetsbyggnad med bla festlokal, förråd och övernattningsmöjligheter för de fem enbostadshus som planeras byggas till öster om byggnaderna. Bostadshusen hanteras i ett separat bygglov (Bygg.2021.469) och har sedan tidigare ett beviljat förhandsbesked (MSN/2019:52).

Bostadshusen och komplementbyggnaden uppförs med stående träfasad i rött med röda tegelpannor på taket.

Gällande rätt och beredning

9 kap. 31 § PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. 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. Lag (2014:900).

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



§ 81, forts

PBL 10 kap.

3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av [16 kap. 8§](#).

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

PBL 11 kap

51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

För området gäller översiktsplanen för Strängnäs kommun. Området ligger intill befintliga strukturer. Ansökan har därför prövats enligt "Ny bebyggelse i anslutning till utpekade servicenoder/landsbygdsnoder" enligt översiktsplanen.

Fastigheten ligger inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden. Bestämmelserna omfattar stor del av kommunen och innebär att turismens och friluftslivets intressen ska beaktas, särskilt vid prövning av tillkommande exploateringsåtgärder.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Överselö-Tynnelsö). Riksintresset innebär framförallt att det öppna jordbrukslandskapet och de äldre bebyggelsemiljöerna med fornlämningar, gravfält osv. fortsatt ska dominera landskapsbilden och områdets karaktär. Ny bebyggelse ska inte placeras i exponerade lägen eller i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs eller att landskapsbilden påverkas negativt.

Byggnaden placeras på äldre åkermark och sökande måste ansöka om att åkermarken tas ur bruk hos Länsstyrelsen.

Byggnaden placeras på "storskalig jordbruksmark" enligt FÖP sid 61.

För Berg 1:12 så bedöms det inte längre som "storskalig jordbruksmark" då man uppfört byggnader runt om och avgränsat mot jordbruksmarken norr.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



§ 81, forts

Berörda sakägare har givits möjlighet att yttra sig:

Följande fastigheter har inkommit med yttrande:

Berg 1:11

Berg 1:8

Berg 1:5 Berg 1:10

Berg 1:7

Åsa 1:18

Berg 1:11, Berg 1:8, Berg 1:5 Berg 1:10 samt Åsa 1:18 har inkommit med samma yttrande var för sig, där man först hänvisar till inlämnade yttranden i samband med förhandsbeskedet MSN/2019:52, sedan skriver man att man anser att byggnaden inte passar in i den byggnadsnorm som finns i området samt att man anser att risken finns att det kommer bli en stor olägenhet ljudmässigt för övriga boende.

Berg 1:11, Berg 1:8, Berg 1:5 Berg 1:10 samt Åsa 1:18 ställer sig också frågande gällande placering av miljöstationen samt brevlådor. Risk finns att den gemensamma sopstationen blir till ett icke önskvärt skräpställe om inte, den förmodade samfälligheten, kan ta hand om sina rutiner och undvika att skräp etc. placeras felaktigt eller runtomkring.

Berg 1:7

Fastighetsägare till Berg 1:7 inkom med yttrande där man anser att det är olämpligt att bygga på jordbruksmark, att byggnaden inte passar in i området samt att dräneringen på fastigheten ska beaktas.

Byggherreyttrande:

"Kringliggande mark kommer även i framtiden kunna nyttjas för mindre djurhållning & och odling el. likv. vid behov av de boende. Byggnaden upptar en så pass liten del av tomten. Flexibiliteten finns fortfarande kvar.

Byggnaden grundläggs på plintar, ej btg platta, natur bevaras i möjligaste mån på så vis.

Strängnäs & Stallarholmen är en attraktiv kulturbygd. Denna komplementbyggnad kan nyttjas selektivt av de boende i ny föreslagen bebyggelse, för konstnärligt arbete och kreativt arbete. Det är inte helt realistiskt att de som väljer att bosätta sig i ett av dessa hus gör det med en ambition att utvecklas, eller är yrkesverksamma konstnärer el. likv. Med det ökade distansarbetet/hemarbetet som är här för att stanna (covid) och möjliggör ett flexiblare livspussel så ger denna byggnad också en ytterligare möjlighet för ex. företagare/frilansare eller anställd att arbeta hemifrån i lugn och ro.

Utgångspunkten är inte att byggnaden ska nyttjas kommersiellt men det är nog inte helt orimligt att exempelvis gästlägenhet kan hyras ut till ex. kulturarbetare eller stipendiater. Fest/samlingssalen skulle också i mindre skala kunna nyttjas för

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



§ 81, forts

mindre sociala aktiviteter, konserter, samlingar av externa gäster, i mindre skala. Selektiva samlingar i mindre skala bedöms ej kunna utgöra ett störande inslag i den lantliga fridfulla idyllen. Det kan snarare innebära att det blir en mer levande bygd och samtidigt lugn och stillsam, det behöver inte motsäga varandra. Det är inte helt orimligt att denna byggnad kan gynna bygden och folklivet i Stallarholmen, och förstärker dess identitet som en naturnära attraktiv kulturbygd.

Uppvärmningen kan enkelt lösas med en modern från/tilluft, värmeväxlare/luftpump, så kan temperaturen exempelvis vara runt 15-16 grader vintertid, och när byggnaden eventuellt står oanvänd, det drar minimalt med el. Byggnad kan även kompletteras med solpaneler, som lagrar energi, då kan till och med energi återanvändas, säkerligen nyttjas av övriga byggnader.

Behovet av dränering bedöms inte påverkas nämnvärt, mark ska egentligen inte ändras mer än lokalt vid byggnaden, och då i minsta möjliga mån. Byggnaden i sig ökar troligtvis inte på dräneringsbehovet primärt. Vi undviker hårdgjorda markytor som ansamlar vatten. Gräs belagda ytor och grusbäddar (infiltrerar vid behov) samt spångar/gångar av trä ovan mark är det som är ambitionen att använda. Regn och smältvatten kan även omhändertas lokalt via stuprör och lokala magasin/tunnor som samlar vatten. Regn och smältvatten kan även omhändertas lokalt i magasin, vatten som sedan kan nyttjas för exempelvis bevattning under sommartid. Regn och smältvatten kan fortfarande ledas norrut.

Brevlådor och miljöstation kan såklart placeras vid övriga brevlådor och sophantering för att undvika trafik på skaftväg."

Berörda myndigheter har givits möjlighet att yttra sig:

Länsstyrelsen inkom med yttrande gällande eventuella naturvärden:

"Inga särskilda naturvärden finns noterade på platsen för gemensamhetshuset, det är en tämligen ordinär åker. En anmälan om att ta jordbruksmark ur produktion ska lämnas till länsstyrelsen om det inte redan är gjort."

Sevab har inkommit med svar att de inte har några synpunkter på åtgärden.

Miljöenhetens bedömning gällande komplementbyggnaden, som ska fungera som festlokal och gästlägenhet, är att den om möjligt bör anslutas till samma avloppsanläggning som fastigheterna Berg 1:14-Berg 1:18. Den gemensamma avloppsanläggningen behöver då dimensioneras så att den klarar belastningen från bostadshusen samt tillkommande komplementbyggnad.

Om komplementbyggnaden ska ha en egen avloppsanordning behöver det vara en anläggning som klarar av att upprätthålla en god reningseffekt även vid oregelbunden belastning och långa perioder utan inkommande avloppsvatten.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



§ 81, forts

Länsstyrelsen inkom med yttrande gällande eventuella fornminnen:

En arkeologisk utredning har utförts inom området vilken en fornlämning i form av härd undersöktes och borttogs (Lst dnr 431-7264-2017). Länsstyrelsen har inga ytterligare krav på tillståndsprövningar enligt 2 kap. kulturmiljölagen(1988:950).

Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950):

- om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/ eller fornfyndet samt området runt detta/dessa
- anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen

Kommunekologen inkom med svar efter naturvärdesinventering 2022-06-15. Inventeringen resulterade sammanfattat i att fastigheten till stor del består av en åker som ligger i träda och är bevuxen med gräs samt att naturbetesmark inte når riktigt upp till de höga naturvärden som finns i naturbetesmarker av riktigt hög kvalitet.

Miljö och samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Förhandsbeskedet MSN/2019:52 har laga kraft och bygglov för bostadshusen har lämnats in inom 2 år från att förhandsbeskedet laga kraft.

De yttranden som lämnades in i samband med förhandsbeskedet MSN/2019:52 handlade enkelt sammanfattat om:

- Ökad belastning av grundvattnet.
- Ökad ljudnivå.
- Ökad trafik och belastning på befintlig väg.
- Förstörande av kulturhistoriskt område, med tanke på fornlämningar.
- Stilbrott mot befintlig byggnation.
- Förstörande av idyllisk lugn atmosfär.
- Förstörande av artrik fauna.

Mätningar som påvisar att tillgången på grundvattnet inom området är tillräcklig har lämnats in i separat ärendet gällande nybyggnad av bostadshusen.

Då byggnaden är tänkt att användas vid enstaka tillfällen så görs bedömningen att den eventuella volymökning som kan ske inte kan bedömas som en betydande olägenhet.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har några ytterligare krav på undersökningar gällande eventuellt fornminne.

Sevab har meddelat att man inte har något emot placering av åtgärden.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



§ 81, forts

Befintlig byggnation runtom Berg 1:12 varierar i färg, storlek och placering.

Riksintresset som omfattar området innebär framförallt att:

- Det öppna jordbrukslandskapet och de äldre bebyggelsemiljöerna fortsatt ska dominera landskapsbilden och områdets karaktär.
- Ny bebyggelse ska inte placeras i exponerade lägen.

Byggnadens placering bedöms följa riksintresset intentioner.

Eventuell framtida fastighetsägare förutsätts bli medlemmar i vägföreningen och därmed bidra i arbetet med att hålla vägen i skick.

Frågan gällande LOD tas upp i samband med startbeskedet då det är ett tekniskt egenskapskrav.

Gällande frågan att byggnaden placeras på jordbruksmark så har Länsstyrelsen svarat att inga naturvärden finns noterade på platsen men att en anmälan om att ta jordbruksmark ur produktion ska lämnas till länsstyrelsen. Kommunekologen har svarat att naturbetesmark inte når riktigt upp till de höga naturvärden som finns i naturbetesmarker av riktigt hög kvalitet.

Kontoret bedömer att ny byggnationen på fastigheten inte behöver föregås av detaljplaneläggning.

Uppgift om kontrollansvarig:

Mårten Karlsson

Projektstandard AB i Strängnäs

C/o Projektstandard AB Kung Göstas väg 7 A

Behörighetsnummer: SC0009-17

Behörighet: Komplicerad art.

Motiv till beslut

Komplementbyggnaden bedöms vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till landskapsbilden, samt följa krav gällande anpassning, omgivning och varsamhet. Byggnationen kommer inte heller att påverka kulturvärdet på platsen negativt eller påtagligt skada aktuella riksintressen.

Den samlade bedömningen är att bygglov kan medges då åtgärden inte kan anses vara en betydande olägenhet samt följer Strängnäs Kommuns Översiktsplan.

Eftersom åtgärderna uppfyller kraven i PBL 9 kap. 31 ska bygglov beviljas.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



§ 81, forts

Kraven i 2 och 8 kap. PBL bedöms bli uppfyllda.

Överklagande

Den som vill överklaga miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skall skriva till Länsstyrelsen i Södermanlands län. Skrivelsen skickas till:

Strängnäs kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
645 80 Strängnäs

Överklagandet skall ha inkommit till kommunen inom tre veckor från den dag då ni tog del av beslutet. Skrivelsen skall ange det beslut som överklagas och den ändring i beslutet som ni begär. Ni skall också ange varför beslutet är oriktigt och de bevis som ni vill åberopa till stöd för er talan.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta inkommen 2021-09-09
Situationsplan inkommen 2021-09-09
Illustration inkommen 2021-06-28
Fasadritning inkommen 2021-06-28
Planritning inkommen 2021-06-28
Fasad- och Sektionsritning inkommen 2021-06-28
Fasad-, plan- sektionsritning förråd, inkommen 2021-06-28
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2021-06-28

Delgivning

Parla Fastighet AB, BOX 2334
Berg 1:7
Berg 1:8
Berg 1:5 Berg 1:10
Berg 1:11
Åsa 1:18
Berg GA:1 Vägsamfällighet c/o LEIF ANDERSSON, BERG 25
645 96 Stallarholmen)

Underrättelse

Berg 1:2
Lilla Lundby 1:4
Ytterselö-Egalla 1:6

Kungörelse

Kungörs i Post - och inrikes tidningar enligt PBL 9 kap. 41 §.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------