



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 8:8
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad**
Sökande: Csilla Patachich

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Bygglovavgiften är 39 932 kronor.

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

För beslutet gäller

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

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

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

Utstakning av byggnadens läge och vid behov markering av höjdläge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll ska göras när grundmurar/form eller motsvarande är anlagda men innan grundplattan

gjuts/stommen reses. Lägeskontroll ska göras på huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader samt stödmurar.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Wilhelm Apor.

Bygglövs upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, ersättningsbyggnad av befintlig byggnad (bostadshus) och nybyggnad av komplementbyggnad (byggnadsarea $103 + 40 = 143 \text{ m}^2$, bruttoarea 219 m^2).

Fasaderna utförs med träpanel i faluröd kulör och taket beläggs med plåt i svart kulör.

Bakgrund

Fastigheten ligger mellan villabebyggelse och industriområdet. Tomten angränsar mot väster till Torpängen i Störvreten och mot öster till Skyttbrink industriområdet. Mot nord och syd avgränsar tomten till sjöarna Lilla Dammen och Stora Dammen. Fastigheten är mestadels bevuxen med blandskog. Ursprungligen har fastigheten med sina byggnader används för vårdhem senare motivationshem för barn. Den har föranlett att utöver huvudbyggnaden har flera av byggnader använts för boende för personalen, så kallad tjänstebostad och/eller fastighetskötarbostad.

Den befintliga byggnaden som kommer att ersättas med den nu aktuella nybyggnaden av enbostadshus har idag inte kvar ursprungliga koppertak efter att byggnaden har utsatts för vandalisering och har på grund av sitt värda stulits. Idag har byggnaden ett flackare enklare plåttak. Byggnaden har alla bostadsfunktioner kvar, kök, badrum, sovrum och allrum dock byggnaden uppfyller inte dagens krav avseende tillgänglighet, energihushåll mm.

Byggnaden ligger inom området med strandskydd. Strandskyddsdispens har beviljats av samhällsbyggnadsnämnden den 23 januari 2020 § 21. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva nämndens beslut.

Fastighetsägaren har nu inkommit med bygglovsansökan för att få riva byggnaden och ersätta den med en ny byggnad.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta inkom 2020-03-02
Situationsplan inkom 2020-02-24
Planritningar inkom 2020-02-24
Fasader inkom 2020-02-24
Komplementbyggnad inkom 2020-03-02

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom sammanhållen bebyggelse då fastigheten och grannfastigheten är redan bebyggd med fler än tre byggnader.

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige år 2014 anger att fastigheten ligger i strandnära natur och grönt aktivitetsrum. Området ingår även i ett större område som binder samman de olika gröna områdena och utgör en barriär som måste förstärkas. Fastigheten angränsar till skyddad natur.

Översiktsplanen anger att nybyggnad av bostadshus ska tillåtas vid anslutning av redan etablerade bostadsområden. Delar av fastigheten är strandnära där strandskyddsdispens erfordras för bl.a. att uppföra nybyggnad. De föreslagna byggnaderna ligger utanför strandskyddat område.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 7:126 och har beretts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har angivit att avtal avseende angöring av fastigheten ska upprättas. Denna synpunkt föranleder inte någon annan bedömning i bygglovsansökan.

Bedömning

Gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2014 pekar ut det aktuella området som grönt aktivitetsrum och restriktivitet bör iakttagas i förhållande till nybyggnation. Kommunfullmäktige har även angivit i översiktsplanen att om någon bebyggelse ska ske ska den anslutas till befintliga bebyggelsen. Förvaltningen bedömer att föreslagen rivning- och nybyggnad av enbostadshus är lokaliserad till mark som är lämpad för ändamålet enligt plan- och bygglagen 2 kap.

Den föreslagna byggnaden är en ersättningsbyggnad vilket innebär att byggnaden inte behöver någon ny infart från gatan då den nås från befintlig angöring. Infartsfrågan är reglerad via servitutsavtal.

Fastigheten Tumba 8:8 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp och i samband med tidigare bygglovsansökningar har utredning gjorts att ledningarna har ytterligare kapacitet för att försörja flera byggnader. Den befintliga byggnaden som ska rivras har redan indragen kommunalt vatten och avlopp.

Sophantering har redovisats med sopskåp.

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

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad kan beviljas på fastigheten.

Upplysningar

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 dörrsättning eller kulör bytas, enligt 10 kap 2 § Plan- och bygglagen (2010:900). Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit. Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura som skickas separat. Kostnader för utstakning och/ eller lägeskontroll ingår inte i bygglovsavgiften.

Samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller den som tar en ny byggnad/ byggnadsdel i bruk utan att först ha fått slutbesked.

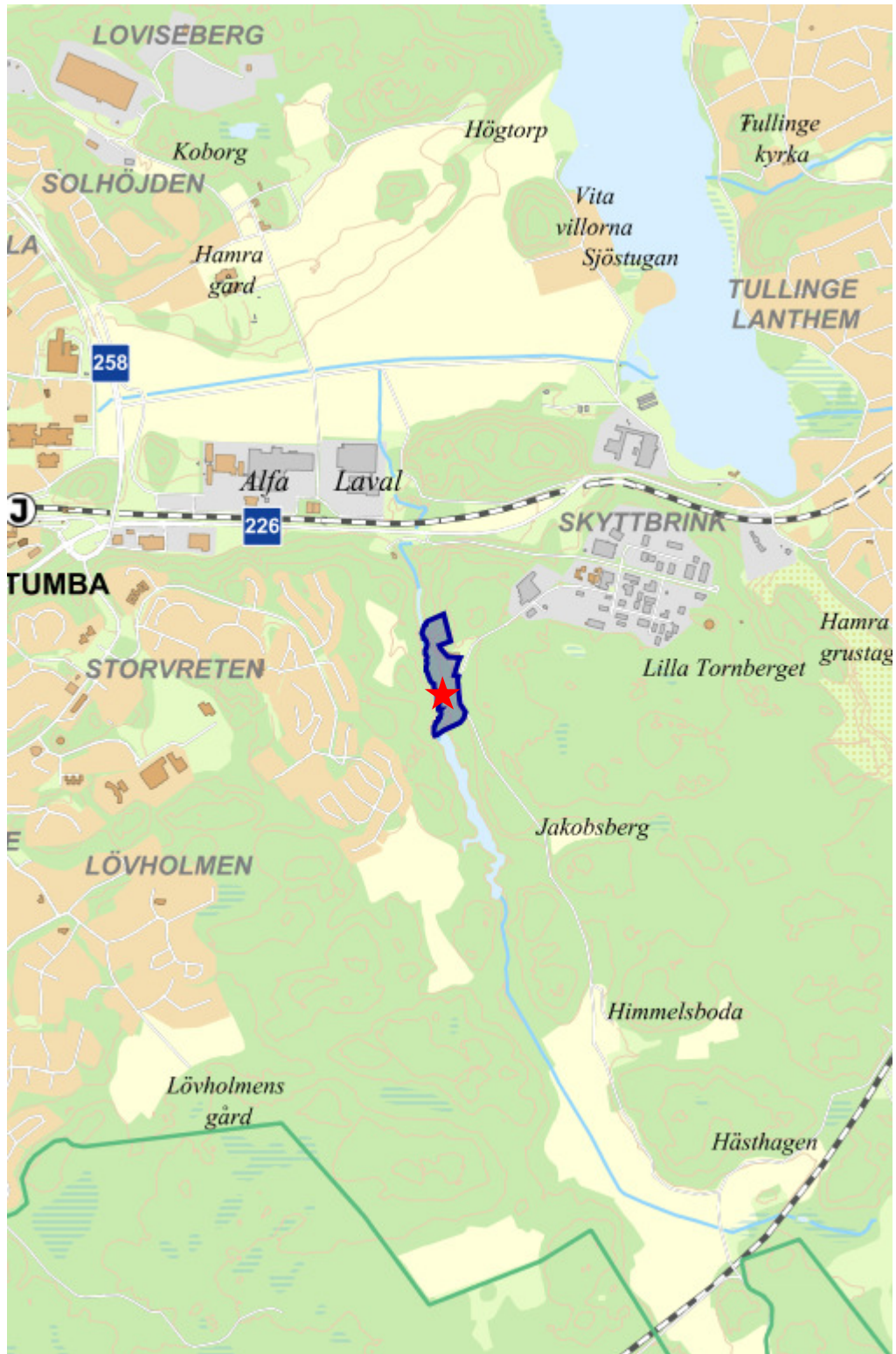
De tekniska egenskapskraven som inte har prövats i lovet kommer att tas upp i det tekniska samrådet. Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

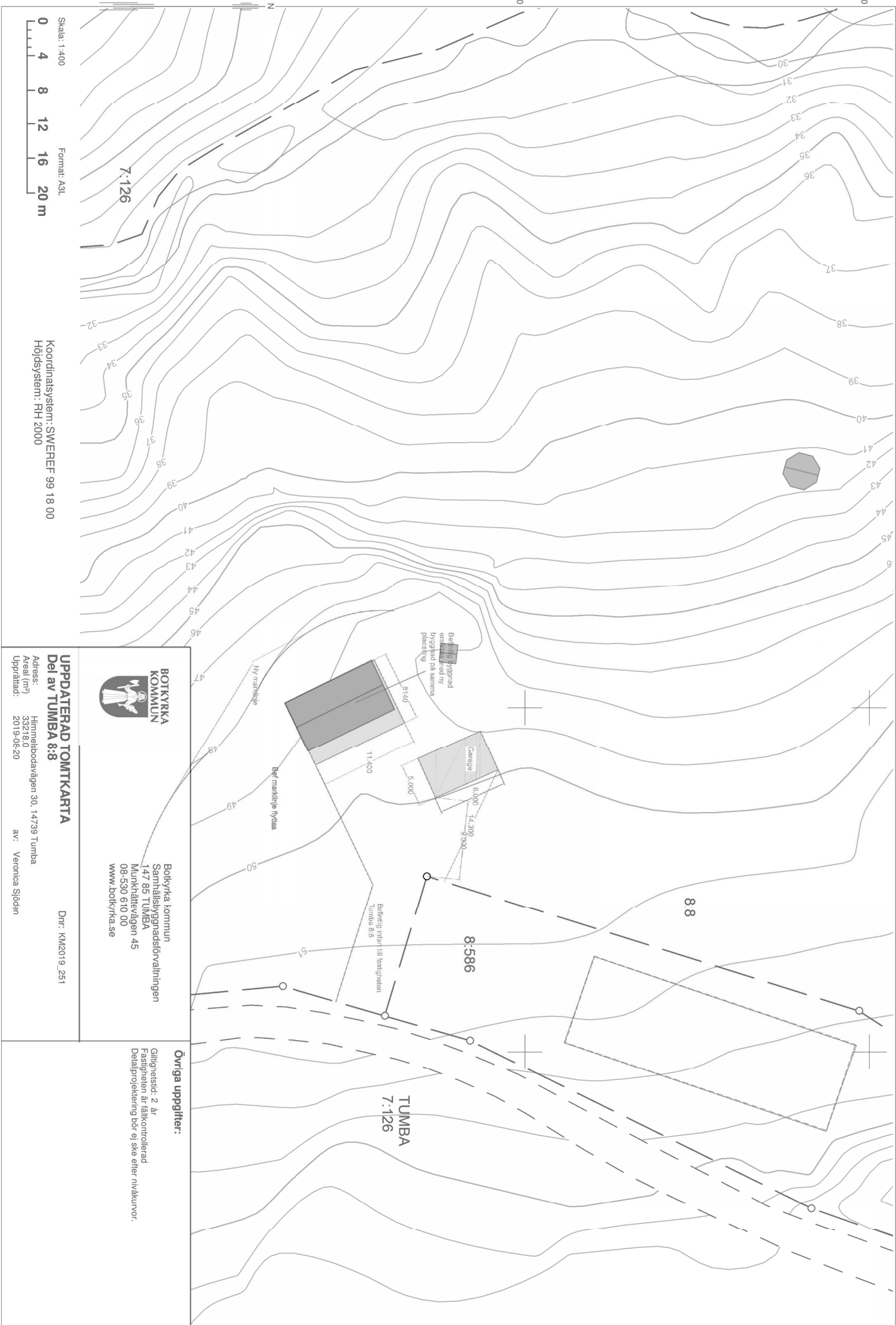
Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare


Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlagen





BOTKYRKA KOMMUN



Botkyrka kommun
 Samhällsbyggnadsförvaltningen
 147 85 TUMBA
 Munkhättevägen 45
 08-530 610 00
 www.botkyrka.se

UPPDATERAD TOMTKARTA
Del av TUMBA 8:8

Dnr: KM2019_251

Adress: Himmelsbodavägen 30, 14739 Tumba
 Areal (m²): 332 86,0
 Uppfattad: 2019-05-20

av: Veronica Sjödén

Övriga uppgifter:

Giltighetstid: 2 år
 Fastigheten är färdkontrollerad
 Detaljprojektering bör ej ske efter nivåkurvor.

E142160

E142200

Skala: 1:400
 Format: A3L
 0 4 8 12 16 20 m

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000

7:126

TUMBA
 7:126

88

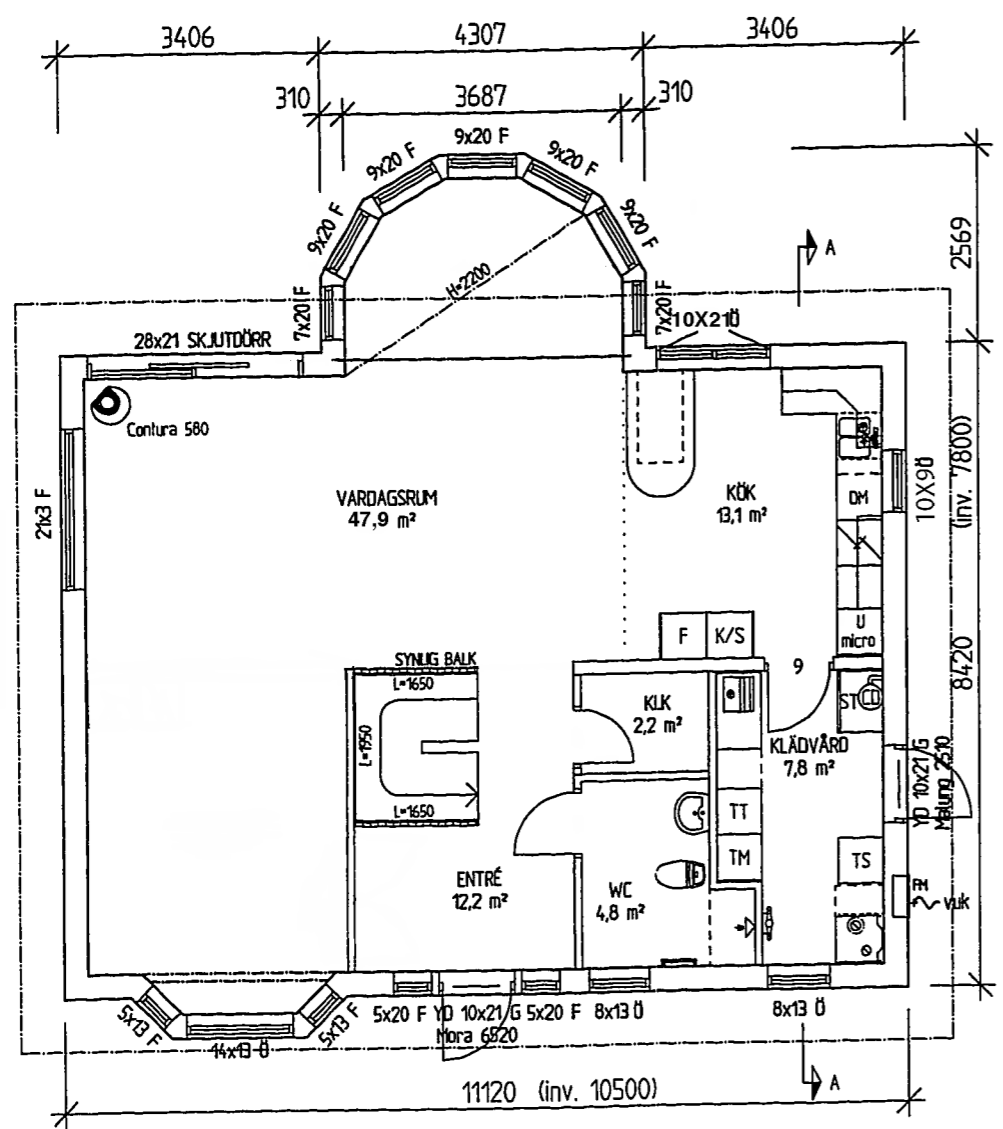
8:586

Berörande byggnad
 ersätts med ny
 byggnad på samma
 plats/tyg

Berörande fastighet
 Tumba 8:8

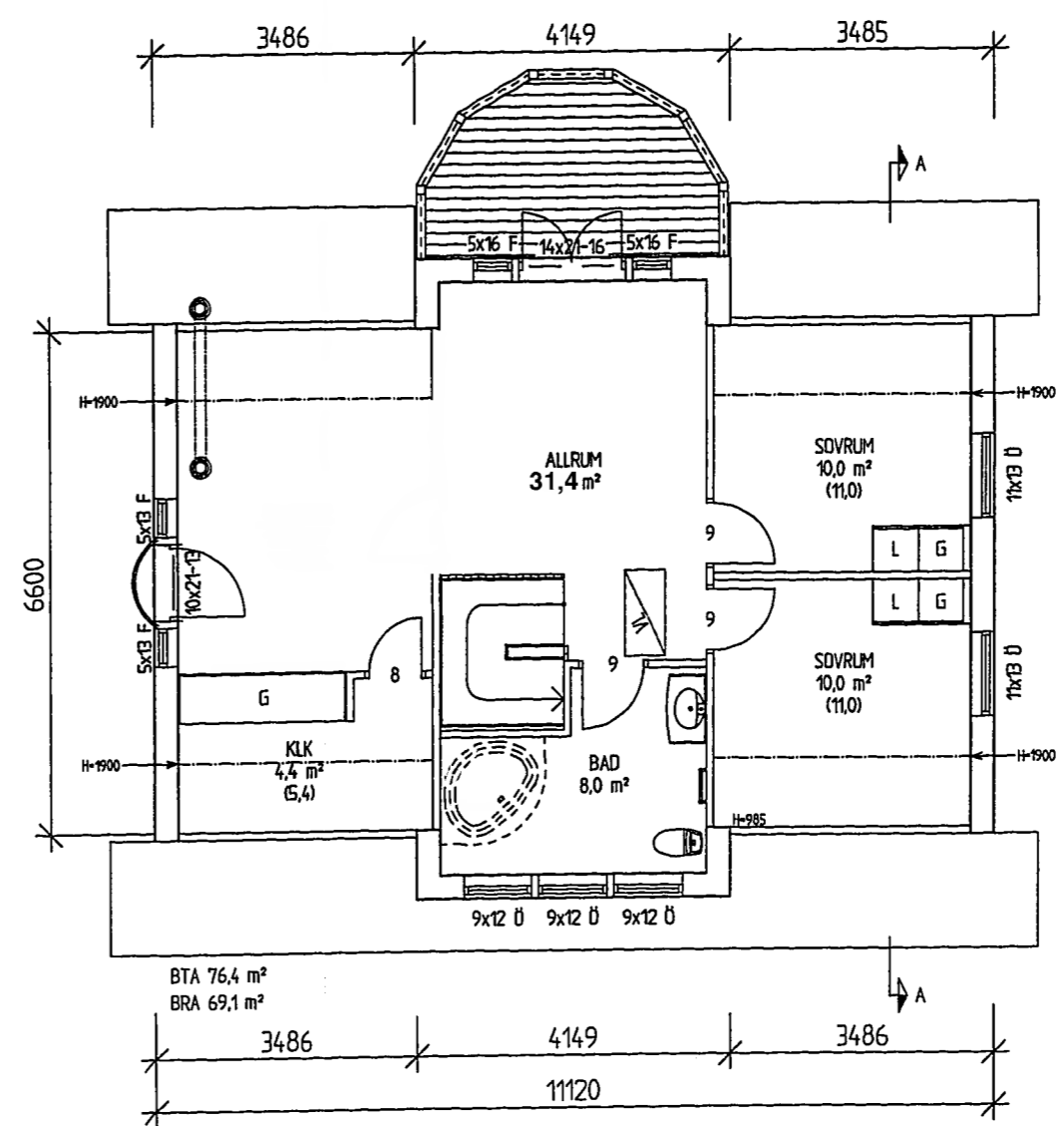
Berörande nydds

Ny markskilje



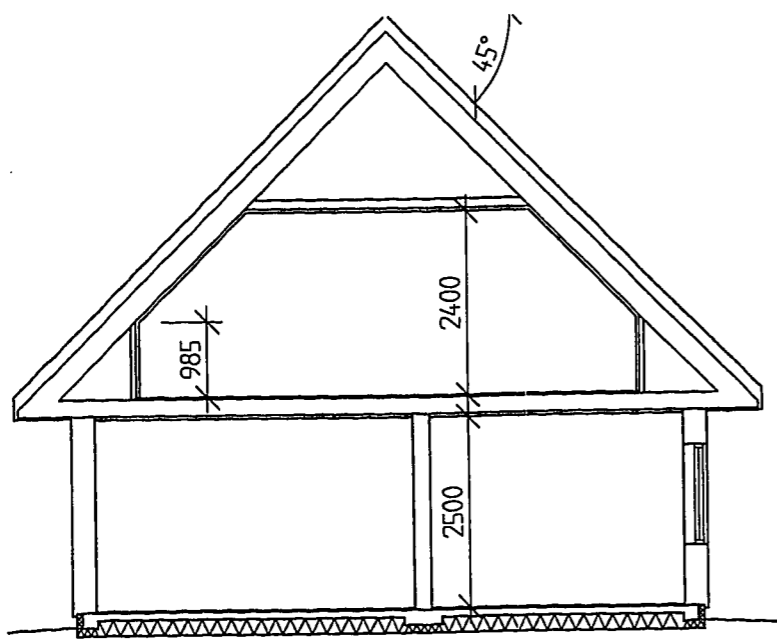
BTA 102,9 m²
BRA 90,0 m²

BOTTENPLAN



ÖVRE PLAN

- FÖRKLARINGAR**
- R= RÅGLAS FÖNSTER
 - F= FASTA FÖNSTER
 - Ö= ÖPPNINGSBART FÖNSTER
 - ↻= FRESH 90
 - ⊕= VATTENMÄTARE
 - ⊖= HANDUKSTÖRK
 - FM= FASADMÄTARSKÅP
 - VUK= VÄGGVATTENUTKASTARE
 - GVF= GOLVVÄRMEFÖRDELARE
 - ELC = GRUPPCENTRAL FÖR EL
 - VL= VINDSLUCKA
 - ==== = SYNLIG BALK
 - = DOLD BALK
 - ===== = SYNLIG UNDERRAM
- LEVERANSOMFATTNING ENLIGT AVTAL

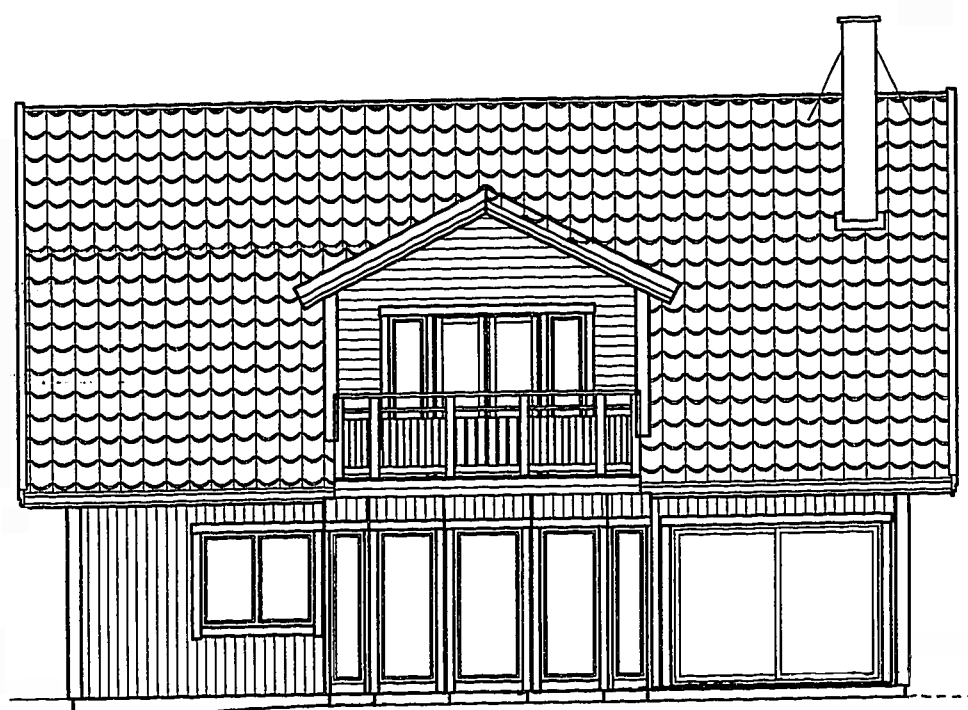


SEKTION A

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
		Västkvstvillan Fladen 161	Nybyggnad av fritidshus Tumba 8:8 • Botkyrka Kommun	
		PLAN & SEKTION		
RITAD AV	GRANSKAD AV	DATUM	ARBETSNUMMER	SKALA
CP		2019.06.10		A3=1:100
			RITINGSNUMMER	REV
			A01	



49
48
47
46

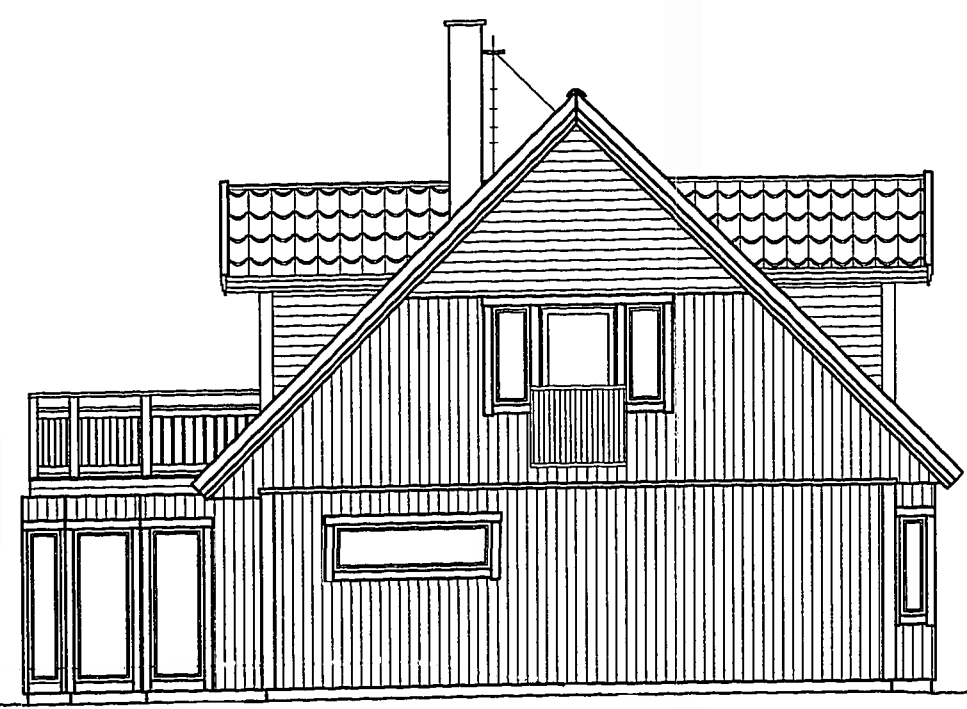


Befintlig mark

FASAD MOT VÄSTER

Befintlig mark

49
48
47
46



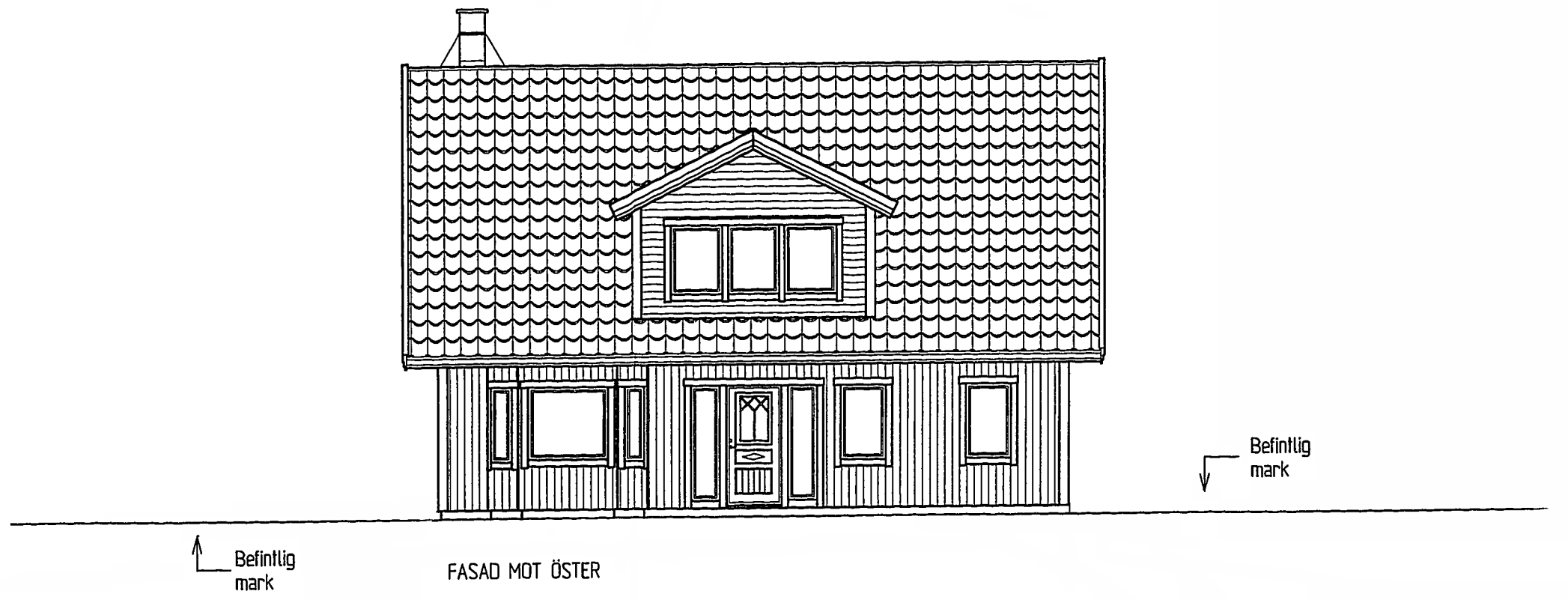
FASAD MOT SÖDER

Befintlig mark

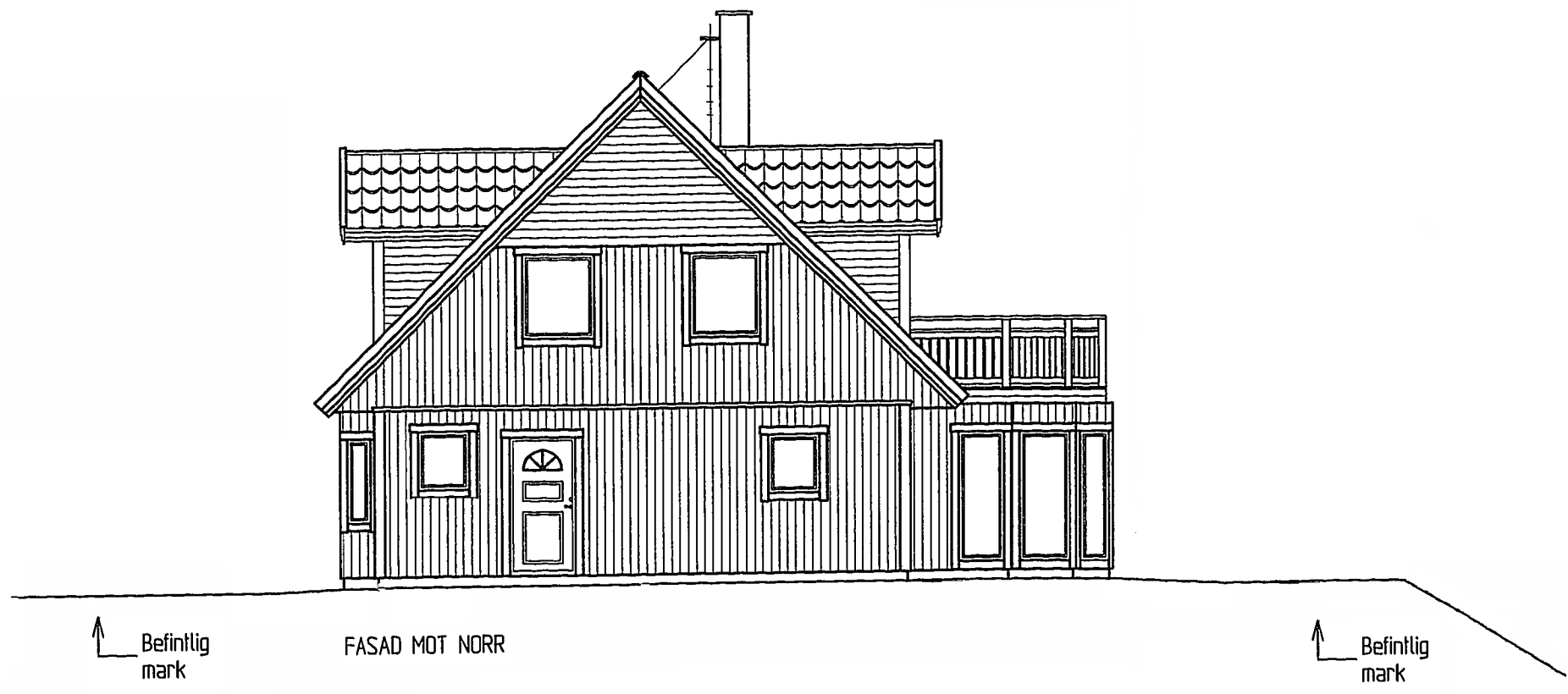
RITAD AV			GRANSKAD AV		DATUM	ARBETSNUMMER	SKALA	RITNINGNUMMER	REV
CP					2019.06.10		A3=1:100	A02	
Västkustvillan Fladen 161						Nybyggnad av fritidshus Tumba 8:8 • Botkyrka Kommun			
						FASADER			
REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER			SIGN	DATUM			



49 —
48 —
47 —
46 —

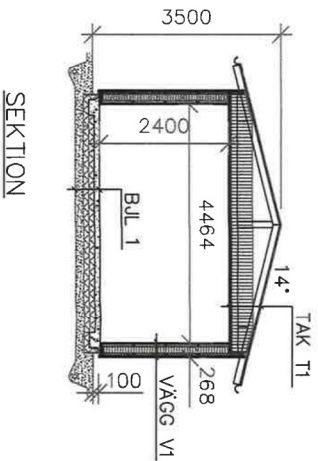
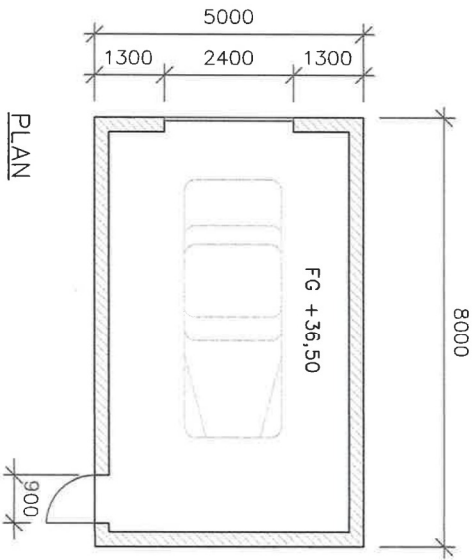


49 —
48 —
47 —
46 —



			REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM	
Västkvst villan Fladen 161			Nybyggnad av fritidshus Tumba 8:8 • Botkyrka Kommun					
			FASADER					
RITAD AV	CP	GRANSKAD AV	DATUM	ARBETSNUMMER	SKALA	RITNINGNUMMER	REV	
			2019.06.10		A3=1:100	A03		

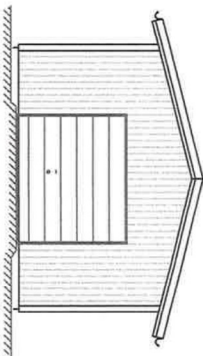




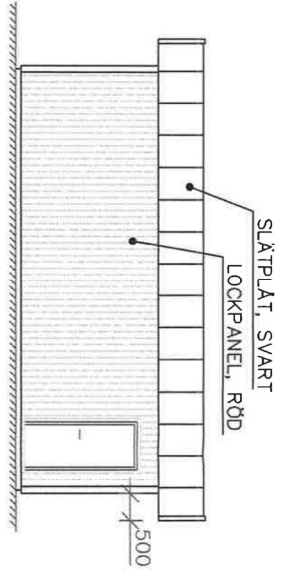
FASAD MOT VÄSTER



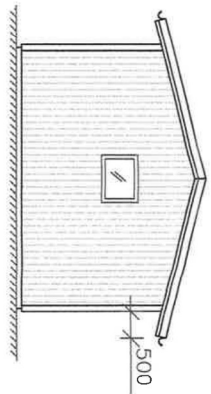
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



TEKNISK BESKRIVNING

TAK T1:

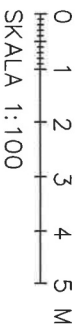
- SLÄTPLAT
- UNDERLAGSPAPP
- 23 RASPONT
- TAKSTOL
- 400 MINERALULL
- PLASTFOLIE
- GLESPANEL 28x70 s400
- 13 GIPSSKIVA

VÄGG V1:

- 13 GPS
- 12 OSB-SKIVA
- LIGG 45x45 s600
- 45 MINERALULL
- PLASTFOLIE
- REGLAR 45x120 s600
- VINDPAPP/DUK
- SPIKREGLAR 34x45 s600
- 22+22 LOCKPANEL

BULL 1:

- 100 BETONGPLATTA
- MED VÄRMERÖR
- 2x100 CELLPLAST
- 150 DRÄNGRUS



BYGGLOVSHANDLING
 BOTKYRKA KOMMUN
TUMBA 8:8

GARAGE
 PLAN, FASADER OCH SEKTION

RITAD

CP

DATUM 2020-01-22

SKALA

1:100

RITINGSNR

A2