

Wiad

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2020-08-05

Dnr:

Botkyrka Kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katarina Balog

147 85 TUMBA

Grödinge den 3 augusti 2020

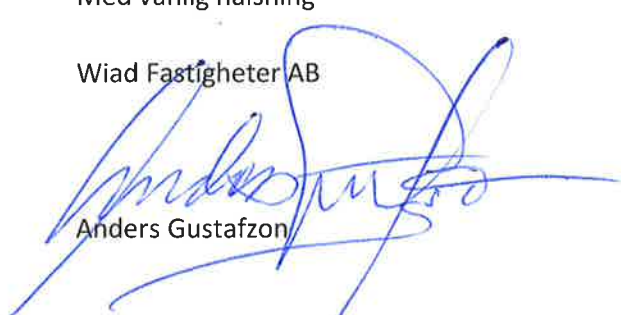
Kompletteringar till ärende SBN 2020-000610.

Som komplettering till föreläggande vill vi anföra följande.

1. Den mark som avses att bebyggas har inte används som brukbar jordbruksmark något år före eller efter år 2000. Arealstöd har inte heller utgår för marken. Orsaken till att den tagits ur bruk är att marken är stening och inte brukningsbar.
2. När det gäller de ytor som bebyggelsen avser framgår detta av vår ansökan. Max boyta 230 m2 och garage max 36 m2. Någon annan bebyggelse skall ej ske.
3. De nya tomterna ansluter till befintlig bebyggelse. Befintligt kommunalt avlopp finns i tomtgräns. Samfärdig vägmark där Wiad 1:2 är delägare finns för infarter till tomterna.

Med vänlig hälsning

Wiad Fastigheter AB


Anders Gustafzon



Referens

Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VIAD 1:2 (VIAD 24)

Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnad**

Svar på yttrande från sökande

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplanläggning enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL.

Krav på planläggning kan finnas om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Det krävs även planläggning om det är fråga om en bebyggelsemiljö där bebyggelsen behöver regleras i ett sammanhang.

Av yttrande från grannar och tidigare ansökningar framgår att efterfrågan för förtätning, nya bebyggelse är stort varför måste frågan på den nu aktuella ansökan regleras i sammanhanget genom ändring/utökning med befintlig detaljplan och/eller genom ny detaljplan. I samband med planläggningen kan nämnden även bedöma värdet av jordbruksmark.

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Asplund Mona

Från: Olberga Villaägarförening <olberga.villaagarforening@gmail.com>
Skickat: den 19 augusti 2020 15:17
Till: Bygglov SBF
Kopia: christina.kallarhagen@telia.com
Ämne: Re: SEN 2020-000610

Kategorier: Mona

Hej.
Kan ni bekräfta att mailet som jag skickade 7 aug blivit registrerat.
Mvh Dennis

Den fre 7 aug. 2020 14:44Olberga Villaägarförening <olberga.villaagarforening@gmail.com> skrev:
Sibble 2020-08-07

Angående ärende SBN 2020-000610

Med anledning av ansökan om förhandsbesked för bygglov och bildande av två fastigheter i Sibble har det väckts oro från medlemmar i Olberga Villaägareförening då flera av våra medlemmars fastigheter gränsar eller är närliggande till denna mark. Marken som avses är jordbruksmark och ligger i direkt anslutning till detaljplanerat område.

Styrelsen i föreningen vill gärna återkomma till medlemmarna med saklig information om detta ärende och önskar därför svar på nedanstående frågor:

1. Vad säger lagar och bestämmelser om storlek på tomt och byggnader som ligger i direkt anslutning till detaljpanelagt område?
2. Om ett fåtal fastigheter beviljas enligt denna ansökan utgör då detta en möjlighet att utöka med fler fastigheter framåt?
3. På vilket sätt följer ett beviljande av denna ansökan Botkyrka kommuns översiktsplan som nyligen är aktualiserad?
4. På vilket sätt följer ett beviljande av denna ansökan 'Riktlinjer för Grödinge landsbygd' som är under framtagande?
5. Hur ser processen ut i detta ärende?

Om det är något mer som du ser är av vikt för våra medlemmar att få information om får du gärna skriva till det i svaret.

Med vänlig hälsning

Dennis Jarl
Ordförande



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200817-BYGGRAN-CV04
Inskickat	2020-08-17 13:26

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000610
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnad
Förnamn	Marga Elisabet
Efternamn	Dahlberg
Fastighetsbeteckning	SIBBLE 1:56
Svara senast	2020-08-18

Invändningar?

Invändningar	Jag har invändningar
--------------	----------------------

Jag har invändningar

Kommentar	Jag anser att det öppna landskap som finns i Grödinge bör bevaras. Så om detta är en början-på att bebygga åkermarken är jag helt emot planerna. Elisabet Dahlberg, Sibble 1:56
DOLD RemissId	33923
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-08-17 13:26
Signerat av:	Marga Elisabet Dahlberg
Signerats med personnummer:	193503261004
Utgivare:	Nordea Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-08-17 13:26

Asplund Mona

Från: Lars hammarfeldt <Lasse.hammarfeldt@live.se>
Skickat: den 17 augusti 2020 11:56
Till: Bygglov SBF
Ämne: Dnr:SBN 2020-000610 VIAD 1:2 (VIAD 24)

Kategorier: Mona

Det skulle vara mycket märkligt ifall det skulle ges tillstånd till detta! Bygga delvis på prickad mark och tomtstorlek 1750 kvm samt på jordbruksmark! Jag har själv ansökt om att få stycka min fastighet Sibble 1:35 med en yta på 3780 kvm men fått avslag 2ggr p.g.a. att det fattas 220 kvm till 4000 kvm. Båda tomterna skulle således bli ca 1900 kvm. Hur kan man ev. tillåta detta då? I övrigt vill jag tillägga att det är mycket märkligt att om jag vill ansluta mig till kommunalt vatten får jag betala extra per kvm över 2000 kvm men jag får inte ha mer hus än om jag hade bara 2000 kvm. Vad är det för logik i detta? Kan alltså inte använda mer vatten för att jag har 3780kvm eftersom jag bara kan ha samma antal hus som jag hade 2000kvm. Skall således betala extra per kvm över 2000kvm m.a.o. 1780 x summan per kvm. Ursäkta: Detta är totalt obegripligt och så ologiskt något kan bli! Hälsningar från Lars Hammarfelt ägare till Sibble !.35

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2020-08-14

Dnr:

Dnr: SBN 2020-000610
Fastighet: VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan avser: Förhandsbesked för avstyckning av 2 tomter enbostadshus

- ☐ Jag har inget emot föreslagen åtgärd
☒ Jag har följande synpunkter:

.....
Se bifogad bilaga
.....
.....
.....

Ort och datum:

Stockholm 10/8-20

Underskrift:

K. de Rietz

Namnförtydligande:

FREDRIK DU RIETZ

Ägare/tomträttsinnehavare till fastigheten: SIBBLE 1:71

Fredrik de Rietz FREDRIK DU RIETZ
.....
.....

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Epost bygglov@botkyrka.se Kontaktcenter kontaktcenter@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

Bilaga Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)

Synpunkter från ägarna till fastigheten SIBBLE 1:71

UPPHÄVANDE AV BYGGNADSPLAN

För att genomföra en avstyckning av 2 tomter på jordbruksmark tillhörig Viad 1:2, föreslår sökanden att ta prickmarkerad mark från Olberga 1:32, inom Sibble, ett av kommunen detaljplanerat område, där särskilda bestämmelser för tomtstorlek och byggnation gäller.

Observera att i kommunens översiktsplan står det att jordbruksmark inte bör bebyggas.

LANTMÄTERI OCH MARKSAMFÄLLIGHETER

Ärendet bör avvakta utredning från Lantmäteri, som fått i uppdrag utreda ägarförhållanden gällande samfälligheter (dvs allmänningar och vägar) i Sibble.

FÅGLAR

Utreda de rödlistade åkerfåglar som flitigt frekventerar området.

Stockholm 2020-08-10



Fredrik du Rietz
Sibble 1:71

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Gällande "Ansökan om förhandsbesked, Dnr-SBN 2020-000610".

Vi anser att utsatt tid för yttrande, 2020-08-18, angående förslag till avstyckning ej skall gälla p.g.a. nedanstående påpekande.

1. Olämplig tidpunkt, semestertid och många är bortresta en längre tid just nu.
2. Förslaget till avstyckning har en mycket underlig utformning och motivering. Att behöva ta mark från Olberga 1:32 (belägen inom detaljplanen) och upprätta förslag till en fastighet som ändå är mindre än 2000 m² (fortfarande gällande för detaljplanen). Vilka planregler skall gälla för den blivande fastigheten? Om det är nödvändigt att avstycka fastigheter under 2000 m² är det skäl att avvakta den påbörjade planutredning så att alla får en chans att inkomma med synpunkter inom ramen för samrådet.
3. Osäker vilja av ägaren till Olberga 1:32 att avstå mark till avstyckningsförslaget

Med vänliga hälsningar

Gunnilla da Rietz
Gunnilla da Rietz
Fd ägare till Sibble 1:71

Birgitta Salo
Birgitta Salomon
Olberga 1:25

2020-08-14

Dnr:

Dnr: SBN 2020-000610

Fastighet: VIAD 1:2 (VIAD 24)

Ansökan avser: Förhandsbesked för avstyckning av 2 tomter enbostadshus

☐ Jag har inget emot föreslagen åtgärd

☒ Jag har följande synpunkter:

Se bifogad bilaga

Ort och datum: Stockholm 10/8-20

Underskrift: Madeleine du Rietz

Namnförtydligande: Madeleine du Rietz

Ägare/tomträttsinnehavare till fastigheten: SIBBLE 1:71

Madeleine du Rietz Madeleine du Rietz

Bilaga Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)

Synpunkter från ägarna till fastigheten SIBBLE 1:71

UPPHÄVANDE AV BYGGNADSPLAN

För att genomföra en avstyckning av 2 tomter på jordbruksmark tillhörig Viad 1:2, föreslår sökanden att ta prickmarkerad mark från Olberga 1:32, inom Sibble, ett av kommunen detaljplanerat område, där särskilda bestämmelser för tomtstorlek och byggnation gäller.

Observera att i kommunens översiktsplan står det att jordbruksmark inte bör bebyggas.

LANTMÄTERI OCH MARKSAMFÄLLIGHETER

Ärendet bör avvakta utredning från Lantmäteri, som fått i uppdrag utreda ägarförhållanden gällande samfälligheter (dvs allmänningar och vägar) i Sibble.

FÅGLAR

Utreda de rödlistade åkerfåglar som flitigt frekventerar området.

Stockholm 2020-08-10



Madeleine du Rietz
Sibble 1:71

Förslags

Grödinge 200805

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610
Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för
avstyckning av två tomter enbostadshus

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknytningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar

Gunilla Blomkvist
(xxxxx xxxxxxxx)

Gunilla Blomkvist
(xxxxx xxxxxxxx)

Sibble 1:17

(xxxxx xxxxxxxx)

(xxxxx xxxxxxxx)

(xxxxx xxxxxxxx)

(xxxxx xxxxxxxx)

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

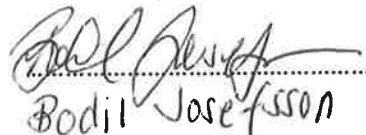
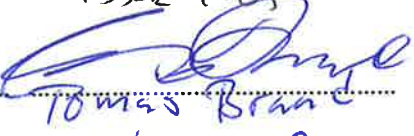
2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknypningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar

 Ulf Römquist Olberga 1:42	 Lars Kärtholm Sibble 1:63	 Anders Rahm Olberga 1:21
 Bodil Josefsson Olberga 1:20	 Tomas Brane Sibble 1:32	 Guy Salomon Olberga 1:42

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglösenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

2. Minsta tomtstorlek

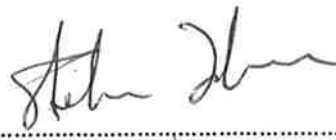
- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknytningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

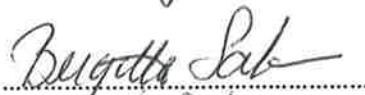
3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar


Christine Brand
Sibble 1:32


Stefan Josefsson
Olberga 1:20


Birgitta Solomon
Olberga 1:25

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen. " "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknytningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar

Bengt Tengstedt

Bengt Tengstedt

Carl Tengstedt

Carl Tengstedt

Lars Hammarfelt

Lars Hammarfelt

Sibble 1:24 och 1:72

Sibble 1:19

Sibble 1:35

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen. " "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknypningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

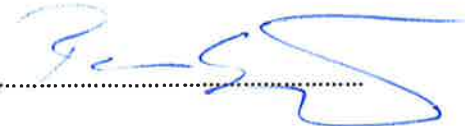
3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar







Nina Carlsson

HANS PETERSSON

PER SJÖNELL

Sibble 1:36

SIBBLE 1:36

SIBBLE 1:14, 1:41, 1:74

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

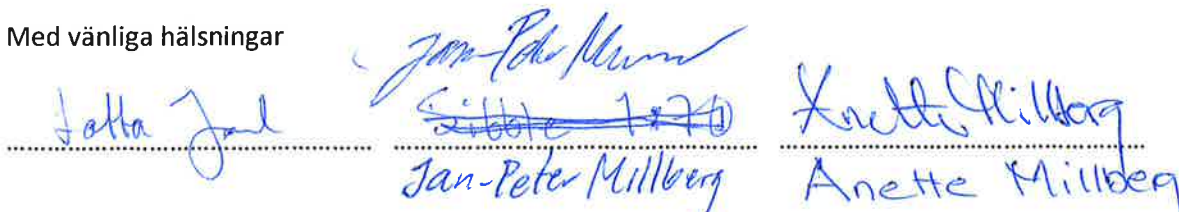
2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknytningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar


 Lotta Jael Jan-Peter Millberg Anette Millberg
 Sibble 1:70 Sibble 1:26 Sibble 1:26

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknypningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar

Anne-Marie Ögren
Anne-Marie Ögren
Sibble 1:28

Annika Kühner
Annika Kühner
Sibble 1:39

Rolf Isacsson
Rolf Isacsson
Sibble 1:34

Elisabet Dahlberg
Elisabet Dahlberg
Sibble 1:56

Gunnar Larsson
Gunnar Larsson
Sibble 1:33
Sibble 1:16

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

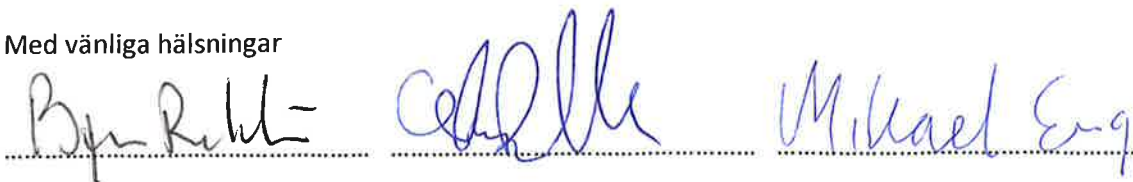
2. Minsta tomtstorlek

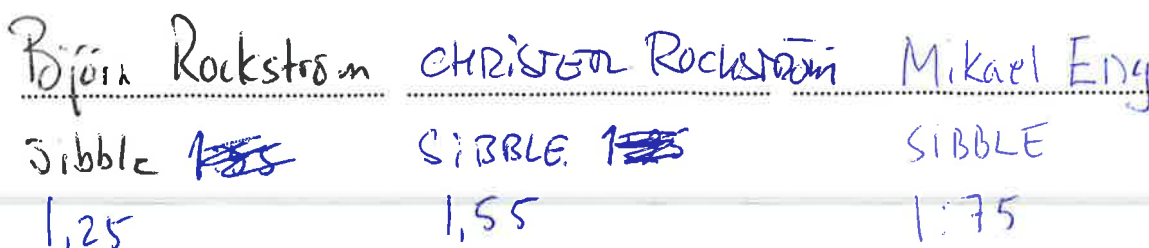
- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknypningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar




Sibble 1:25 SIBBLE 1:55 SIBBLE 1:75

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen. " "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

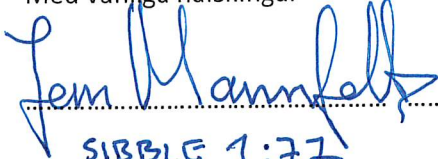
2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknytningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar


SIBBLE 1:77

.....

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten
147 85 Tumba

Dnr: SBN 2020-000610, Fastighet VIAD 1:2 (VIAD 24)
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus och komplementbyggnad samt
avstyckning av två tomter

Härmed överklagar vi rubricerad ansökan om förhandsbesked.

Vi har tre synpunkter samt en synpunkt kring svarstiden.

0. Den korta svarstiden på 14 dagar för överklagan mitt under rådande semestertider

- Utskick 200728 till grannar och sakägare nådde mottagarna 200731 respektive 200803. Kungörelsen via tidningar publicerades 200804. Mottagarna fick ca 2 veckor på sig (mitt under rådande semestertider) att inkomma med synpunkter på ett förhandsbesked som blir ett bindande beslut. Vi tycker inte att det är korrekt mot grannarna att skicka in en ansökan mitt under rådande semestertider med så kort svarstid. Vi tycker därför att det är på sin plats att förlänga svarstiden till 2020-09-07. Det skulle då följa officiell praxis under semestertider.
- Det är ett antal grannar som är berörda. En dryg handfull av dessa fick utskicket. Ett antal berörda fick inte utskicket. Att hänvisa till kungörelsen i tidningar till dessa är inte tillräckligt.

1. Jordbruksmark

- Enligt kommunens översiktsplan bör inte jordbruksmark bebyggas. Så här står det i översiktsplanen. "Vår generella utgångspunkt är att säga nej till nya bostäder utanför tidigare nämnda lägen." "Botkyrka kommuns principer: Utanför bland annat Sibble säger kommunen nej till nya bostäder och fritidshus"

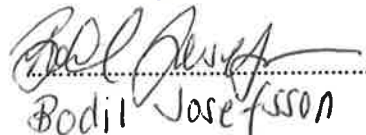
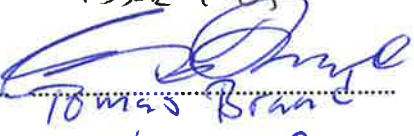
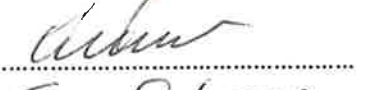
2. Minsta tomtstorlek

- Minsta tomtstorlek i tätorten Sibble är 2 000 kvm. Även om den aktuella marken faller under utomplansbestämmelser så ligger marken i direkt anslutning till den stadsplanerade tätorten Sibble. De två aktuella tomterna kommer att vara en integrerad del av Sibble vad gäller all infrastruktur som vägnät, avlopp, vatten, el, fiber och övrig samhällsservice inom Sibble. Anknypningen till Sibble kommer att vara extremt stark och vara exakt likadan som för övriga fastigheter i Sibble. Därför vore det helt fel att gynna dessa tomter vad gäller tomtstorlek. Vi anser därför att det vore direkt olämpligt att bevilja andra (mildare) regler för dessa tomter.

3. Prickmarkerad mark

- De två närliggande tomterna Olberga 1:32 och Sibble 1: 71 är prickmarkerade långt in på tomterna från åkermarken. 1:32 ca 35 m in från åkermarken och 1:71 ca 20 m in från åkermarken. Om man skulle följa dessa linjer så blir det inte mycket mark kvar att bygga på. Egentligen borde väl hela den aktuella markbiten vara prickmarkerad till 100 % och dessutom avsättas till mark för rödlistade åkerfåglar i enlighet med växande praxis i stora delar av EU.

Med vänliga hälsningar

 Ulf Römquist Olberga 1:42	 Lars Kärstam Sibble 1:63	 Anders Rahm Olberga 1:21
 Bodil Josefsson Olberga 1:20	 Tomas Brane Sibble 1:32	 Guy Salomon Olberga 1:42

Balog Katarina

Från: Bygglov SBF
Skickat: den 7 augusti 2020 14:58
Till: Balog Katarina
Ämne: VB: SEN 2020-000610

Från: Olberga Villaägarförening <olberga.villaagarforening@gmail.com>
Skickat: den 7 augusti 2020 14:44
Till: Bygglov SBF <bygglov@botkyrka.se>
Ämne: SEN 2020-000610

Sibble 2020-08-07

Angående ärende SBN 2020-000610

Med anledning av ansökan om förhandsbesked för bygglov och bildande av två fastigheter i Sibble har det väckts oro från medlemmar i Olberga Villaägareförening då flera av våra medlemmars fastigheter gränsar eller är närliggande till denna mark. Marken som avses är jordbruksmark och ligger i direkt anslutning till detaljplanerat område.

Styrelsen i föreningen vill gärna återkomma till medlemmarna med saklig information om detta ärende och önskar därför svar på nedanstående frågor:

1. Vad säger lagar och bestämmelser om storlek på tomt och byggnader som ligger i direkt anslutning till detaljplanlagt område?
2. Om ett fåtal fastigheter beviljas enligt denna ansökan utgör då detta en möjlighet att utöka med fler fastigheter framåt?
3. På vilket sätt följer ett beviljande av denna ansökan Botkyrka kommuns översiktsplan som nyligen är aktualiserad?
4. På vilket sätt följer ett beviljande av denna ansökan 'Riktlinjer för Grödinge landsbygd' som är under framtagande?
5. Hur ser processen ut i detta ärende?

Om det är något mer som du ser är av vikt för våra medlemmar att få information om får du gärna skriva till det i svaret.

Med vänlig hälsning

Dennis Jarl
Ordförande

Balog Katarina

Från: Bygglov SBF
Skickat: den 4 augusti 2020 16:02
Till: Balog Katarina
Ämne: VB: Dnr:SBN 2020-000610 Fastighet VIAD 1:2

Från: Gunnar <gunnar@larssonfinmekaniska.se>
Skickat: den 4 augusti 2020 15:42
Till: Bygglov SBF <bygglov@botkyrka.se>
Kopia: Balog Katarina <katarina.balog@botkyrka.se>
Ämne: Dnr:SBN 2020-000610 Fastighet VIAD 1:2

Angående bygglovs ansökan på VIAD 1:2 (VIAD 24)

Marken till dessa två nya tomter som skall användas är i dag jordbruksmark. Det är inte tillåtet att ändra jordbruksmark till bosdagsmark i dag, därför är bara det ett tillräckligt för att avslå denna ansökan.

Om det skulle vara så att marken var tomtmark, vilket det inte ÄR, då har den för liten yta till två tomter. På kringliggande området minsta tomtyta ÄR 2000 M2 per tomt. Det måste också följas. I området finns det många som har fått avslag på styckning av tomter som är strax under 2000 M2. En granne till mig vill stycka sin tomt 3870 M2 i två vilket han inte har fått.

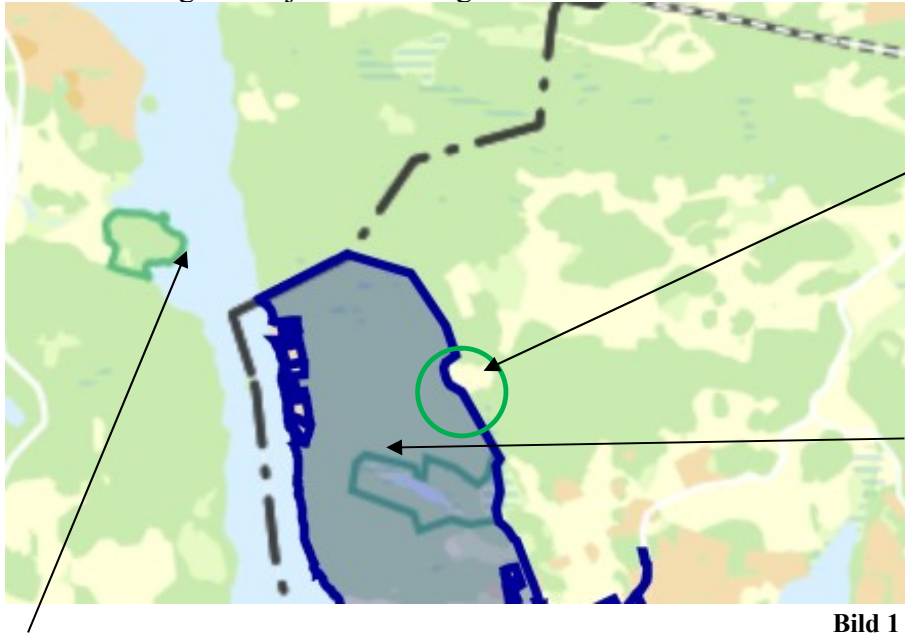
På föreslagen tomt 1 går det prickmärke rakt över där hus och komplementbyggnad är tänkt att ligga. När jag sökte bygglov för mitt hus var det INTE möjligt få bygga på prickmärke. Jag har byggt på sibble 1:33 år 2019-20. Fick bygglov 2019.

Med detta vill jag påstå att det inte är möjligt att tillåta en avstyckning av dessa tomter från jordbruksmarken på VIAD 1:2. Det vore mycket olämpligt för oss andra i kommun att utan detaljplaneläggning någon får en egen bedömning i kommun!!!

Jag är ägare till 1:16 och 1:33.
Med vänlig hälsning Gunnar Larsson

Bakgrund

Fastigheten Viad 1:2 har markareal om 223.48 km² och taxerad som lantbruksfastighet för jord- och skogsbruk med betesmark.



Den aktuella delen av fastigheten ligger vid fastigheten Olberga och angränsande till detaljplanlagt område dp 77-06.

Även på fastighetens södra del finns tomter, Eldtomta, som är byggda med fritidshus.

Bild 1

På fastighetens norra del finns flertal avstyckade mindre tomter, med beteckning Viadmarken, för bostadsbebyggelse med både avslutade och pågående bygglovsärende.

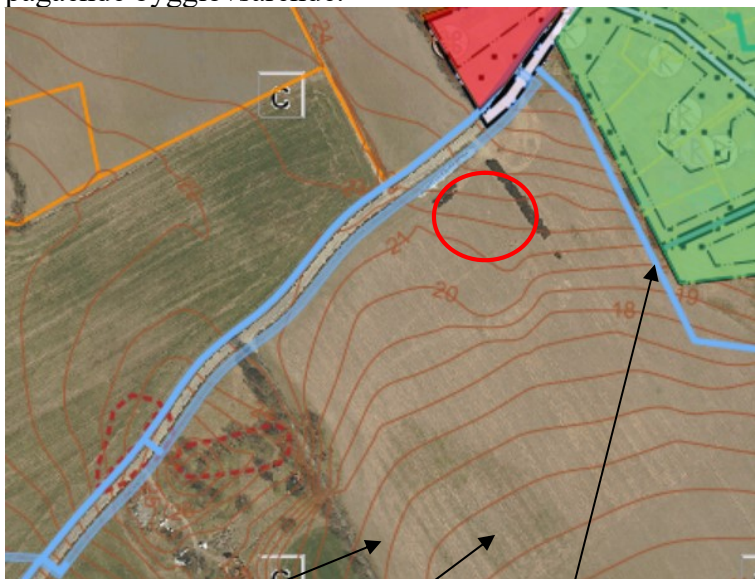


Bild 2 – Flygfoto med höjdkurvor, strandskydd, detaljplan, fornlämningar ® samt blå linje kommunal VA, mm

Den anslutande detaljplanen, dp77-06, anger att minsta tomtstorlek är 2000 m². Den nu föreslagna tomtstorleken om 1750 m² uppnås genom fastighetsreglering av grannfastigheterna, Olberga 1:32.

Den nu aktuella delen av fastigheten ligger utanför området med strandskydd, markerat med röd ring på bild 2.

Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2020-07-28

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan och områdesbestämmelser och den ligger inte inom sammanhållen bebyggelse.

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige år 2014 anger för det aktuella området att det ingår i riksintresse för kulturmiljövård MB 3 kap. 6 §.

Översiktsplanen föreslår att ta vara på landsbygdskaraktären, slå vakt om värdefulla natur- och kulturmiljövärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser.

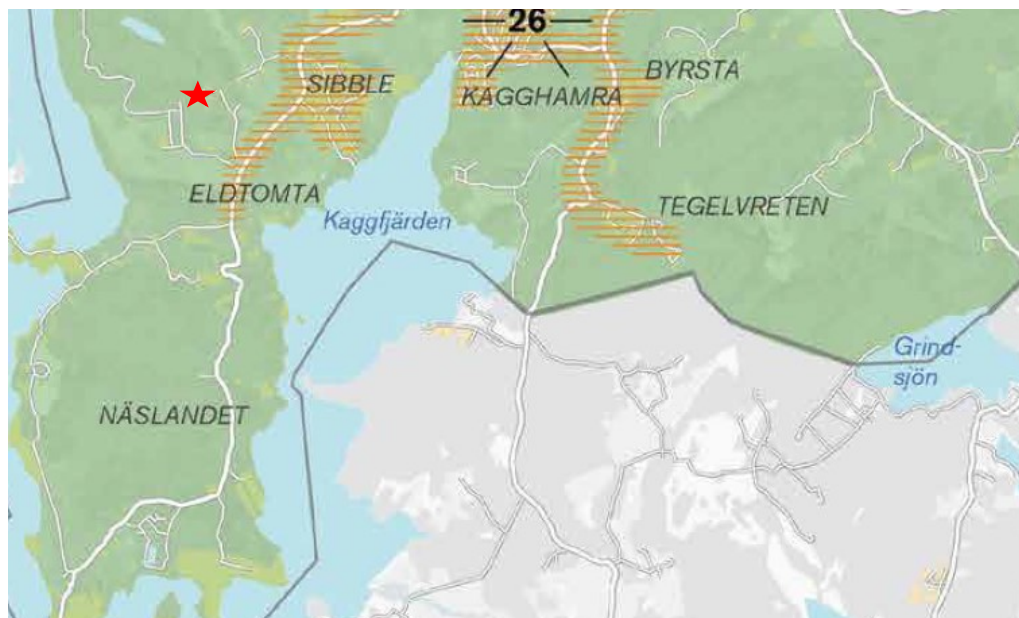


Bild 3 – utdrag från ÖP – Hänvisningar i undertexten gäller för översiktsplanen.

Översiktsplanen anger även att områden som i dag är obebyggda och särskilt jordbruksmark ska i första hand bevaras oexploaterad trots att de eventuellt

ligger vid anslutning till väg eller inom området som anges för nya bostäder på landsbygden.

Det finns flera skäl till detta. Ur ett globalt perspektiv på klimatproblemen behöver vi slå vakt om befintlig jordbruksmark, det vill säga plats för matproduktion. Ur ett klimatperspektiv finns det också skäl att i första hand samla ny bebyggelse till kollektivtrafiknära lägen. Ur ett kulturmiljöperspektiv kan man också konstatera att bevarad jordbruksmark och betesmark innebär att vi samtidigt slår vakt om de öppna landskapsrummen.

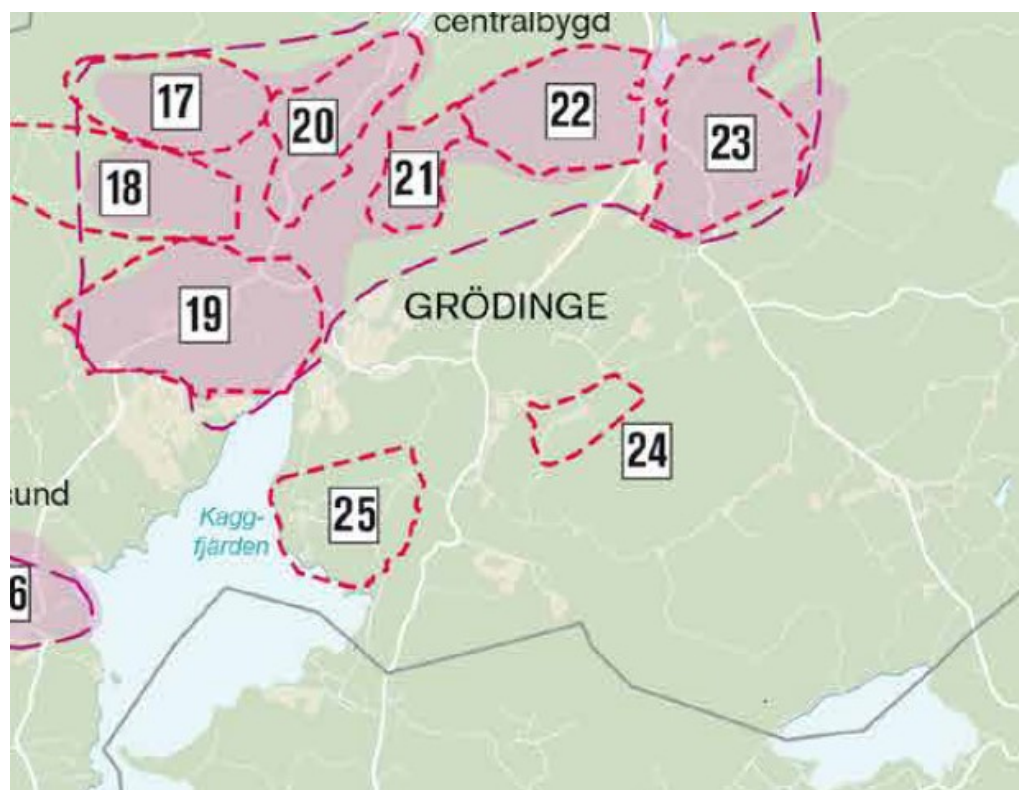


Bild 4 – Urklipp från ÖP om kulturmiljöområden

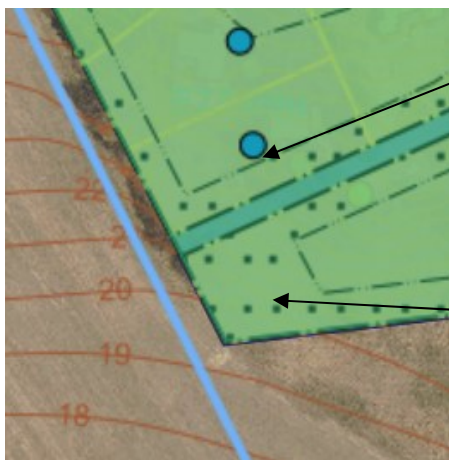
Området där de föreslagna fastigheterna kommer att ligga har nummer 19. På fastigheten Viad 1:2 och i grannskapet finns flertal fornlämningar, se bild 2.

Yttranden från remissinstanser

Miljöenheten har tagit del av handlingarna och har inga synpunkter i ärendet. Fastigheterna ligger inom område med kommunalt vatten och avlopp så ingen enskild anläggning krävs. Miljöenheten har inga synpunkter på att jordbruksmark tas i anspråk.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Sibble 1:33, 1:36, 1:56 och 1:71 och fastighetsägaren till Olberga 1:32 har beretts tillfälle att yttra sig. Eftersom fastigheten Viad 1:2 är för stor att samtliga grannar ska få separata grannhörande har ansökan även kungjorts i dagspress.



Fastighetsägaren till fastigheten Olberga 1:32 har angivit att hans fastighet är 3690 m² och ligger inom området med detaljplan vilket innebär att han inte har någon möjlighet att stycka sin tomt då detaljplanen anger minsta tomtstorlek om 2000 m². De föreslagna tomterna ska endast ha 1750 m² area och enligt redovisningen kommer delaratt ligga på hans fastighet och på prickmarkerad mark.
Den aktuella marken är jordbruksmark.

Samtliga fastighetsägare till grannfastigheterna har både skriftligt och per telefon uttryckt sin oro och missnöje mot beviljande av en positiv-förhandsbesked. Grannarna påpekar på detaljplanebestämmelse avseende tomtstorlek för angränsande områden samt att marken är jordbruksmark.

Bedömning

Den föreslagna nybyggnaden av två enbostadshus ska placeras på mark som anges som jordbruksmark/annan öppenmark i översiktsplanen, är åtgärden inte förenlig med översiktsplanen. Detta är dock inte ensamt tillräckligt för att bedöma att platsen är olämplig för bebyggelse. En bedömning måste göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark (det s.k. kommunala planmonopolet). Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd

över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Vidare ska det prövas om den sökta åtgärden ska föregås av detaljplanläggning enligt 4 kap. 2 § första stycket PBL.

Krav på planläggning kan finnas om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Det krävs även planläggning om det är fråga om en bebyggelsemiljö där bebyggelsen behöver regleras i ett sammanhang. Av bestämmelsens andra stycke framgår att detaljplan inte krävs om prövningen kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är föreskrivet. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan.

I PBL saknas krav på att översiktsplanen ska redovisa när en planläggning av ett visst område ska ske. Översiktsplanen är enligt 3 kap. 3 § PBL inte bindande, men den ska enligt 2 § samma kapitel vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

Kommunen har i översiktsplanen pekat ut vissa områden i kommunen där restriktivitet bör iakttas i förhållande till nybyggnation. Aktuell del av fastigheten Viad 1:2 ligger inte inom ett sådant område, utan i ett område utpekad som jordbruksmark där det anges att pågående markanvändning ska gälla.

Prövningen av en ansökan om förhandsbesked ska i första hand avse frågan om byggnadsåtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1

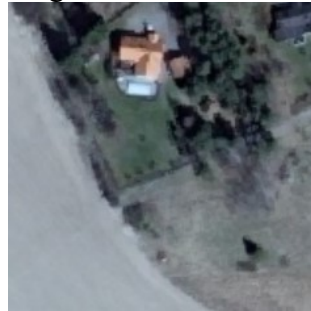
s. 285). Vid denna bedömning ska bl.a. även 3 kap. 4 § miljöbalken tillämpas (2 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900]).

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken).

Fastighetsägaren har angivit att marken från år 2000 tagits ut från att bruka som åker eftersom marken är stenig.



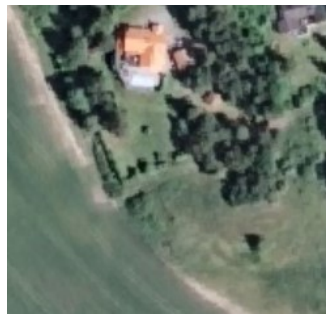
1960



1975



2008



2009



2013



2015



2017



2019

Från lantmäteriets ortofoto framgår att den aktuella delen av fastigheten kontinuerligt inte har brukats från 1975 till 2019 som åkermark.

Det är utrett att området använts som åkermark. Detta område är därmed att betrakta som jordbruksmark, jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15. Vid bedömningen av om jordbruksmarken är brukningsvärd ska hänsyn tas till om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158 och prop. 1997/98:45 Del 1 s. 239 ff.).

Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Vid bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (MÖD 2017:17). För att marken tas i anspråk för annat ändamål än jordbruk avses sådana åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion, såsom utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar, ledningar osv. Det ansågs däremot vara förenligt med bestämmelsen att använda jordbruksmark för koloniområden med odlingslotter och för komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53). Intresset av att uppföra de två enbostadshusen kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk. I bedömningen har då vägts in att kommunen i sin översiktsplan framhåller värdet av att bevara jordbruksmark och det öppna odlingslandskapet även i centralortens närhet.

Det innebär att ett nytt bostadshus på angiven platsen medför att en sammanhållen bebyggelse utökas, vilket kan ge en förväntan hos intilliggande fastighetsägare om positiva förhandsbesked. Mot bakgrund härav samt med beaktande av att lokaliseringen inte ligger inom ett utvecklingsområde utan på mark som enligt översiktsplanen ska användas för pågående markanvändning bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det finns tillräckliga skäl att neka ansökan om förhandsbesked.

Sammanfattningsvis meddelar samhällsbyggnadsnämnden som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Upplysningar

Förhandsbesked 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.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

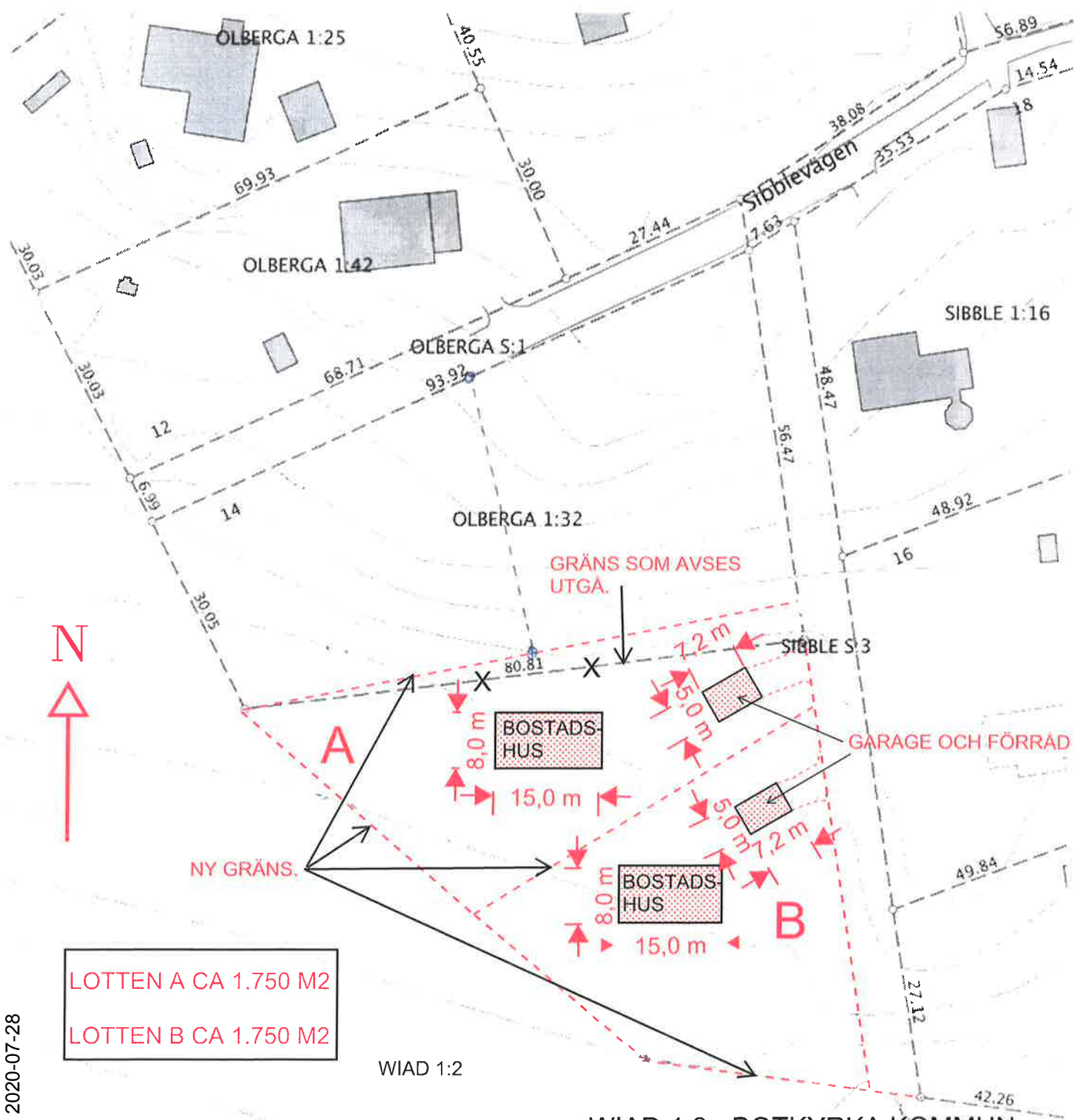
Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Tomtkarta
3. Grannetttrande
4. Miljöenhetens yttrande





Sibble



LOTTE A CA 1.750 M2
LOTTE B CA 1.750 M2

WIAD 1:2 - BOTKYRKA KOMMUN

FÖRSLAG TILL AVSTYCKNING AV
LOTTERNA A OCH B.

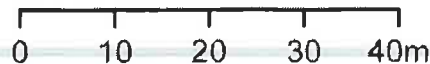
SITUATIONSPLAN SK 1:800
16 JULI 2020

S1

HANS LINDHOLM ARKITEKTKONTOR AB

Skala 1:800

© Botkyrka kommun





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

Mottagare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
Att: Katarina Balog
147 85 TUMBA

Yttrande angående förhandsbesked för avstyckning på fastighet Viad 1:2

Fastighetsbeteckning: Viad 1:2
Sökande: Wiad Fastigheter Aktiebolag
Diarienummer: SBN 2020-610

Bygglövsenheten har bett om synpunkter från miljöenheten i ärende SBN 2020-610. Remissen inkom till miljöenheten den 28 juli 2020 och svar önskas senast 20 augusti 2020. Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning av två tomter för enbostadshus. Fastighetsägaren vill veta hur VA-frågorna ser ut på fastigheten samt om miljöenheten har synpunkter på att bruksbar jordbruksmark tas i anspråk.

Miljöenheten har tagit del av handlingarna och har inga synpunkter i ärendet. Fastigheterna ligger inom område med kommunalt vatten och avlopp så ingen enskild anläggning krävs. Miljöenheten har inga synpunkter på att jordbruksmark tas i anspråk.

För miljöenheten

Jenny Dahlstedt
Miljö- och hälsoskyddsinspektör