



Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TULLINGE 18:313 (VALLMOVÄGEN 6)
Ärende: **Bygglov i efterhand för enbostadshus**
Sökande: Twintrade KB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för enbostadshus.

Bygglovavgiften är 24,25 tim x 1 072 kronor totalt **25 996** kronor.¹

Förklaring av nedsättning av avgift

Avgiften för nybyggnad av enbostadshus (avvikelse från detaljplan) är 37 788 kronor. Då byggnaden redan är uppförd i sin helhet så har den tekniska delen (tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd) av förvaltningens handläggning redan utförts och tidigare fakturerats (bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning dnr SBN 2019-000010)

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

Byggnadsåtgärderna är redan utförda vilket innebär att startbesked i efterhand inte kommer att utfärdas.

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk. Detta har kontrollerats och dokumenterats i enlighet med byggherrens kontrollplan samt projektörens och entreprenörens egenkontrollprogram.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Hans Stivert.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter att har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

¹Handläggningstid beräknad enligt SKL's tidsuppfattningstabell A 1.2 vilket är grund för

kommunens beräkning av taxa

När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov i efterhand för enbostadshus om 144,7 m² byggnadsarea varav 33 m² öppenarea och bruttoarea 172 m²

Fasader är utförda i trä med kulör NCS S0502-Y vit och taket belagt med betongpannor i kulör 020020 svart.

Bakgrund

Fastigheten bebyggdes första gången år 1953 och till år 1990 har bostadshuset byggts till ett flertal gånger.

Aktuell fastighetsägare Twintrade AB ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov dnr SBN 2019-000010. Bygg- och rivningslov beviljades 2019-04-11 och startbesked erhöles 2019-08-23.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, byggnadsinspektör utförde 2019-12-12 platsbesök av fastigheten, närvarande byggherre Twintrade KB och kontrollansvarig.

Enligt protokoll från platsbesöket noterades inga avvikelser från bygglovet, kontrollplan och andra villkor i startbesked samt övriga tillkomna villkor.

Fastighetsägare/sökande inkom med ansökan om förhandsbesked dnr SBN 2020-113 till förvaltningen 2020-02-11. Förhandsbeskedet som handläggs separat, avser nybyggnad av enbostadshus på del av fastighet och möjlighet för fastighetsreglering.

Vid grannhörande av ärendet förhandsbesked framkom 2020-03-02 att fastighetsägare/sökande placerat nybyggnaden för nära tomtgräns (planstridigt) och därmed inte följt beviljat bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, byggnadsinspektören och kontrollansvarig har haft interimistiskt slutsamråd för nybyggnad av enbostadshus samt rivning 2020-06-08 på fastigheten Tullinge 18:313. Vid samrådet noterades avvikelser från bygglovet avseende husets placering (husets aktuella placering medför en planstridig byggnad). Detta framkommer även utav kontrollansvarige utlåtande daterat 2020-04-22.

2020-11-09
Rev 2020-11-17 2020-11-
20 2020-11-25

Dnr: SBN 2020-000868

På grund av att övriga förutsättningar enligt startbesked var uppfyllda beslutade samhällsbyggnadsförvaltningen den 8 juni 2020 om interimistiskt slutbesked vilket möjliggjorde att bostadshuset skulle kunna tas i bruk.

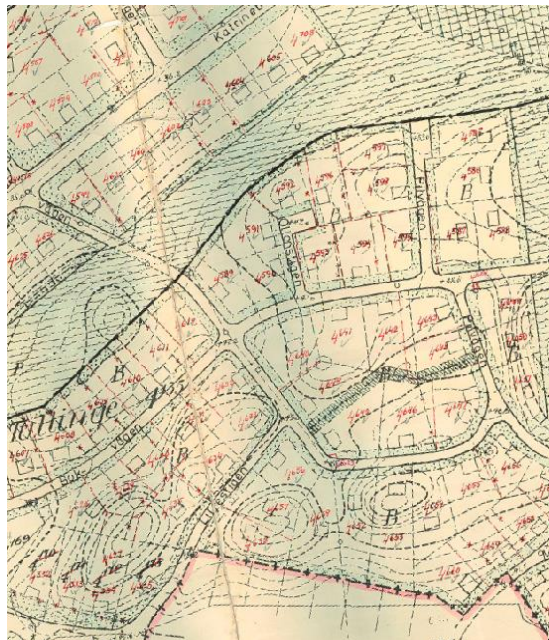
Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade tillsynsärende 2020-10-14 avseende att bygglov nr SBN 2019-000010 inte har följts och därmed saknar det uppförda enbostadshuset startbesked. Ärendet handläggs separat.

Aktuell bygglovsansökan, bygglov i efterhand för enbostadshus, inkom till förvaltningen 2020-10-14.

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-10-14
Ritning plan, sektion A-A	inkom 2020-10-14
Fasadritning	inkom 2020-10-14
Sektionsritning, mark	inkom 2020-10-14
Markplaneringsritning	inkom 2020-10-14

Planförhållande



För fastigheten gäller detaljplan 45-1, fastställd 1938-10-21

Fastigheten får bebyggas med högst 1/10 av tomtareal.
Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.
Huvudbyggnad får uppföras i två våningar till högst 7,5 i byggnadshöjd. Avståndet mellan skilda byggnader inom samma tomt får ej givas mindre avstånd än 9 meter, detta fastän brandrisk ej finns. Prickmark får inte bebyggas. Komplementbyggnad får inte uppföras till högre än 3 meter byggnadshöjd. Minsta tomtarea 1000 m²

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Slätterblomman 3, 4, 9, 10, Vildrosen 19, 20, 21 och Tullinge 19:282 har beretts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren till

fastigheten Slätterblomman 9 har inkommit med erinran avseende bostadshusets placering. Vildrosen 20 och Tullinge 19:282 har ingen erinran. Andra berörda grannar har inte inkommit med något svar. Erinran Slätterblomman 9 se bilaga 5. Slätterblomman 9 återtog erinran 2020-11-20.

Gällande lag och bestämmelser

9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildnings-lagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

9 kap 31 b § trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Enligt 31 c § efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Enligt 31 d § om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

Enligt 31 e § bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900).

Bedömning

Förslaget, bygglov i efterhand för enbostadshus, avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen. 9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Liksom lagregler måste planbestämmelser följas när en ansökan om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan prövas. Utgångspunkten för lovprövningen inom område med detaljplan hittar vi i 9 kap. 30 § PBL. Där anges bl.a. att den sökta åtgärden ska överensstämma med detaljplanens bestämmelser. En planförfattare kan dock, lika lite som en lagstiftare, förutse eller i detalj reglera alla situationer som kan uppkomma. PBL öppnar därför en möjlighet för byggnadsnämnden att medge bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen i vissa fall.

När PBL trädde i kraft angavs i 9 kap. 31 b § PBL att byggnadsnämnden fick meddela bygglov för avvikande åtgärder förutsatt att avvikelserna är lita och förenliga med planens syfte. Denna lydelse överensstämde med vad som gällde enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, med den skillnaden att begreppet då var mindre avvikelser. Genom en ändring i PBL 2015 utökades möjligheterna att ge bygglov trots att sökt åtgärd avviker från en detaljplan. Ändringen skedde genom ett tillägg i 9 kap. 31 b § samt genom en ny 9 kap. 31 c §.

Inom detaljplanerat område kan bygglov medges för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om avvikelserna är lita och förenliga med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § första punkten plan- och bygglagen eller annars kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten som anger att bygglov får ges om åtgärden är begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

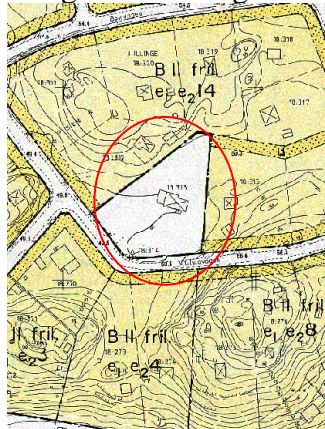
I förarbetena (prop. 1989/90:37 s 54 ff) har departementschefen givit vägledning för tolkningen av bestämmelsen och därvid uttalat bland annat följande:

"Smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark skall enligt PBL-propositionen kunna medges såsom mindre avvikelser och följaktligen också kunna motivera en förklaring om godtagen avvikelse. Detsamma gäller ett sådant överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som medgetts för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot bör det inte vara möjligt att godta sådana avvikelser som innebär att marken skall användas för ett i planen icke avsett ändamål.

I sakens natur ligger att en godtagbar avvikelse endast har en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Den får således inte medföra inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av berörda. En åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet kan t.ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde."

Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avvikelsens art och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte ändras. Frågan om en avvikelse ska godtas måste alltid bedömas från fall till fall.

Fastigheten Tullinge 18:313 omfattas av detaljplan 45-1 fastställd 1938



Fastigheter runt om aktuell fastighet i samtliga väderstreck omfattas av detaljplan E45-19 laga kraftvunnen 1995-06-13.

Den detaljplanen medger ett avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad om 4,5 meter och för uthus/komplementbyggnad 1 meter. Garage får sammanbyggas över tomtgräns.

Bild bredvid del av detaljplan E45-19
Aktuell fastighet inringad i rött

Förvaltningen bedömer att undantag från bestämmelsen om 6 meter avstånd till tomtgräns kan medges då aktuell placeringen av enbostadshus om 4,5 meter till tomtgräns och ca 5,5 meter till grannens komplementbyggnad (garage) inte

innebär att brandsäkerheten minskar och byggrätten för intill liggande granne begränsas inte.

Åtgärden överensstämmer med det bostadsändamål som fastigheten enligt detaljplanen är avsedd att användas för, miljöns karaktär förändras inte och planens syfte att området ska användas i huvudsak för egna hem i öppen bebyggelse uppfylls.

Aktuell åtgärd kommer inte medföra en prejudicerande verkan i området, uppfyller planens syfte och bedöms som en liten avvikelse i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Föreliggande förslag avseende bygglov i efterhand för enbostadshus 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, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov i efterhand för enbostadshus kan beviljas på fastigheten TULLINGE 18:313 (VALLMOVÄGEN 6)

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Fasader
4. Plan, sektion
5. Erinran





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

**FULLSTÄNDIG NYBYGGNADSKARTA
 TULLINGE 18:313**

Dnr: KM2018-333

Adress: Vallmovägen 6, 14648 Tullinge
 Areal (m²): 2478
 Giltighetstid: 2 år

Upprättad: 2018-08-28 av: Emma Björk
 Mätt av: Frida Engqvist
 Reviderad: av:

Planförhållande
 Detaljplan/Fastighetsplan: 45-1
 Laga kraft: 1936-12-31
 Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan: Uppgift saknas
 Fastigheten är belägen inom detaljplan: Ja
 Planavgift: Uppgift saknas
 Plankostnad: Uppgift saknas
 Kontaktuppgifter: Planenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp: Ja
 Kontaktuppgifter: VA-enheten
 Spillvatten: ca 2,3m under marknivå
 Dagvatten: 2,0 m under marknivå
 Uppvärmningshöjd:
 Vatten: ca 2,2 m under marknivå
 Lägsta tryck: 4560 kPa
 Högsta tryck: 4670 kPa

TECKENFÖRKLARING

	Kommungräns	SH + 0,00	Sockelhöjd
	Kvarter-/traktgräns	FG + 0,00	Färdigt golv
	Fastighetsgräns	+0,00	Markhöjd / väghöjd
	Användningsgräns		Kabelskåp
	Egenskapsgräns		Arbetsfix
	Rättighetsgräns		Belysningsstolpe
	Vägkant		Belysningskabel
	Gång- och cykelväg		Spillvatten, nedstigningsbrunn
	Nivåkurva och -text		Spillvatten, rensbrunn
	Staket		Spillvatten, tillsynsbrunn
	Häck		Spillvattenledning, gällande
	Stödmur		Spill, Tryckledning
	Mur		Dagvatten, nedstigningsbrunn
	Skyrd byggnadslinje		Dagvatten, rensbrunn
	Bostad, uthus/garage, tak inmätt		Dagvatten, tillsynsbrunn
	Byggnadstillbehör		Dagvatten, kupolbrunn
	Prickmark		Dagvatten, dräneringsbrunn
	Plusmark		Dagvattenledningar, gällande
	Gränspunkt		Vatten, ventil
			Vattenledning, gällande

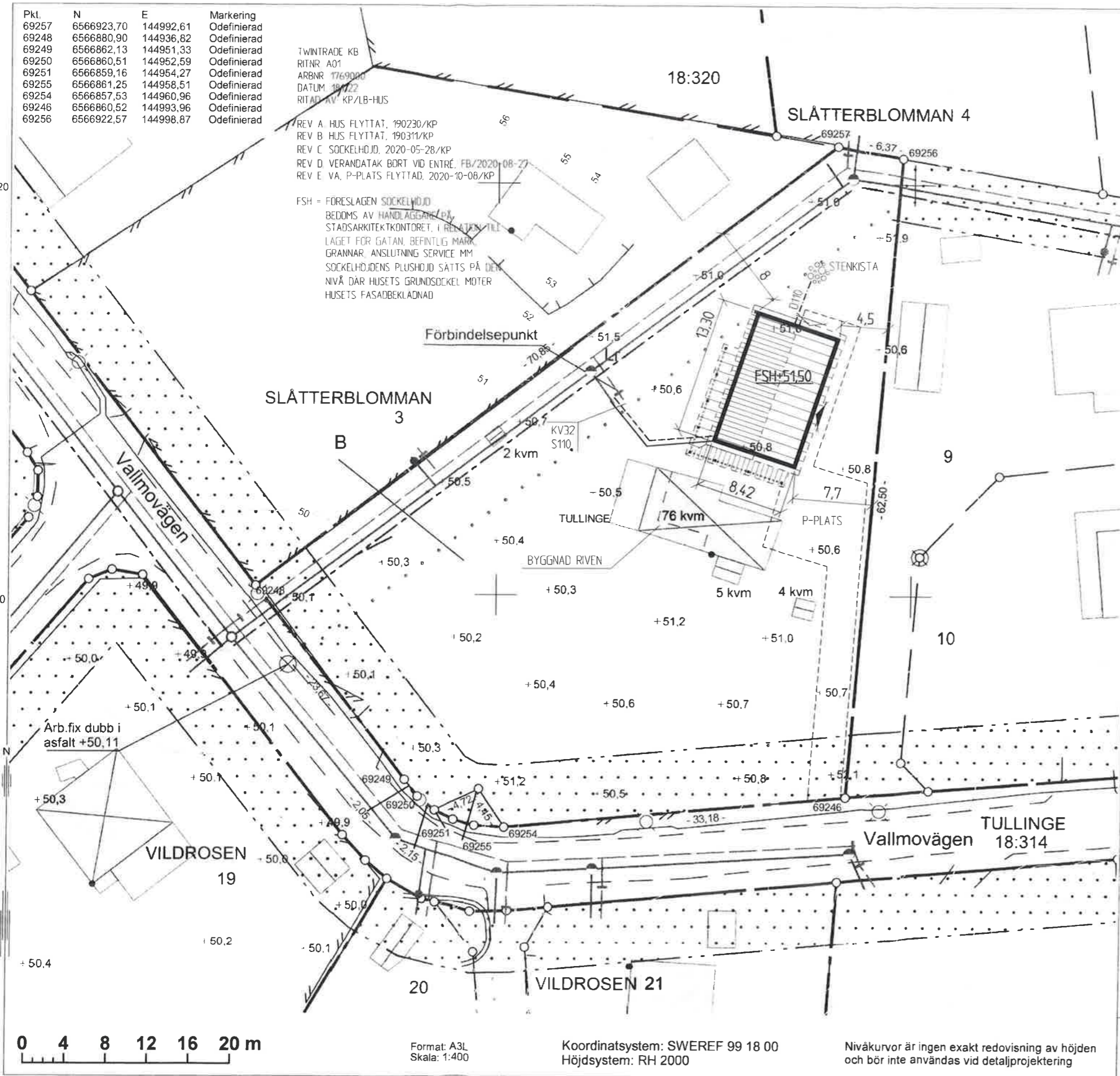
Granskad av:

Pkt	N	E	Markering
69257	6566923,70	144992,61	Odefinierad
69248	6566880,90	144936,82	Odefinierad
69249	6566862,13	144951,33	Odefinierad
69250	6566860,51	144952,59	Odefinierad
69251	6566859,16	144954,27	Odefinierad
69255	6566861,25	144958,51	Odefinierad
69254	6566857,53	144960,96	Odefinierad
69246	6566860,52	144993,96	Odefinierad
69256	6566922,57	144998,87	Odefinierad

TWINTRADE KB
 RITNR A01
 ARBNR 1769000
 DATUM 18/12/22
 RITAD AV KP/LB-HUS

REV A HUS FLYTTAT, 190230/KP
 REV B HUS FLYTTAT, 190311/KP
 REV C SOCKELHÖJD, 2020-05-28/KP
 REV D VERANDATAK BORT VID ENTRÉ, FB/2020-08-27
 REV E VA, P-PLATS FLYTTAD, 2020-10-08/KP

FSH = FÖRESLAGEN SOCKELHÖJD
 BEDOMS AV HÄNDLÄGAREN/PÅ
 STADSARKITEKTKONTORET, I RELATION TILL
 LAGET FÖR GATAN, BEFINTLIG MARK,
 GRANNAR, ANSLUTNING SERVICE MM.
 SOCKELHÖJDENS PLUSHÖJD SATTS PÅ DEN
 NIVÅ DÄR HUSETS GRUNDSOCKEL MOTER
 HUSETS FASADBEKLÄDNAD



Format: A3L
 Skala: 1:400

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000

Nivåkurvor är ingen exakt redovisning av höjden
 och bör inte användas vid detaljprojektering



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER




FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR

E	VERANDA TAK BORT VID ENTRÉ	FB	2020-08-27
D	REV ENLIGT ARBETSORDER	KP	190603
C	TAKSÄKERHET	KP	181220
B	FÖNSTER MOT SÖDER	KP	181219
A	TAKFÖNSTER	KP	181204
REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN DATUM

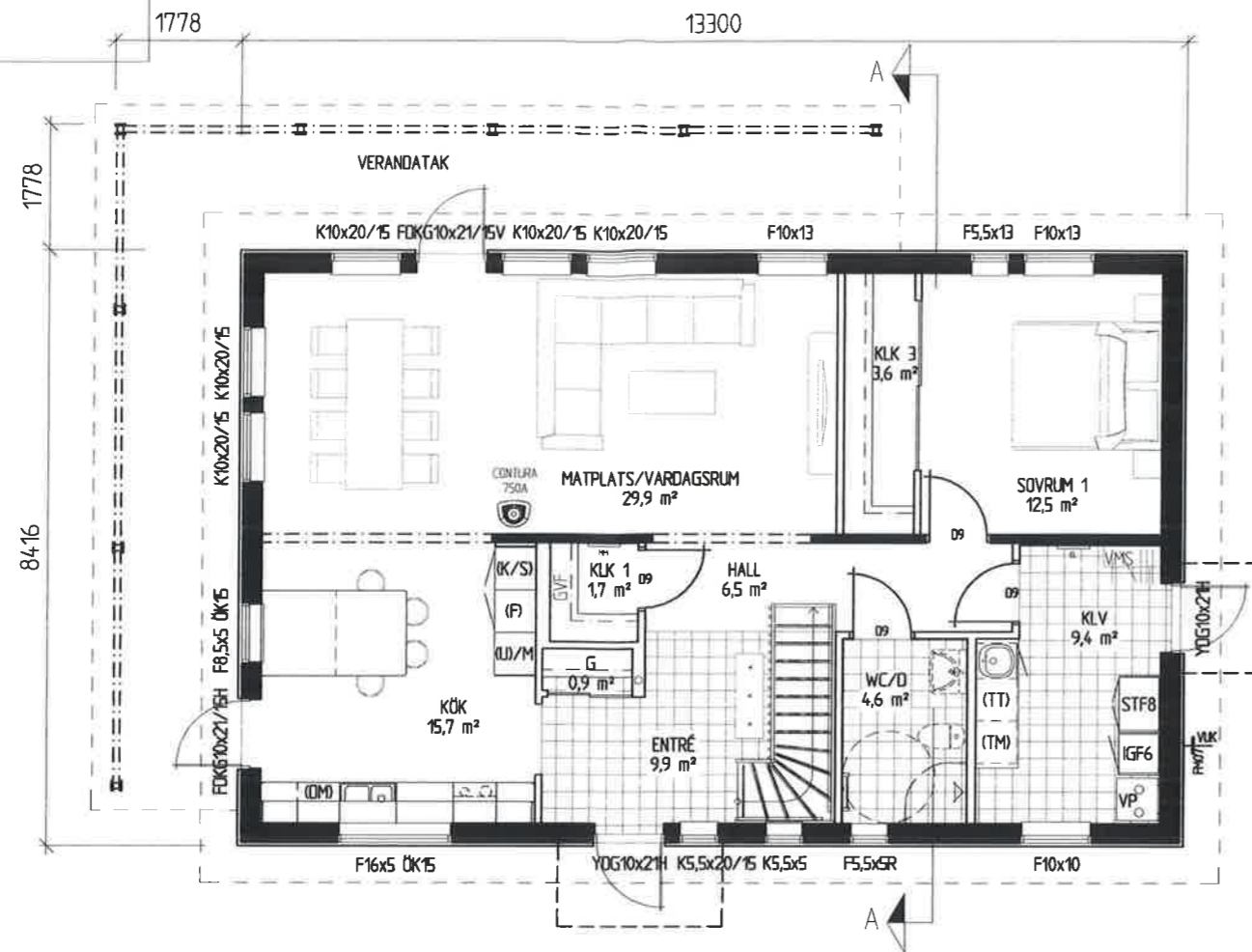
2018-01-01	FLEX 178	
 <p>BOX 67 295 21 BRÖMÖLLA TEL 0456-455 00 FAX 0456-455 64 E-Post info@lbhus.se www.lbhus.se</p> <p><i>Optimal living</i></p>		
KONSTR AV KP	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER 1769000
BRÖMÖLLA	181122	

TULLINGE 18:313
BOTKYRKA KOMMUN
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
TWINTRADE KB
FASADER

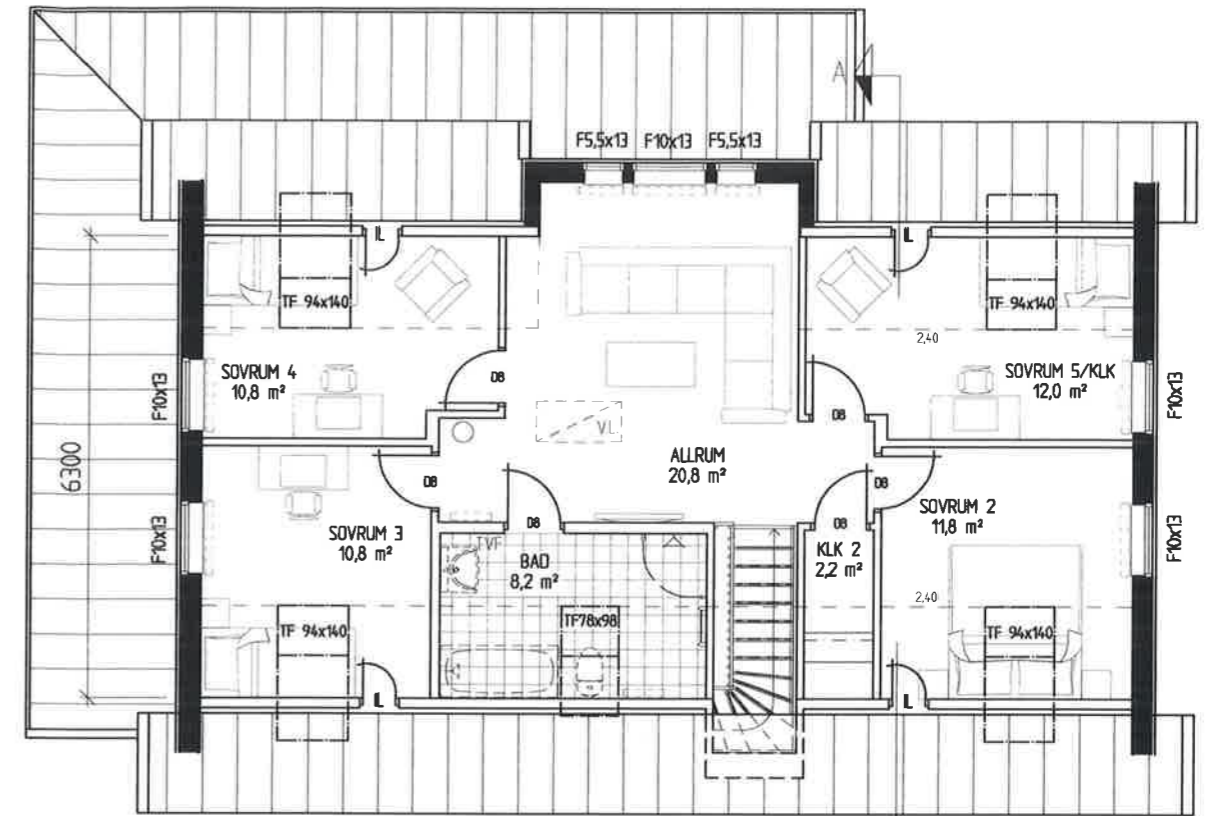
SKALA 1:100

KOD TYP POS F178D07-R	RITNINGNUMMER A.03	REG E
--------------------------	-----------------------	----------

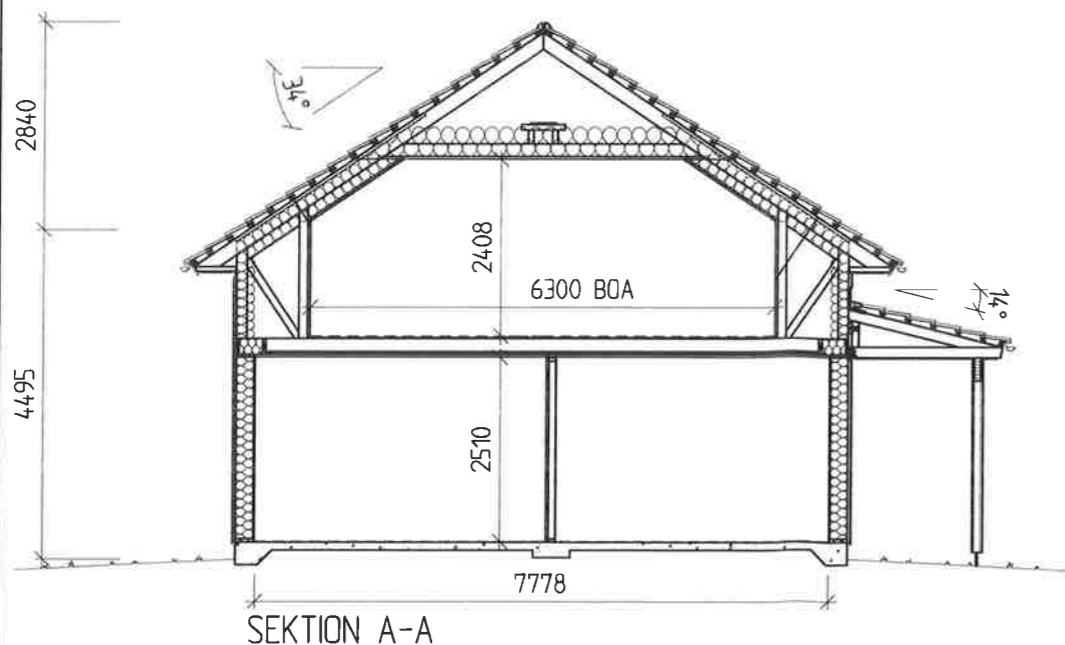
ALLT UTÖVER TECKNAT KONTRAKT INGÅR EJ I SVENSK HUSPRODUKTION ABs ENTREPRENAD



ENTRÉVÅNING 98,5 m² BOA
144,7 m² BYA



ÖVERVÅNING 82,4 m² BOA



SEKTION A-A

FÖRKLARINGAR:

- F = ÖPPNINGSBART FÖNSTER
- K = KARMFEST FÖNSTER
- R = RÅGLAS
- FM = FASADMÄTARSKÅP
- EL = ELCENTRAL
- MM = MULTIMEDIACENTRAL
- CD = CENTRALDAMMSUGARE
- VUK = VATTENUTKASTARE
- VL = VINDSLUCKA
- IL = INSPEKTIONSLUCKA
- GVF = GOLVVÄRMEFÖRDELARSKÅP
- TVF = TAPPVATTENFÖRDELARSKÅP
- VMS = VATTENMÄTARSKÅP MED TVF
- BOA = BOAREA
- BIA = BIAREA
- BYA = BYGGAREA

D	VERANDA TAK BORT VID ENTRÉ	FB	2020-08-27
C	REV. ENLIGT ARBETSORDER	KP	190603
B	FÖNSTER KÖK	KP	181219
A	TAKFÖNSTER, LUMI	KP	181204
REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN DATUM

2018-01-01 FLEX 178

LB-HUS
Optimal living

BOX 67 295 21 BRÖMÖLLA
TEL 0456-455 00
FAX 0456-455 64
E-Post info@lbhus.se
www.lbhus.se

KONSTR AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER
KP 1769000

BRÖMÖLLA 181122

TULLINGE 18:313
BOTKYRKA KOMMUN
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
TWINTRADE KB
PLANER, SEKTION

SKALA 1:100

KOD TYP POS RITNINGNUMMER REG
F178D7-R A:02 D

ALLT UTÖVER TECKNAT KONTRAKT INGÅR EJ I SVENSK HUSPRODUKTION ABs ENTREPRENAD



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	201101-BYGGRAN-JC00
Inskickat	2020-11-01 20:50

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000868
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus i efterhand
Förnamn	Dan Gerhard
Efternamn	Georgsson
Fastighetsbeteckning	SLÄTTERBLOMMAN 9
Svara senast	2020-11-02

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Vi har sedan tidigare svarat att vi har invändningar eftersom husets placering inte är enligt ursprungligt bygglov utan närmare vår tomt. LB hus har lovat att åtgärda insynen via en Avenbokhäck utanför entrén. När den är på plats har vi inga invändningar.
DOLD Remissld	35807
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-11-01 20:50
Signerat av:	Dan Gerhard Georgsson
Signerats med personnummer:	196709031634
Utgivare:	Svenska Handelsbanken AB (publ) Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-11-01 20:50