



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 7:37 (ASPENVÄGEN 216)
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**
Sökande: Dragan Mitrovic

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för förhandsbesked, utom detaljplanelagt område, är 25 480 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

Förhandsbeskedet är bindande vid en eventuell kommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft. Bygglovsansökan ska redovisa en åtgärd som samstämmer med förhandsbesked.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Sökande önskar efter avstyckning, uppföra nybyggnad av enbostadshus med en våning och souterräng med tillhörande komplementbyggnad (byggnadsarea ca 130 m² huvudbyggnad och 40 m² komplementbyggnad).

Bakgrund

Skårdal ligger vid sjön Aspen cirka 3 kilometer nordväst om Tumba. Området är inte detaljplanelagt och karakteriseras av en blandad bebyggelse med både permanentboende och fritidshus.

Området har varit föremål för detaljplaneläggning, men på grund av genomförandefrågor som bland annat rör huvudmannaskapet för gatunätet, uttag av gatukostnader, har en detaljplan inte antagits för området.

Syftet med att ta fram en detaljplan för området var bland annat att förbättra standarden för gatunätet, skapa möjlighet för fler byggrätter och förse området med kommunalt vatten- och avlopp.

I juni 2016 fick samhällsbyggnadsnämnden uppdraget av kommunstyrelsen att undersöka förutsättningarna för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i Skårdal. Förslaget skulle innebära att fastighetsägarna får ansvaret för vägarna med större möjligheter att själva påverka vägstandard och investeringskostnader.

Ett förändrat rättsläge gällande huvudmannaskapsfrågan som kommit på senare tid har dock gjort att samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att enskilt huvudmannaskap i Skårdal inte är genomförbart.

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2018 att avsluta planuppdraget för Skårdal. Det innebar att arbetet med att ta fram en detaljplan för området avbröts.

Eventuella ansökningar om avstyckningar eller bygglov kommer därmed att prövas individuellt mot översiktsplanen.

Fastighetsägaren vill möjliggöra att kommuninvånare ska kunna bygga och bo på en centralt belägen fastighet och därför har den aktuella ansökan om förhandsbesked inkommit till förvaltningen.

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området angränsar till planlagda områden.

Översiktsplanen anger att marken ska i fortsättningsvis användas för pågående markanvändning. Skårdal ingår i ett riksintresse för Bornsjön som syftar till att skydda kultur- och naturvärden. Riksintresset skyddar ett herrgårdslandskap utmed Mälaren och runt Bornsjön och Aspen. Stora gårdar har ända sedan förhistorisk tid präglat landskapet med en rad herrgårdsanläggningar.

Gällande bestämmelser

I 9 kap 31 § plan- och bygglagen anges att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer

av 2 kap och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap 5 § PBL anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap 9 § PBL anges bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt lagen inte får ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra för omgivningen bl.a. betydande olägenhet

I 4 kap. 2 § pkt 3 b anges att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL efter ansökan ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Det 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.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska 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. En ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i

ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad (se prop. 1985/86:1 s. 267 f).

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om t.ex. förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påverkar bebyggelsestrukturen i kommunen, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110 f).

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

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 detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL. Krav på planläggning kan finnas bl.a. om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Av bestämmelsens andra stycke framgår att detaljplan inte krävs om prövningen kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, följer översiktsplanen som anger att nybyggnation ska anslutas till befintlig bebyggelse. Den föreslagna åtgärden kommer inte att medföra att ny sammanhållen bebyggelse bildas då fastigheten redan ligger inom sammanhållen bebyggelse.

I samband med detaljplanearbete har alla erforderliga utredningar genomförts avseende trafikförsörjning, vatten- och avloppsfråga, sophantering, bullerutredning, mm. Dessa utredningar understryker förvaltningens bedömning att området som föreslås för exploatering har sådana egenskaper som visar att den kan vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

Mark ska enligt 2 kap 2 § PBL användas för det eller de ändamål som den är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. När bedömning görs ska hänsyn tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. En utbyggnad av bebyggelse ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en från social

synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, och en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

Förvaltningen bedömer att de föreslagna åtgärderna kan prövas i förhandsbesked eftersom åtgärden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap 2 § förstastycket 3. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden kan betraktas som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse som avses enligt kommunens översiktsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av området och uppfyller kraven på anpassning till omgivningen avseende placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Utformning och placering bedöms i bygglovet.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte behöver prövas genom planläggning enligt 4 kap 2 § PBL.

Sammanfattningsvis meddelar samhällsbyggnadsnämnden som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden 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.

Vid ansökan om bygglov ska det beaktas att om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. PBL (2014:902).

Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag





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

FÖRENKLAD NYBYGGNADSKARTA
TUMBA 7:37

Dnr: BOT_KM2018-059

Adress: Aspenvägen 216, 14744 Tumba
 Ansl (m²) 213
 Giltighetsid: 2 år

Upprättad: 2018-02-28 av: Lena Karlsson
 Reviderad: Daniel Johansson av:

Planförhållande

Detaljplan/afsigtnesplan:
 Laga kraft:
 Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan.
 Fastigheten är belägen inom detaljplan:
 Planavgränsning:
 Planområde:
 Kontaktuppgifter: Statensbyggnadsnheten

TECKENFÖRKLARING

	Kommungräns		Kabelskåp
	Kvarters-/trakgräns		Belysningsstolpe
	Fastighetsgräns		
	Användningsgräns		
	Egenskapsgräns		
	Rättsgräns		
	Vägkant		
	Gång- och cykelväg		
	Nivåkurva och -text		
	Staket		
	Häck		
	Stödmur		
	Mur		
	Skyndbyggnadslinje		
	Bostad, uthus/garage, tak, inmått		
	Byggnadsställbehör		
	Prickmark		
	Plusmark		
	Gränspunkt		

Övriga uppgifter:

Bygghov anses:
 Gatuordningsavgift:

Granskad av:

RIL	N	E	Markering
95206	6566823,80	139439,41	Röt i mark
81830	6566824,81	139402,84	Röt i mark
81833	6566801,81	139374,43	Röt i mark
19810	6566776,17	139386,66	Ochdeniend
95208	6566771,87	139392,20	Röt i sten
95207	6566791,31	139448,15	Röt i mark

