



2020-03-12

Dnr: SBN 2020-000197

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: BOGEN 6 (VATTRA VÄGEN 45)
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av två tvåbostadshus**
Sökande: Gabriel Gerges och Gabriella Gerges

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av två tvåbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för prövning av förhandsbesked inom planlagt område är 21 976 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.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ansökan avser



Ansökan avser rivning av befintliga byggnader.

Fastigheten är idag bebyggd med 99+32 m² huvudbyggnad och komplementbyggnad som ska rivas.

Nybyggnad av två tvåbostadshus, (byggnadsarea 145 m², bruttoarea 290 m² per byggnad).

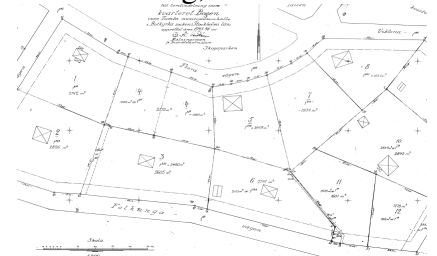
Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2020-03-09

Planförhållande



Fastigheten har fastighetsplan som anger tomtstorlek, tomtindelning, mm.



Fastigheten strider inte mot fastighetsplanen

För fastigheten gäller detaljplan 16-2, fastställd 1931-12-11. Detaljplanen anger för bokstavsbezeichnung "C" att den minsta tomtstorleken ska vara 1000m².

Om tomten är större än 2000 m² kan två huvudbyggnader uppföras. Avståndet mellan huvudbyggnaderna på samma tomt får inte understiga 12 meter.

På varje tomt får uppföras en huvudbyggnad och ett därtill hörande gårdshus. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 1/6 del av tomtytan (tomtarean minst 1000 m²). Huvudbyggnaden kan uppföras med två våningar. Max byggnadshöjd 7,5 meter för huvudbyggnad och för komplementbyggnad 3 meter till takfot och 4,5 meter till taknock.

Huvudbyggnad skall i allmänhet, där utmed gata eller allmän plats finns med prickning betecknad kvartersmark, uppföras i dennas inre gränslinje och i annat fall i gatulinjen, dock kan byggnadsnämnden medge att huvudbyggnad förläggs inne i tomt om de inte medför vanprydnad eller annan olägenhet.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Bogen 5, 7, 20, 21, 24, Tumba 8:1238, Elimsborg 1 och fastighetsägaren till Tumba 8:138 har beretts tillfälle att yttra sig och har synpunkter avseende rivning av den befintliga byggnaden och förtätning av bostadsområdet. Förslaget följer detaljplanen och därför dessa synpunkter föranleder inte någon annan bedömning.

Gällande bestämmelser

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)

Bedömning

Det är vanligast att söka förhandsbesked när man vill uppföra en byggnad på en obebyggd tomt utanför detaljplanelagt område. Om man vill stycka av mark till en ny fastighet som i den aktuella ansökan, kan det vara lämpligt att först söka förhandsbesked eftersom detta underlättar lantmäteriets handläggning.

Då fastigheten ligger inom detaljplanelagt område är lämplighetsprövningen redan utförd vid planprocessen. Förutsättningar att bebygga fastigheten med bostadshus har bedömts som en lämplig markanvändning.

Förslaget, förhandsbesked för nybyggnad av två tvåbostadshus, följer detaljplanen avseende byggnadsarea och våningsantal.

Fastigheten har tomtarea om 2196 m². Detaljplanen anger att två huvudbyggnader får utföras om tomtytan är större än 2000 m².

Detaljplanen begränsar inte antal lägenheter per bostadshus.

Förslaget, nybyggnad av två tvåbostadshus, kommer att följa detaljplanen avseende byggnadsarea och våningsantal. Övriga frågor kommer bedömas vid bygglovsansökan.

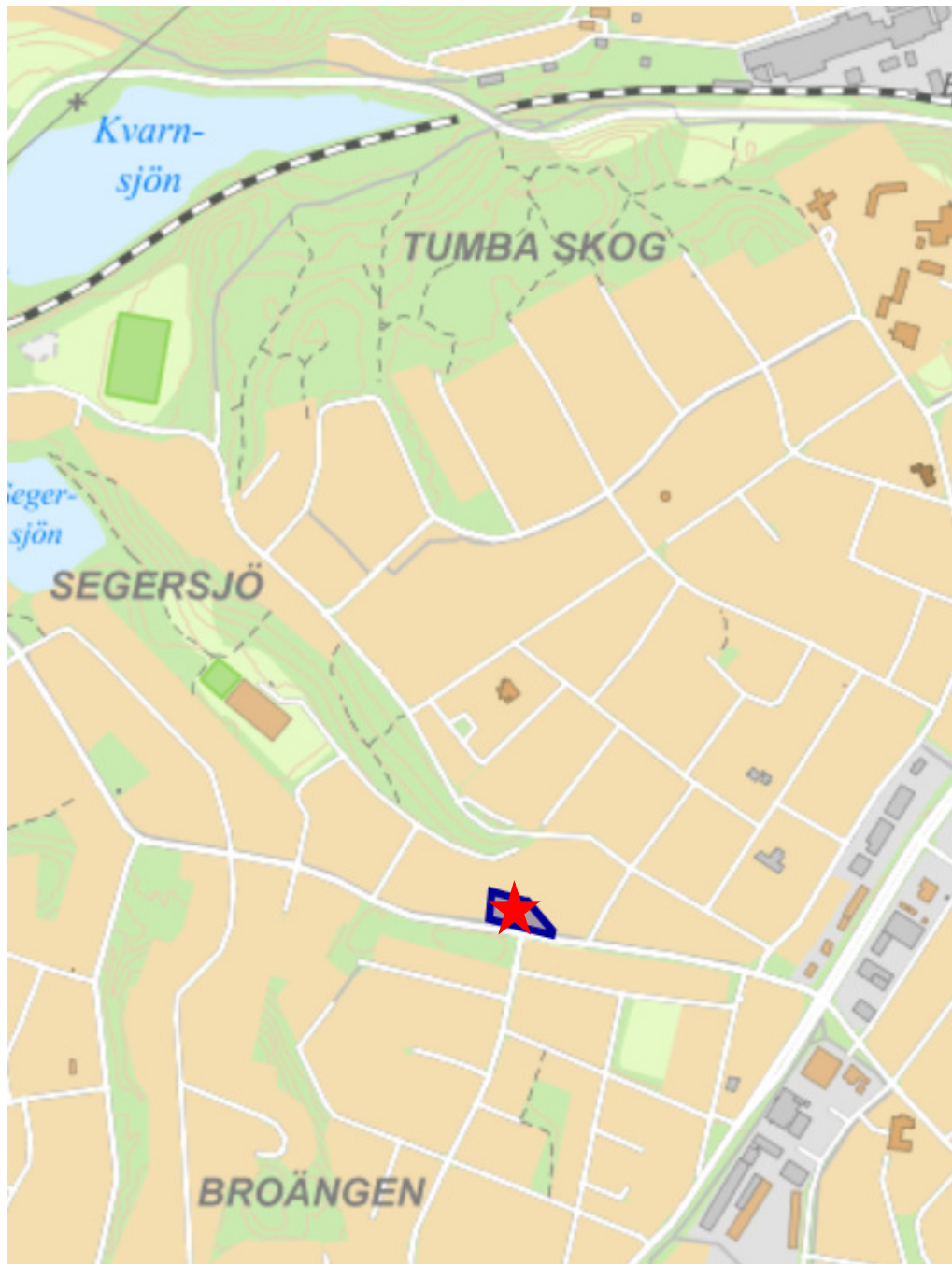
Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av ett tvåbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen på fastigheten Bogen 6 (Vattravägen 45).

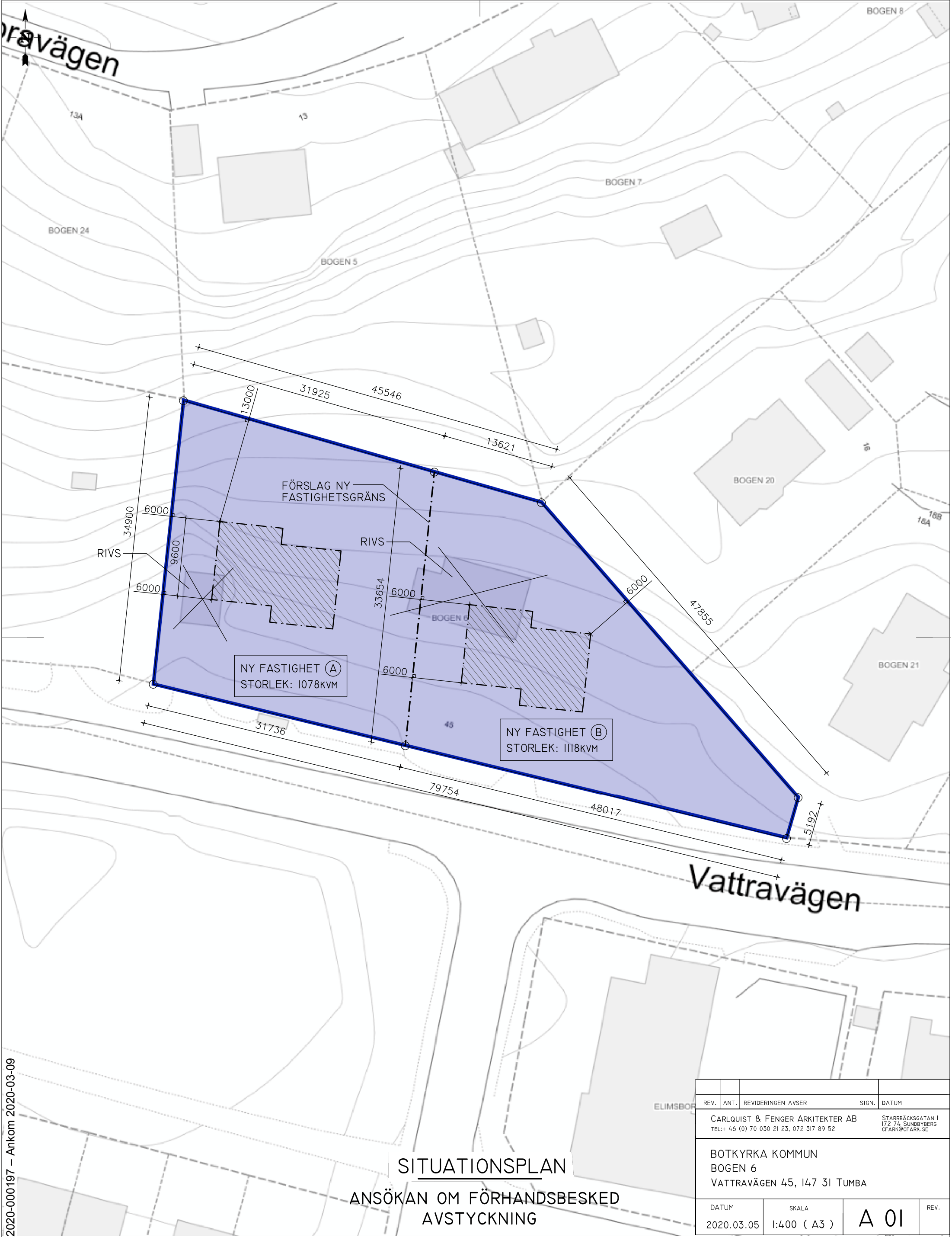
Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag





Dnr SBN 2020-000197 – Ankom 2020-03-09

2 4 6m

REV.	ANT.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
CARLQUIST & FENGER ARKITEKTER AB TEL:+ 46 (0) 70 030 21 23, 072 317 89 52				STARRBÄCKSGATAN 1 172 74 SUNDYBERG CFARK@CFARK.SE
BOTKYRKA KOMMUN BOGEN 6 VATTRAVÄGEN 45, 147 31 TUMBA				
DATUM		SKALA		REV.
2020.03.05		1:400 (A3)		A 01

Skala 1:400 2020-03-03



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200324-BYGGRAN-WC45
Inskickat	2020-03-24 15:22

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000197
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus
Förnamn	Maria
Efternamn	Emanuelsson
Fastighetsbeteckning	BOGEN 5
Svara senast	2020-03-24

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Hej! Jag motsätter mig att det byggs två stycken flerfamiljshus på Bogen 6. Detta är ett område som är känt för sina gamla fina villor. Att då riva ett fullt funktionellt hus som är byggt 1925 för att dela tomten och uppföra två stycken flerbostadshus utarmar området. Vi flyttade till Uttran för att det var ett gammalt och lugnt villaområde. När gamla hus rivs för att ge plats åt flerfamiljshus sjunker inte bara värdet på villorna runt omkring utan för oss som bor precis bredvid förändras också utsikten till mycket sämre. Jag tar för givet att om dessa hus byggs kommer också flera gamla träd att fällas vilket ytterligare kommer att förfula utsikten samt att bullret från Vattravägen kommer att höras än bättre till oss. Ytterligare en oro inför denna bebyggelse är att det istället för en familj kommer fyra familjer som kommer att behöva parkera någonstans. Var ska detta göras? Jag emotsätter mig å det starkaste för denna ansökan. Med vänlig hälsning, Maria Emanuelsson
DOLD RemissId	31007
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-03-24 15:22
Signerat av:	Maria Emanuelsson
Signerats med personnummer:	196710247104
Utgivare:	Swedbank Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-03-24 15:22



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200323-BYGGRAN-OO41
Inskickat	2020-03-23 19:17

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000197
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus
Förnamn	Bo Jörgen
Efternamn	Salomonsson
Fastighetsbeteckning	BOGEN 20
Svara senast	2020-03-24

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Önskar info om vad som inte stämmer med kommunens detaljplan eller detaljplanelagt område. Önskar se situationsplan och ritningar på husen med måttangivelser samt bättre detaljer. Önskar information om befintliga träd kommer att fällas på tomten, i så fall vilka? Då detta påverkar insynsskydd mellan fastigheterna. Hur ser tidsplanen ut för en ev byggnation?
DOLD Remissld	31012
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-03-23 19:17
Signerat av:	Bo Jörgen Salomonsson
Signerats med personnummer:	195912031092
Utgivare:	Nordea Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-03-23 19:17