



Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TULLINGE 18:313 (VALLMOVÄGEN 6)
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**
Sökande: Twintrade KB
Fastighetsägare: Twintrade KB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

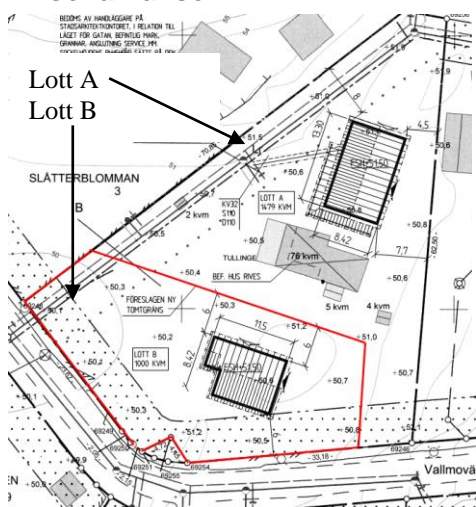
Avgiften för prövning av förhandsbesked är 21 976 kronor.

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 bygglovprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft. Bygglövsansökan ska redovisa en åtgärd som samstämmer med förhandsbesked.

Ansökan avser



Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus om ca 90 m² i två våningar på Lott B
Sökande avser göra en fastighetsreglering där stamfastighet Lott A blir 1 479 m² och ny fastighet Lott B blir 1 000 m²

Bakgrund

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

Fastighetsägaren, Twintrade AB, ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov dnr SBN 2019-000010. Bygg- och rivningslov beviljades 2019-04-11 och startbesked beviljades 2019-08-23. Fastighetsägaren har erhållit interimistiskt slutbesked i ärendet.

Ansökan om förhandsbesked dnr SBN 2019-001044 inkom 2019-12-09, Ansökan redovisade en planstridigt förslag avseende minsta storlek av tomt (1 000 m²) varför ansökan återtog av sökande 2019-12-16.

Aktuell ansökan om förhandsbesked inkom till förvaltningen 2020-02-11. Förhandsbeskedet avser nybyggnad av enbostadshus och möjlighet för fastighetsreglering. Fastighetsägare/sökande har reviderat ansökan avseende tomtstorleken.

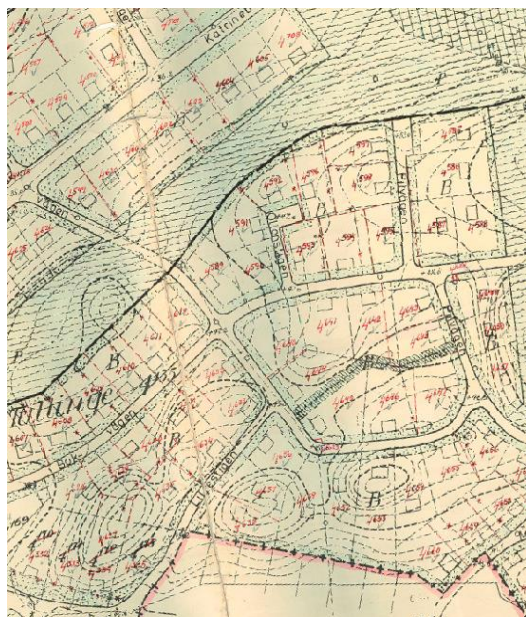
Handläggningen av ansökan har dragit ut i tiden på grund av att vid grannhörande av aktuellt förslag, förhandsbesked dnr SBN 2020-113, framkom att den redan utförda nybyggnad av enbostadshus (på planerad Lott A) ligger för nära tomtgräns (planstridigt) och därmed inte följt beviljat bygglov. Avseende ny placering av enbostadshus har bygglovsansökan i efterhand inkommit 2020-10-14 dnr SBN 2020-868 bygglov för nybyggnad av enbostadshus i efterhand, handläggs separat. Tillsynsärende avseende nybyggnad av enbostadshus utan bygglov och startbesked dnr SBN 2020-869 har upprättats av förvaltningen 2020-10-14, handläggs separat.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-09-08
Ritning plan, sektion	inkom 2020-02-11
Fasadritning	inkom 2020-02-11

Plan förhållande

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område.



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. Den utförda byggnaden stämmer inte överens med bygglovets. Andra berörda grannar har inte inkommit med något svar. Yttranden se bilaga 5:1 och sökandens bemötande av erinran se bilaga 5.

Yttrande remissinstanser

VA-enheten har ingen erinran. Fastighetsägare kan koppla på kommunalt vatten och avlopp.

Stadsmiljöenheten har erinran mot att förhandsbeskedet besvaras positivt avseende flera enskilda detaljplaner på enskilda villafastigheter kan inte visa vilka konsekvenser en stegvis förtätning kommer att ha för hela villaområdet. Den kumulativa effekten av flera aspekter, (t ex mängden dagvatten samt påverkan på miljö kvalitets-normer, trafikbelastningen på gatorna), är svår att bedöma om kommunen stegvis tar fram flera detaljplaner som tillåter avstyckningar eller går mot befintlig detaljplan.

Sökande har bemött erinran se bilaga 3.

Gällande bestämmelser

I 9 kap 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) 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 fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

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), som innehöll motsvarande bestämmelse, 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. Vid denna bedömning ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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.

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 6 § första stycket PBL anges bl.a. att i ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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.

I 4 kap 18 § PBL anges att kommunen får i en detaljplan bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och
4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och

5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144). Lag (2015:668).

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.

I förarbetena till bestämmelserna framgår att syftet med förhandsbeskedet är att sökanden ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten av en byggnation på en viss plats prövad. Avsikten är att projektören ska få markens lämplighet för den avsedda åtgärden prövad (prop. 1985/86:1 s. 284-285).

Vid en prövning av en ansökan om förhandsbesked inom detaljplanelagt område gäller i enlighet med det ovanstående i huvudsak vad som anges i fråga om ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område enligt 9 kap. 30 § PBL. Av bestämmelsen framgår bl.a. att bygglov ska bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen samt om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§. Av samma bestämmelse framgår att bygglov får lämnas till åtgärder som 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 fastighetsbildningslagen (1970:988),

Förvaltningen konstaterar att markens lämplighet för bebyggelse redan har prövats i den för området gällande detaljplanen samt att det aktuella förhandsbeskedet omfattar en prövning av förslagets överensstämmelse med gällande detaljplan. En detaljplan, vars syfte är att reglera markens användning, kan i sig anses utgöra en form av förhandsbesked. Som framgår

av ovan redovisade förarbetsuttalanden föreligger det inte något hinder mot att meddela förhandsbesked avseende åtgärder inom detaljplanelagt område. Inget formellt hinder föreligger heller mot att i ett förhandsbesked bedöma avvikelser från detaljplan. Skäl för behovet av att få tillåtligheten prövad särskilt anges i förarbetena kunna föreligga om planen är enkel och schematisk och ger föga ledning för utformningen av byggprojektet.

Prövning i aktuellt ärende har gjorts gentemot en detaljplan som inte framstår som enkel och schematisk.

Fastighetsägaren har tidigare ansökt och fått beviljat 2019-04-11, dnr SBN 2019-000010 bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov och även erhållit startbesked, nybyggnad av enbostadshus 149,8 m² byggnadsarea. Nybyggnaden innebär att enligt detaljplanen (1/10 av tomt får bebyggas) att Lott A måste inneha efter fastighetsreglering en area av 1 500 m².

Nybyggnation påverkar då negativt planerad fastighetsreglering, som skulle innebära en avvikelse mot gällande detaljplan avseende storlek av fastighet betecknad Lott B. Fastigheten skulle ges en areal av 978 m² mot tillåtna minst 1000 m².

Fastighetsägare/sökande har 2020-10-14 inkommit med en ny ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i efterhand dnr SBN 2020-868 och redovisar en byggnad om 144,7 m² byggnadsarea. Denna storlek av byggnad medför att en fastighetsreglering är möjlig då respektive fastighet (1447 m², 1000 m²) skulle uppfylla detaljplanekravet av minsta tomtstorlek (1 000 m²).

Förvaltningen har varit i kontakt med sökande och husförsäljare flertalet gånger under hela processens gång.

Den kommande fastigheten kommer att överensstämma med detaljplanen.

För att få bygglov inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen.

Enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

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

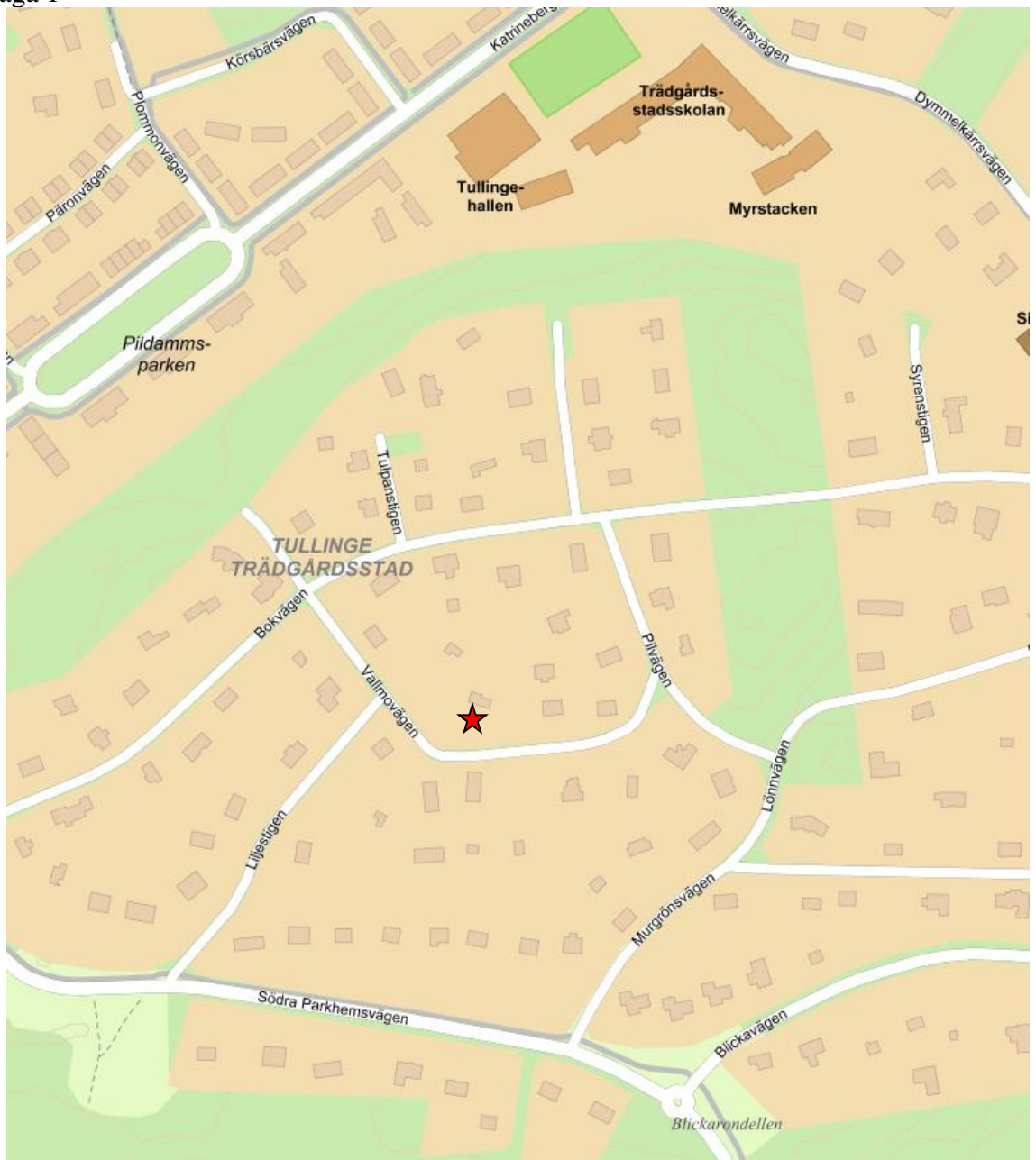
Annelie Fager
Bygglovchef

Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Bilagor

- 1- Översiktkarta
- 2- Situationsplan inkom 2020-09-08
- 3- Yttrande från Stadsmiljöenheten
- 4- Erinran Slätterblomman 9
- 5- Bemötande av erinran

Bilaga 1



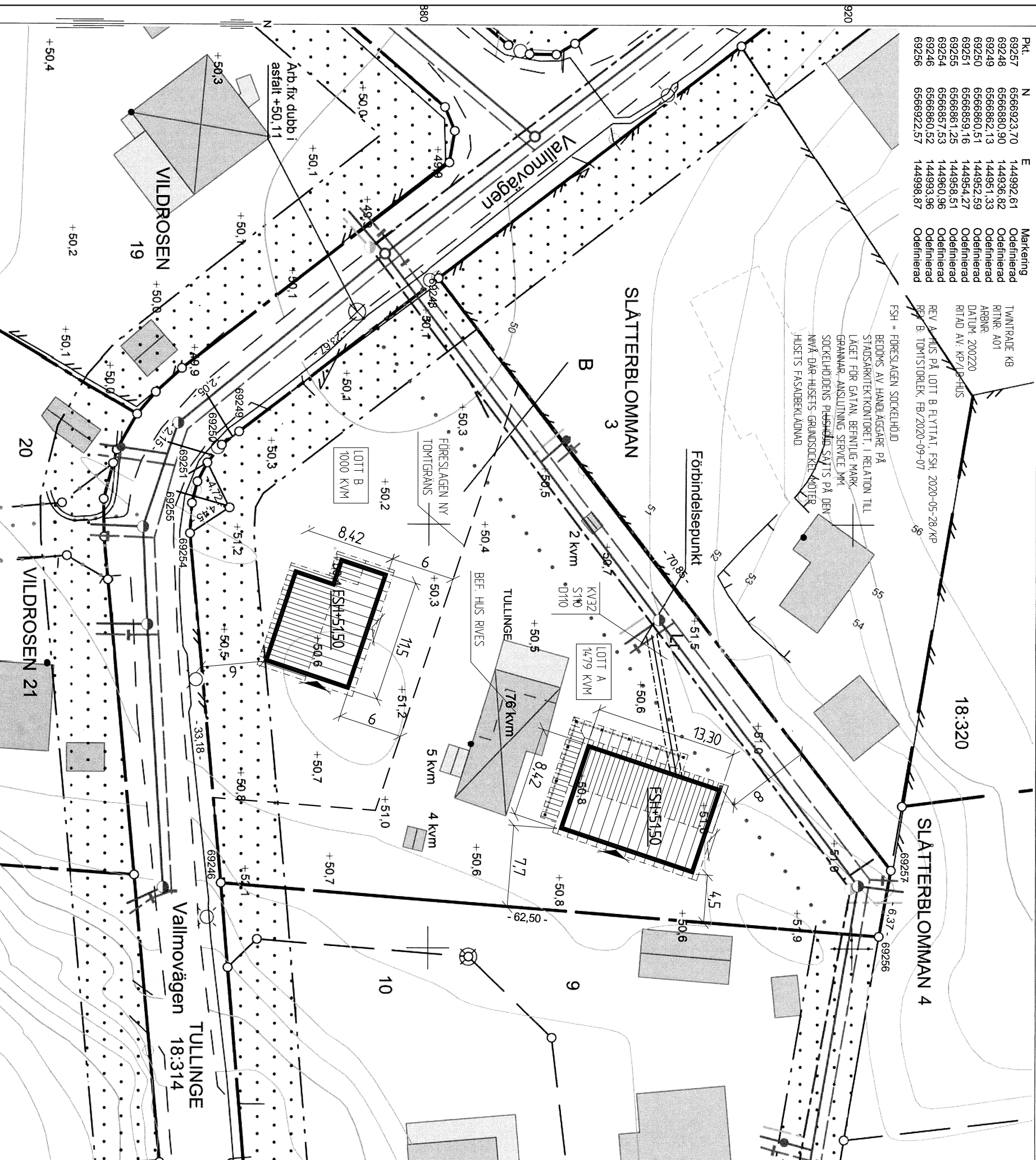
INPLACERINGSFÖRSLAG, LOTT B

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

TWINTRADE KB
RITNR: A01
ARBNR:
DATUM: 200220
RITAD AV: KP/JP/HUS

REV. A: HUS PÅ LOTT B FLYTAT, FSH, 2020-05-28/KP
REV. B: TOMTSTORLEK, FB/2020-09-07

FSH = FÖRESLAGEN SOCKELHÖJD
BEDÖMS AV HANDBÄGGARE PÅ
STADSARKITEKTKONTORET, I RELATION TILL
LAGET FÖR GATAN, BEFINTLIG MARK
GRÄNNAR, ANSLUTNING SERVICE MM.
SOCKELHÖJDENS PLUS- OCH MINUS PÅ DEN
NYA DÅR HUSETS GRUND SOCKELHÖJD
HUSETS FASADBEREKÄNDAD



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

FULLSTÄNDIG NYBYGGNADSKARTA Dnr: KM2018-333
TULLINGE 18:313

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: Planheltet

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

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

TECKENFÖRKLARING

	Kommungräns	SH + 0,00	Sockelhöjd
	Kvarters-/trakigräns	FG + 0,00	Färdigt golv
	Fastighetsgräns	+0,00	Markhöjd / väghöjd
	Användningsgräns		Kabelskåp
	Egenhetsgräns		Arbetsfix
	Rättighetsgräns		Belysningsstolpe
	Vägkant		Belysningskabel
	Gång- och cykelväg		Spillvatten, nedstigningsbrunn
	Nivåkurva och -text		Spillvatten, rensbrunn
	Staket		Spillvatten, tillsynsbrunn
	Häck		Spillvattenledning, gällande
	Stödmur		Spill, Tyckledning
	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:

80-60-0202 wokyv - 311000-0202 NBS juD

Sandberg Jimmy

Från: Lönnkvist Ewa
Skickat: den 2 mars 2020 14:47
Till: Sandberg Jimmy
Ämne: SVAR: SBN 2020-113, Tullinge 18:313

Hej Jimmy,

Vi har tittat på ärendet avseende förhandsbesked och har följande synpunkter:

- Har avstyckning skett?
- Vi behöver se var man tänkt sig angöring för båda fastigheterna.
- Om man förlägger en gemensam infartsväg till båda fastigheterna i östra delen så sparar man många fina träd och undviker en utfart i en kurva, vilket är olämpligt ur trafiksäkerhetsperspektiv. Vi föreslår att man planerar på detta vis.

Lägger även med en formulering från ett tidigare planbesked som man avstyrkte: (hänvis planenheten)

"Flera enskilda detaljplaner på enskilda villafastigheter kan inte visa vilka konsekvenser en stegvis förtätning kommer att ha för hela villaområdet. Den kumulativa effekten av flera aspekter, (t ex mängden dagvatten samt påverkan på miljö kvalitets-normer, trafikbelastningen på gatorna), är svår att bedöma om kommunen stegvis tar fram flera detaljplaner som tillåter avstyckningar."

Vänliga hälsningar

Ewa Lönnkvist
Verksamhetscontroller
Stadsmiljöenheten

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba
besöksadress: Munkhättevägen 45

direkt tfn 072-2346990
e-post: ewa.lonnkvist@botkyrka.se
www.botkyrka.se



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200302-BYGGRAN-NA17
Inskickat	2020-03-02 20:35

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000113
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Förnamn	Dan Gerhard
Efternamn	Georgsson
Fastighetsbeteckning	SLÄTTERBLOMMAN 9
Svara senast	2020-03-02

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Vi förutsätter att den nya infarten inte påverkar vår befintliga infart. Bygglovskartan är väl inte den aktuella kartan? Det andra huset på tomten är inte placerat 6 m från vår tomtgräns utan 4.5m.
DOLD RemissId	30477
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-03-02 20:35
Signerat av:	Dan Gerhard Georgsson
Signerats med personnummer:	196709031634
Utgivare:	Svenska Handelsbanken AB (publ) Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-03-02 20:35



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200302-BYGGRAN-XP43
Inskickat	2020-03-02 20:26

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000113
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Förnamn	Kristina
Efternamn	Medin
Fastighetsbeteckning	SLÄTTERBLOMMAN 9
Svara senast	2020-03-02

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Map det nya huset i detta bygglov har vi inga invändningar. Däremot stämmer inte det andra husets placering på kartan. Det ligger inte 6 m från vår tomtgräns utan 4,5 m. Den förändringen informerades vi inte om. Byggarna hade en senare variant av ritning som inte överensstämmer med underlaget i detta bygglov.
DOLD RemissId	30478
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-03-02 20:26
Signerat av:	Kristina Medin
Signerats med personnummer:	197109040266
Utgivare:	ICA Banken AB Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-03-02 20:26

Sandberg Jimmy

Från: Sabina Mengarelli <sabinamengarelli@hotmail.com>
Skickat: den 17 mars 2020 19:55
Till: Sandberg Jimmy
Ämne: Svar på yttrande

Hej,

Vi har tagit del av yttrandena och svarar följande;

30478

Hade inga invändningar mot detta bygglov.

30477

- Ville inte att det tilltänka infartsvägen skulle påverka deras. Vägarna kommer att ligga bredvid varandra och inte påverka varandra. Anledningen till placeringen är för att det redan finns en utfart där och att det då faller sig naturligt i trafiksynpunkt att även ha denna utfart på denna plats.

Stadsmiljöenhetens yttrande

- Anser att infarten bör ligga i öster vilket är där vi har lagt den. Vi håller med. Den tilltänka avstyckningen blir likt grannfastigheten i öst. Vi kommer att ansöka om en avstyckning efter denna process.

Mvh Sabina Mengarelli