



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÄSTRA BRÖTA 3:2 (BRÖTAVÄGEN 33)
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad**
Sökande: Mikael Forsberg

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Avgiften för förhandsbesked är 26 264 kronor.

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

För beslutet gäller

Förhandsbeskedet är bindande vid en eventuellt 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 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med 120 m² byggnadsarea. Byggnaden ska utföras med två våningar. Ansökan redovisar även en envånings komplementbyggnad med 30 m² byggnadsarea.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har den 29 augusti 2017 beslutat att lämna positiv förhandsbesked för att nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad kan tillåtas på den avsedda platsen. Den aktuella fastigheten angränsar till fastigheter i grannkommunen, Nynäshamn, samt att fastigheten även är delad och angränsar till tomtgränsgrannar som inte berörs av åtgärden. Fortifikationsverket har på grund av detta ansett att deras intresse som granne (Skogstorp 4:1) inte fått gehör och överklagat nämndens beslut.

Länsstyrelsen har 25 januari 2018 återförvisat ansökan för fortsatt handläggning avseende grannhörande.

Nytt grannhörande har skickats ut till Fortifikationsverket och Försvarmakten.

2018-04-10 har samhällsbyggnadsnämnden beslutade § 154 positiv förhandsbesked. Ett förhandsbesked gäller två år. Fastighetsägaren har inte utnyttjat sitt förhandsbesked inom denna tidsram och därför söker nu ett nytt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom	2020-04-21
Beskrivning av projektet	inkom	2020-04-21

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inte inom sammanhållen bebyggelse.

Gällande översiktsplanen (ÖP), antagen av kommunfullmäktige år 2014, utgör underlag och är vägledande för byggnadsnämndens beslut om nya bebyggelseetableringar på landsbygden.

ÖP anger att inom den gulmarkeringen på landsbygden vill kommunen ge utrymme för mindre grupper med nya bostäder. Det kan röra sig om enstaka bygglovsförfrågningar eller projekt med flera bostäder åt gången som kräver detaljplan. Alla lägen inom markering är inte lämpliga för nya bostäder. Kommunen kommer från fall till fall pröva lämpligheten i relation till restriktioner som finns. Den nya bebyggelsens läge och placering behöver harmonisera med kulturmiljön och landskapet.

Den aktuella fastigheten ligger på området som i sin södra del består av uppodlade dalgångar omgivna av skogsklädda bergsområden. Bebyggelsen är främst lokaliserad till jordbruksmarken.

I området föreslås stor restriktivitet för nyttillkommande bebyggelse. Om ny bebyggelse tillåts bör företräde ges till de som främjar näringslivet i trakten och lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse inom rimligt gångavstånd från de vägar som har kollektivtrafik i området. Vid lokalisering av bebyggelse måste särskilt höga krav ställas på val och utformning av avloppsanläggningar.

Yttranden från remissinstanser

Sökanden har själv tagit kontakt med Länsstyrelsen, vid första ansökan, avseende fornlämningar som finns på det aktuella området. Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen, har i en e-post, kort svarat att enligt inlämnade kartan ligger de planerade husen på ett tillräckligt avstånd från fornlämningen.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Västra Bröta 1:7; 1:8; 3:3; 3:4 och fastighetsägaren till Östra Bröta 12:1 har beretts tillfälle att yttra sig. Inget svar har inkommit.

Bedömning

Det föreslagna, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, följer översiktsplanen och de riktlinjer som finns i kommunens kulturhistoriska inventering avseende att byggnaden ska anslutas till befintliga bebyggelsen och att det traditionella bebyggelsemönstret ska följas.

Enligt 1 kap. 2 § 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. 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. 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.

För att hävda att prövningen av markens lämplighet för ny bebyggelse inte kan ske på annat sätt än genom detaljplaneläggning krävs en förankring till vad som anges i just 4 kap. 2 § första stycket PBL, bl.a. i fråga om bebyggelsestryck. Av förarbetena till nämnda bestämmelse framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsestryckets styrka. Större tätorters närområden, s.k. randzoner, nämns som exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. I storstadsregioner gör sig bebyggelsestrycket dessutom gällande på betydande avstånd från de centrala delarna och bl.a. möjligheterna till pendling innebär att flera kommuner kan utgöra ett sammanhängande område med bebyggelsestryck. I annat fall kan bebyggelsestrycket finnas dokumenterat genom att intresset för att få bygga i området tagit sig uttryck i förfrågningar hos byggnadsnämnden, lämnade bygglov eller avslagna ansökningar (se prop. 1985/86:1 s. 555 f.).

Som tidigare nämnts är det enligt 1 kap. 2 § PBL en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten och enligt 2 kap. 1 § ska därvid hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen. Översiktsplanen utgör underlag och är vägledande för byggnadsnämndens beslut om nya bebyggelseetableringar på landsbygden. Bebyggelsestrycket på landsbygden består framför allt av att kommunens landsbygd ingår som en del av Stockholmsregionens bostadsmarknad.

Kommunens södra del präglas mer av gårdar med ett ursprung som familj jordbruk med tillhörande torp. Vid en utbyggnad av kommunen utgör kulturmiljön ett viktigt och värdefullt inslag. Den kan ibland integreras i ny bebyggelse och ge karaktär och prägel åt denna. Det är dock svårt att integrera omfattande helhetsmiljöer som t.ex. kring herrgårdar. Ansvaret för att bevara kulturvärdena tas både av de som äger och brukar miljön och av stat och kommun.

Den aktuella bebyggelsen på fastigheten speglar en kulturhistorisk epok med ett bra exempel på hur en by kunde se ut efter att skiftet gjort att den tvingats isär genom att så många gårdar ålades att flytta. Brötaområdet, med den tilltänkta lokaliseringen av enbostadshus och komplementbyggnad, med båda

antal och placering av byggnad har reviderat. Med en väl utformad anpassad byggnad till omkringliggande bebyggelse bedömer förvaltningen att området inte kan förlora sitt kulturhistoriska värde. Dock är viktigt att poängtera att genom att med fler och fler nya bebyggelser förtäta området kommer den att förlora sin karaktär. (Förvaltningen bedömer att, som tidigare i ansökan, tre nya bostadshus på platsen innebär att en sammanhållen bebyggelse utökas, vilket kan ge en förväntan hos intilliggande fastighetsägare om positiva förhandsbesked.) Den nya reviderade antalet byggnad och lokaliseringen innebär att byggnaden placeras intill de befintliga bostadshusen och således därmed följer bebyggelsemönstret i området och skadar inte kulturmiljön i området.

Fastighetsägaren har som enskilda intressen redovisat som skäl för att bebygga den aktuella fastigheten med enbostadshus och komplementbyggnad att byggnaden ska utgöra bostad för anställda i jord- och skogsbruket.

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).

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att tillkommande byggnation, av ett enbostadshus om 120 m² och komplementbyggnad om 30 m², på platsen inte behöver föregås av en detaljplan.

Fastighetsägaren har i sin reviderade ansökan redovisat hur både vatten- och avlopp samt omhändertagande av dagvatten ska lösas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den aktuella bostadsbyggnaden inte kommer att påverkas av omgivningsbuller därmed ska det inte vara behövligt att ta fram beräknade bullervärden inför lovgivningen.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att marken i fråga kan anses lämplig för ansökt åtgärd och att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Västra Bröta 3:2 kan tillåtas på den avsedda platsen.

Information

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

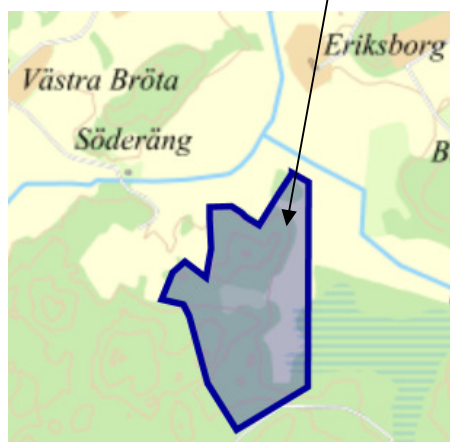
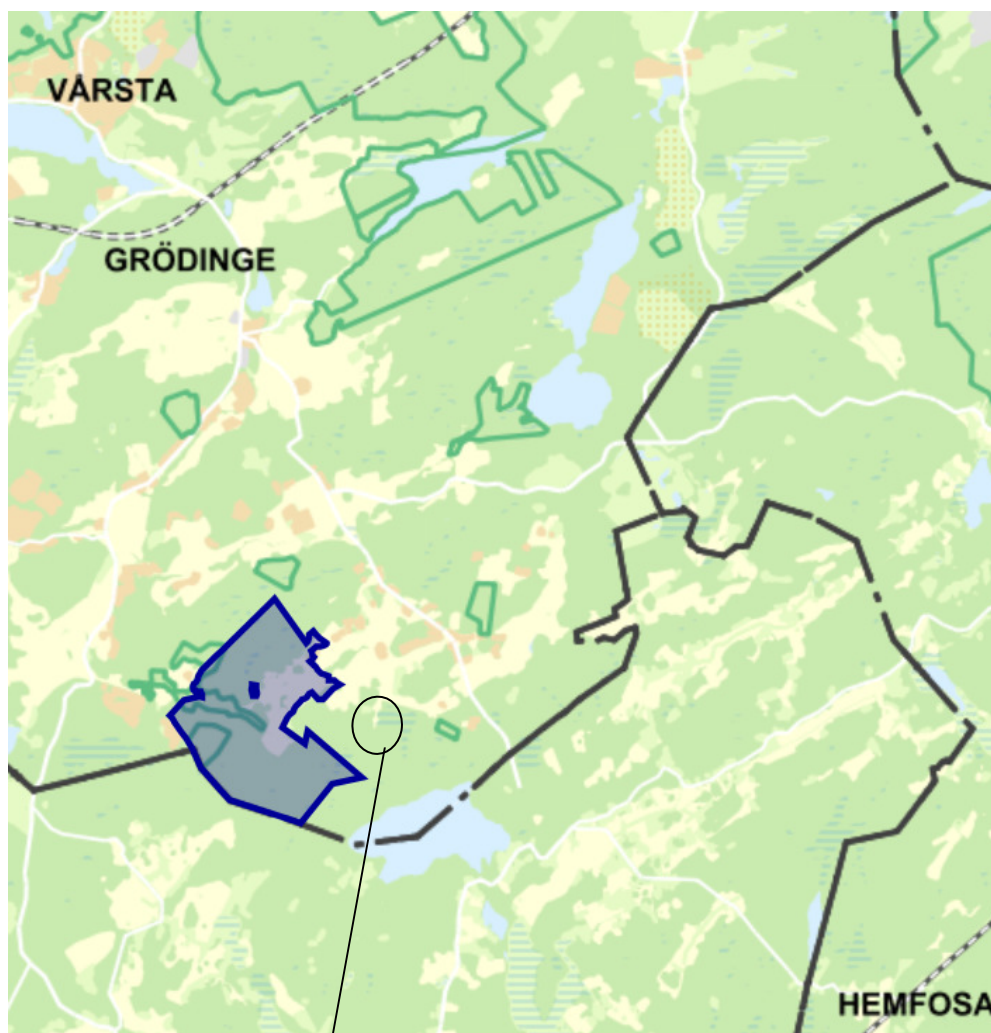
Tillstånd för enskild avloppsanläggning ska sökas hos Botkyrka kommuns miljöenhet.

Annelie Fager
Bygglövschef

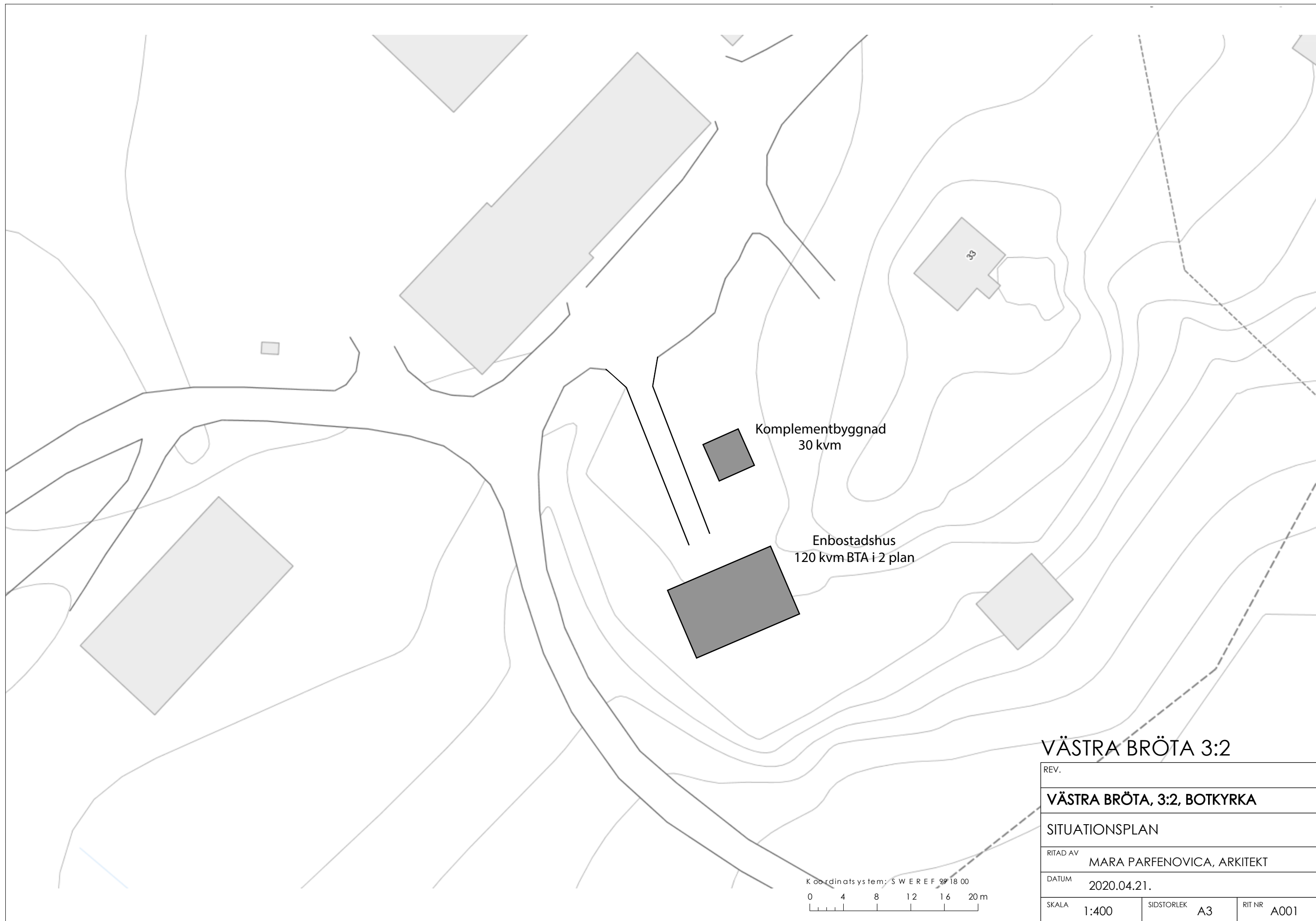
Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag



Del 2 av fastigheten



VÄSTRA BRÖTA 3:2

REV.		
VÄSTRA BRÖTA, 3:2, BOTKYRKA		
SITUATIONSPLAN		
RITAD AV	MARA PARFENOVICA, ARKITEKT	
DATUM	2020.04.21.	
SKALA	1:400	SIDSTORLEK A3
		RIT NR A001

Samhällsbyggandsförvaltningen
Botkyrka kommun
147 85 Tumba

KOMPLETTERING AV ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED SBN 2020-000276

Undertecknad ansöker om att uppföra ett enbostadshus på skogs- och lantbruksfastigheten Västra Bröta 3:2, detta i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Huvudanledningen är som tidigare att jag är i stort behov av bostad för gårdens drift och verksamhet avseende skogs- och lantbruk samt hästhållning.

Huset skall passa in med de hus som finns i närheten, dvs ett trähus i landsbygdsstil, falurött/jordfärg med rött tegeltak. Ca 120 kvm BTA i 2 plan. Med tanke på att det strax norr om den föreslagna placeringen finns en längre, högre och mer dominerande ekonomibyggnad, och att i nord ost ligger en höjd med trädunge och hus som alla når högre än det nya huset, kommer det smälta in fint. Jag anser att huset kommer att rama in och tillföra en fin karaktär till gårdsbilden.

Till detta hus önskar jag uppföra en komplementbyggnad i falurött med rött tegeltak på 30 kvm i en passande stil.

När det gäller VA refererar jag till det med samma förutsättningar tidigare erhållna förhandsbeskedets underlag och VA-bedömning från konsult Therese Delteus, Delta Geo AB. Se rapport 17009. Vatten kommer att anslutas till befintlig borrhälsbrunn på fastigheten.

Som jag skriver i själva ansökan, beviljades jag förhandsbesked, SBN 2017-000076 med samma förutsättningar när det gäller placering av byggnader, storlek mm. Men på grund av omständigheter utanför min kontroll kring Corona epidemin, så behöver jag ansöka om ett nytt förhandsbesked för att ha mer tid för att kunna ta fram bygglov och hinna planera byggnationen.

Anslutningen från grusvägen (enskild väg) till huset blir naturlig och enkel.

Grödinge den 21 April 2020

Med vänliga hälsningar,



Mikael Forsberg



BOTKYRKA KOMMUN

VÄSTRA BRÖTA 3:2 (del av) BOTKYRKA KOMMUN

ANLÄGGNING FÖR ENSKILT AVLOPP

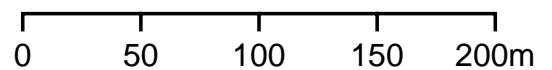
VA-bedömning, Översikt dike

DeltaGeo 2017-05-30



Skala 1:3200

© Botkyrka kommun



VA-bedömning Västra Bröta 3:2 (del av), Botkyrka kommun

Uppdraget

På uppdrag av Mikael Forsberg har DeltaGeo översiktligt undersökt möjligheten att lösa avloppsfrågan för nybyggnation av ett bostadshus på ovanstående fastighet.

Undersökningar

Fältbesiktning/-undersökning har utförts av fastigheten med omgivningarna den 29 maj 2017.

Markförhållanden

Den aktuella delen av fastigheten är belägen på norra sidan av en dal med sträckningen nordväst - sydost. Ytjordarten är en lera. Utmed vägen löper ett djupt, beväxt vägdike. Dike övergår till ett täckdike och mynnar efter drygt 345 m ut i vattendraget söder om fastigheten.

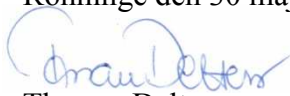
Bedömning – avlopp

Avloppsförsörjningen bedöms utifrån gjorda undersökningar kunna lösas för nybyggnation på fastigheten. Lämplig reningsmetod skulle vara en trekammarbrunn 2 m³ med en efterföljande Baga kompaktmarkbädd med spridarplattor (8 x 2 m) och bortledning av det renade vattnet via diket. Alternativt om marken är lämplig för infiltration kan markbädden ersättas med en infiltrationsbädd av samma storlek och märke.

Avloppsanläggningen med slamavskiljare (S) och mark- eller infiltrationsbädd anpassas till terrängen på bästa sätt och placeras t ex enligt förslag i figur 1. För diket sträckning och avstånd till vattendrag, se figur 2.

För att bestämma slutgiltig reningsmetod måste en fördjupad markundersökning med progropsgrävning och jordartsanalys utföras.

Rönninge den 30 maj 2017


Therese Delteus
Geolog

POSTADRESS

HERRÄNGSVÄGEN 9
144 64 RÖNNINGE

TELEFON

070-550 6707

E-POST

therese.deltageo@gmail.com

Innehar F-skattebevis

