



2020-05-08

Dnr: SBN 2020-000252

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TRÄLBERGET 4 (SANKT ALBANS VÄG 1)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av kontor, restaurang samt butik**
Sökande: Bo.the Fastighet AB, Seyman Teymur

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av kontor, restaurang samt butik.

Bygglovavgiften är 49 848 kronor.

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

För beslutet gäller

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och byggnaden får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

Utstakning av byggnadens läge och vid behov markering av höjdläge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll ska göras när grundmurar/form eller motsvarande är anlagda men innan grundplattan gjuts/stommen reses. Lägeskontroll ska göras på huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader samt stödmurar.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Åke Bermell.

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

Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av kontor, restaurang samt butik, (byggnadsarea 272 m², bruttoarea 603 m²). Fastigheten är idag obebyggd. Fasaderna utförs med puts i vit kulör och taken beläggs med papp i svart kulör.

Bakgrund

Området där den aktuella byggnaden ska uppföras ligger i anslutning till T-banan och Norsborgs centrum.

Byggnaden ursprungligen uppfördes år 1977 efter bygglov som beviljades av byggnadsnämnden § 371 i ärende dnr 254/77 som närbutik. Byggnaden låg delvis på mark som markerad med prickbeteckning, mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedömdes som liten.



Byggnaden innan branden

Byggnaden har genomgått förändringar avseende användning och innan år 2018 när den förstördes av brand användes byggnaden som restaurang.

Start- och slutbesked beviljades i rivningsanmälan dnr SBN 2018-723.

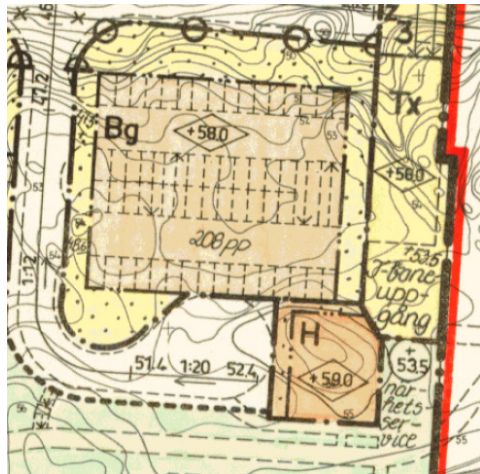
Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-05-06
Entréplan	inkom 2020-05-06
Plan 1	inkom 2020-05-06
Plan 2	inkom 2020-05-06
Sektioner	inkom 2020-05-06

Fasader

inkom 2020-05-06

Planförhållande



För den aktuella fastigheten gäller detaljplan 52-13-1, fastställd 1974-01-23.

Bestämmelserna anger att fastigheten får användas för handelsändamål (närhets service) och får bebyggas upp till byggnadshöjd om +59 över kommunens nollplan. Prickmark får inte bebyggas.

Detaljplanbeskrivningen anger att närhetsservice har tänkt som kiosk, mindre butik, reception eller dylikt.

Tilläggsplanen 52-74x laga kraft 2012-01-19 reglerar de underjordisk tunnelbanedepån.

Bygggrätten/byggnadsarean om 244 m² anges med egenskapsgränser.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheten Hallunda 4:45 och fastighetsägaren till Eriksberg 2:1 har beretts tillfälle att yttra sig och har inget emot föreslagen åtgärd.

Bedömning

Förslaget, bygglov för nybyggnad av kontor, restaurang samt butik, avviker från gällande detaljplan avseende byggnaden ligger delvis på mark som inte får bebyggas.

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 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), 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 avvikelsen är liten och förenlig 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 §.

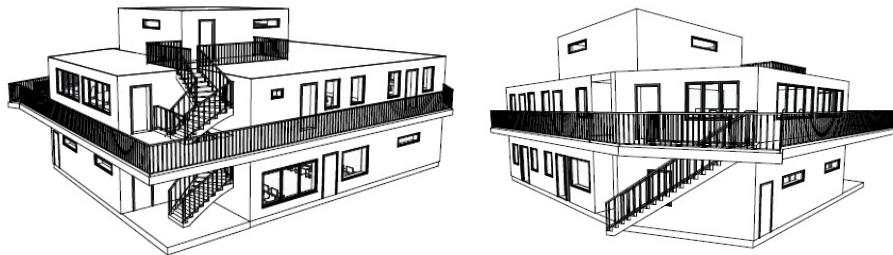
Inom detaljplanerat område kan bygglov medges för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § första punkten plan- och bygglagen eller annars kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten som anger att bygglov får ges om 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."



Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att avvikelsen avser att en liten del $272-244=28\text{ m}^2$, 11,5 % av byggnadsarea ligger på mark som inte får bebyggas. Denna avvikelse (med större yta om 40 m^2) har vid tidigare uppförande av byggnad medgivits. Då fastighetsägaren vill nyttja den befintliga grundläggningen (betongplattan) vill de bygga samma byggnadsarea som byggnaden tidigare har haft.

Förvaltningen bedömer att i detta fall placering av byggnaden på prickmark kan accepteras och avvikelsen kan bedömas som liten och följer syftet med detaljplanen.

Föreliggande förslag avseende bygglov för nybyggnad av kontor, restaurang samt butik 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 för nybyggnad av kontor, restaurang samt butik kan beviljas på fastigheten Trälberget 4 (Sankt Albans väg 1).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskartan

Beslutsunderlag



Trälberget 4, NYBYGGNAD

St:Albansvägen 1, 145 64 Norsborg

FÖRHANDBESKED

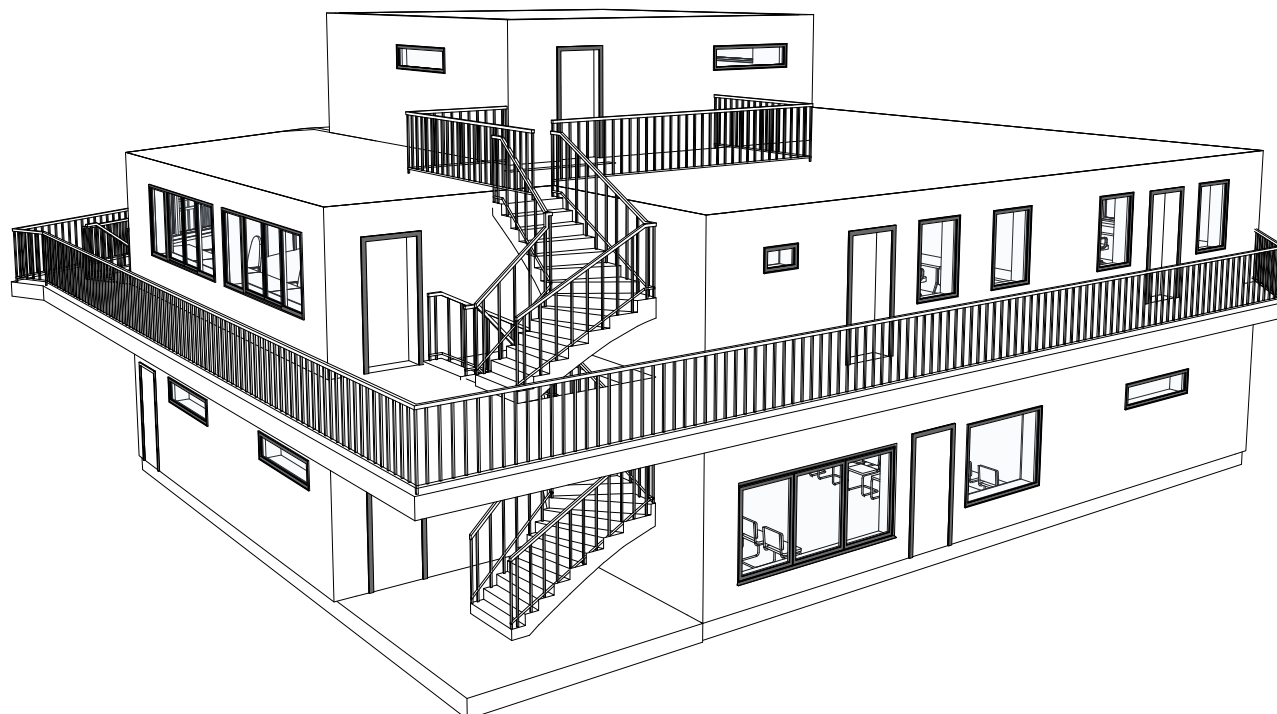
5/5/2020



bygglovverket.

HERKULESGATAN 26
111 52 STOCKHOLM
08-515 100 50

			RITNINGSFÖRTECKNING			
			PROJEKT		ANTAL BLAD 1 BLAD NR 1	
			Trälberget 4, NYBYGGNAD St:Albansvägen 1, 145 64 Norsborg		SIGN ZH DATUM 5/5/2020 SENASTE ÄNDRING	
RITNINGSDATUM	RITNINGSDATUM	RITNINGSDATUM	INNEHÅLL	SKALA	RITNINGSDATUM	ÄNDRINGSDATUM
			FÖRHANDBESKED			
A-01.1-001	BV		SITUATIONSPLAN	1 : 400	09/04/2019	
A-40.1-100	BV		ENTRÉPLAN	1 : 100	09/04/2019	
A-40.1-101	BV		ÖVREPLAN	1 : 100	09/04/2019	
A-40.1-102	BV		PLAN 3	1 : 100	09/04/2019	
A-40.2-200	BV		FASADER	1 : 100	09/04/2019	
A-40.2-201	BV		FASADER	1 : 100	09/04/2019	
A-40.3-300	BV		SEKTIONER	1 : 100	09/04/2019	



FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

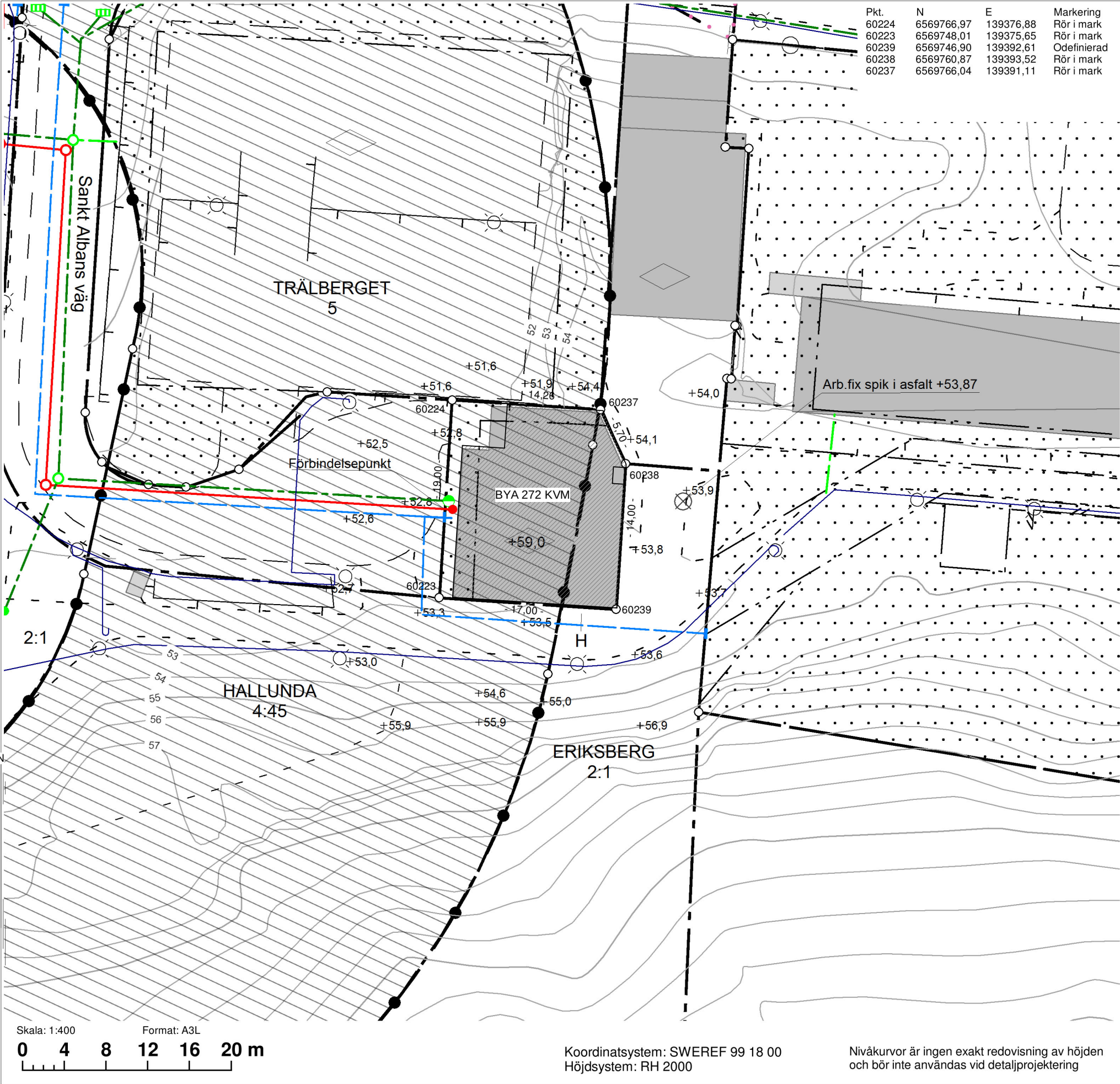
ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAK NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
3D				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				





Botkyrka kommun
sambäddningsförvaltningen
147 85 Tumba
Besöksadress: Munkhättvägen 45
08-530 610 00, www.botkyrka.se

FULLSTÄNDIG NYBYGGNADSKARTA

TRÄLBERGET 4

Adress: Sankt Albans väg 1, 14564 Norsborg
Areal (m²): 316
Giltighetstid: 2 år

Upplättad: 2018-10-29
Mätt av: Tomas Marimon
Reviderad:

av: Lena Karlsson
av:

Planförhållande

Detaljplan/Fastighetsplan: 52-15-1, 52-74x
Laga kraft: 1974-01-23, 2012-01-19
Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan: Ja
Fastigheten är belägen inom detaljplan: Ja
Planavgift: Nej
Plankostnad: Nej
Kontaktuppgifter: Stadsbyggnadsenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

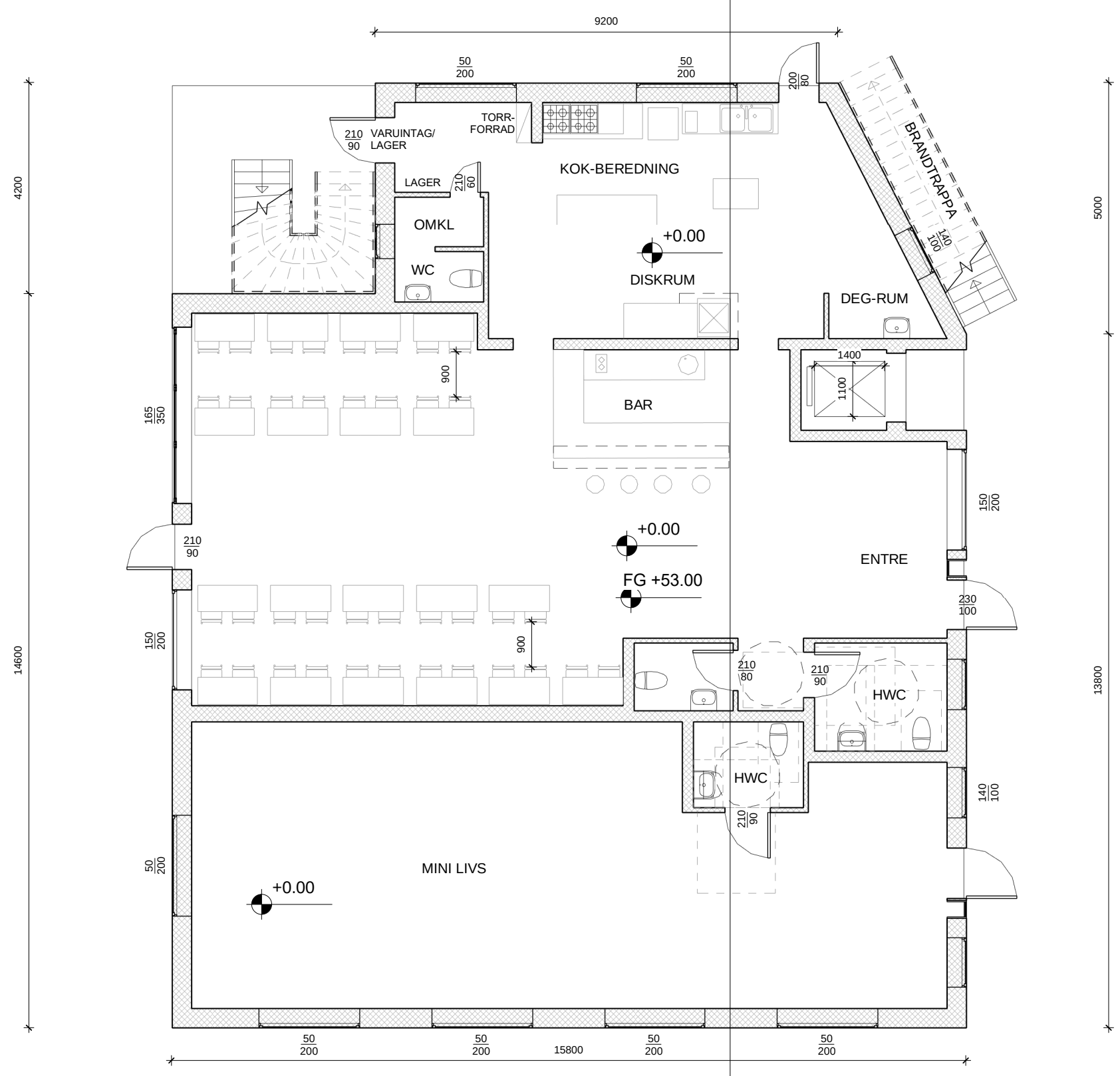
Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp: Ja
Kontaktuppgifter: VA-enheten
Spillvatten: +50,51
Dagvatten: +51,04
Uppdämningshöjd: Vatten: +50,6
Lägsta tryck: 413 kPa
Högsta tryck: 511 kPa

TECKENFÖRKLARING

	Kommungräns	SH + 0,00	Sockelhöjd
	Kvarters-/traktgräns	FG + 0,00	Färdigt golv
	Fastighetsgräns	+0,00	Markhöjd / väghöjd
	Användningsgräns		Kabelskåp
	Egenskapsgräns		Arbetsfix
	Rättighetsgräns		Belysningsstolpe
	Väggkant		Belysningskabel
	Gång- och cykelväg		Spillvatten, nedstigningsbrunn
	Nivåkurva och -text		Spillvatten, rensbrunn
	Staket		Spillvatten, tillsynsbrunn
	Häck		Spillvattenledning, gällande
	Stödmur		Spill, tryckledning
	Mur		Dagvatten, nedstigningsbrunn
	Skymd byggnadslinje		Dagvatten, rensbrunn
	Bostad, uthus/garage, tak inmätt		Dagvatten, tillsynsbrunn
	Byggnadstillbehör		Dagvatten, kupolbrunn
	Prickmark		Dagvatten, dräneringsbrunn
	Plusmark		Dagvattenledning, gällande
	Gränspunkt		Vatten, ventil
	Fastighetsyta, 3D		Vattenledning, gällande

Övriga uppgifter:

Bygglov avser: Gatukostnadsavgift: Nej



FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS
SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

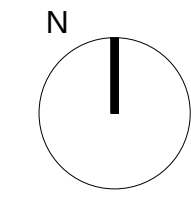
HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

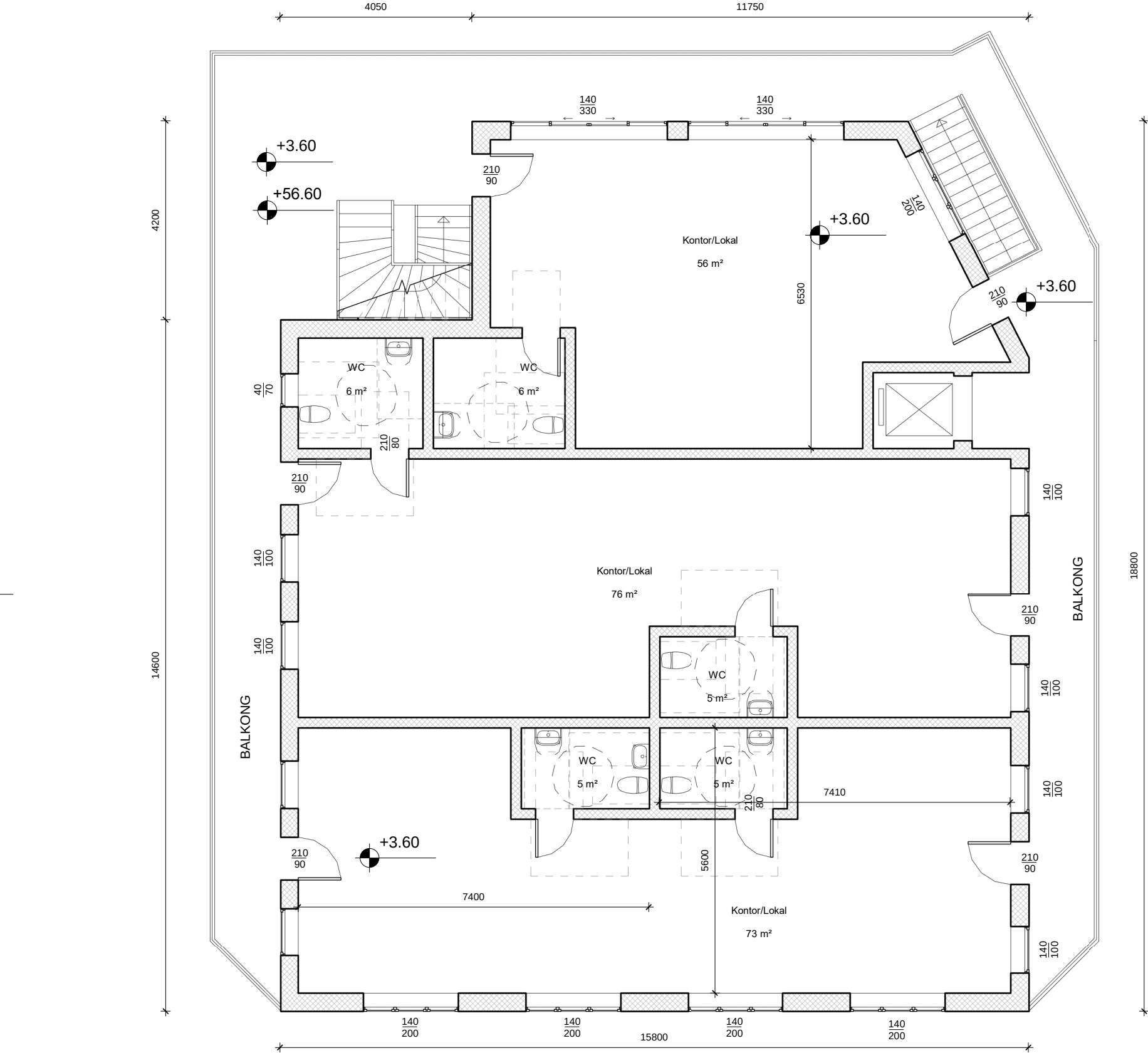
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAK NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
ENTRÉPLAN				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				
1 : 100				

SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5 10
METER

1 ENTRÉPLAN
1 : 100



- BEF. VAGG
- NY VAGG
- DEMOLERA

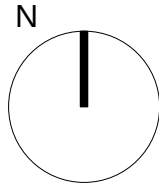


SKALA 1:100



METER

1 PLAN 2
1 : 100



- BEF. VAGG
- NY VAGG
- DEMOLERA

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

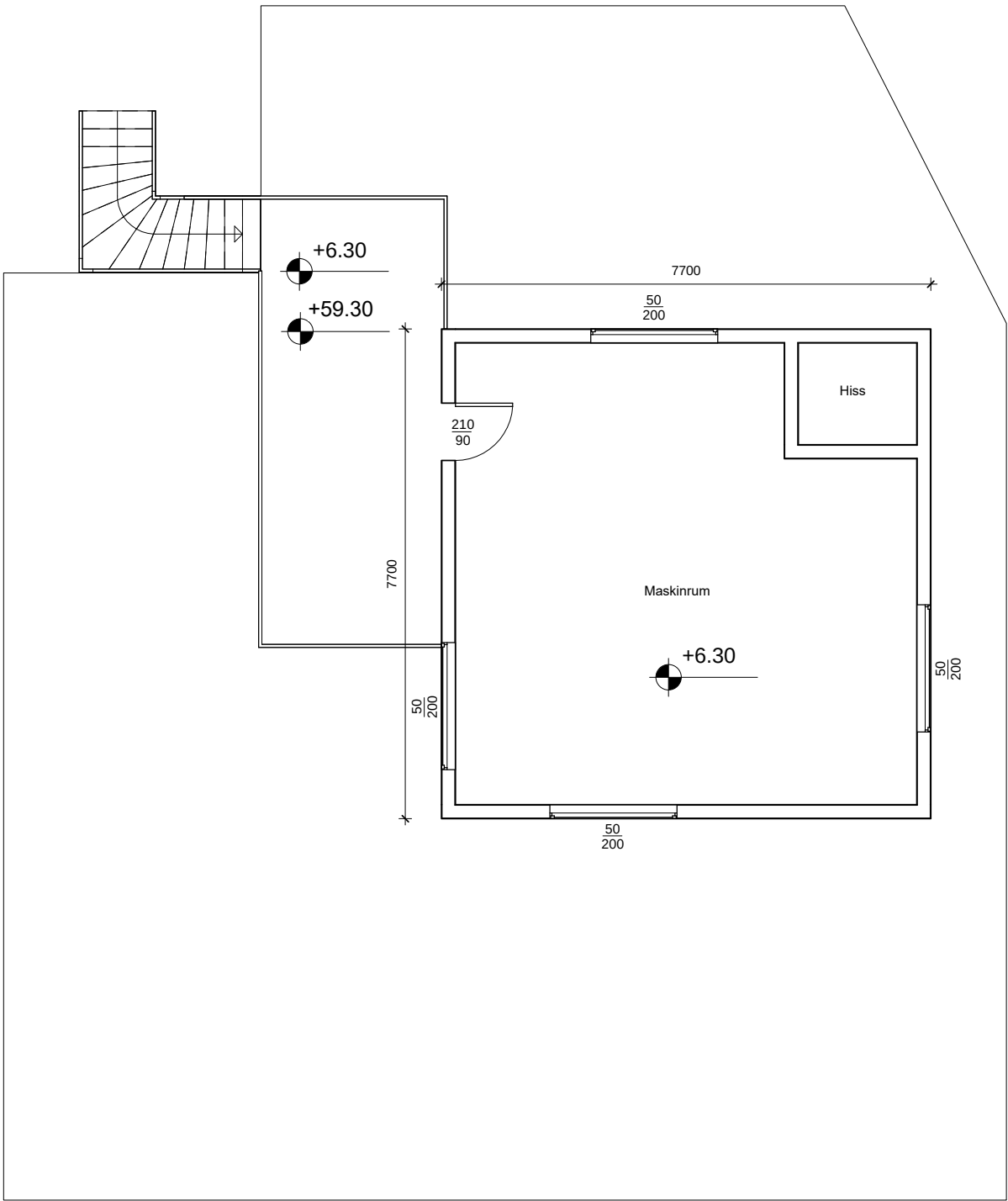
ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

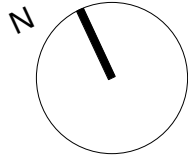
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAK NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
ÖVREPLAN				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				
1 : 100				



SKALA 1:100

METER

1 PLAN 3
1 : 100



- BEF. VAGG
- NY VAGG
- DEMOLERA

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

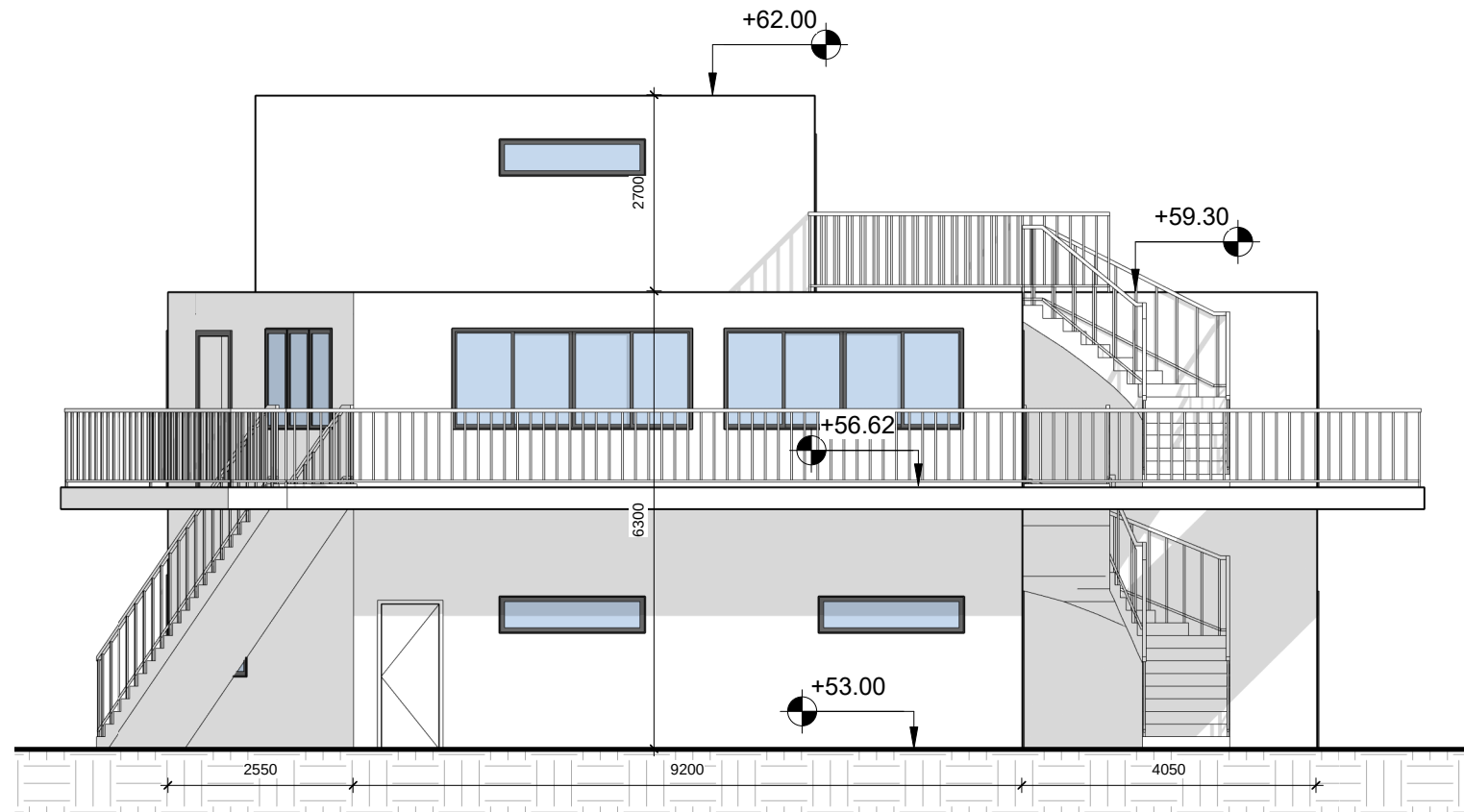
ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

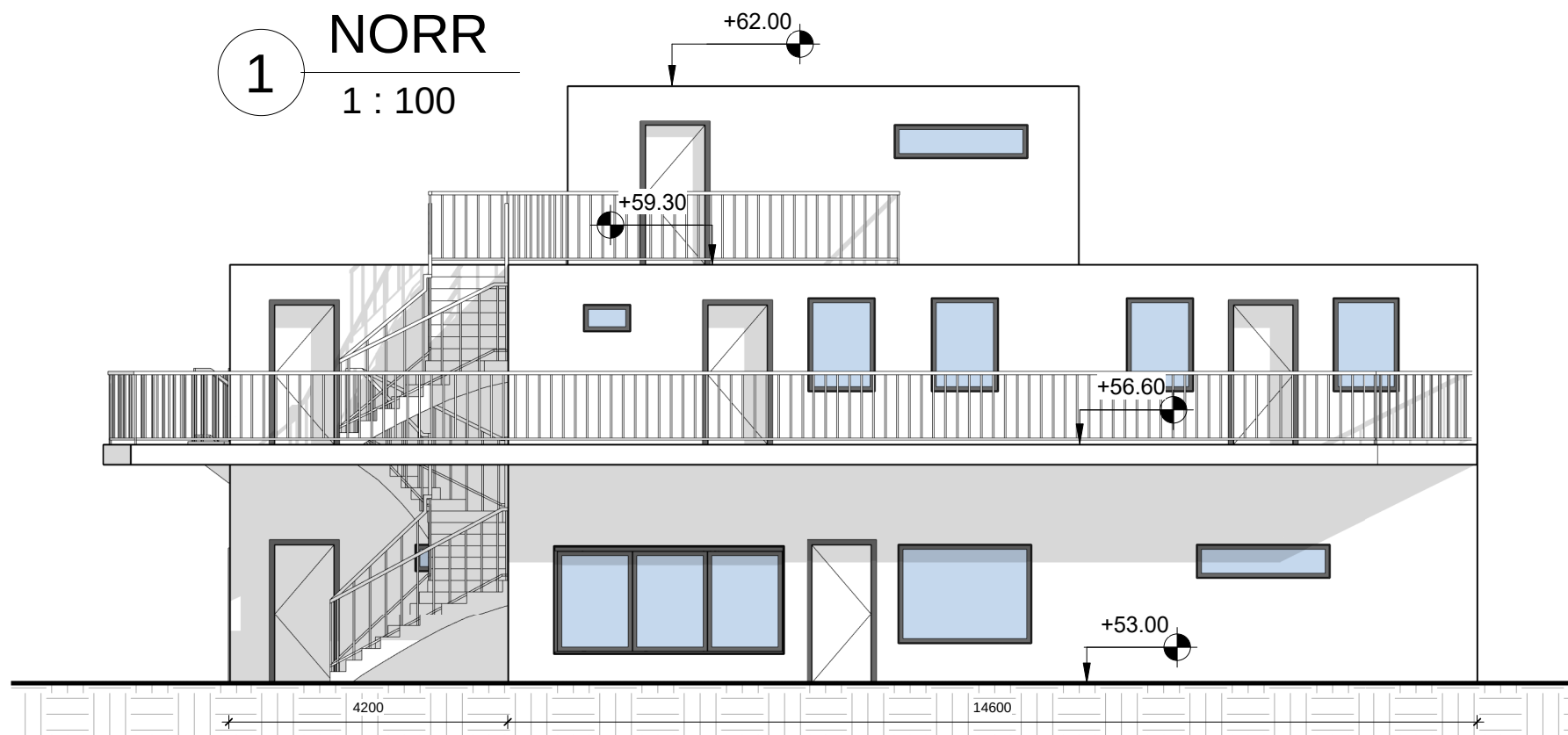
HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
PLAN 3				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				
1 : 100				



1 NORR
1 : 100



2 VÄST
1 : 100

SKALA 1:100



METER

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

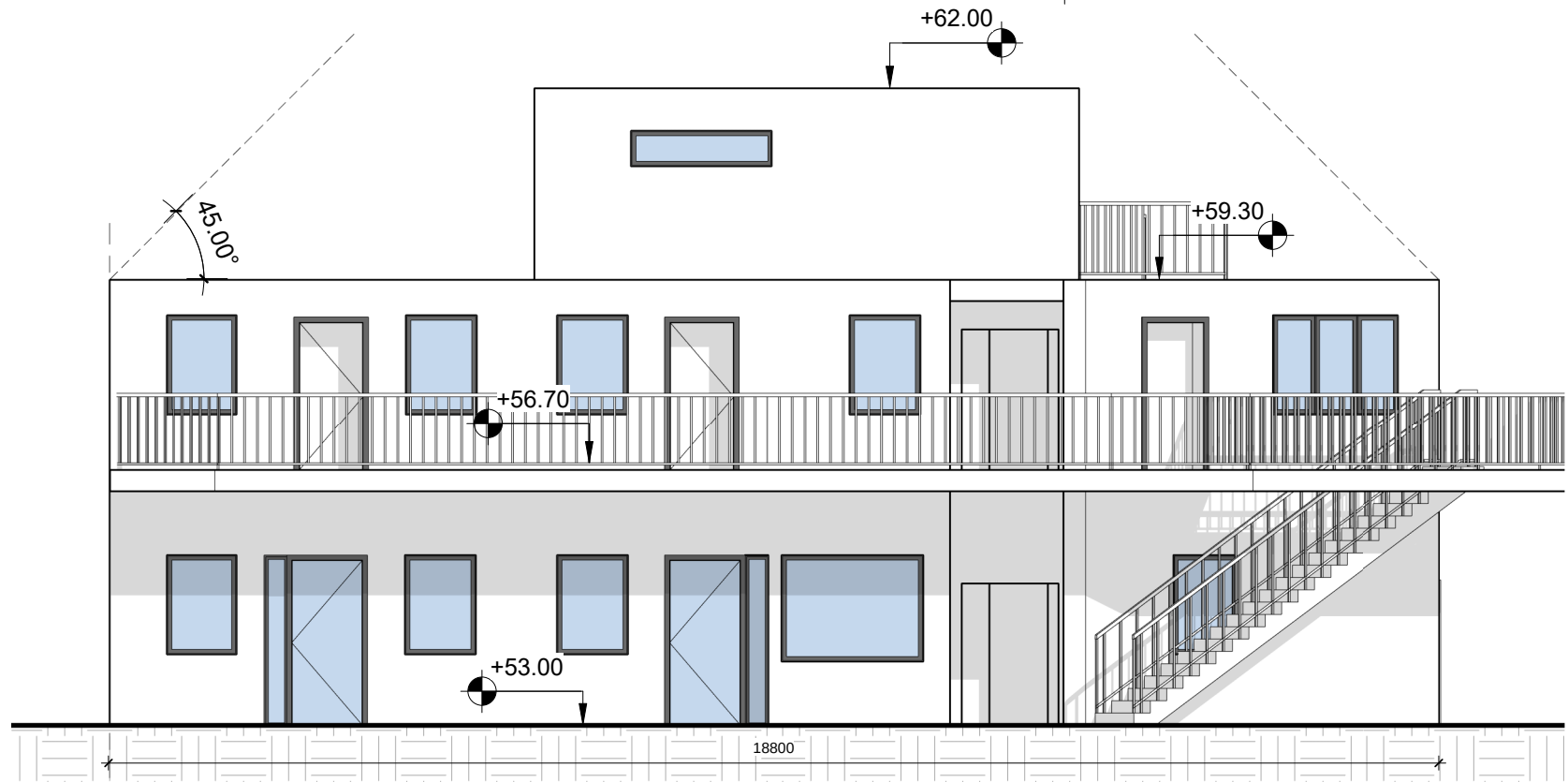
ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

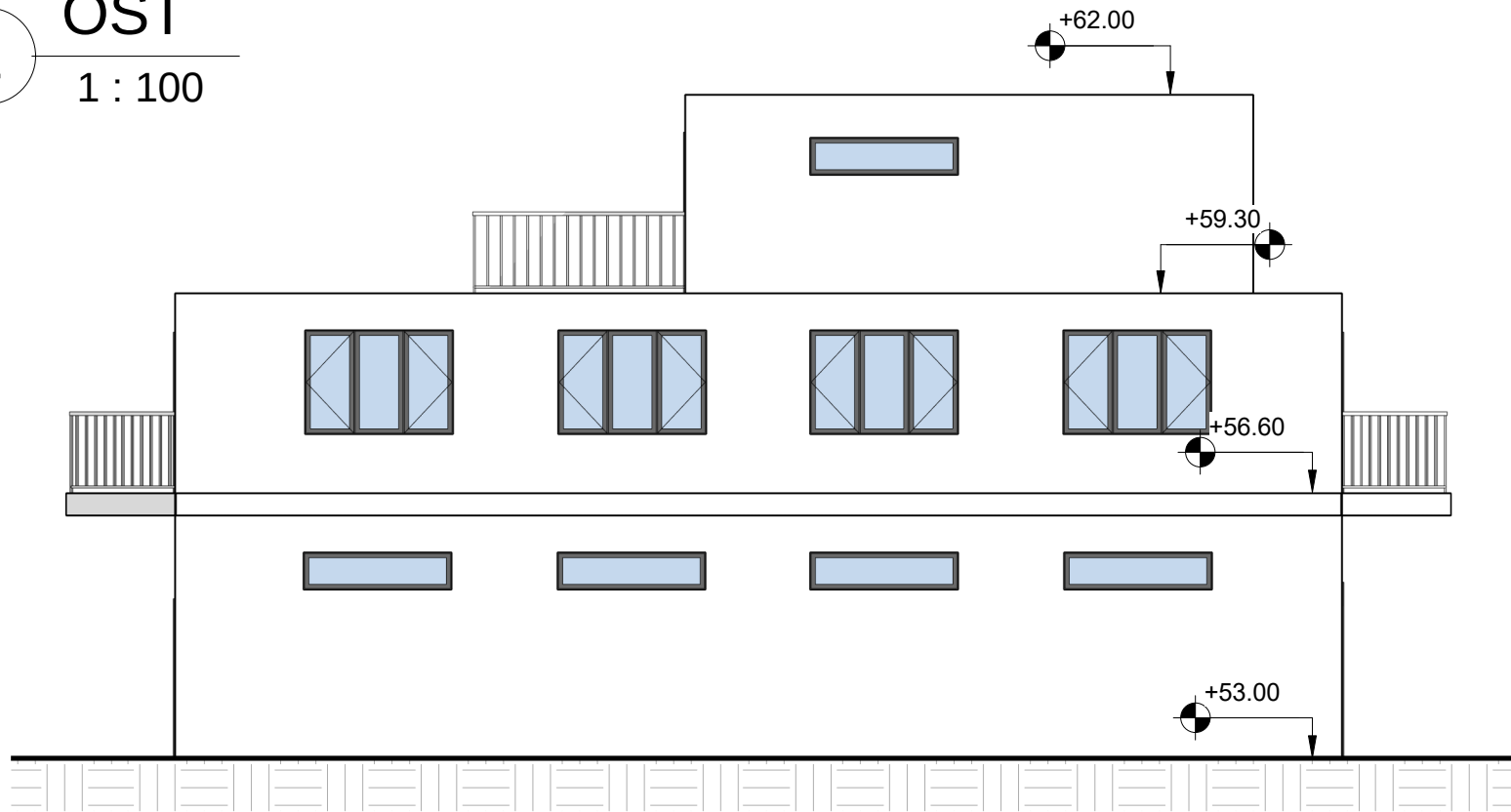
HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
FASADER				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				
1 : 100				



2 ÖST
1 : 100



1 SÖDER
1 : 100

SKALA 1:100



METER

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

HÄNVISNINGAR

SE RITNING:

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
STATUS				
FÖRHANDBESKED				
PROJEKT				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
KONSULT				
bygglovsverket. HERKULESGATAN 26 111 52 STOCKHOLM T: 08 515 100 50 w: www.bygglovsverket.se				
BH	Seman Teymur			
A	Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se			
K	ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58			
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
0000		P.T.	Z.H	
DATUM		ANSVARIG		
5/5/2020		ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58		
RITNING				
FASADER				
Trälberget 4, NYBYGGNAD				
VERSION: A				
SKALA A3				
1 : 100				

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I
MILLIMETER

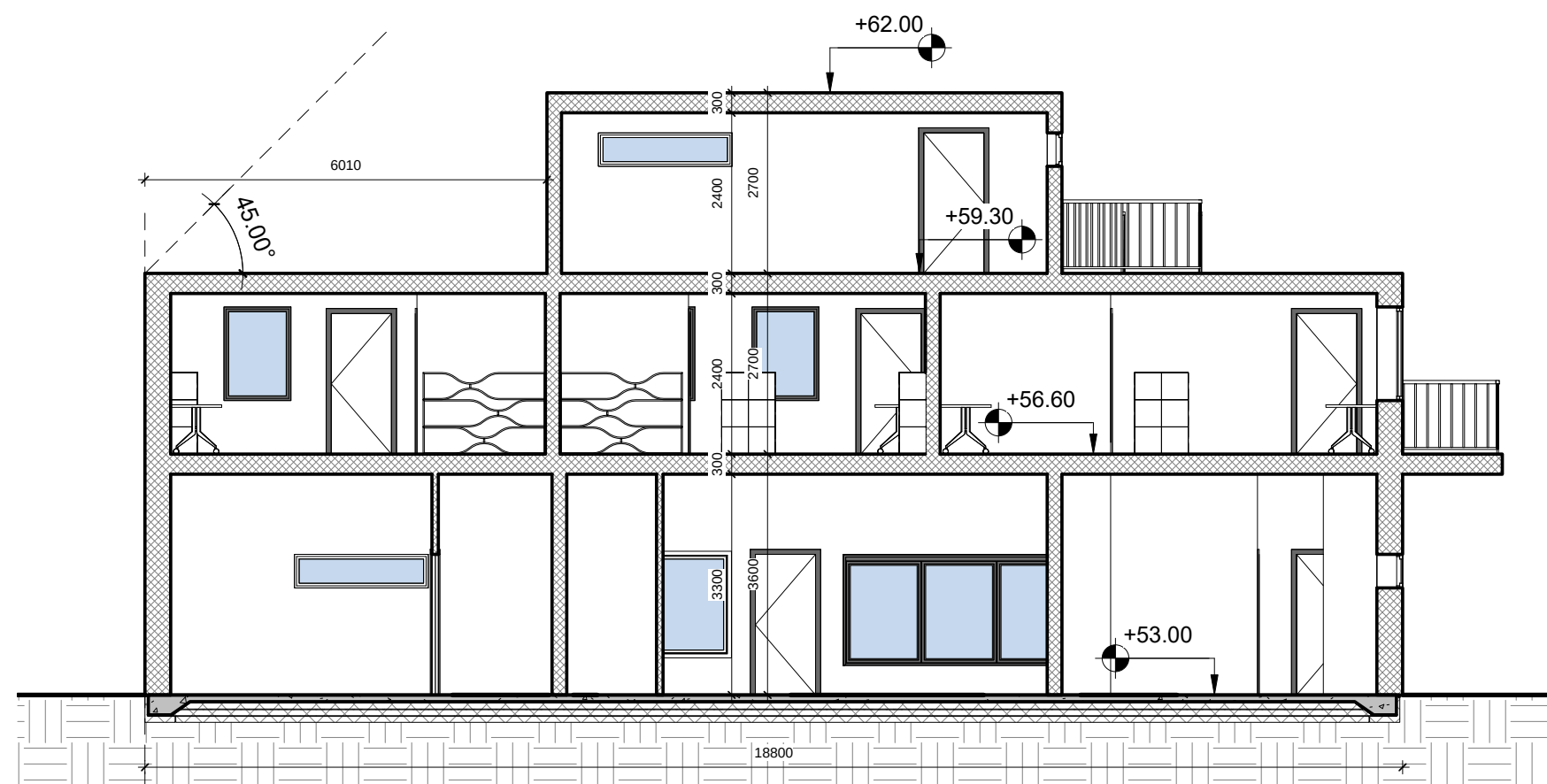
FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS

SAMTLIGA KONSTRUKTIONSRITNINGAR
BASERADE PÅ EKS 10 OCH BBR 26

HÄNVISNINGAR

SE RITNING:



A SEKTION A-A
1 : 100

SKALA 1:100



METER

FÖRHANDBESKED

PROJEKT

Trälberget 4, NYBYGGNAD

KONSULT

bygglovsverket.

HERKULESGATAN 26
111 52 STOCKHOLM
T: 08 515 100 50
w: www bygglovsverket se

BH

Seman Teymur

A

Plamen Todorov, MAIL: zaid@bygglovsverket.se

K

ZAID HADDAD, TEL: 076 208 04 58

UPPDRAK NR

0000

RITAD AV

P.T.

HANDLÄGGARE

Z.H

DATUM

5/5/2020

ANSVARIG

ZAID HADDAD TEL: 076 208 04 58

RITNING

SEKTIONER

Trälberget 4, NYBYGGNAD

VERSION: A

SKALA A3

1 : 100