

Handläggare
Katarina Balog**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: TOPPSTUGAN 5 (TANT GRÖNS VÄG 38)
Ärende: **Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand**
Sökande: Eda Tütüncü och Burak Tütüncü

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med startbesked för tillbyggnad av enbostadshus på den övre delen av altanen om 53 m² (altan 1).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov med startbesked för tillbyggnad av enbostadshus på den nedre delen av altanen om 39,5 m² (altan 2).

Bygglovavgiften för planenlig tillbyggnad utan tekniskt samråd är 10 988 kronor. För åtgärder med avslag tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet. Avgiften för tillbyggnad av enbostadshus utan tekniskt samråd med avvikelse från detaljplan är 15 276 kronor. Då ingen tid har beräknats för tekniska kontrollen ska hela avgiften tas ut även vid avslag. Totalt avgift är 26 264 kronor.

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

För beslutet gäller

Byggnadsåtgärden är redan utförda vilket innebär att startbesked i efterhand inte kommer att utfärdas.

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk. Detta ska kontrolleras och dokumenteras i enlighet med byggherrens kontrollplan samt projektörers och entreprenörers egenkontrollprogram.

Kontrollplan ska inlämnas för granskning inför slutbesked.

Kontrollansvarig bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10§ Plan- och bygglagen.

Tillbyggnaden får tas i bruk innan samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

För att slutbesked ska kunna lämnas ska en verifierad kontrollplan inlämnas till förvaltningen.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter att har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med altaner, altan 1 om 53 m² och altan 2 om 39,5 m². Altanerna är utförda av träpanel och glas respektive träräcke. Fastigheten är ursprungligen bebyggd med 77 m² och efter tillbyggnaden kommer att bli bebyggd med 130 m² byggnadsarea.



Altan 1

Altan 2

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har i ärende dnr SBN 2017-331 att bevilja bygglov för uppförande av 5 st enbostadshus på fastigheten.

Förvaltningens förslag till beslut var avstyrkan på grund av att förslaget inte följde detaljplanen och den tillhörande gestaltungsprogrammet som anger att områdets karaktär ska vara hus i skog. Gestaltungsprogrammet har ställt krav på byggnadernas utformning och framför allt anpassning till naturmarken.

Detaljplanens syfte med gestaltungsprogrammets föreskrifter var att möjliggöra den maximala genomsikten mellan byggnaderna från gatan till skogen. De byggnader som har uppförts avviker även från gestaltungsprogrammet avseende att byggnaderna har ett enklare utseende än i gestaltungsprogrammet anger.



Redan vid handläggning av byggloven har förvaltningen påpekat att byggnadernas anslutning till omgivande mark förutsätter omfattande utfyllnader under och in vid huset med skarpa avslut mot befintlig mark, vilket medförde att byggnaderna endast kommer att få horisontella uteplatser om en begränsat bredd om 2,5 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har vidare bedömt att de markåtgärder som vidtagits i syfte att åstadkomma en stor plan yta för att placera byggnaden på en horisontell, platt mark samt anslutning till omgivande marken inte tar tillvara och skyddar de naturvärden som finns i bebyggelseområdet i form av en tydlig skogskaraktär bestående av tall bevuxna tomter med mindre ytor av anlagd trädgård.

Samhällsbyggnadsnämnden har gjort följande protokollsanteckning vid sitt beslut som förutsättning för beviljande av bygglov:

Innan försäljning ska nödvändigt markarbete vara utfört. Vid försäljning av fastigheter ska tomtgränserna tydligt framgå samt de juridiska efterföljderna vid ett eventuellt olovligt nyttjande av kommunens mark (tillsyn och sanktionsavgifterna).

Byggnadsfirman Viktor Hansson överlämnade fastigheten till bostadsrättsföreningen Sandstugan 2 (nuvarande fastighetsägaren). Försäljningen skedde via mäklarbyrå och därmed har informationen inte förts vidare. Nästan samtliga lägenhetsinnehavare, efter inflyttning, har utfört altantillbyggnader i olika storlekar och utformning för att kompensera avsaknad av horisontella utevistelseytor. Dessa tillbyggnader uppfyller inte kraven på bygglovsbefriade altaner och har utförts utan bygglov och startbesked.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått anmälan om olovligt utförda tillbyggnader 2020-07-07. Tillsynsärende dnr SBN 2020-565 behandlas separat.

Bygglövsansökan, det aktuella ärendet, inkom 2020-09-10.

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-10-16
Plan	inkom 2020-10-16
Fasader	inkom 2020-10-16
Kontrollplan	inkom 2020-10-16

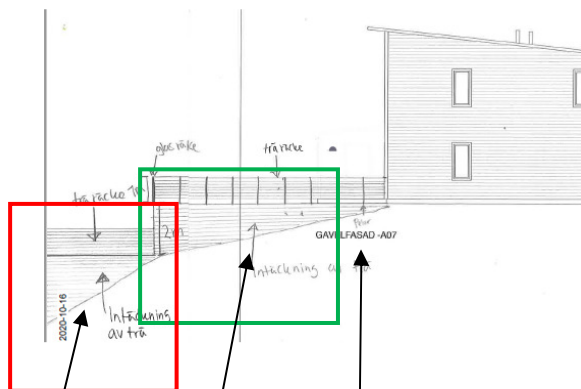
Beträffande åtgärdens förenlighet med kraven anpassning konstaterade förvaltningen att byggnaderna i området hade enhetligt utföranden men altantillbyggnader av olika slag är vanligt förekommande. Förvaltningen

bedömer att den aktuella altantillbyggnaden tar hänsyn till genomsynlighet mellan gata och skogen med sitt glasräcke placerad mot skogen.

Åtgärden måste därför betraktas som lämplig med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen, på sätt som avsågs i 2 kap 6 § PBL.

Altantillbyggnaden fick även anses vara lämplig för byggnaden som sådan.

På grund av tillbyggnadens läge i förhållande till byggnaden på grannfastigheten kunde risken för insyn i sistnämnda byggnad inte antas vara större än vad som skäligen fick tålas i ett högexploaterat område som det aktuella. Utförande av altantillbyggnaden på fastigheten Toppstugan 6 kunde heller inte i övrigt anses innebära betydande olägenheter för grannfastigheten.



Altan 2

Altan 1

Ursprunglig altan utfört tillsammans med bostadshuset

Altan 2

Gällande nedre delen av altantillbyggnaden, altan 2, saknar denna del byggrätt avseende byggnadsarea.

Altanens framkant är högre än 1,4 meter vilket innebär att altanen inte kan bedömas som fasadändring.

Altanen uppfyller inte kriterier för bygglövsbefriade åtgärder.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanlagt 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 man 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."

Efter lagändringen, införande av bygglovsbefriade åtgärder, har lagstiftaren gett nya möjligheter för att medborgarna lagligt utveckla sin boende. Genom beviljande bygglov för altan 1 har fastigheten tillsammans med den ursprungliga altanen en horisontell uteplats om ca 85 m². Altanerna sammantaget täcker större delen av tomtens bakgård (130 m²) vilket även innebär att altan 2 med sin höga framkant ansluter till skogen, motions och promenadstråket.

Byggnadsnämnden har enligt 12 kap. 2 § PBL ett uttalat ansvar att verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö.

Nämndens ansvar för dessa frågor ligger inte enbart i myndighetsutövningen, utan även i nämndens arbete i övrigt. I prövningar om lov har byggnadsnämnden en direkt möjlighet att se till att krav på god byggnadskultur och tilltalande stads- och landskapsmiljöer uppfylls, men dessa mål kan med fördel även tas upp vid rådgivning och upplysningsverksamhet (se prop. 1985/86:1 s. 789). Förvaltningen har i aktuellt ärende bedömt att åtgärderna avseende altan 2 inte är anpassade områdets karaktär och att förslaget därmed inte ger en god helhetsverkan.

Vid avvägning mellan det enskilda intresset (att kunna bygga altan som täcker stora delen av tomten mot skogen) och det allmänna intresset (att bygga en arkitektonisk högklassig, formgiven byggnad som följer detaljplanen och tillhörande gestaltungsprogrammet) väger det allmänna intresset tyngre. Med beviljande av bygglov för altan 1 får fastighetsägaren en stor horisontell yta i direkt anslutning till bostadshuset och därmed finns möjlighet till utevistelse.

Föreliggande förslag avseende bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med altan 1 är godtagbart utformat och uppfyller 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 tillbyggnad av enbostadshus, altan 1, kan beviljas på fastigheten TOPPSTUGAN 5 (TANT GRÖNS VÄG 38).

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, altan 2, inte kan beviljas på fastigheten TOPPSTUGAN 5 (TANT GRÖNS VÄG 38).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag



**§ 38**

D:nr SBN 2017-000331
Fastighet: TOPPSTUGAN 6 (TANT GRÖNS VÄG 32)
Sökande: Byggnadsfirman Viktor Hanson AB
Ärende: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av 5 st enbostadshus med sammanbyggd carport och förråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja marklov för schaktning och markuppfyllande med slänter.

Bygglovavgiften är 130 680 kronor. Ingen planavgift utgår då den har betalats i enlighet med exploateringsavtal 5.3.3.

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.

Utstakning av byggnadernas läge ska göras före byggstart. Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Thomas Lennartsson.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 5 st enbostadshus med sammanbyggd komplementbyggnad (förråd/carport). Varje enskild byggnad har byggnadsarea 91 m², varav öppenarea 13,5 m², bruttoarea 151 m² total byggnadsarea 455 m² och bruttoarea 755 m². Fastigheten är idag obebyggd, total tomt yta är 2735 m². Fasaderna utförs med träpanel kulör enligt färgsättningsprotokoll och taket beläggs med plåt i mörkgrå kulör.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2017-11-20, utgör underlag för beslutet.

Förutsättningar

Innan försäljning ska nödvändigt markarbete vara utfört. Vid försäljning av fastigheter ska tomtgränserna tydligt framgå samt de juridiska efterföljderna vid ett eventuellt olovligt nyttjande av kommunens mark (tillsyn och sanktionsavgifterna).

Överklagandehänvisning bifogas beslutet.

Sign	Beslutsexpediering
------	--------------------

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT I MM

BOA : PLAN BV= 62,5 KVM
PLAN 1= 62,5 KVM
TOT = 125 KVM

FRD = 3 KVM

FAST INREDNING:

V: VÄRMEPANNAN
TS: TORKSKÅP
ST: STÅDSKÅP
TM: TVÄTTMASKIN
K: KYL
F: FRY
H: HÖGSKÅP MED
INBYGGNADSGUGN OCH MIKRO
G: GARDEROB
L: LINNESKÅP
FH: FÖRRÅDHYLLA
MED KLÄDSTÅNG
(TT): FÖRBEREDD FÖR
TORKTUMLARE OVAN
TVÄTTMASKIN
TB: TVÄTTBANK
HT: HÄNDSTÖRK
HH: HÄTHYLLA
FH: FÖRRÅDHYLLA
VL: VINDSLUCKA

HÄNVISNINGAR

HUS PLACERAS PÅ TOMT ENL. NYBYGGNADSKARTA,
SE LA-RITNINGAR FÖR MARK

SE RITN. A-01-1-001 SITUATIONSPLAN/ILLUSTRATIONSPLAN

SE RITN. A-40-3-100 TOM -300 FÖR FASADER

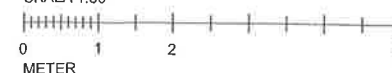
ENTRÉPLAN

HUS	FG	KULÖR
2101	+63.50	NCS 8005-R80B
2102	+63.35	NCS 8005-R80B
2103	+63.22	NCS 8005-R80B
2104	+63.10	NCS 8005-R80B
2105	+62.97	NCS 8005-R80B

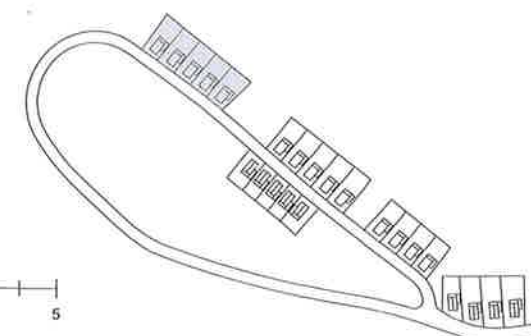
PLAN 1 TR

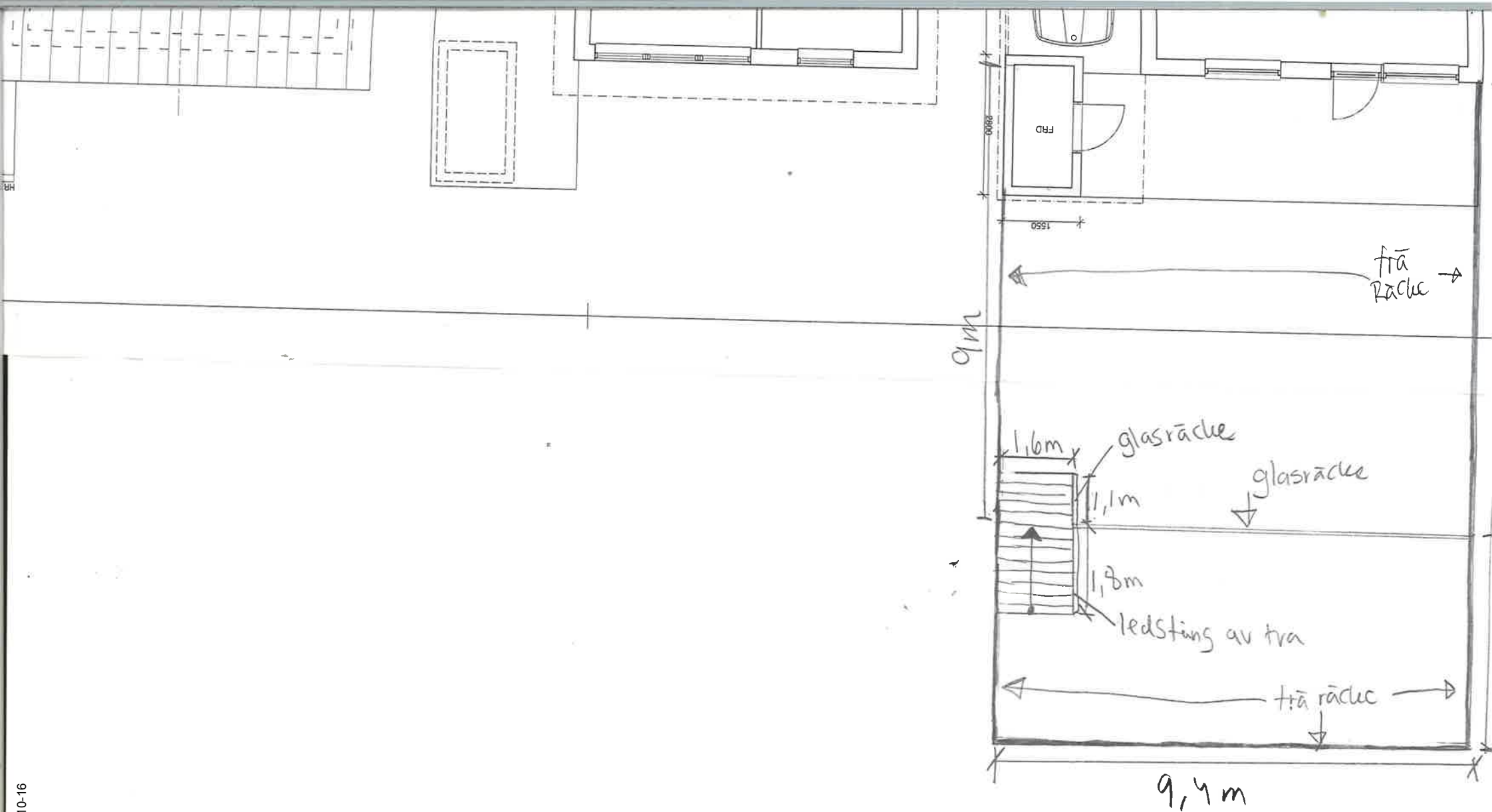
TAKPLAN

SKALA 1:50



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign
RELATIONSHANDLING			
SANDSTUGAN ETAPP 2 TOPPSTUGAN 5			
A	Arkitektur Engstrand och Speck AB, tel 08-545 684 00		
K	Jan Borglund Byggnadskonsult AB, tel 08-669 06 30		
VVS	PGS VVS AB, tel 08-400 296 20		
E	Electro Galore, tel 070-739 80 05		
L	Maria Dok Landskap AB, tel 070-292 09 77		
M	Ramboll Water, tel 010-615 60 00		
UPPDRAG NR	2104-01	HANDLAGGARE	Pelle Olofsson
DATUM	2019-03-19	ANSVARIG	Marcus Sonnelid
Nybyggnation bostäder PLANER HUSTYP HP			
SKALA 1:50	NUMMER	BET	
1:50	1:100	A-40-1-100	

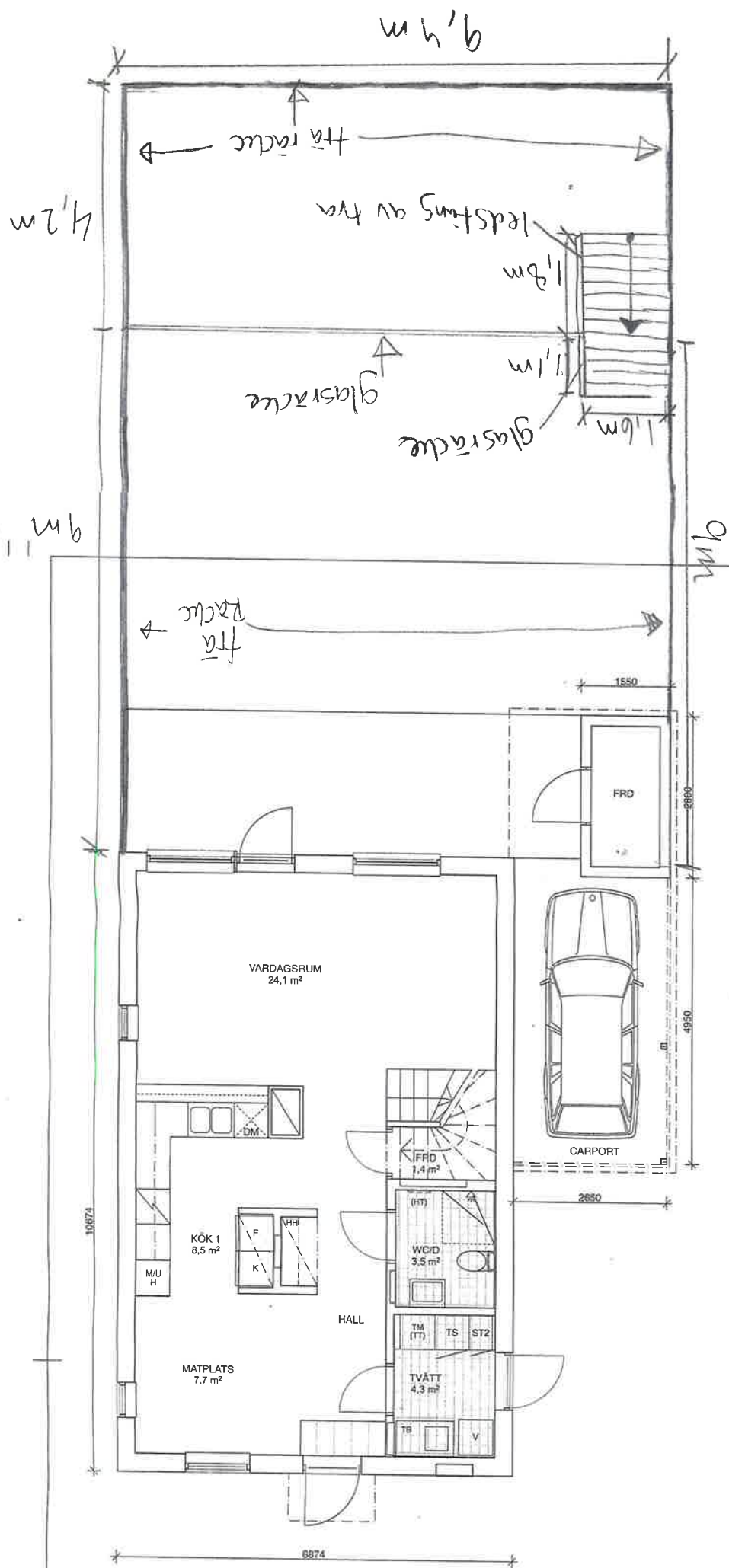




Ritad av : Seda Göle
13/10-2020

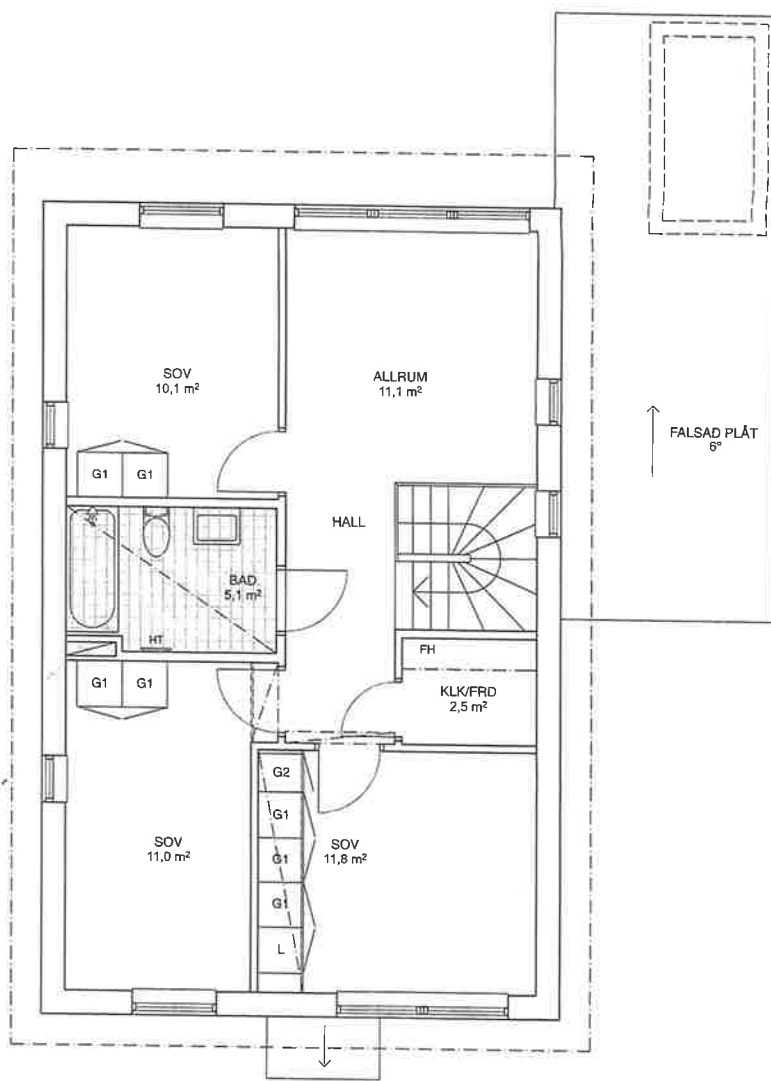
SG.

Plat au Seda Gölser
13/10-2020

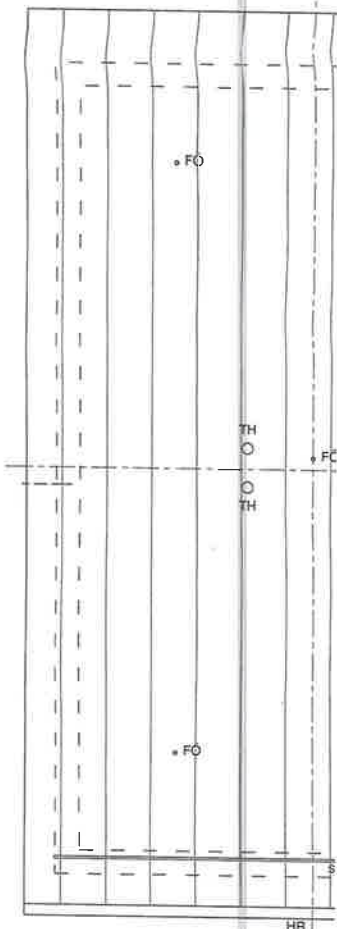


ENTRÉPLAN

HUS	FG	KULÖR
2101	+63.50	NCS 8005-R80B
2102	+63.35	NCS 8005-R80B
2103	+63.22	NCS 8005-R80B
2104	+63.10	NCS 8005-R80B
2105	+62.97	NCS 8005-R80B

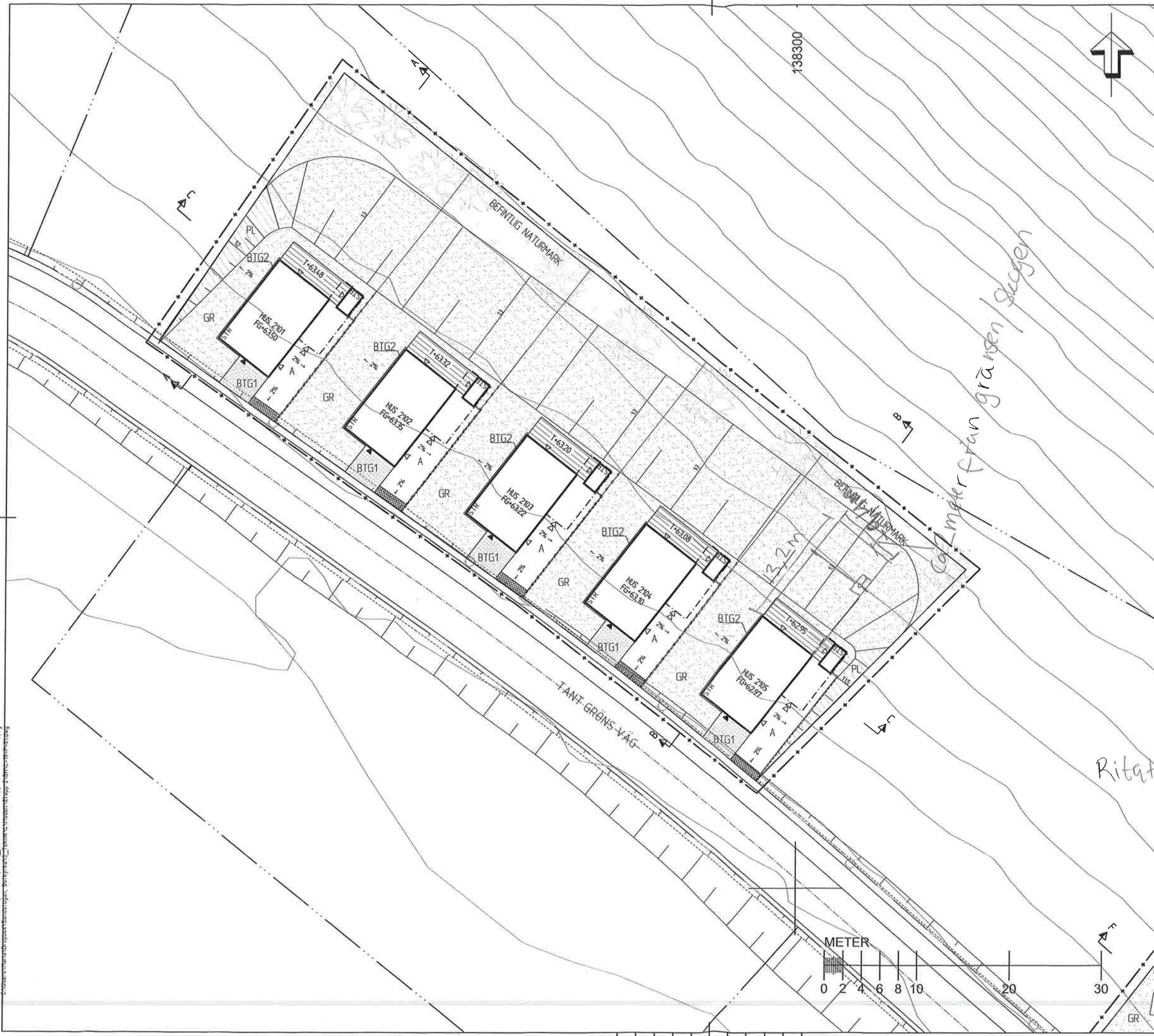


PLAN 1 TR



TAKPLAN

ALLA Ytterkärta Modell M2015-434 Del av Ljehav 15.24.44
Gårdsplanerna Öppna Sandstugan, Botkyrka 13-30-P-LIN.dwg
C:\Users\maria.öppna\Sandstugan_Botkyrka_13-30-P-LIN.dwg
C:\Users\maria.öppna\Sandstugan_Botkyrka_13-30-P-LIN.dwg



FÖRKLARINGAR

- ARBETSSOMRÅDESGRÄNS
- A ASFALTSYTA
- INFILTRATIONSYTA
BETONGMARKPLATTOR
BRED FOG 233x233x100
- BTG1 BETONGMARKPLATTOR
LJUSGRÅ 350x350x60
- BTG2 PLATTRAD KRING FASAD
LJUSGRÅ 350x175x60
- GR GRÄSYTA
- NATURMARK
BEFINTLIG MARK
OCH TRÄD BEVARAS
- ÅTERSTÄLLNING NATUR ÅTERSTÄLLNING
NATURMARK
- PL PLANTERINGSYTA
- T TRÄTRALL
TRÄLLVIRKE 28x145
TRYCKIMPREGNERAT KLASS AB
- KANTSTÖD
- STAKET

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 18 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

Ritad av: Seda Botkyrka
13/10-2020
SG.

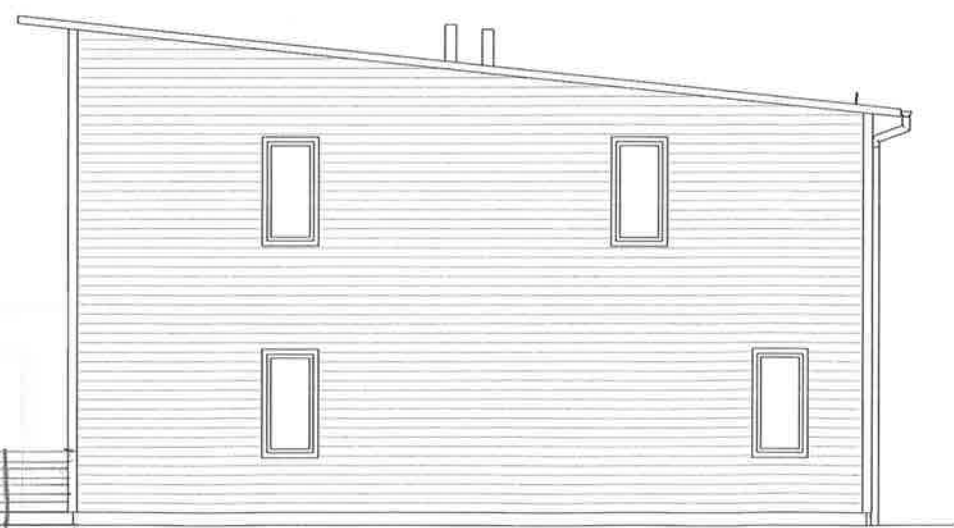
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGGHANDLING				
TOPPSTUGAN 5, 6, 7, 8 och 14 DEL AV LINDHOV 15:24 BOTKYRKA KOMMUN				
 Byggnadsfirman VIKTOR HANSON				
 d.				
A	1	ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEK AB	TEL: 08-545 68 490	
K	1	JAN BORGLUND BYGGKONSULT AB	TEL: 08 669 06 31	
V	1	PGB VVS & ENERGI AB	TEL: 08-400 29 620	
VS	1	PGB VVS & ENERGI AB	TEL: 08-400 29 620	
E	1	JN ELINSTALLATÖRER AB	TEL: 08-544 42 900	
L	1	MARIA DOLK LANDSKAP AB	TEL: 070-2920377	
M	1	RAMBÖLL	TEL: 010 6156000	
UPPDRAG NR		RITAD AV	MD	HANDLÄGGARE
DATUM		ANSVARIG	A. BÄARNHJELM	M. DOLK
MARKPLANERINGSPLAN TOPPSTUGAN 5				
SANDSTUGAN ETAPP 2				
SKALA	1:200 (A1) 1:400 (A3)	NUMMER	L16-1-21	BET



GAVELFASAD MOT CARPORT -A05



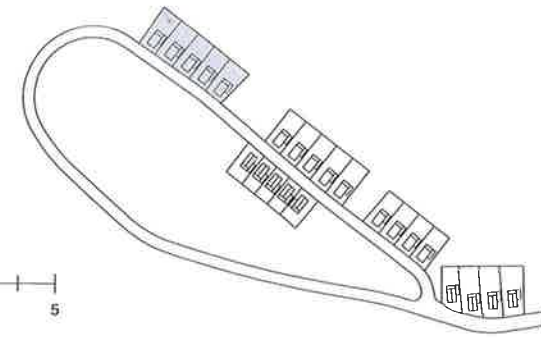
GATUFASAD -A06



GAVELFASAD -A07



FASAD MOT GÅRD -A08



FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I MM.

FÖRKLARINGAR

— LIGGANDE TRÄPANEL

|||| STÄNDE TRÄPANEL

— FALSAD TAKPLÅT

HÄNVISNINGAR

SE LA-RITNINGAR FÖR MARK

A-01-1-001 SITUATIONSPLAN

A-40-1-100 PLANER HUSTYP HP

SE DOKUMENT EXTERIÖR KULÖR FÖR UTVÄNDIG
FÄRGSÄTTNING.

BET	ÄNDRING AVSEER	DATUM	Sign.
RELATIONSHANDLING			
SANDSTUGAN ETAPP 2 TOPPSTUGAN 5			
 BYGGNADSFIRMAN VIKTOR HANSON			
A	Arkitekt Engstrand och Speek AB, tel 08-545 684 60		
K	Jan Borglund Byggnads AB, tel 08-669 06 30		
VVS	PGB VVS AB, tel 08-400 296 20		
E	Electro Galore, tel 070-798 60 05		
L	Maria Dolk Landskap AB, tel 070-292 09 77		
M	Ramboll Water, tel 010-615 60 00		
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLAGGARE
2019-03-19		Pelle Olofsson	Pelle Olofsson
ANSVARIG		ANSVARIG	Marcus Sonnellid
Nybyggnation bostäder FASADER HUSTYP HP			
SKALA AT	NUMMER	BET	
1:50	1:100	A-40-3-100	