



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 8:8
Ärende: **Strandskyddsdispens för nybyggnad av
ersättningsbyggnad och rivning av enbostadshus**
Sökande: Csilla Patachich

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av ersättningsbyggnad och rivning av enbostadshus.

Enligt miljöbalken 7 kap 18 f § får område markerat på karta 1 tas i anspråk som tomt.

Avgift för prövning av strandskyddsdispens är 11 440 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap 18 b, c pkt 1 och 2 §§ samt 18 f § miljöbalken.

För beslutet gäller

Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då strandskyddsdispensen vinner laga kraft.

Ansökan avser

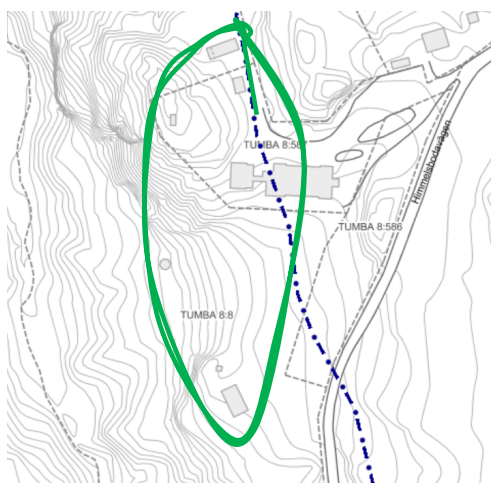
Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus som ersätter det befintliga enbostadshuset om 80 m² byggnadsarea.

Bakgrund

Fastigheten ligger mellan villabebyggelse och industriområdet. Tomten angränsar mot väster till Torpängen i Storsvreten och mot öster till Skyttbrink industriområdet. Mot nord och syd avgränsar tomten till sjöarna Lilla Dammen och Stora Dammen. Fastigheten är mestadels bevuxen med blandskog.

Ursprungligen har fastigheten med sina byggnader används för vårdhem senare motivationshem för barn. Den har föranlett att utöver huvudbyggnaden har flera av byggnader använts för boende för personalen, så kallad tjänstebostad och/eller fastighetskötarbostad.

År 2012 har strandskyddsdispens beviljats, dnr SBN 2012-370, för fastighetens ändrad användning av huvudbyggnad och tillhörande kompletterande båda komplementbyggnader och bostadsbyggnader. Länsstyrelsen har inte överprövat kommunens beslut avseende strandskyddsdispens med tomtplatsavgränsning.



Byggnader som ingår i strandskyddsdispens dnr SBN 2012-370



Den befintliga byggnaden har idag inte kvar ursprungliga koppertaket efter att byggnaden har utsatts för vandalisering och har på grund av sitt värda stulits. Idag har byggnaden ett flackare enklare plåttak. Byggnaden har alla bostadsfunktioner kvar, kök, badrum, sovrum och allrum. Fastighetsägaren har angivit att byggnaden bebod av fastighetskötare. Den föreslagna byggnaden kommer att utföras med sadeltak lik ursprungliga takutformningen.

Förvaltningen bedömer att det inte finns anledning att ifrågasätta fastighetsägarens uppgifter avseende byggnadens användning.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskartan inkom 2019-12-09

Planförhållande

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

Yttranden från remissinstanser

Ansökan har remitterats till miljöenheten. Enheten har tidigare i flera ärenden på fastigheten yttrat sig och bedömt att varken ändrad användning av vårdhem till flerbostadshus eller nybyggnad av kompletterande bebyggelse nämnvärt kommer förändra livsvillkoren för växt- och djurlivet då åtgärderna föreslås inom etablerade tomtplatsen.

Bedömning

Den aktuella byggnaden som ska rivas och ersättas är uppfört innan strandskyddslagstiftningen trädde kraft år 1975. Byggnaden bedöms lagligt uppfört.

Enligt förvaltningens uppfattning bör handlingarna i strandskyddsdispensansökan, från år 2012, tolkas som att en tomtplatsavgränsning har gjorts, eftersom det inte framkommit några skäl som talar emot det.

Den tomtplatsavgränsning som har gjorts vid den tidigare tillståndsprövningen innebär därmed att tomtgränsen sträcker sig över den aktuella byggnaden. En tomtplatsavgränsning, som anger en hemfridszon, får betraktas som ett gynnande beslut (se MOD 2012:24) och kan därför inte ändras eller bortses från utan vidare. Avgränsning av tomtplats omfattar inte vattenområde och därmed har allmänheten fri passage vid vattendrag mellan sjöarna Stora och Lilla Dammen.

Förvaltningen vid platsbesök kunde även konstatera att Botkyrka kommun har anordnat en motionsslinga vid tomtgränsen mellan fastigheten Tumba 8:8 samt vattendraget. Det medför att allmänhetens tillgång till vattendraget är säkrad.



I förarbetena till den aktuella bestämmelsen uttalas att mark som har tagits i anspråk ofta utgörs av etablerade tomtplatser runt bostadshus.

Komplementbyggnader i nära anslutning till en huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens. (Se prop. 2008/09:119 s. 105.) En ersättningsbyggnad får till ytan inte vara mer än obetydligt större än den tidigare byggnaden, eftersom det ianspråktagna området då skulle utökas på ett sätt som inte är tillåtet.

Den nu aktuella befintliga bostadsbyggnaden, efter avstyckning, är fastighetens huvudbyggnad. Området mellan byggnaden och vattendraget är bevuxet med träd och buskar dock de föreslagna åtgärderna, rivning av befintligt hus och nybyggnad av ersättningsbyggnad kommer inte att medföra trädfällning eller annat negativ påverkan på växt- och djurlivet.

Den byggnad som enligt ansökan ska uppföras på platsen är i princip lika stor som den befintliga byggnaden. Samma grundplatta ska användas. Den kommer inte att i betydande omfattning överskrida den tidigare byggnadsyta. En sådan ersättningsbyggnad skulle inte medföra att det ianspråktagna området utökas och den är därför godtagbar.

En ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig byggnad kan vara skäl för dispens (se prop. 2008/09:119 s. 105). Enligt MÖD 2009:35 är en förutsättning att ianspråktagandet är lagligt och att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden (ur inledningen till MÖD:s domskäl).

Förvaltningen bedömer att det nya bostadshuset inte utvidgar hemfridszonen därmed särskilda skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken föreligger.

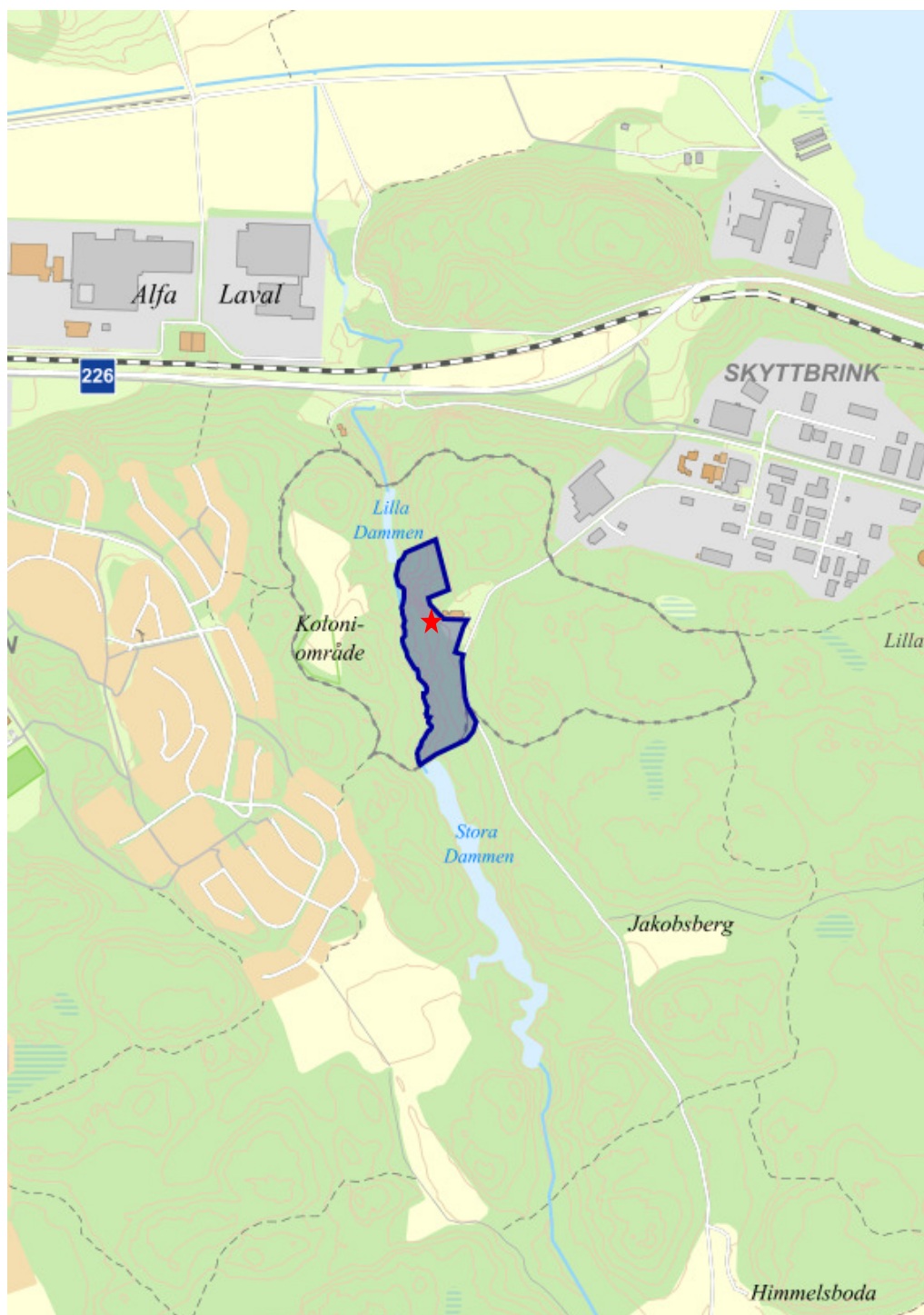
Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att strandskyddsdispens för rivning av befintlig byggnad och nybyggnad av ersättningsbyggnad, enbostadshus kan beviljas på fastigheten TUMBA 8:8.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

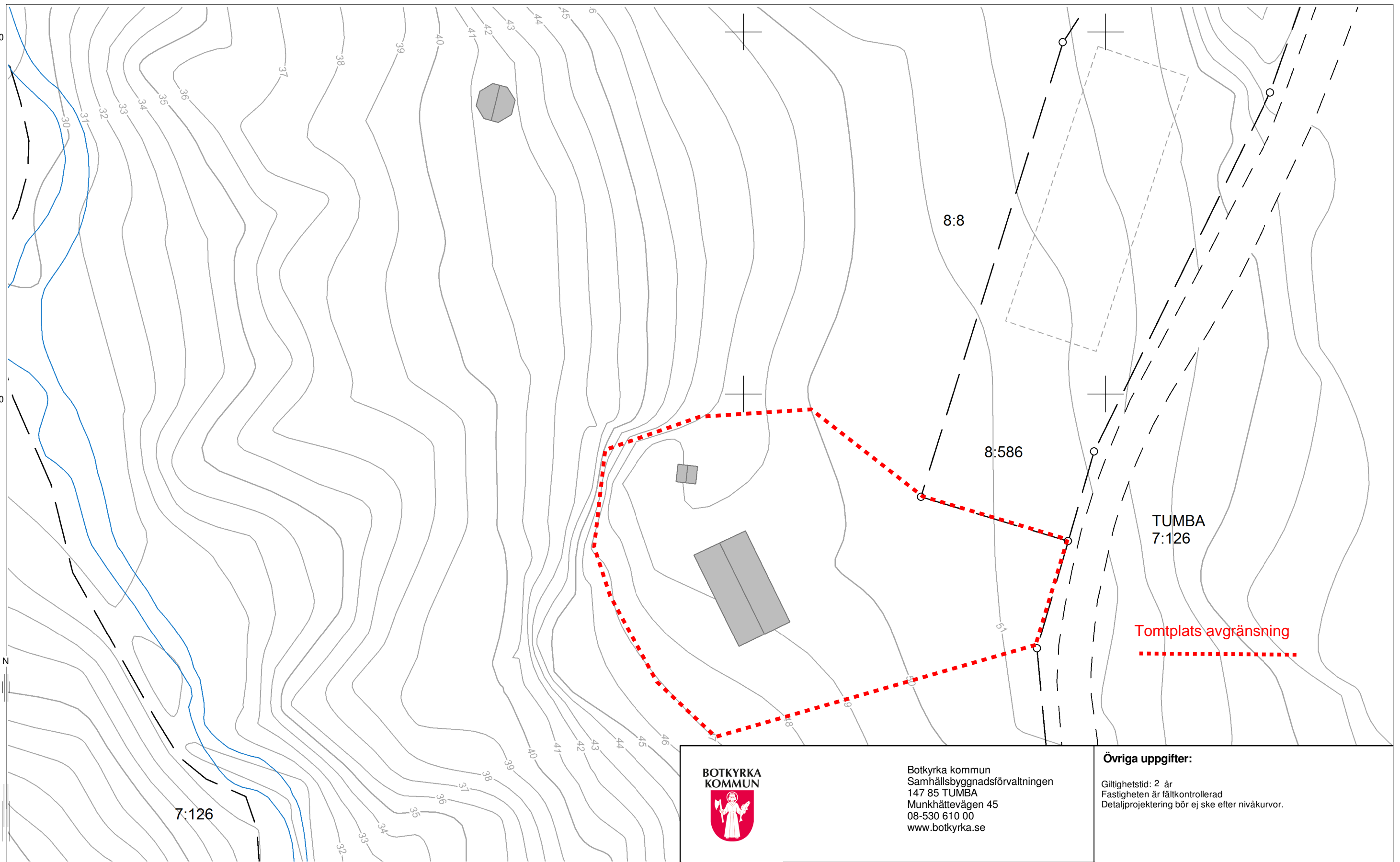
Bilagor

Översiktskarta
Nybyggnadskarta med tomtplatsavgränsning



N6564360

N6564320



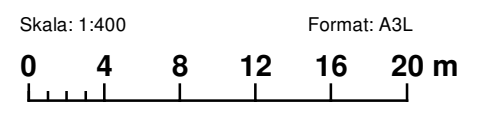
7:126

8:8

8:586

TUMBA
7:126

Tomtplats avgränsning



Skala: 1:400 Format: A3L

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000



**BOTKYRKA
KOMMUN**

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

**UPPDATERAD TOMTKARTA
Del av TUMBA 8:8**

Dnr: KM2019_251

Adress: Himmelsbodavägen 30, 14739 Tumba
Areal (m²): 33218.0
Upprättad: 2019-08-20 av: Veronica Sjöden

Övriga uppgifter:

Giltighetstid: 2 år
Fastigheten är fältkontrollerad
Detaljprojektering bör ej ske efter nivåkurvor.

E142160

E142200