



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: HANTVERKAREN 6 (HANTVERKARVÄGEN 7)
Ärende: **Bygglov för tillbyggnader av industribyggnad**
Sökande: Bröderna Brolins Fastigheter AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad (2) av industribyggnad mot Hantverkarevägen och fastigheten Hantverkaren 2 och 5.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för tillbyggnad (1) av industribyggnad mot fastigheten Hantverkaren 7.

Bygglovavgiften är för tillbyggnad (2) 38 056 kronor och avgift för avslagsbeslut, tillbyggnad (1) 4288 kronor. Totalt 42 344 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.

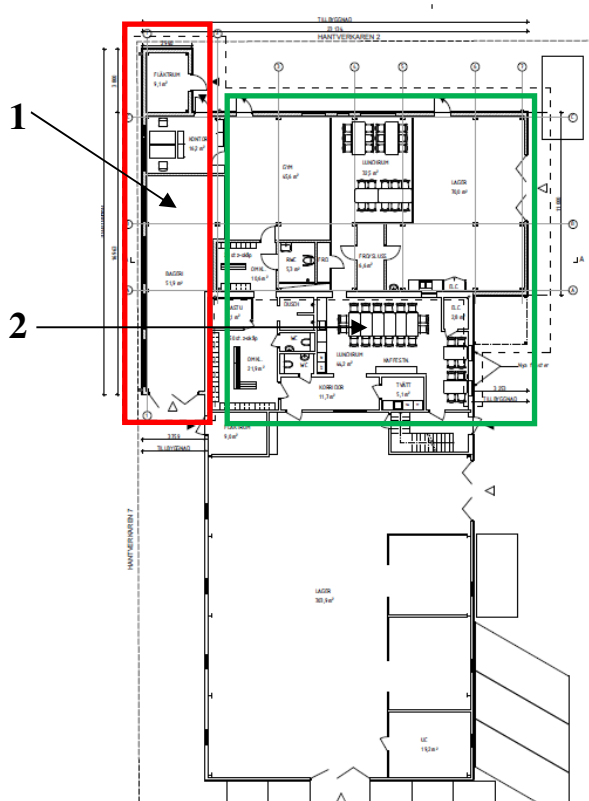
Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

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 Greger Sandström

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 tillbyggnad av industribyggnad, (tillbyggnadsarea 292,5 m², bruttoarea 492,5 m²). Fastigheten är idag bebyggd med 1008,5 m² och kommer efter tillbyggnaden att vara bebyggd med totalt 1301,5 m² byggnadsarea och 1501 m² bruttoarea.

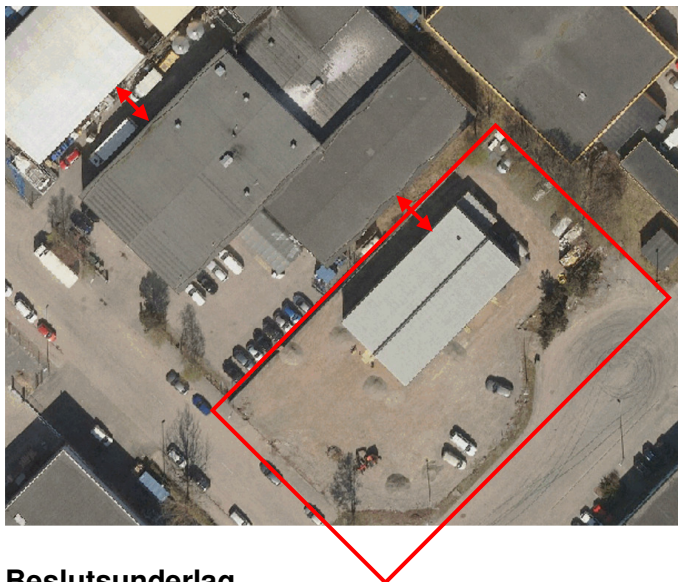
Tillbyggnaden kan fördelas till bageri, kontor och fläktrum (1) mot fastigheten Hantverkaren 7 om 75,5 m² byggnadsarea och i ett envåningshus.

Samt lager med personalutrymmen samt gym på två våningar (2) om 208,5 m² byggnadsarea och 417 m² bruttoarea.

Fördelningen har skett med samförstånd med sökanden.

Fasaderna utförs med plåt i mörkgrå kulör och taken beläggs med papp i svart kulör.

Bakgrund

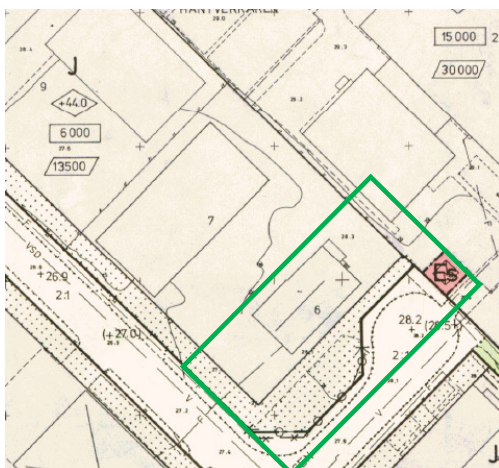


Eriksbergs industriområde är ett industri- och storhandelsområde som ligger söder om Södertäljevägen (motorvägen E4/E20, trafikplats Hallunda) och väster om Hågelbyleden i norra delen av Botkyrka kommun. Den aktuella fastigheten ligger mitt emellan Alby och Hallunda. Bebyggelsen är väldigt tät med ett avstånd till tomtgränsen mellan 3,5-4,5 meter dock mellan byggnaderna är avståndet 8 meter.

Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2020-02-03
Planritningar inkom 2020-02-03
Sektion inkom 2020-02-03
Fasader inkom 2020-02-03

Planförhållande



För den aktuella fastigheten gäller detaljplan 52-50, fastställd 1986-11-27.

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bl.a. att fastigheten får användas för industri och får bebyggas (Hantverkaren 6-7 och 9) med 6000 m² byggnadsarea och 13500 m² bruttoarea upp till +44 meter över nollplan vilket ger en byggnadshöjd om ca 15,8 meter.

Minsta tillåtna avstånd till tomtgräns ej reglerad varför § 39 byggnadsstadgan gäller. Vilket innebär att byggnad ska placeras 4,5 meter från tomtgräns.

Mark med prickmarkering får ej bebyggas och det finns även utfartsförbud angivet vid gatukorsningen.

Fastigheterna Hantverkaren 6-7 och 9 är bebyggd i strid med planen avseende för stor byggnadsarea.

- Hantverkaren 9 är bebyggt med $3244+557=3801$ m²
- Hantverkaren 7 är bebyggt med 1964 m² och
- Hantverkaren 6 är bebyggt med 472 m².

Totalt byggnadsarea är om 6237 m². (Bruttoarean uppskattas att uppnå enligt gamla bygglovsritningar till ca 8200 m².) Denna avvikelse har tidigare ej godtagits vid bygglovsprövning.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Hantverkaren 2 och 7, Lärpojken 2, Hantlangaren 1 och fastighetsägaren till Eriksberg 2:1 har beretts tillfälle att yttra sig och har inget emot föreslagen åtgärd.

Bedömning

Förslaget, bygglov för tillbyggnad (1) av industribyggnad avviker från detaljplanen eftersom tillbyggnaden medför för stor total byggnadsyta och att tillbyggnaden delvis ligger för nära tomtgräns. Tillbyggnad (2) avviker från detaljplanen eftersom tillbyggnaden medför för stor total byggnadsyta.

Den byggnad på vilken tillbyggnaderna ska utföras är planstridig avseende att den totala byggsarean för fastigheterna Hantverkaren 6-7 och 9 har för stor byggnadsarea, 6237 m² jämte 6000 m². Dessutom ligger byggnaden för nära tomtgränsen, 3,75 meter jämte 4,5 meter.

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.

Byggnadsnämnden får bevilja bygglov även om åtgärden avviker från gällande detaljplan. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med planens syfte, 9 kap 31b § plan- och bygglagen.

En avvikelser art och storlek ska bedömas från fall till fall och därvid relateras till bl. a. skalan och karaktären hos den befintliga miljön (jmf. RÅ 1990 ref 53II, RÅ 1990 ref 91 I, RÅ 1991 ref 57 och RÅ 1997 not. 66). Hänsyn bör i viss utsträckning tas till sådant lokalt förhållande som anges i byggnadsnämndens dispenspraxis (prop. 1989/90:37 sidan 57). Smärre avsteg från detaljplanen – t.ex. att en liten del av byggnaden placeras på prickmark, mark som inte får bebyggas – bör enligt förarbetena kunna medges (prop. 1985/86:1 sidan 714).

Gällande detaljplanen för området saknar bestämmelser om avstånd till tomtgräns. Detaljplanen har vunnit laga kraft innan plan- och bygglagen infördes vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan gäller.

Tillbyggnaden (1) mot fastigheten Hantverkaren 7 ligger i princip på tomtgränsen därmed är den tänkt att placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. En sådan placering är planstridig såvida inte de i 39 § tredje stycket Byggnadsstadgan (BS) angivna förutsättningarna är uppfyllda och undantag från avståndskravet 4,5 meter därför kan medges.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket BS får ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. I aktuellt fall har som särskilda skäl för en placering av tillbyggnaden närmare angränsande tomt än 4,5 meter anförts att en utbyggnad åt andra håll försvåras av att marken är punktprickad samt att det alternativ för vilket bygglov söks är det naturligaste för att uppnå en god planlösning och ett ändamålsenligt användande av byggnaden.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl att uppföra en byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter sker utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan finnas om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se bl.a. RÅ85 2:11, RÅ 1987 not. 221 och RÅ 1994 ref. 8). Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, är exempel på sådana omständigheter som kan medföra att det inte är möjligt att uppföra en byggnad på en annan, ändamålsenlig plats så att avståndet om 4,5 meter till grannes tomtgräns följs. Den sökta åtgärden bör även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten för

att undantag ska kunna komma i fråga (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-17 i mål nr P 6026-14).

Om de i 39 § tredje stycket BS angivna förutsättningarna är uppfyllda är uppförandet av byggnaden att anse som planenligt även om det placeras närmare gränsen än 4,5 meter (jfr RÅ 1994 ref. 8 och nyssnämnda avgörande från Mark- och miljööverdomstolen).

Det föreslagna tillbyggnadens (1) fasadliv (vid bageriet) kommer att ligga ca 4,5 meter från den befintliga byggnaden på fastigheten Hantverkaren 7. Avståndet mellan tillbyggnaden på fastigheten Hantverkaren 6 och tomtgränsen kommer att bli endast någon decimeter. (Byggnaden på fastigheten Hantverkaren 7 ligger 4,5 meter från tomtgräns) Avstånd mellan de två byggnaderna kommer inte att uppfylla kraven enligt plan- och byggförordningen 3 kap. 8 § pkt 3 (*spridning av brand till närliggande byggnadsverk begränsas*) med hänsyn till brandspridning.

Vid bedömning av byggnadens placering närmare gränsen är 4,5 meter till tomtgräns tar förvaltningen hänsyn till om det föreligger särskilda skäl och om åtgärden kan ske utan men för fastigheten Hantverkaren 7. Mot bakgrund av tillbyggnadens storlek, funktion (separat verksamhet - bageri) och att byggnaden ligger på ett inte obetydligt avstånd från industribyggnad på fastigheten Hantverkaren 7 bedömer förvaltningen att åtgärden inte kan ske utan men för fastighetsägaren för fastigheten Hantverkaren 7. Det finns därför inte särskilda skäl att frånga avståndet om 4,5 meter till grannes tomtgräns. Eftersom förutsättningarna för undantag enligt 39 § BS därmed inte är uppfyllda är den sökta åtgärden planstridig.

Då tillbyggnaden (1) både i sin funktion och placering kan avdelas från övriga tillbyggnaden (2) bedömer förvaltningen, med samförstånd av sökanden, att även bygglovsansökan ska delas.

Avseende tillbyggnaden (2) mot Hantverkarvägen samt fastigheterna Hantverkaren 2 och 5 bedömer förvaltningen att tillbyggnaden visserligen ökar den redan planstridigt byggnadsarean men denna avvikelse tillsammans med tidigare avvikelserna kan bedömas som liten och som förenligt med syfte av detaljplan. Tillbyggnaden ligger 4,38 meter mot tomtgränsen mot fastigheterna Hantverkaren 2 och 5. Dock är avståndet till byggnaderna på de fastigheterna mer än 8 meter. Brandkraven, avseende spridning av brand mellan byggnaderna, är uppfyllt och kan bedömas som att avsteg från § 39 BS kan medges.

Föreliggande förslag avseende bygglov för tillbyggnad (2) av industribyggnad mot Hantverkarvägen är i sin helhet 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 (2) av industribyggnad mot Hantverkarvägen kan beviljas och bygglov för tillbyggnaden (1) mot fastigheten Hantverkaren 7 inte kan beviljas på fastigheten Hantverkaren 6 (Hantverkarvägen 7)

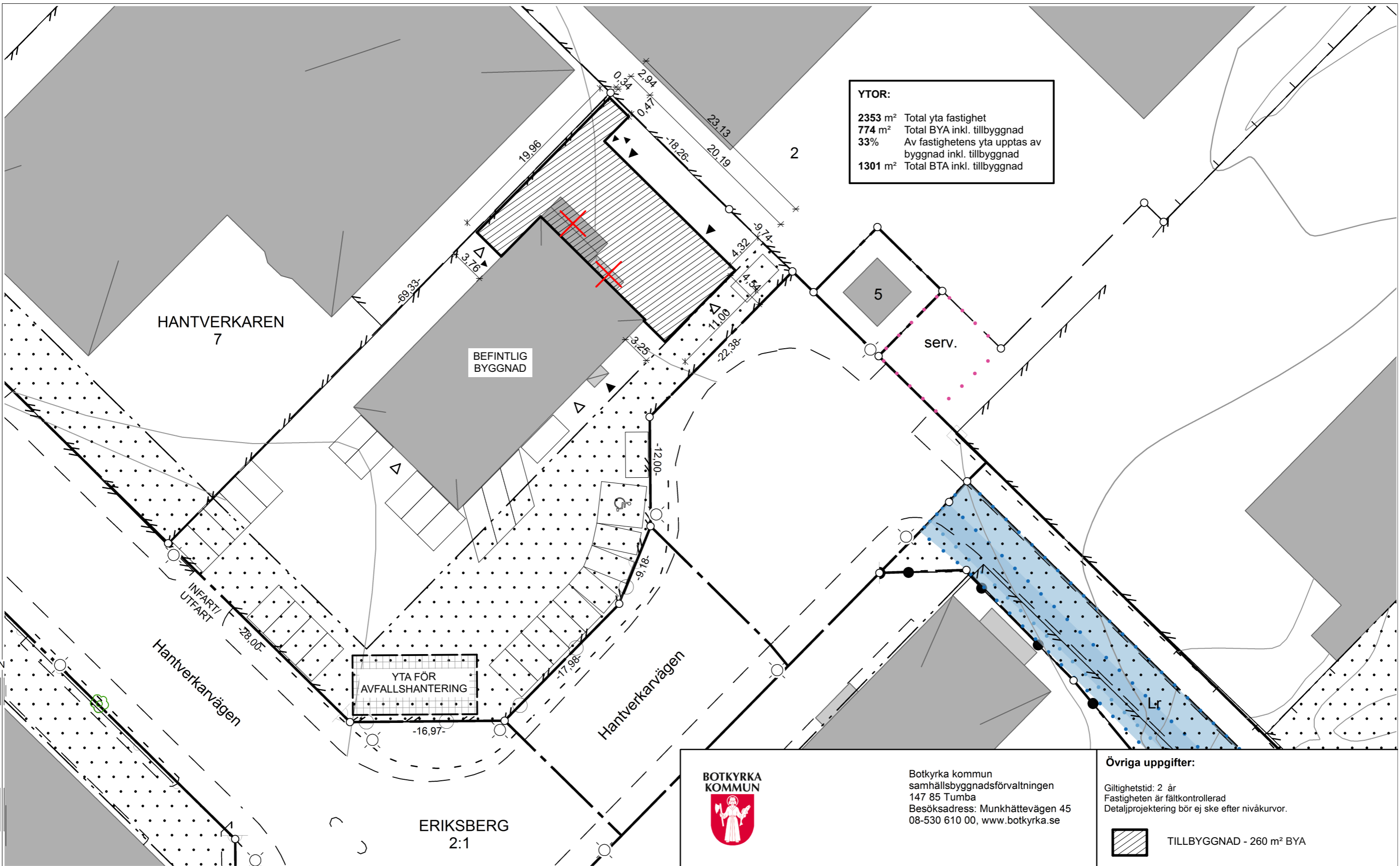
Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag





YTOR:

2353 m ²	Total yta fastighet
774 m ²	Total BYA inkl. tillbyggnad
33%	Av fastighetens yta upptas av byggnad inkl. tillbyggnad
1301 m ²	Total BTA inkl. tillbyggnad

BOTKYRKA KOMMUN

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

Övriga uppgifter:

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

TILLBYGGNAD - 260 m² BYA

BEF. DEL AV BYGGNAD RIVES

ENTRÉ

GARAGEINFART

UPPDATERAD TOMTKARTA HANTVERKAREN 6

Dnr: BOT_KM2019-077

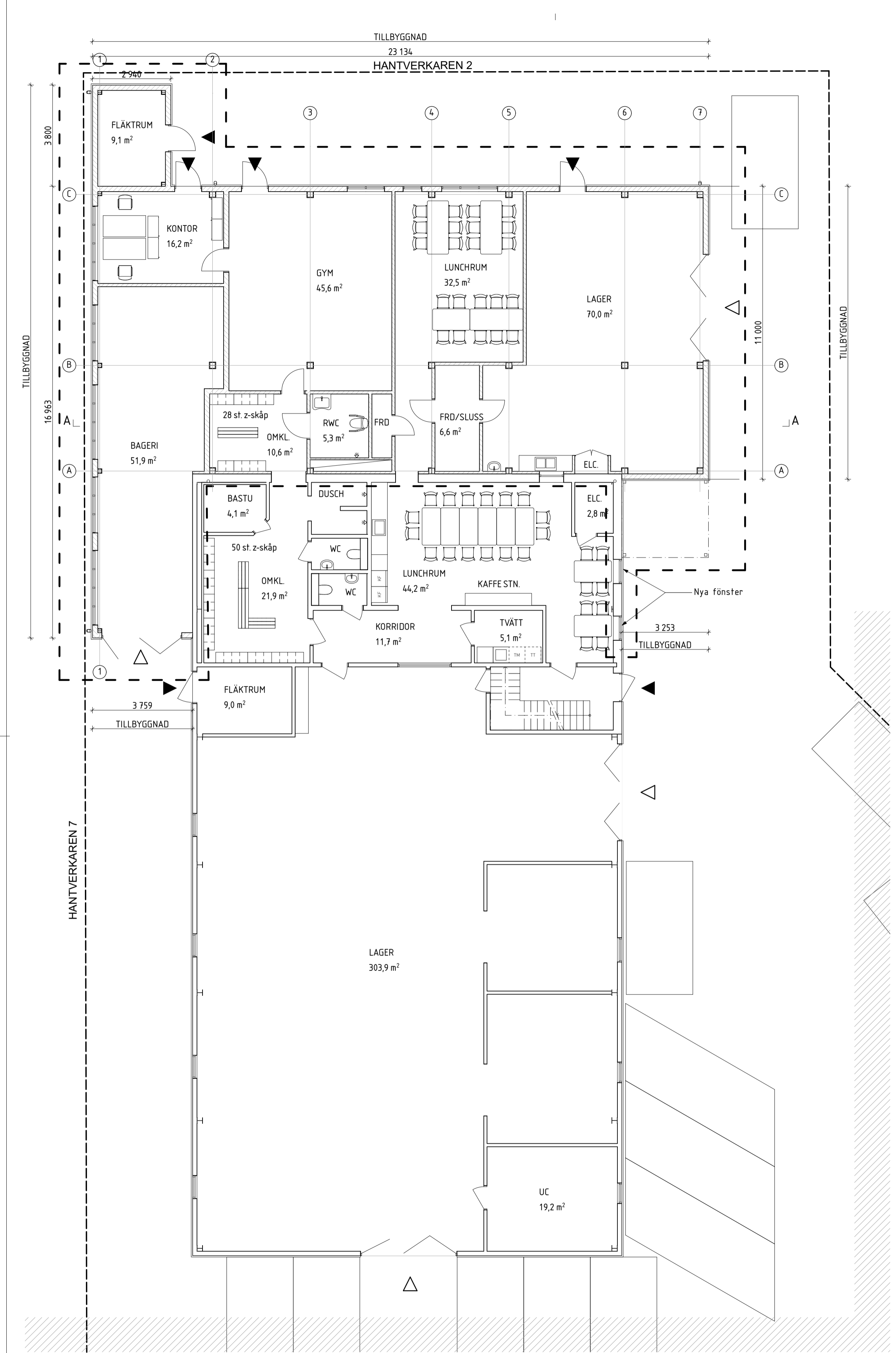
Adress: Hantverkaren 7, 14563 Norsborg
 Areal (m²): 2352
 Upprättad: 2019-03-19 av: Lena Karlsson

Skala: 1:400 Format: A3L

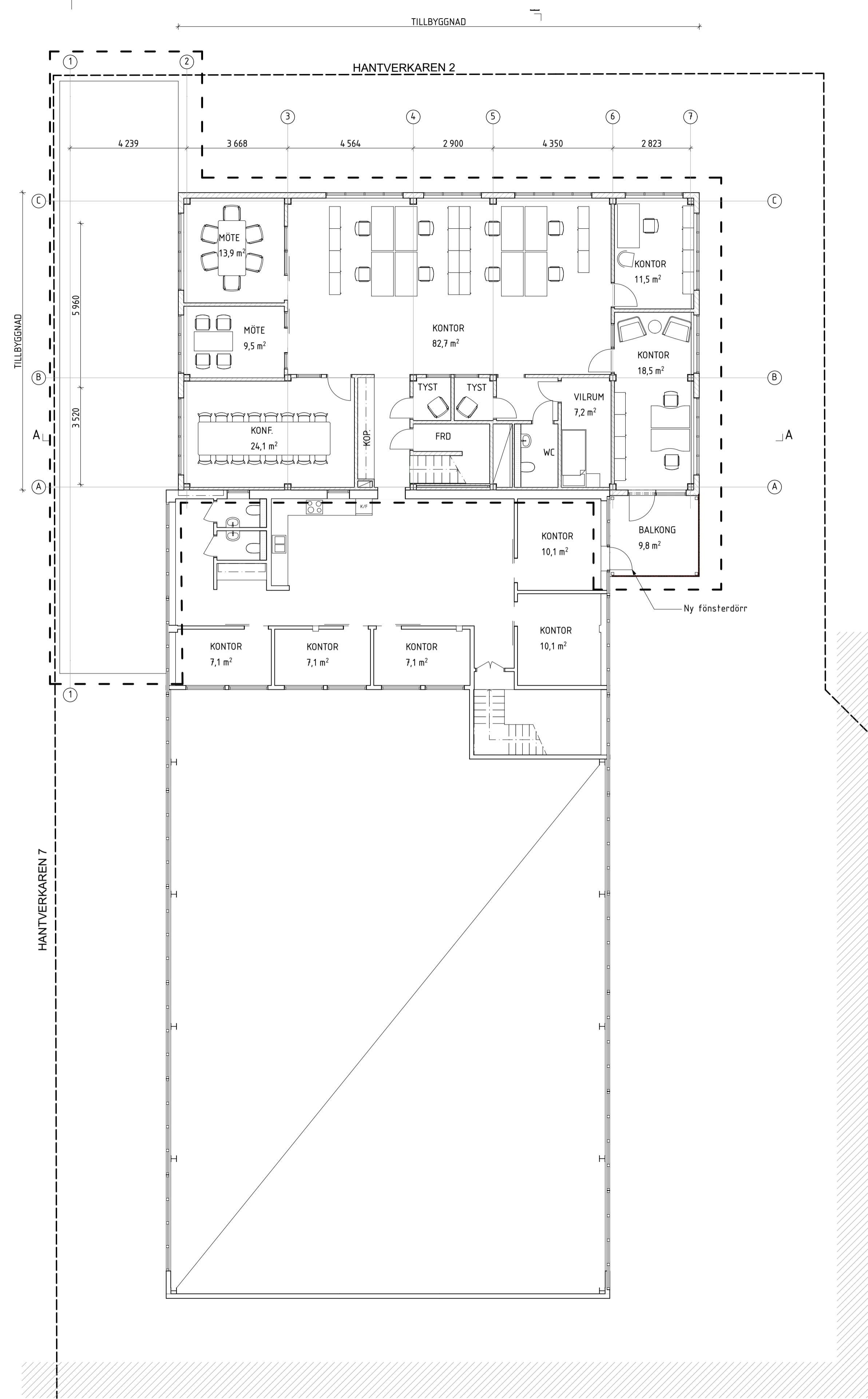
0 4 8 12 16 20 m

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000

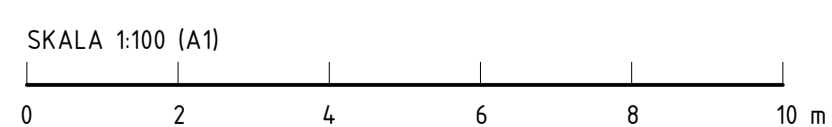
rev. 2020-02-03
 2019-12-09



Entréplan, Våning 0



Våning 1

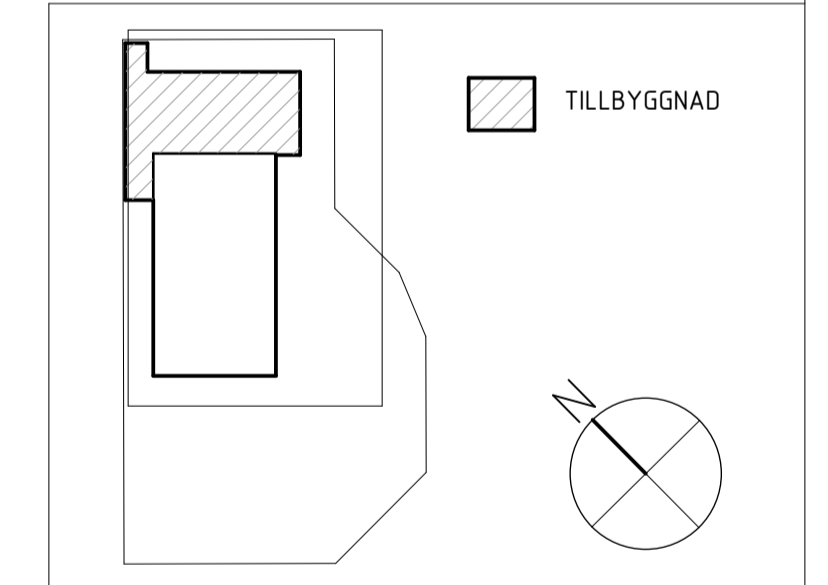


FÖRKLARINGAR

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

- Fastighetsgräns
- [- - -] Område för bygglov.
- Ny vägg
- Befintlig vägg
- Ny dörr
- Befintlig dörr
- ▶ Entré
- ▷ Garageinfart

A	Flyttade ytterväggar av Hllbyggnad	200203	PEG
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM



BYGGLOVHANDLING

HANTVERKAREN 6



- BH Bröderna Brolin Fastigheter AB Tel: 08-530 680 66
- A Patrick Enhörning Tel: 076-218 81 46
- K
- V
- E
- L

UPPDRAK NR 1903	RITAD/KONSTR. AV PEG	HANDLAGGARE P.Enhörning
DATUM 191209	ANSVARIG P. Enhörning	

HANTVERKAREN 6
 Tillbyggnad av befintlig industribyggnad
 Dnr: SBN 2020-000026

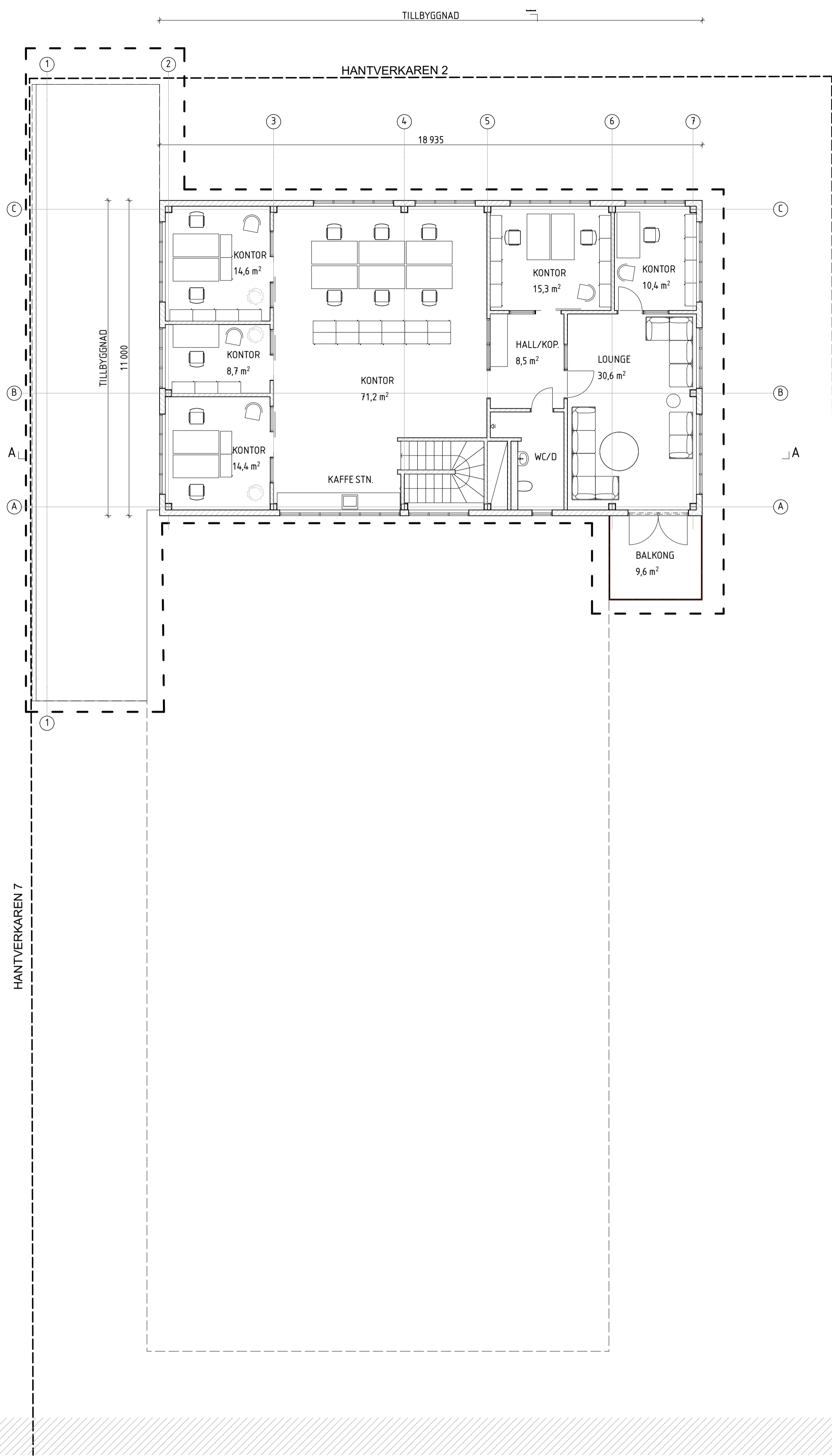
Entréplan, Våning 0 och Våning 1	
SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-4-0-1-01

BET A

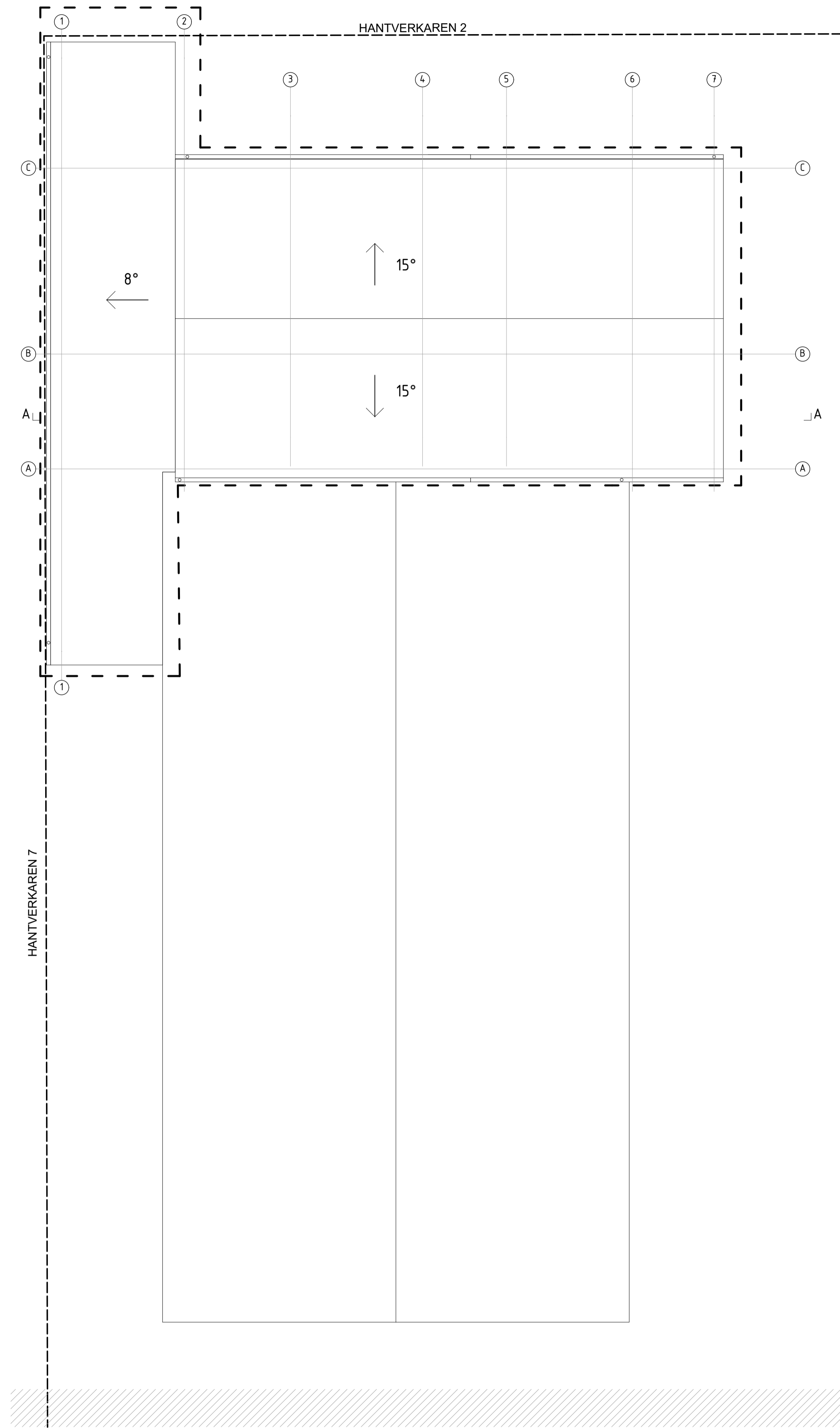
FÖRKLARINGAR

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

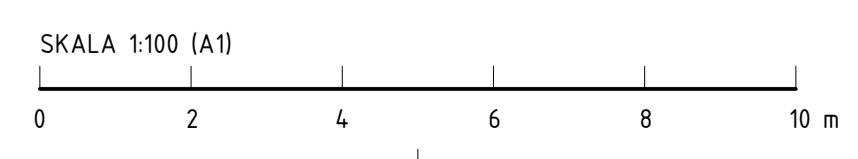
- Fastighetsgräns
- Område för bygglovet.
- Ny vägg
- Befintlig vägg
- Ny dörr
- Befintlig dörr



Våning 2



Takplan



A	Flyttade yterväggar av tillbyggnad	200203	PEG
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM
			SIGN

TILLBYGGNAD

BYGGLOVHANDLING

HANTVERKAREN 6

- BH Bröderna Brolin Fastigheter AB Tel: 08-530 680 66
- A Patrick Enhörning Tel: 076-218 81 46
- K
- V
- E
- L

UPPDRAK NR 1903	RITAD/KONSTR. AV PEG	HANDLAGGARE P.Enhörning
DATUM 191209	ANSVARIG P. Enhörning	

HANTVERKAREN 6
Tillbyggnad av befintlig industribyggnad
Dnr: SBN 2020-000026

Våning 2 och Takplan

SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-40-1-02	BET A
---------------------	---------------------	----------

FÖRKLARINGAR

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

S - Sockel i målad betong. Mörkgrå kulör.
 F - Fasad i plåt i mörkgrå kulör.
 T - Tak av fakkpapp i svart kulör.
 HR - Hångrännor och stuprör i svart kulör.
 Över och underbleck samt fönsterkarmar i mörkgrå kulör. Dörrar och portar i samma kulör.



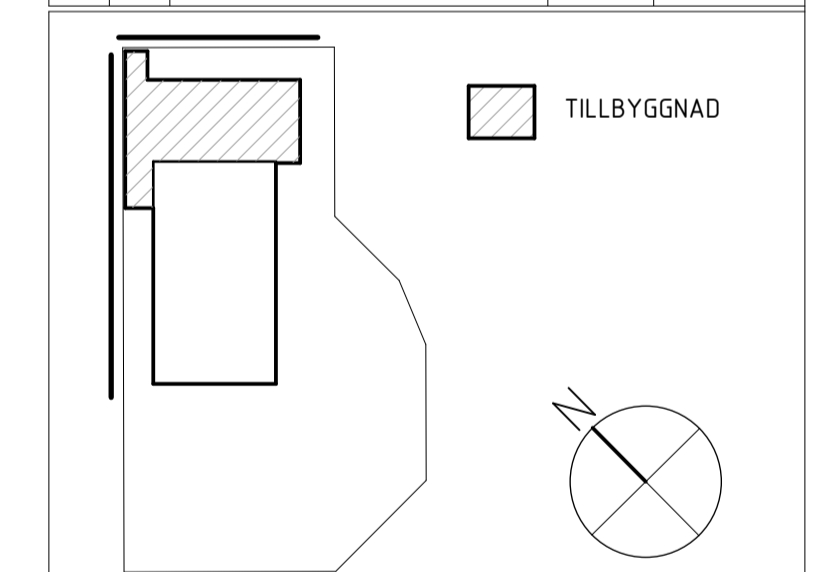
Fasad mot Nordväst



Fasad mot Nordost

SKALA 1:100 (A1)

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
A		Flyttade yttreväggar av Hllbyggnad	200203	PEG



BYGGLOVHANDLING

HANTVERKAREN 6



- BH Bröderna Broolin Fastigheter AB Tel: 08-530 680 66
- A Patrick Enhörning Tel: 076-218 81 46
- K
- V
- E
- L

UPPDRAG NR 1903	RITAD/KONSTR AV PEG	HANDLAGGARE P.Enhörning
DATUM 191209	ANSVARIG P. Enhörning	

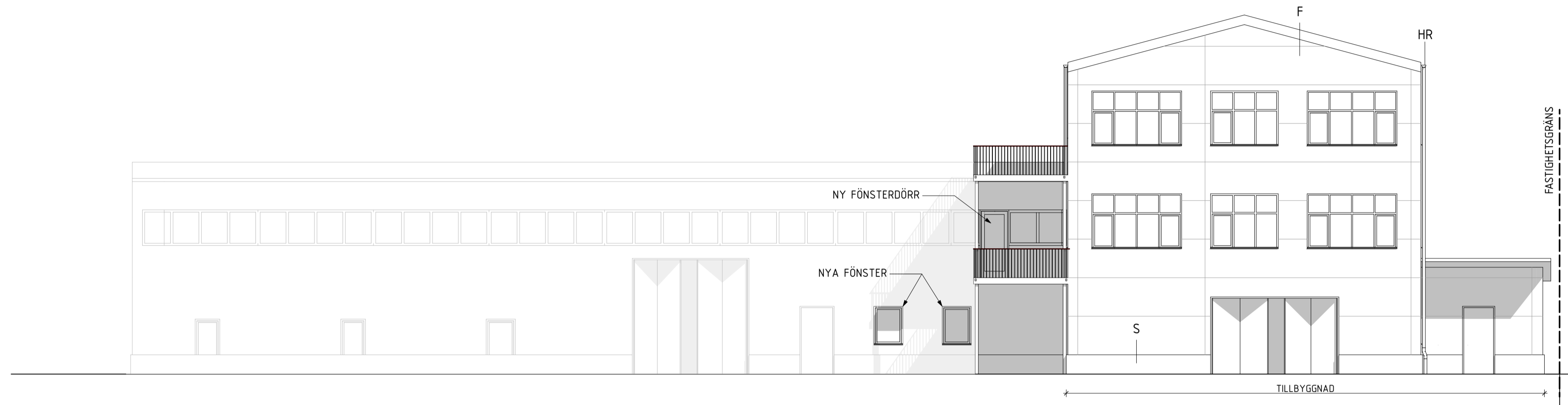
HANTVERKAREN 6
 Tillbyggnad av befintlig industribyggnad
 Dnr: SBN 2020-000026

SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-40-3-01	BET A
---------------------	---------------------	----------

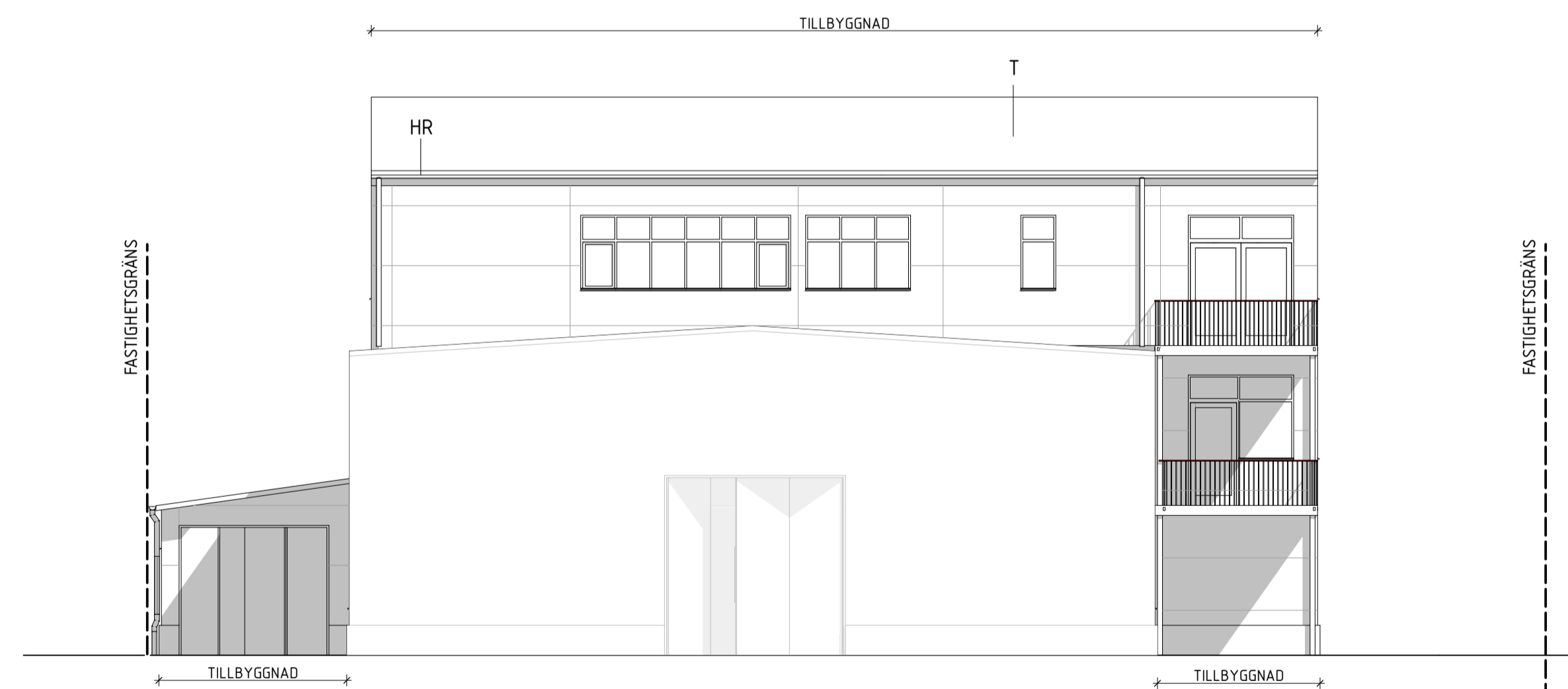
FÖRKLARINGAR

Alla mått i millimeter om inget annat anges.

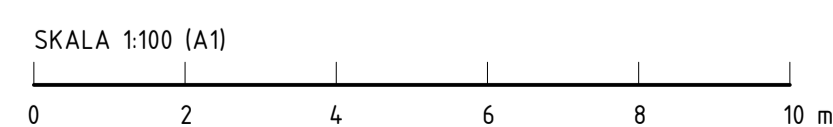
S - Sockel i målad betong. Mörkgrå kulör.
 F - Fasad i plåt i mörkgrå kulör.
 T - Tak av fackpapp i svart kulör.
 HR - Hängrännor och stuprör i svart kulör.
 Över och underbleck samt fönsterkarmar i mörkgrå kulör. Dörrar och portar i samma kulör.



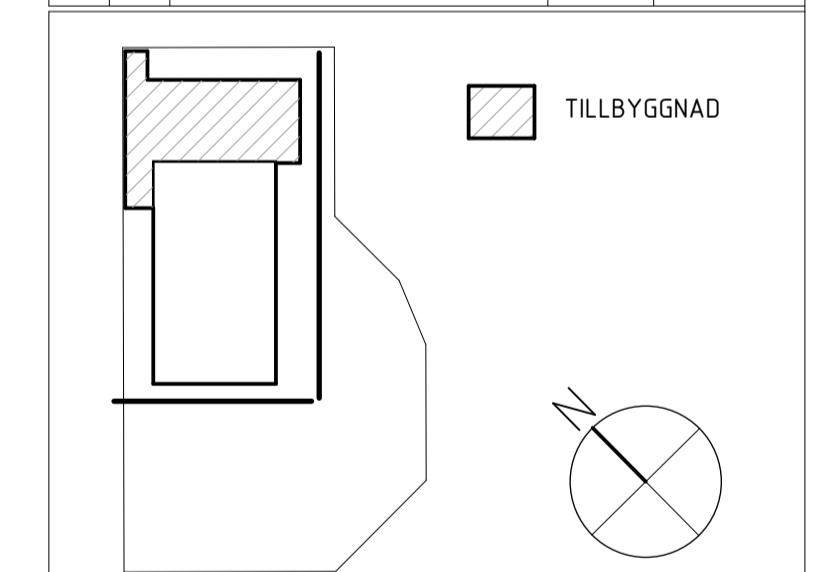
Fasad mot sydost



Fasad mot sydväst



A	Flyttade yttreväggar av tillbyggnad	200203	PEG
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM



BYGGLOVHANDLING

HANTVERKAREN 6



- BH Bröderna Brolin Fastigheter AB Tel: 08-530 680 66
- A Patrick Enhörning Tel: 076-218 81 46
- K
- V
- E
- L

UPPDRAGNR 1903	RITAD/KONSTR AV PEG	HANDLAGGARE P.Enhörning
DATUM 191209	ANSVARIG P. Enhörning	

HANTVERKAREN 6
 Tillbyggnad av befintlig industribyggnad
 Dnr: SBN 2020-000026

SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-40-3-02	BET A
---------------------	---------------------	----------