



2020-08-25

Dnr: SBN 2020-000573

Handläggare  
Kristoffer Rifve

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: ÖSTRA BRÖTA 1:35 (ÖSTRA BRÖTA 11)  
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus**  
Sökande: Gunilla Eriksson

---

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av fritidshus 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.

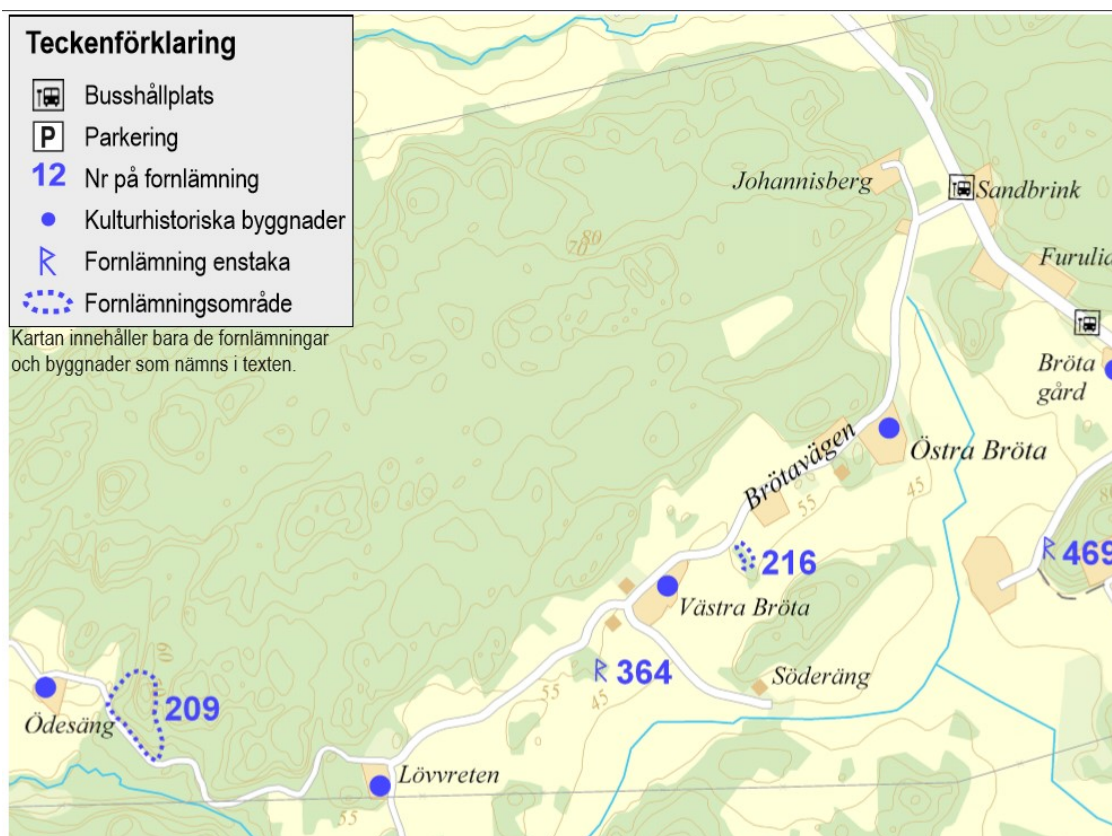
### Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på 50 m<sup>2</sup>.

### Bakgrund

I slutet av medeltiden syns Bröta för första gången i källorna. Det troligaste är att området hört till den fas i den tidiga medeltiden då man bröt ny mark för nya gårdar. Under medeltiden talas det bara om Bröta. Någon uppdelning i Östra och Västra Bröta hade ännu inte ägt rum.

Den bebyggelse som finns nu är 1800-tal och tidigt 1900-tal. De gårdar som blev kvar i både Västra och Östra Bröta är fina representanter för sin tid. En av de utflyttade gårdarna, Bröta gård, ligger vid den nuvarande landsvägen. Det gamla torpet Ödesäng är också kvar i sin ursprungliga miljö. Det ligger på en liten bergsklack i odlingslandskapet och har utsikt över åkrar som legat på samma sätt i många år.



År 2012 beslutade samhällsbyggnadsförvaltningen att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus med villkor att fritidshusets byggnadsarea begränsas till 50 m<sup>2</sup> och våningsantal till högst en våning, dnr 2012-188, § 247. Förhandsbeskedet överklagades av grannar och den 22 november 2013 beslutade länsstyrelsen att delvis avvisa delvis avslå överklagandet ärendenummer 4032-24212-2012.

År 2015-12-08 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att bevilja bygglov på Östra brösta 1:35 för fritidshus 57 m<sup>2</sup> samt komplementbyggnad 21 m<sup>2</sup> dnr SBN 2015-504. Beslutet avsåg byggnaden enligt ovanstående förhandsbesked.

På närliggande fastighet Östra Bröta 1:20 har bygglov beviljats för nybyggnad av enbostadshus, (byggnads- och bruttoarea 241 m<sup>2</sup>). Fastigheten är idag bebyggd med totalt 680 m<sup>2</sup> byggnadsarea dnr SBN 2016-742.

På närliggande fastighet Östra Bröta 1:36 har bygglov beviljats för nybyggnad av enbostadshus, byggnads area 135m<sup>2</sup> och bruttoarea 225 m<sup>2</sup> och komplementbyggnad för hästhållning (stall) om byggnads-och bruttoarea 90m<sup>2</sup> dnr SBN 2017-502 §320

Sökanden har nu inkommit med ansökan om förhandsbesked för att uppföra ett fritidshus om 50m<sup>2</sup> på fastigheten Östra bröta 1:35. Fastighetsägaren har som enskilda intressen att bebygga den aktuella fastigheten med fritidshus.

### **Beslutsunderlag**

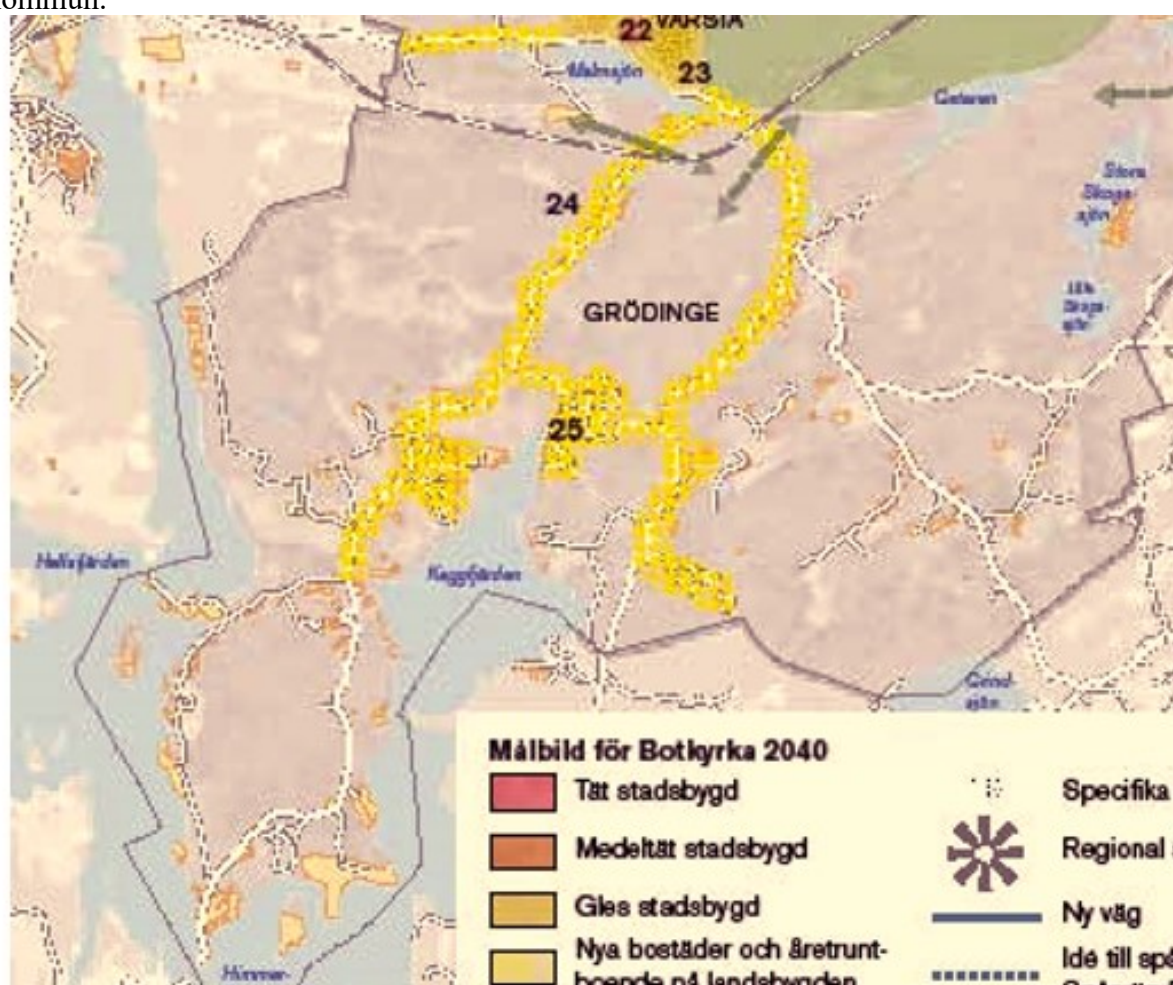
Tomtkarta inkom 2020-07-09

### **Planförhållande**

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

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

Kartan här nedan visar markanvändningen i den aktuella delen på Botkyrka kommun.



ÖP anger att inom den gulmarkeringen på landsbygden vill kommunen ge utrymme för mindre grupper med nya bostäder. Det kan röra sig om enstaka bygglövsförfrågningar 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 nytillkommande 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.

Översiktsplan anger att på området Uringe- Bröta- Pålamalm ska stor restriktivitet råda för nytillkommande bebyggelse för att bevara landsbygd. Om ny bebyggelse tillåts bör företräde ges till dem 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 höga krav ställas på utformning av avloppsanläggningar.

#### **Yttranden från remissinstanser**

Miljöenheten har beretts tillfälle att yttra sig, ingen inkommen erinran har inkommit.

#### **Yttranden från sakägare**

Berörda grannar och fastighetsägare på fastigheterna Östra bröta 1:14, 1:21, 1:23, 1:24, 1:34, 12:1, 4:18, 4:20, 4:24, 4:25, 4:29, 4:32, 4:33, 4:37, Stora Uringe 3:1 och Bröthagen 3:3 har beretts tillfälle att yttra sig och ingen inkommen erinran har inkommit.

#### **Bedömning**

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, följer översiktsplanen som anger att nybyggnation ska anslutas till befintlig bebyggelse. Den föreslagna åtgärden kommer inte att medföra att ny sammanhållen bebyggelse bildas då fastigheten redan ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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 bebyggelsetryck. Av förarbetena till nämnda bestämmelse framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsetryckets 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 bebyggelsetrycket 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 bebyggelsetryck. I annat fall kan bebyggelsetrycket 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. Bebyggelsetrycket 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. Dessa synpunkter viktiga att ta hänsyn till vid utformning av bygglovshandlingar och vid bygglovsprövning.

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).

Förvaltningen måste bedöma i detta fall att den enskildes intresse (positiv förhandsbesked) samt likhetsbedömningsprincipen är tillräcklig stark jämte den allmänna intresse (planläggning).

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att tillkommande byggnation på fastighet Östra Bröta 1:35 av ett fritidshus 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea, på platsen inte behöver föregås av en detaljplan.

Fastighetsägaren har inte redovisat hur vatten- och avlopp samt omhändertagande av dagvatten ska lösas men det går att lösa med dagens teknik och med miljöenhetens tillstånd.

Fastigheten ligger vid väg 257 och det finns fungerande kommunal trafikcommunication till fastigheten.

Förvaltningen vill även hänvisa till länsstyrelsens bedömning vid tidigare ansökan för ett likvärdigt fritidshus om 50 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea se bifogat beslut ärendenummer 4032-24212-2012.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att marken i fråga kan anses lämplig för ansökt åtgärd och att som förhandsbesked meddela att nybyggnad av fritidshus på fastigheten Östra Bröta 1:35 kan tillåtas på platsen.

### **Upplysningar**

Förhandsbesked vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura som skickas separat.



Samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan att först ha fått slutbesked.

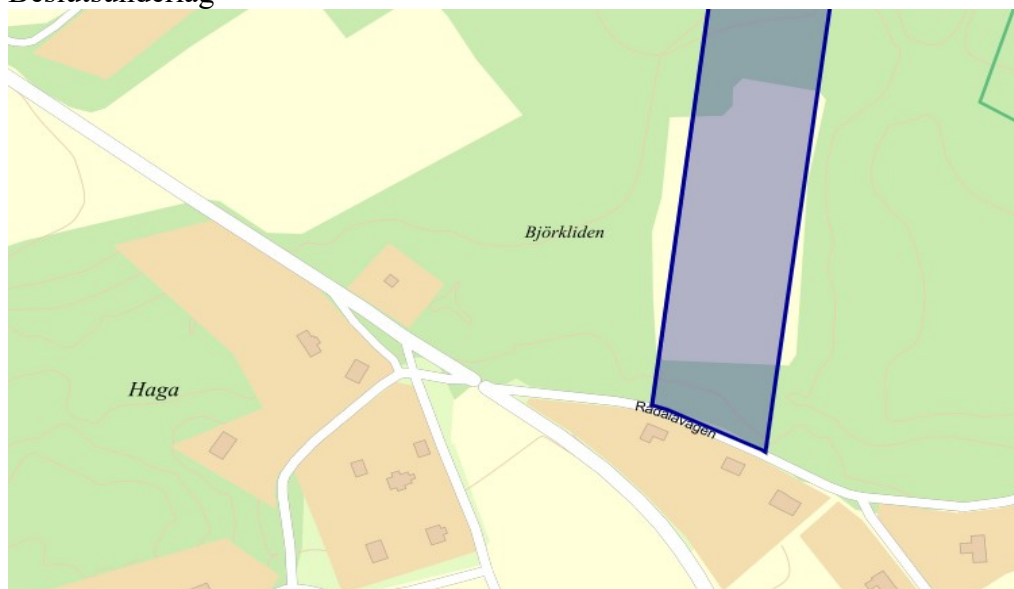
Vid ansökan om bygglov ska det beaktas att om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till buller-situationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. PBL (2014:902).

Överklagandehänvisning bifogas beslutet.

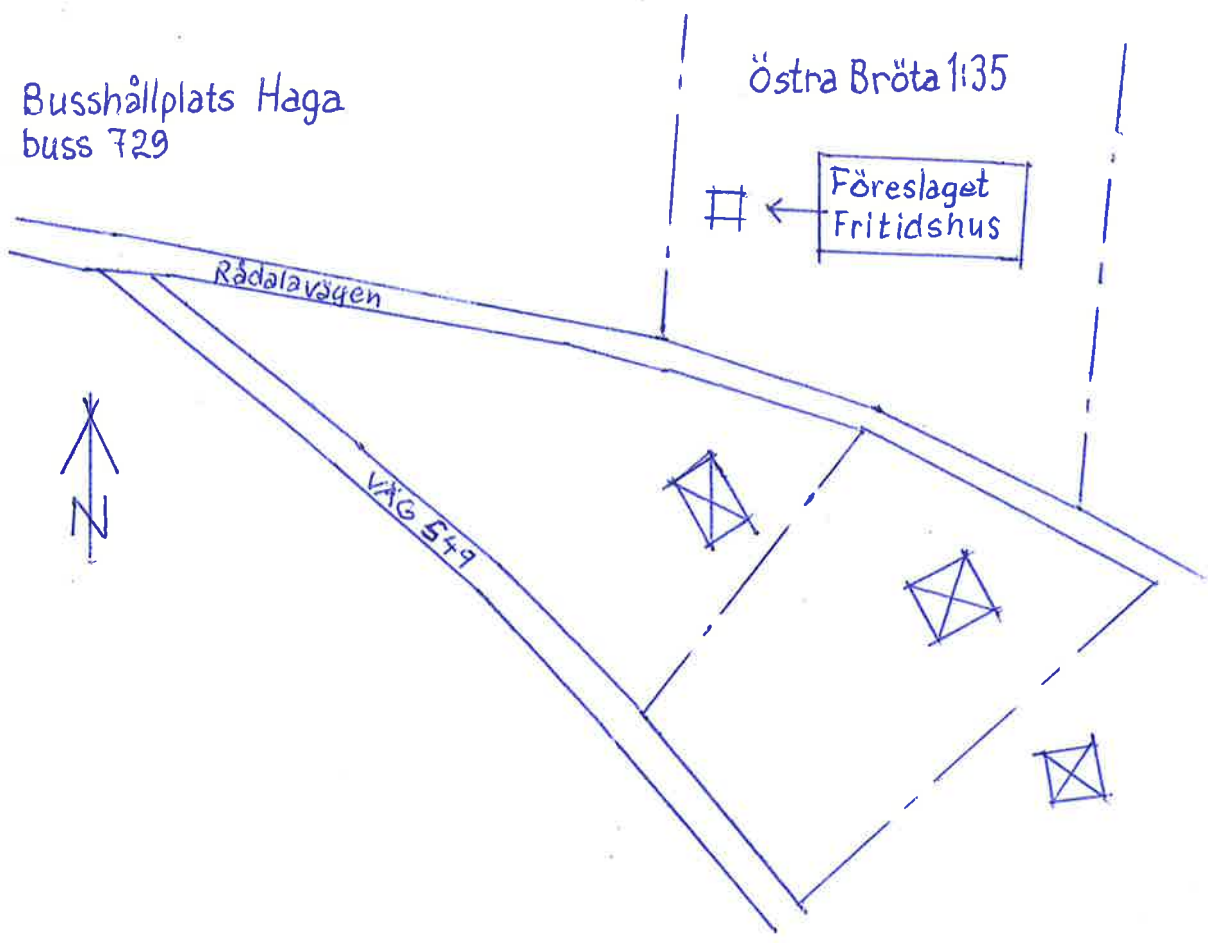
Annelie Fager  
Bygglovchef

Kristoffer Rifve  
Bygglovhandläggare

Bilagor  
Översiktskarta  
Beslutsunderlag







Förslag till Fritidshus  
Ansökan om förhandsbesked  
Östra Bröta 1:35, Grödinge  
Botkyrka 2020.07.07  
sökande, ägare G. Eriksson  
tel. 070-7777920