



2020-01-07

Dnr: SBN 2020-000877

Handläggare
Kristoffer Rifve

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 8:586
Ärende: Bygglov för nybyggnad av murar
Sökande: Himmelsboda Nr Ett AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av murar.

Bygglovavgiften är 18 492 kronor

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 31 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Tom Cidell.

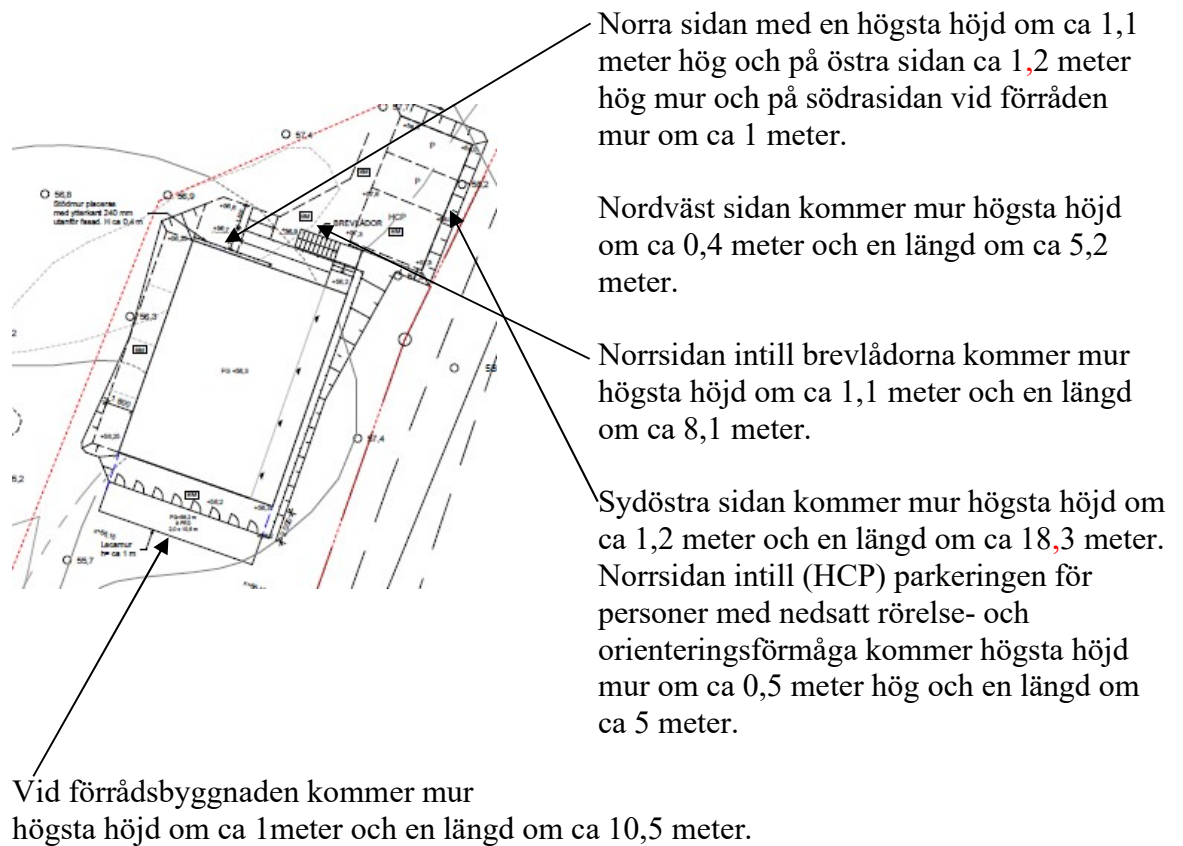
Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av murar på flertal platser runt två på fastighetens byggnader.

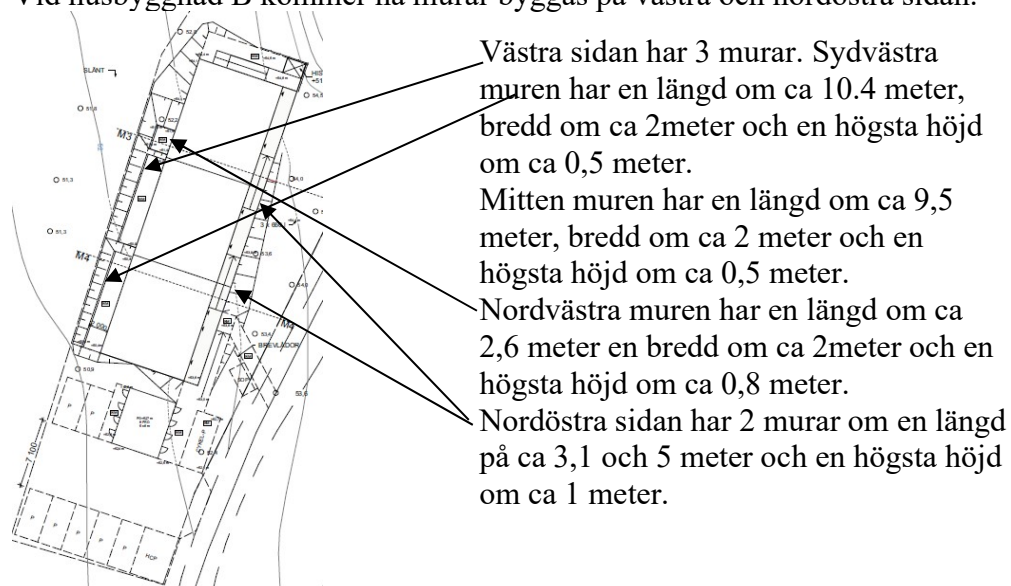
Marken släntas mot murarna för anpassning till topografin.

Murar under 0,5 meter är ej bygglovspliktiga. Markåtgärder utanför detaljplanelagt område är ej bygglovspliktiga.

Vid husbyggnad A kommer murar byggas på:



Vid husbyggnad B kommer ha murar byggas på västra och nordöstra sidan.



Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat på stamfastigheten Tumba 8:8 flera bygglov tidigare. Den aktuella byggnaden har fått först bygglov år 2015 dnr SBN 2012-294 för nybyggnad av vandrarhem. Fastigheten avstyckades till Tumba 8:586 och bytt ägare. I samband med ägarbytet har bygglov beviljats för flerbostadshus 2016-11-17. Samhällsbyggnadsnämnden har beviljat ytterligare bygglov för väsentligt ändrad planlösning samt yttre ändringar (2018-12-14).

Beslutsunderlag

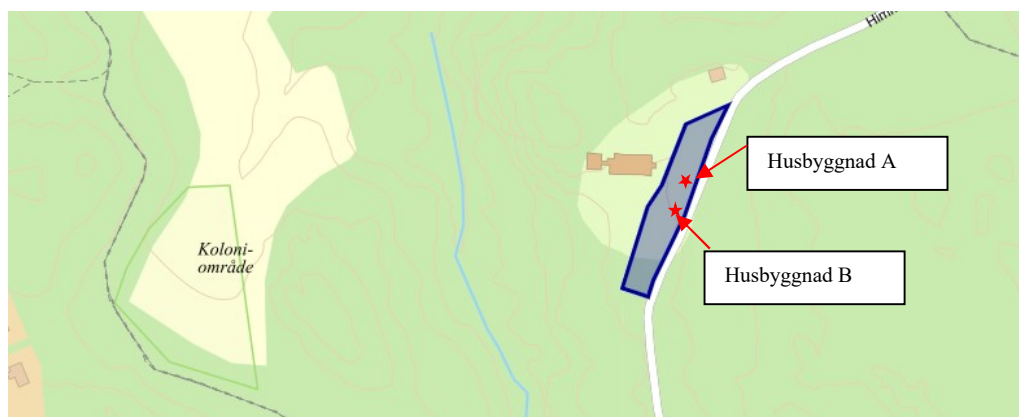
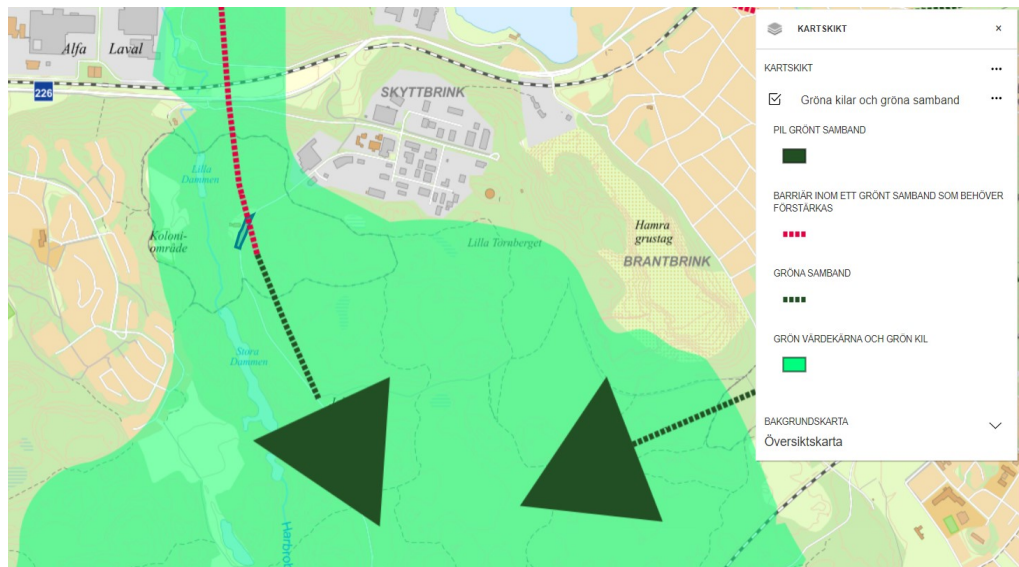
Markplaneringsritning Byggnad A	inkom 2020-11-04
Markplaneringsritning Byggnad B	inkom 2020-11-04
Fasadritning Byggnad A fasad mot öst och norr	inkom 2020-11-16
Fasadritning Byggnad A fasad mot väst och syd	inkom 2020-11-16
Fasadritning Byggnad B fasad mot norr	inkom 2020-11-16
Fasadritning Byggnad B fasad mot syd	inkom 2020-11-16
Fasadritning Byggnad B fasad mot öst	inkom 2020-11-16
Fasadritning Byggnad B fasad mot väst	inkom 2020-11-16
Sektionsritning Byggnad A	inkom 2020-10-16
Sektionsritning Byggnad B	inkom 2020-10-16
Kontrollplan	inkom 2020-11-06

Planförhållande

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

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige år 2014 anger att fastigheten ligger i natur och grönt aktivitetsrum. Området ingår även i området som binder samman de olika gröna områden och utgör barriär som måste förstärkas.

Fastigheten angränsar till skyddad natur.



Översiktsplanen anger att nybyggnad av bostadshus endast ska tillåtas vid anslutning av redan etablerade bostadsområden.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 8:587, Tumba 8:8, Tumba 8:586, Tumba 8:584 och Tumba 7:126 har beretts tillfälle att yttra sig och fastighetsägare till Tumba 8:8, Tumba 8:587 och till Tumba 7:126 har erinran mot föreslagen åtgärd.

- Fastighetsägaren till Tumba 8:587, har angivit att bostadsrättsföreningens styrelse kan bara godkänna bygglov om Himmelsboda nr Ett AB ”bygger samtidigt ett staket runt om hela området. Eftersom finns flera hål runt båda husbyggnaderna, så springande barn inte ska skada sig. Dessutom finns parkeringsplats vid fastighetsgränsen och bilen kan hamna i hålen. Avrinningsanordningen på brf tomt som förstördes vid bygget ska återställas. Himmelsboda nr Ett AB ska se till att de har eget VA avtal, brf är en liten förening och ekonomiskt känslig och har inte möjlighet att betala Himmelsboda nr Ett ABs VA kostnader.”

Bygglovsenheten bedömer att säkerhetsfrågor på arbetsplatsen ingår i tekniska kontrollen. Byggherren ansvarar att byggarbetsplatsen är säker. Inga uppgifter om fara för liv har noterats vid platsbesök. Tidigare beviljat bygglov har ej fått slutbesked. Skador på annans egendom regleras civilrättsligt. Bygglovsenheten bedömer att frågan avseende VA ingår tidigare bygglovsbeslut.

- Fastighetsägaren till Tumba 8:8 har angivit att hon godkänner bara bygglov om Himmelsboda nr Ett AB flyttar sina uppfyllnadsmassor från Tumba 8:8 och lagar de förstörda staketet på tomten och återställer/ersätter de förstörda träd och buskar.

Bygglovsenhetens svar: Skador på annans egendom regleras civilrättsligt.

- Fastighetsägaren till fastigheten Tumba 7:126, motsätter sig vidare expansion av området innan G:a är genomförd, framförallt då sökande själv har överklagat denna. Fastighetsägaren påpekar att på hans väg körs byggtrafik och även de nya boende utan någon plan på ersättning.

Bygglovsenhetens svar: Placering av befintliga byggnader har beviljats i tidigare bygglov. Dessa krav har inget med de tänkta murar att göra.

Gällande bestämmelser

i 9 kap 31 § plan- och bygglagen anges att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer 2 kap och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap 5§ PBL anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark och lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap 6§ första stycket PBL anges bl.a. att i ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I 2 kap 9§ PBL anges bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt lagen inte får ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra för omgivningen bl.a. olägenhet.

Bedömning

Förslaget, nybyggnad av murar, är kompletterande åtgärder till befintliga flerbostadshusen och som sådant regleras inte av översiktsplanen. De befintliga byggnaderna följer översiktsplanen som anger att nybyggnation ska anslutas till befintlig bebyggelse.

Förvaltningen bedömer att utökad bebyggelse av murar runt dem befintliga byggnader inte kommer påverka området markant.

Förvaltningen bedömer att föreslaget avseende nybyggnad av murar, uppfyller kraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen om lokalisering och utformning avseende bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska även lämplighet prövas och bedömas.

Lägenheterna som ligger på markplan får en mer horisontell uteplats på baksidan av byggnaderna vilket ökar möjlighet till mer utevistelse och utökar även tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Granskning enligt ovan har inte föranlett ytterligare prövning eller bedömning.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för av murar kan beviljas på fastigheten TUMBA 8:586.

Information

Lovpliktiga åtgärder, som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser, ska genomföras så att de inte strider mot det lov som har getts för åtgärden. Detta innebär att åtgärden ska utföras exakt så som det framgår av det beviljade lovet inklusive tillhörande ritningar. Exempelvis får inte byggnadens läge på tomten eller dess höjdläge ändras. De på ritningarna angivna markhöjderna ska följas. Utformningen får inte heller ändras, exempelvis får inte fasad- eller takmaterial, fönster- eller dörrsättning eller kulör bytas. Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2§.

Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

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

Om byggnadsarbetena påbörjas utan startbesked och/eller byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kan medföra byggsanktionsavgift.

De tekniska egenskapskraven som inte har prövats i lovet kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

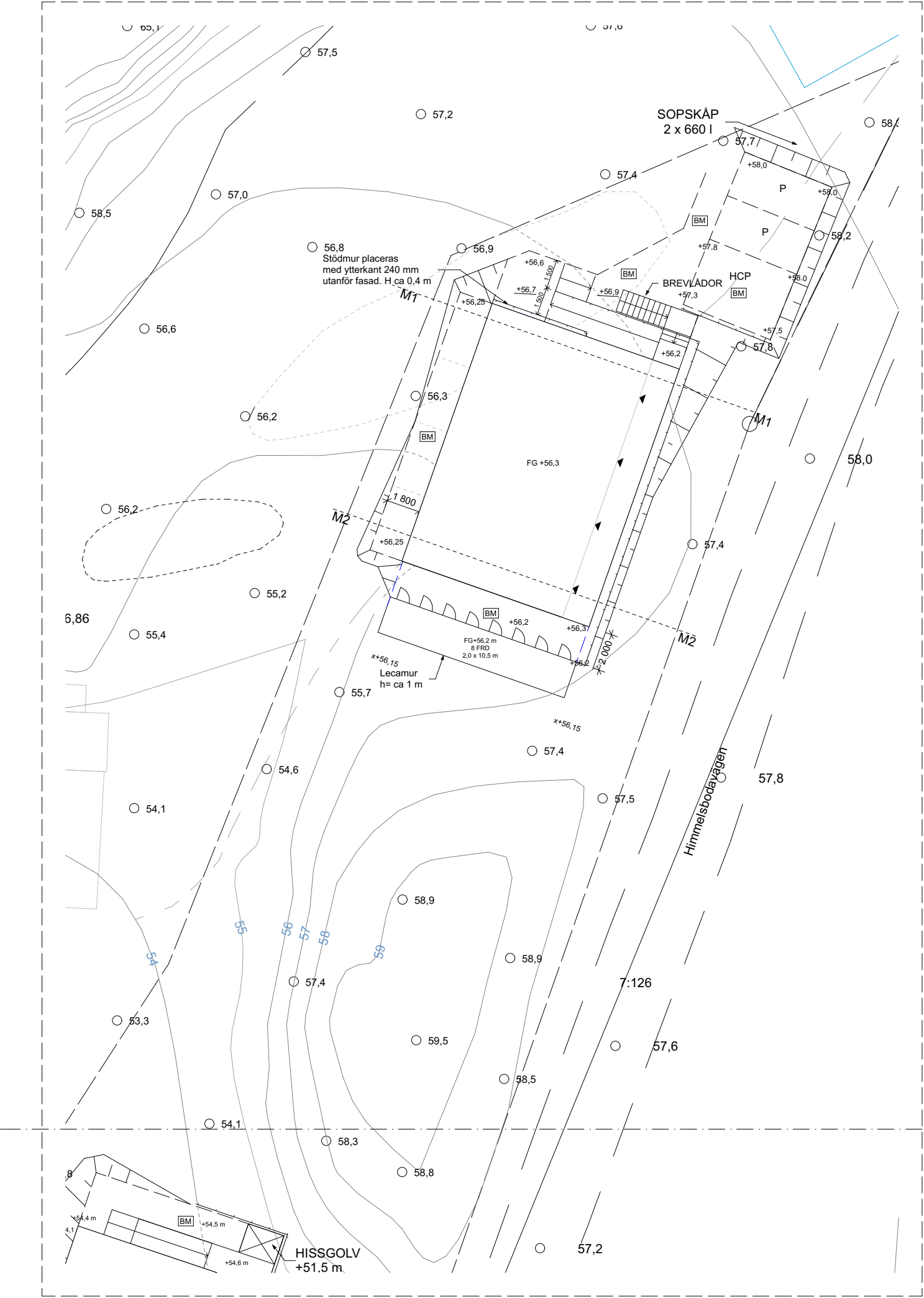
Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

Annelie Fager
Bygglövschef

Kristoffer Rifve
Bygglövhandläggare

Bilagor

Bilaga 1- Översiktskarta
Bilaga 2 - Ritningar
Bilaga 3- Remissyttrande från grannar



SE RITNING A-40:03

Situationsplan 1:250

FÖRKLARINGAR OCH HÄNVISNINGAR

Situationsplanen bygger
nybyggnadskarta med
Dnr: BOT_KM2018-458

TECKENFÖRKLARING

----- PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

BEFINTLIGT

○ 56,5 HÖJD BEFINTLIG

NYTT

+14,5 m HÖJD

FG + 56,5 m HÖJD FÄRDIGT GOLV

AG ARMERAT GRÄS

A ASFALT, KÖRYTA

GR GRÄS

T TRÄDÄCK

BM BETONGMARKSTEN

S NATURSTEN

▲ DÖRR/ENTRÉ

STÖDMUR

SLÄNT

B MURAR, FÖRRÅD/SLÄNTER 200920 JK
A MURAR, TRAPPA/SOPOR/BREVLAÐOR 200908 JK

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	---------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING

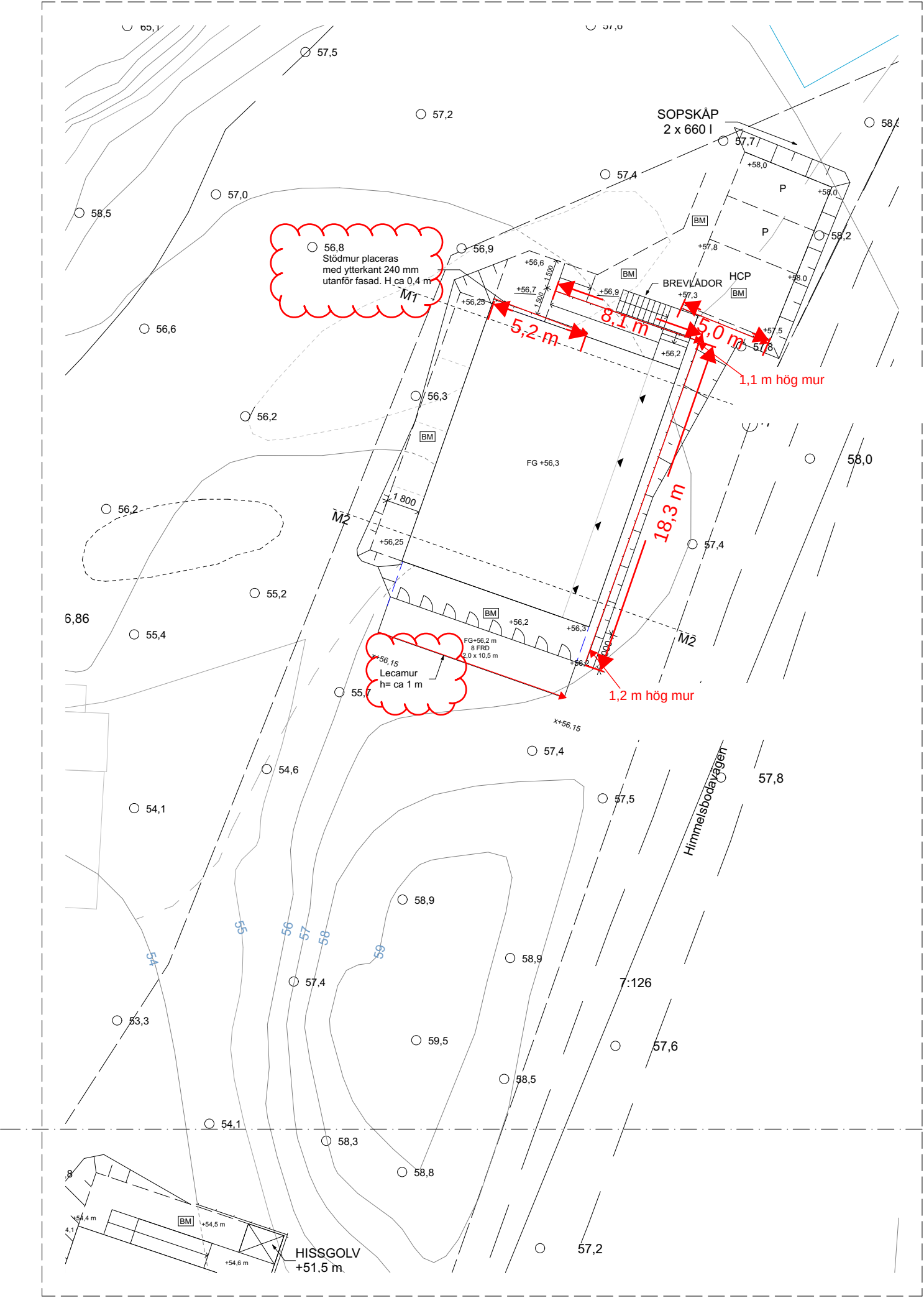


STRAND FASTIGHETER AB
BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA

UPPDRAG NR	RITAD AV J. KRISTIANSEN
DATUM 2020-10-15	ANSVARIG J. KRISTIANSEN

TUMBA 8:8
MARKPLANERING BYGGNAD A

SKALA A3 1:250	NUMMER A-40:02	BET B
-------------------	-------------------	----------



SE RITNING A-40:03

Situationsplan 1:250

FÖRKLARINGAR OCH HÄNVISNINGAR

Situationsplanen bygger
nybyggnadskarta med
Dnr: BOT_KM2018-458

TECKENFÖRKLARING

PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

BEFINTLIGT

56,5 HÖJD BEFINTLIG

NYTT

+14,5 m HÖJD

FG + 56,5 m HÖJD FÄRDIGT GOLV

AG ARMERAT GRÄS

A ASFALT, KÖRYTA

GR GRÄS

T TRÄDÄCK

BM BETONGMARKSTEN

S NATURSTEN

DÖRR/ENTRÉ

STÖDMUR

SLÄNT

B MURAR, FÖRRÅD/SLÄNTER 200920 JK
A MURAR, TRAPPA/SOPOR/BREVLAÐOR 200908 JK

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	---------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING



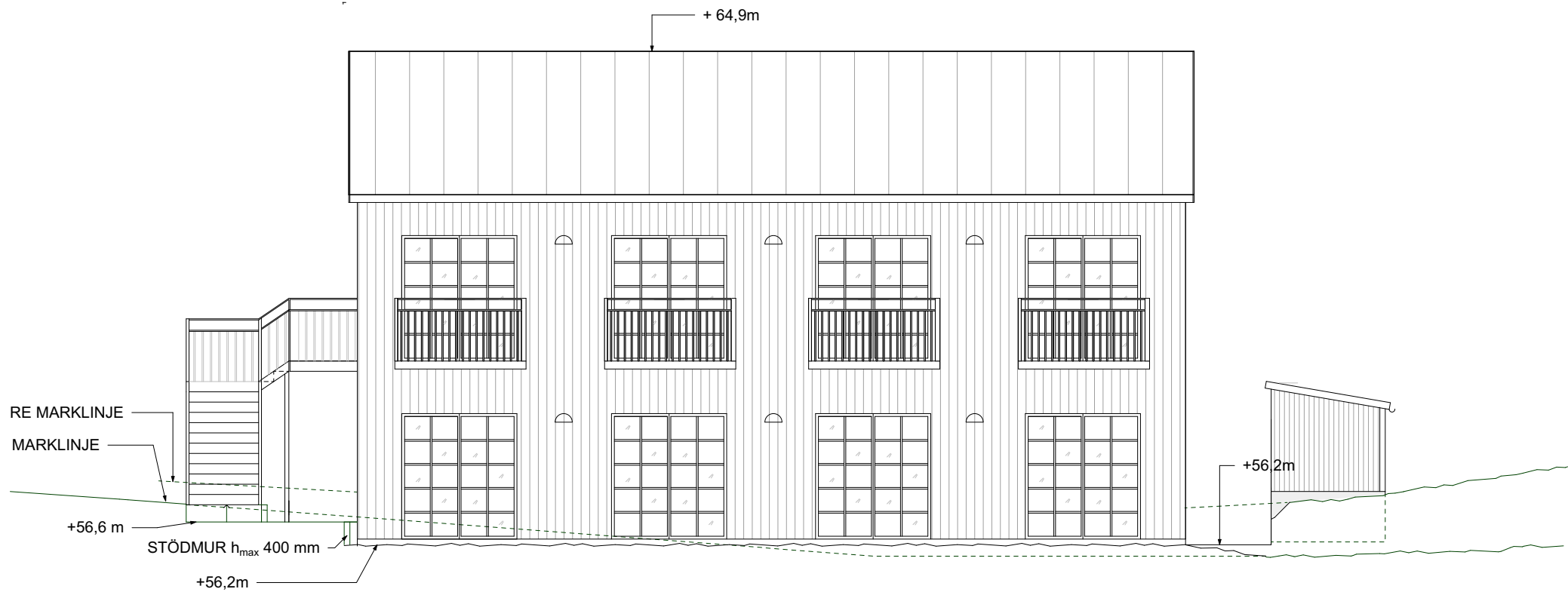
STRAND FASTIGHETER AB
BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA

UPPDRAG NR	RITAD AV J. KRISTIANSEN
DATUM 2020-10-15	ANSVARIG J. KRISTIANSEN

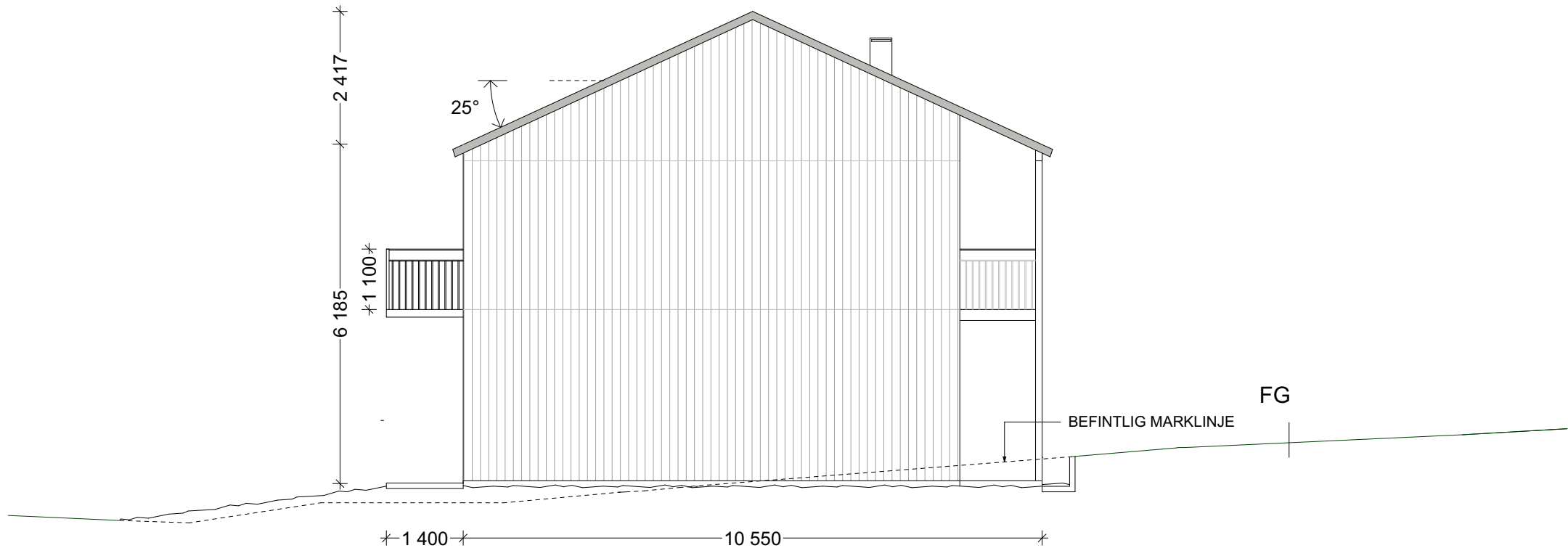
TUMBA 8:8
MARKPLANERING BYGGNAD A

SKALA A3 1:250	NUMMER A-40:02	BET B
-------------------	-------------------	----------

HÄNVISNINGAR:

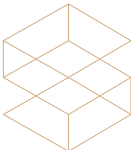


FASAD MOT VÄST



FASAD MOT SYD

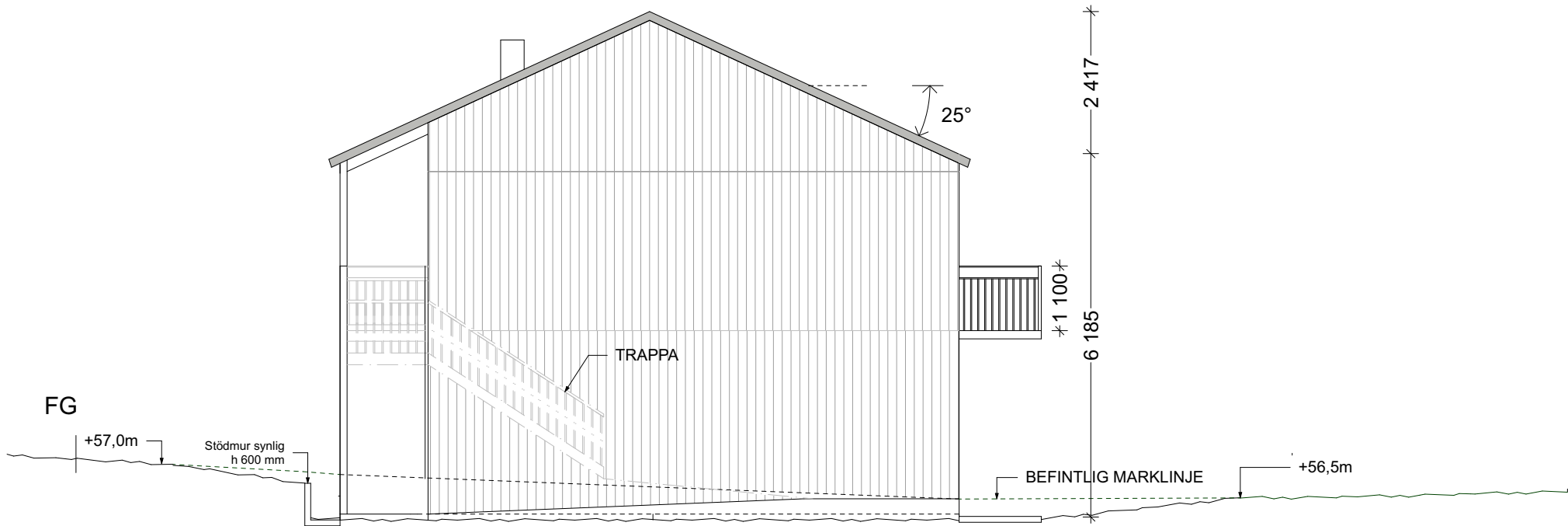
A Justerad placering trappa+mur 201109

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
 STRAND FASTIGHETER STRAND FASTIGHETER AB BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA				
UPPDRAG NR		RITAD AV J. KRISTIANSEN		
DATUM 2020-10-15		ANSVARIG J. KRISTIANSEN		
TUMBA 8:8 BYGGNAD A, FASAD VÄST & SYD_				
SKALA A3 1:100		NUMMER A-40:06		BET A

HÄNVISNINGAR:

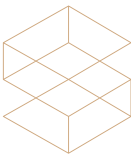


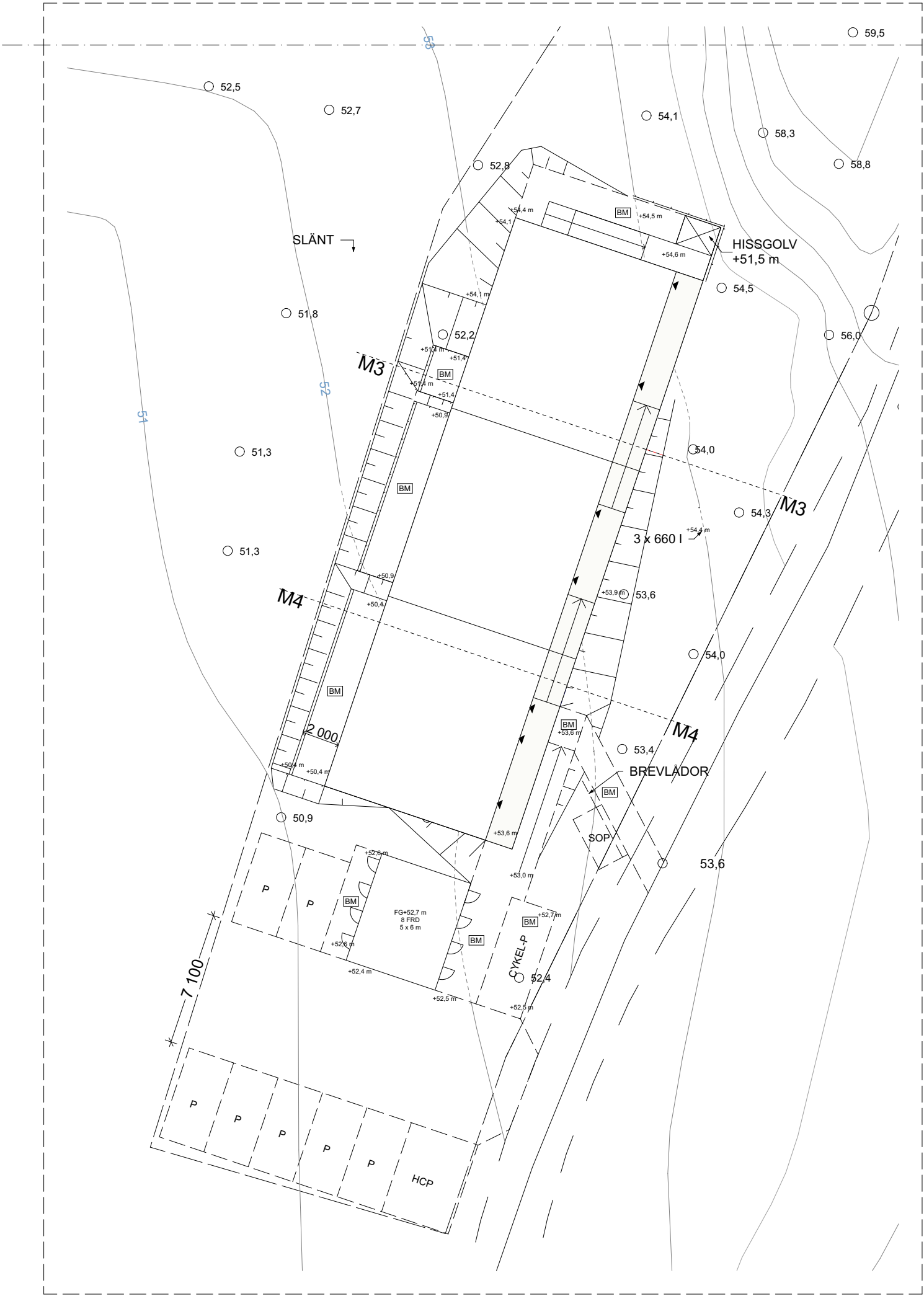
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT NORR

A Justerad placering trappa+mur 201109

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
 STRAND FASTIGHETER STRAND FASTIGHETER AB BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA				
UPPDRAG NR		RITAD AV J. KRISTIANSEN		
DATUM 2020-10-15		ANSVARIG J. KRISTIANSEN		
TUMBA 8:8 BYGGNAD A, FASAD ÖST & NORR_				
SKALA A3 1:100		NUMMER A-40:05		BET A



SE RITNING A-40:02

Situationsplan 1:250

FÖRKLARINGAR OCH HÄNVISNINGAR

Situationsplanen bygger
nybyggnadskarta med
Dnr: BOT_KM2018-458

TECKENFÖRKLARING

----- PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

BEFINTLIGT

○ 56,5 HÖJD BEFINTLIG

NYTT

+14,5 m HÖJD

FG + 56,5 m HÖJD FÄRDIGT GOLV

AG ARMERAT GRÄS

A ASFALT, KÖRYTA

GR GRÄS

T TRÄDÄCK

BM BETONGMARKSTEN

S NATURSTEN

▲ DÖRR/ENTRÉ

STÖDMUR

SLÄNT

B MURAR, FÖRRÅD/SLÄNTER 200920 JK
A MURAR, GÅNGVÄG/SOPOR/BREVLAÐOR 200908 JK

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	---------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING



STRAND FASTIGHETER AB
BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA

UPPDRAG NR	RITAD AV J. KRISTIANSEN
DATUM 2020-10-15	ANSVARIG J. KRISTIANSEN

TUMBA 8:8
MARKPLANERING BYGGNAD B

SKALA A3 1:250	NUMMER A-40:03	BET B
-------------------	-------------------	----------

----- PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

○ 56,5 HÖJD BEFINTLIG

+14,5 m HÖJD

FG + 56,5 m HÖJD FÄRDIGT GOLV

AG ARMERAT GRÄS

A	ASFALT, KÖRYTA
---	----------------

GR GRÄS

T TRÄDÄCK

BM BETONGMARKSTEN

S NATURSTEN

▲ DÖRR/ENTRÈ

STÖDMUR

SLÄNT

B	MURAR, FÖRRÅD/SLÄNTER	200920 JK
A	MURAR, GÅNGVÄG/SOPOR/BREVLÅDOR	200908 JK

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	---------------	-------	------

BYGGLOVSHANDLING

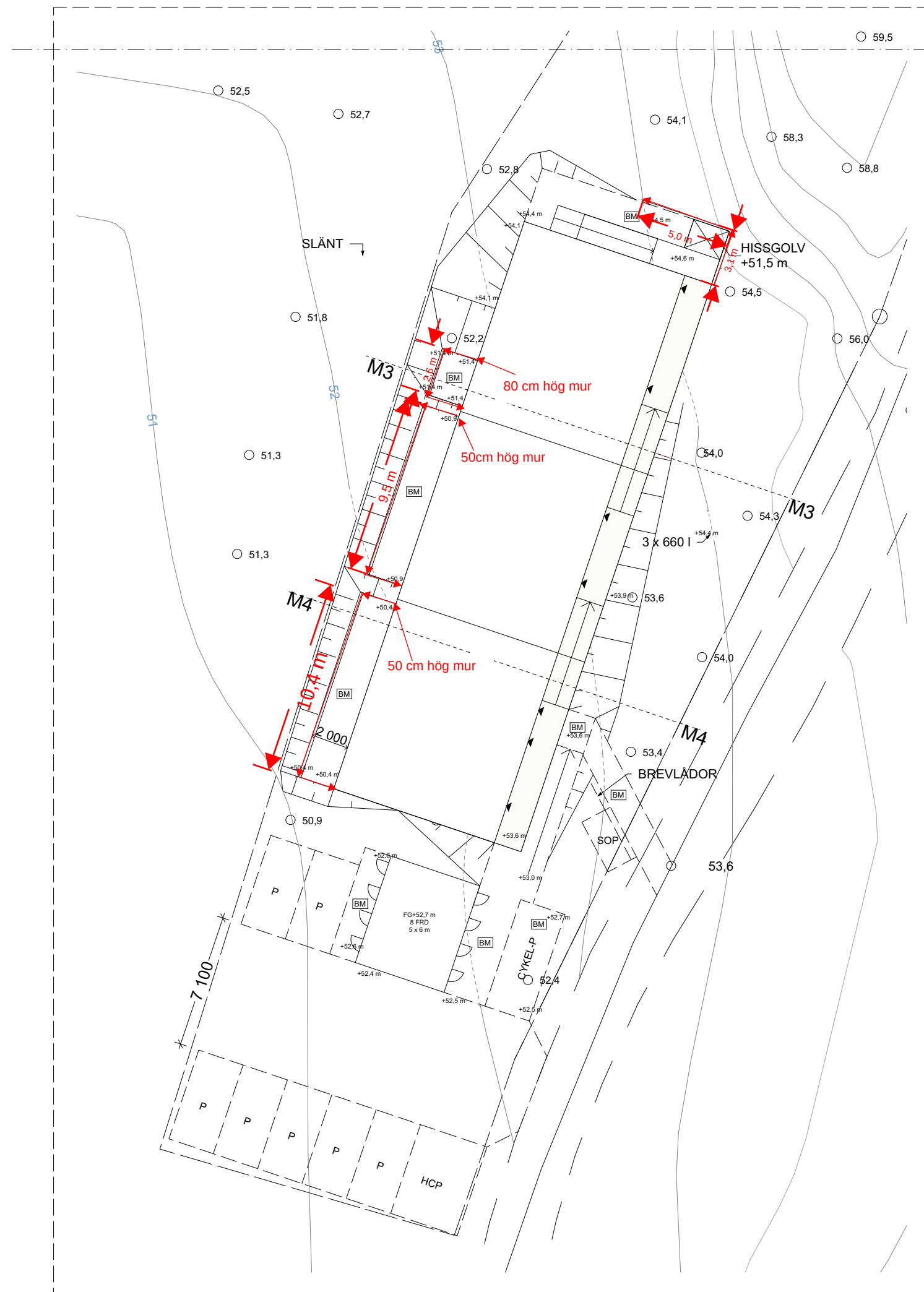


STRAND FASTIGHETER AB
BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA

UPPDRAAG NR	RITAD AV J. KRISTIANSEN
DATUM 2020-10-15	ANSVARIG J. KRISTIANSEN

TUMBA 8:8
MARKPLANERING BYGGNAD B

SKALA	NUMMER	BET
A3 1:250	A-40:03	B



SE RITNING A-40:02

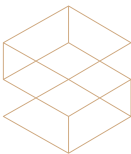
Situationsplan 1:250

HÄNVISNINGAR:

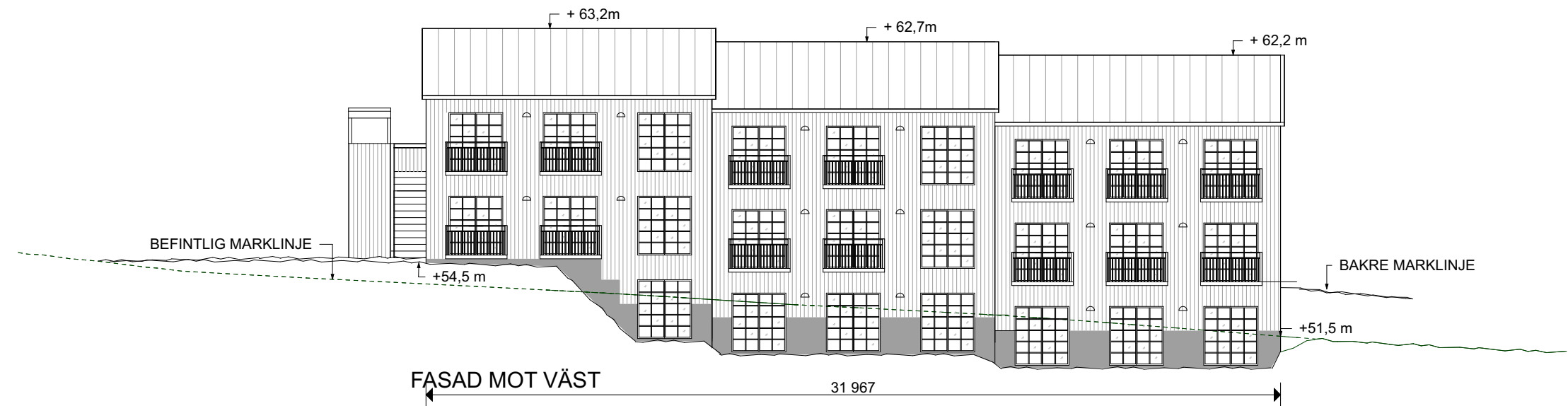


FASAD MOT VÄST

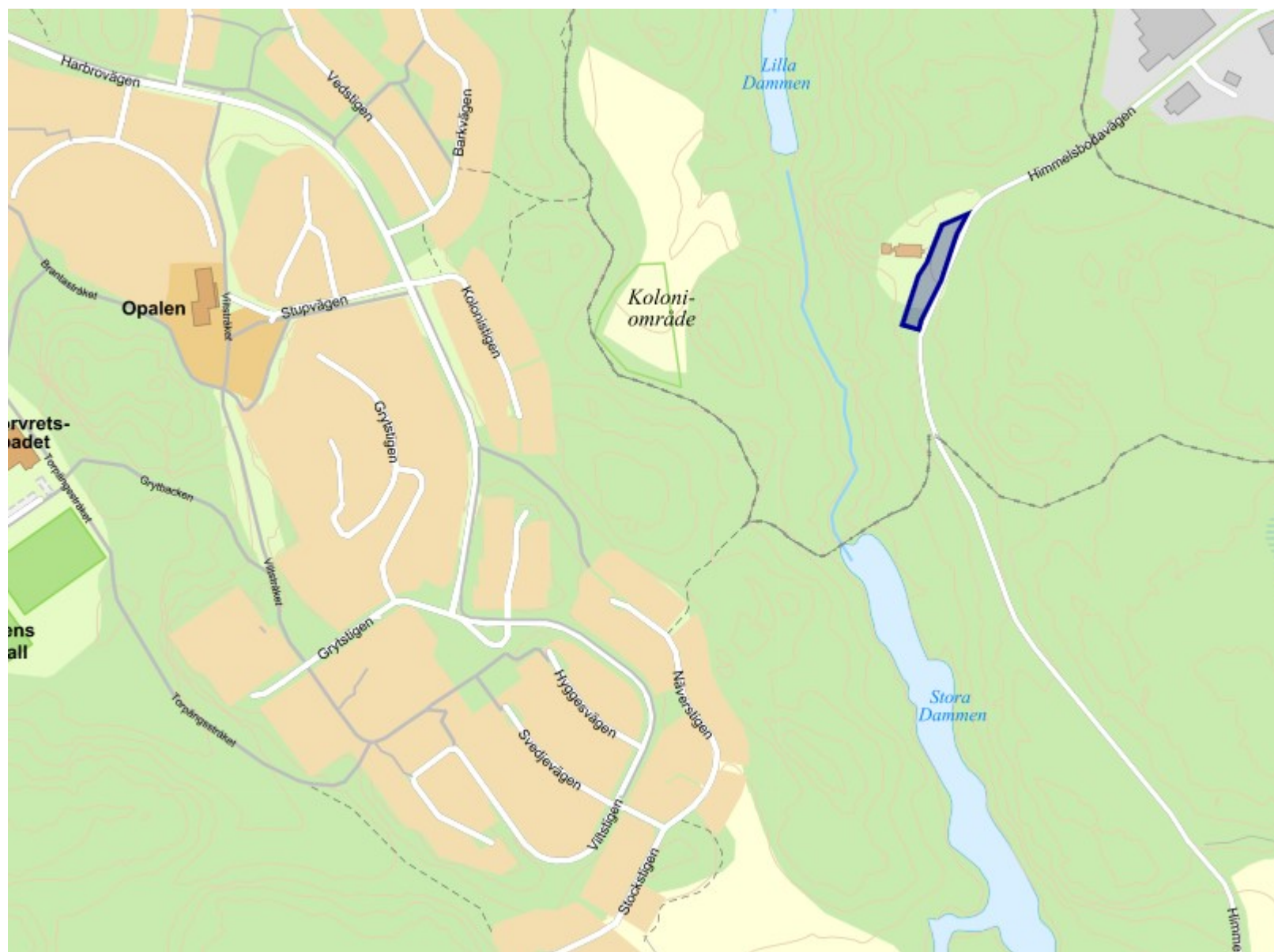
A Justerad placering trappa+mur 201109

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
 STRAND FASTIGHETER STRAND FASTIGHETER AB BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA				
UPPDRAG NR		RITAD AV J. KRISTIANSEN		
DATUM 2020-10-15		ANSVARIG J. KRISTIANSEN		
TUMBA 8:8 BYGGNAD B, FASAD VÄST				
SKALA A3 1:100		NUMMER A-40:18		BET A

HÄNVISNINGAR:



BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
STRAND FASTIGHETER STRAND FASTIGHETER AB BOX 453, 191 24 SOLLENTUNA				
UPPDRAG NR		RITAD AV J. KRISTIANSEN		
DATUM 2018-12-05		ANSVARIG J. KRISTIANSEN		
TUMBA 8:8 BYGGNAD B, FASAD VÄST & ÖST				
SKALA A3 1:200		NUMMER A-40:21		BET



Asplund Mona

Från: Csilla <info@csilla.patachich.com>
Skickat: den 7 december 2020 09:05
Till: Bygglov SBF
Ämne: Dnr: SBN 2020-000877 - Kristoffer Rifve

Kategorier: Mona

Hej,

Tumba 8:586 har sökt bygglov för att lägga mur exakt vid tomt gränsen (utan att hålla 4,5 m obligatorisk avstånd) till Tumba 8:8.

1. Jag kan godkänna bara bygglovet om Himmelsboda nr Ett AB bygger en staket mellan de två tomter, annars det är stor risk att lekanda barn och djur skadar sig (ramlar i hålet).
2. Vidare jag godkänner bara bygglovet om Himmelsboda nr Ett AB flyttar sina massor/uppfyllnadsmaterial från Tumba 8:8 tomt och lagar de förstörda staketet på min tomt och återställer/ersätter de förstörda träd o. buskar på min tomt.

Med vänliga hälsningar,

Csilla Patachich

0765 68 68 42

Rifve Kristoffer

Från: Markgren, AnneLi <AnneLi.Markgren@delaval.com>
Skickat: den 30 november 2020 15:26
Till: Rifve Kristoffer
Kopia: Bjurevall, Johan
Ämne: SBN 2020-000877

Hej Kristoffer,

DeLaval, ägare till Tumba 7:126 har följande yttrande gällande SBN 2020-000877.

”Fastighetsägaren av Tumba 8:8 har under några år styckat och sålt tomter för exploatering av bostäder. För att säkerställa tillgängligheten till de styckade fastigheter likväl till stamfastigheten har Tumba 8:8 ansökt om bildande av en G:a på Himmelsbodavägen på ca 400 m. Den samma har också förhalat och fördyrat förrättning, som varje andelsägare har fått betala enligt andelstalen. Förrättningen har dessutom överklagats av den sökande, vilket gjort att en G:a fortfarande inte finns.

Dimensioner av avlopp är enligt uppgift för dålig och denna måste bytas till grövre dimension. Den ligger idag på DeLavals mark, och kommer österifrån från industriområdet Skyttbrink.

Vi motsätter oss vidare expansion av området innan G:a är genomförd, framförallt då sökande själv har överklagat denna. Än så länge kör vi byggtrafik och nya boende på vår väg utan någon plan på ersättning.”

Med vänlig hälsning
Anne-Li Markgren

DeLaval International
Real Estate
0709-708838

Wiksander Marie

Från: Fredrik Hargell <www.560@hotmail.com>
Skickat: den 8 december 2020 12:30
Till: Bygglov SBF
Kopia: Rifve Kristoffer
Ämne: Dnr: SBN 2020-000877 - Kristoffer Rifve

Hej Kristoffer,

Tumba 8:586 har sökt bygglov för att lägga mur exakt vid gränsen (utan att hålla 4,5 m obligatorisk avstånd) till Tumba 8:587 mot BRF tomt.

1. BRF styrelse kan bara godkänna bygglovet om Himmelsboda nr Ett AB bygger samtidigt en staket runt om hela området (eftersom finns flera hål runt båda hus), så springande barn inte ska skada sig. Dessutom finns parkeringsplats vid gränsen och bilen kan hamna också i hålet.
2. BRF styrelse kan bara godkänna bygglovet om Himmelsboda nr Ett AB återställer avrinningsanordningen på BRF tomt som förstördes vid bygget.
3. BRF styrelse kan bara godkänna bygglovet om Himmelsboda nr Ett AB ska se till att de har eget VA avtal med kommunen, eftersom BRF är så liten och ekonomiskt känslig förening att har inte möjlighet att betala Himmelsboda nr Ett AB-s VA kostnader.

Med vänliga hälsningar,
Fredrik Hargell