



Handläggare
Kristoffer Rifve

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: NÖTEN 2 (GRÖDINGEVÄGEN 36)
Ärende: **Bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad**
Sökande: Rima Gülger

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov i efterhand för komplementbyggnad om 49m².

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov i efterhand för redan uppfört komplementbyggnad, byggnads- och bruttoarea 49 m², ej inmätt med behörig mättekniker.

Fastigheten är idag bebyggd med huvudbyggnad 114 m² och komplementbyggnaden 49m². Fastigheten är totalt bebyggd med 163 m² byggnadsarea.

Fasaderna utförts i liggande träpanel i blå kulör och taket belagt med betongpannor i grå kulör.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen efter anmälan, 2020-06-23, har startat ett tillsynsärende med ärende nummer dnr SBN 2020: 464

Ärendet handläggs separat.

2020-08-24 inkom en ansökan om bygglov i efterhand gällande komplementbyggnad på cirka 49m². Byggnationen är upprättad någon gång efter 2019.

Begärda handlingar har ej inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen, samhällsbyggnadsnämnden får besluta på inneliggande handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-09-21
Tomtkarta inkom 2020-08-24
Ritning inkom 2020-08-24
Fotografi x2 inkom 2020-08-24
Skrivelse dokument inkom 2020-08-24

Gällande detaljplan

Enligt detaljplan 16-8 medges att huvudbyggnaden får bebyggas med högst 150m² byggnadsarea samt en komplementbyggnad på max 30m² avstånd till tomtgräns är 4,5meter.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Miljöenheten, Stadsmiljöenheten, Björnen 16,20, Eken 8, Kalven 8, Linden 6,7,10, Nöten 1,3,4,6,8, Tumba 8:12, Tumba 8:583

Bedömning

Förslaget, bygglov i efterhand av komplementbyggnad, avviker från gällande detaljplan avseende:

- 1) 19 m² överyta
- 2) Byggnaden ligger delvis på prickmark, mark som inte får bebyggas.
- 3) Byggnaden ligger för nära fastighetsgräns med 1,5 meter.
- 4) Ej tillgänglig för personer med nedsatt orientering- och rörelseförmåga, saknas underlag som verifiera om det är möjligt att tex installera en ramp så byggnaden skulle klara tillgänglighetskraven.
- 5) Byggnadshöjd ej verifierad

Fastigheten är idag bebyggd med huvudbyggnad på 114m² varav en del av byggnaden är på prickmark sedan 1965. Den nu gällande komplementbyggnaden på cirka 49m² hamnar också på prickmark. Prickmark är mark som ej får bebyggas.

Komplementbyggnaden har även en överyta på 19 m² byggnadsarea som strider mot gällande detaljplan, som medger en bygggrätt på max 30m² byggnadsarea för komplementbyggnad.

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.

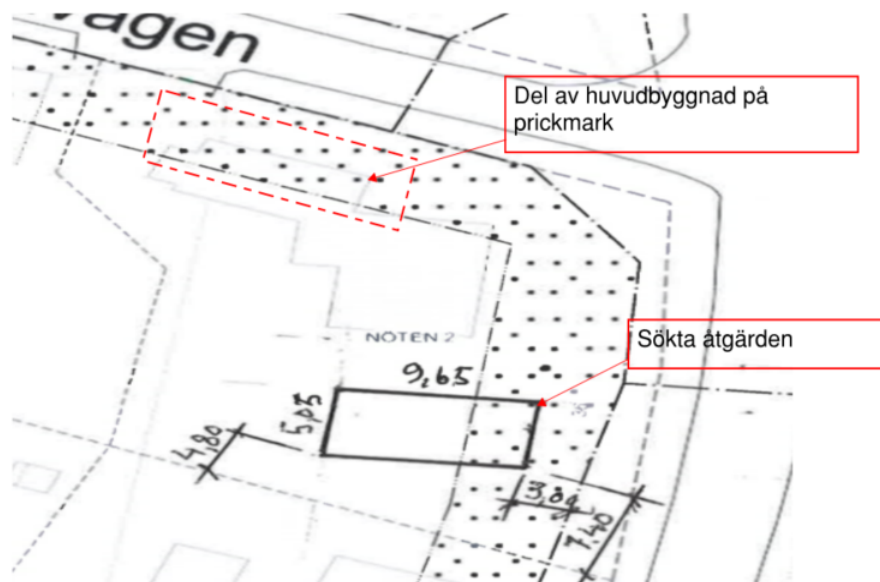
Liksom lagregler måste planbestämmelser följas när en ansökan om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan prövas. Utgångspunkten för lovprövningen inom område med detaljplan hittar vi i 9 kap. 30 § PBL. Där anges bl.a. att den sökta åtgärden ska överensstämma med detaljplanens bestämmelser. En 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 §.

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. 1989790:37 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). Som liten avvikelse kan även räknas en något överskriden byggnadshöjd, men inte annan markanvändning än den avsedda.

Förvaltningen bedömer att avvikelserna sammantaget inte är av begränsad omfattning och inte nödvändig för att området ska kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL).





Avvikelsen är att inte ses som liten och följer inte syftet med detaljplanen.
Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår avslag.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov i efterhand för komplementbyggnad inte kan beviljas på fastigheten NÖTEN 2 (GRÖDINGEVÄGEN 36).

Annelie Fager
Bygglövschef

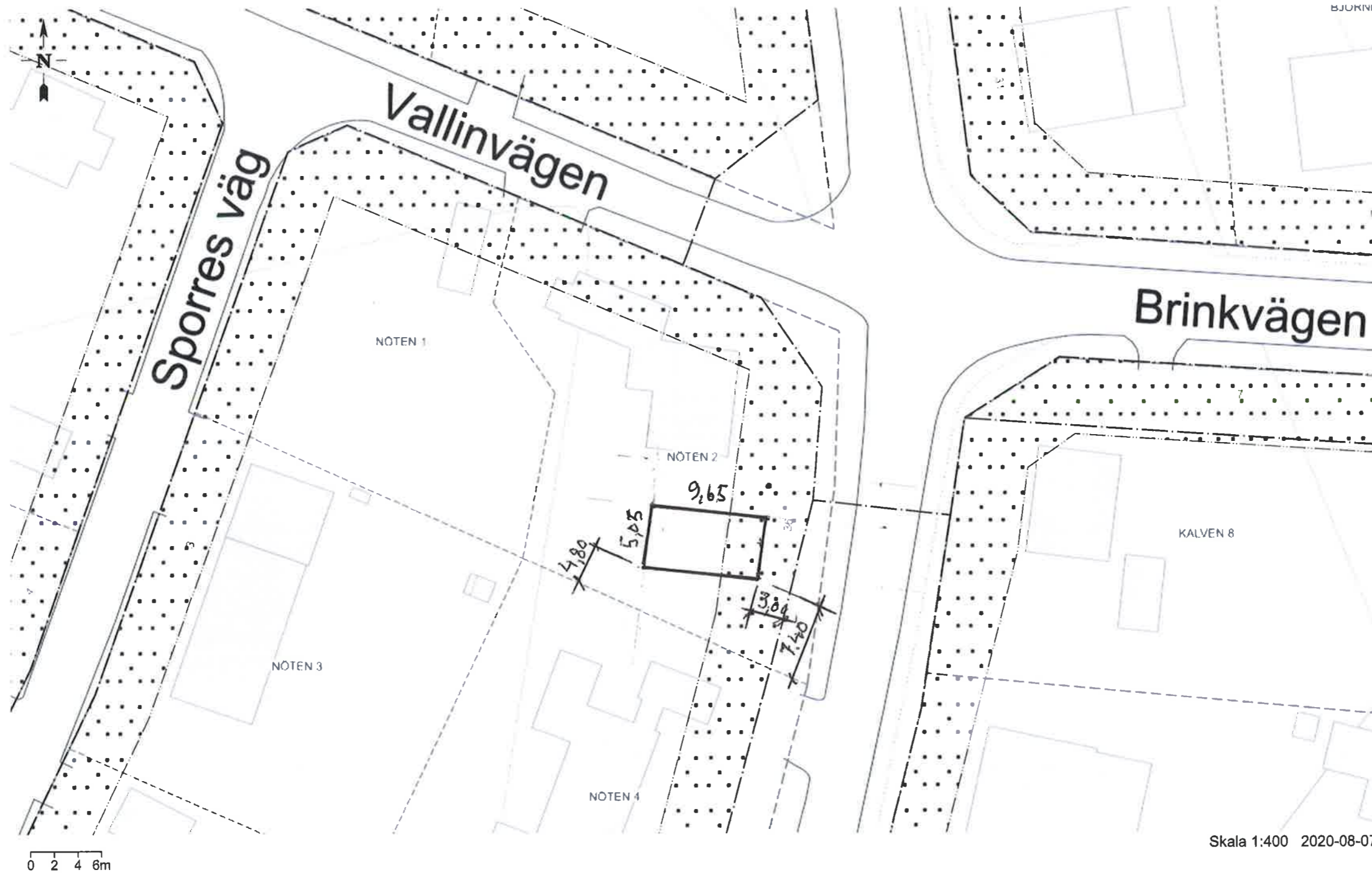
Kristoffer Rifve
Bygglövhandläggare

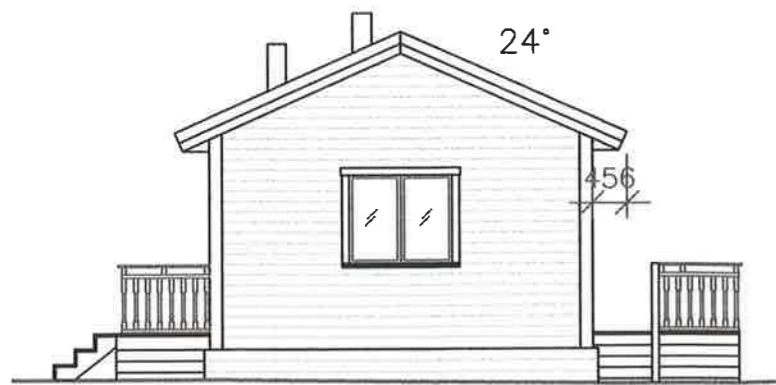
Bilagor

- Bilaga 1 Översiktskarta
- Bilaga 2 Beslutsunderlag
- Bilaga 3 Tomt karta
- Bilaga 4 Ritning
- Bilaga 5 Foto dokument

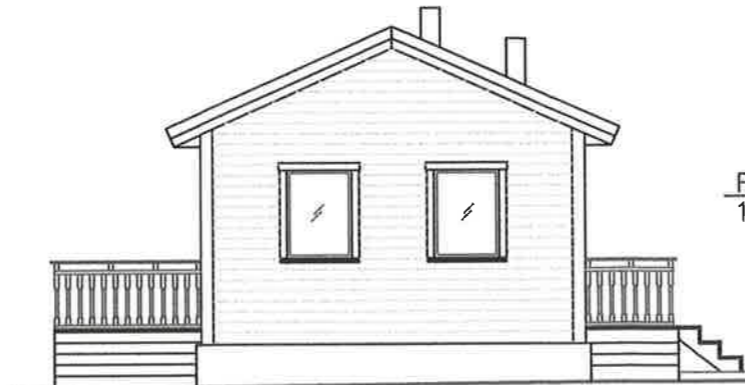
Bilaga 6 Foto dokument
Bilaga 7 Skrivelse från sökande



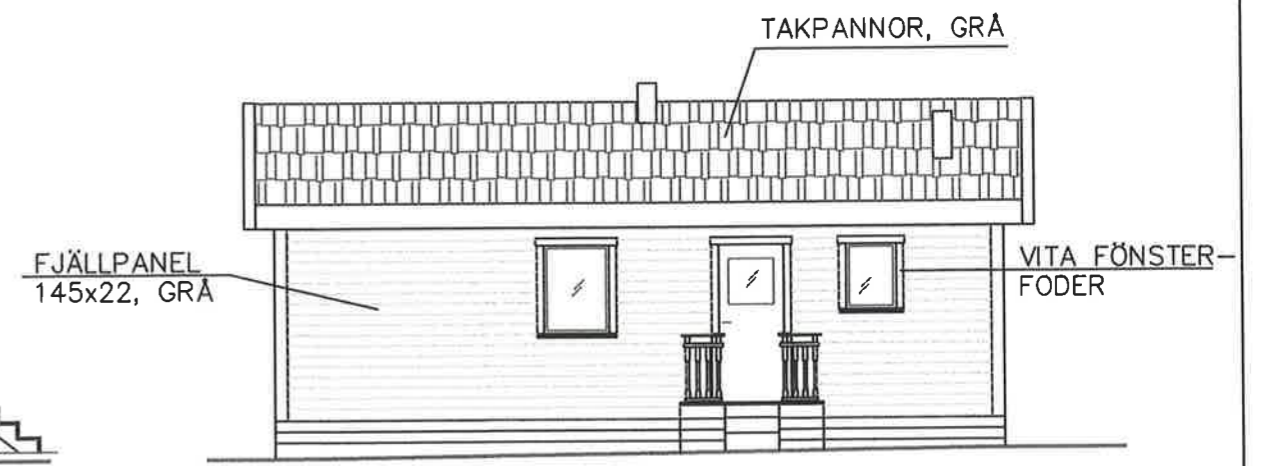




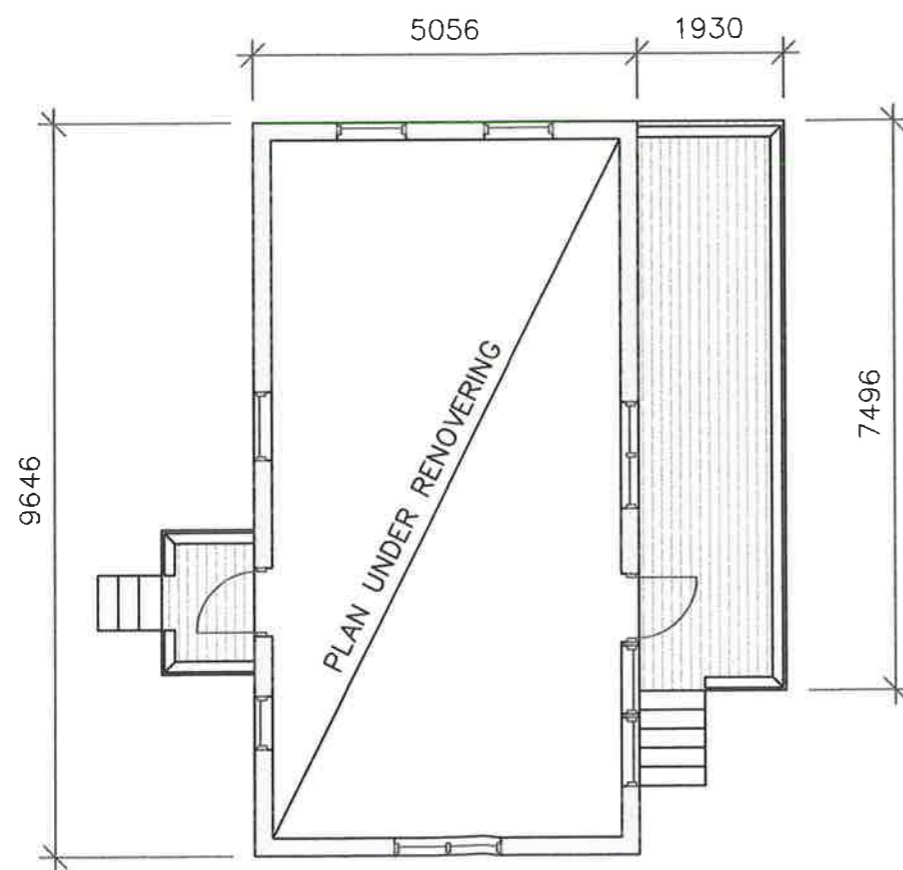
FASAD MOT SÖDER



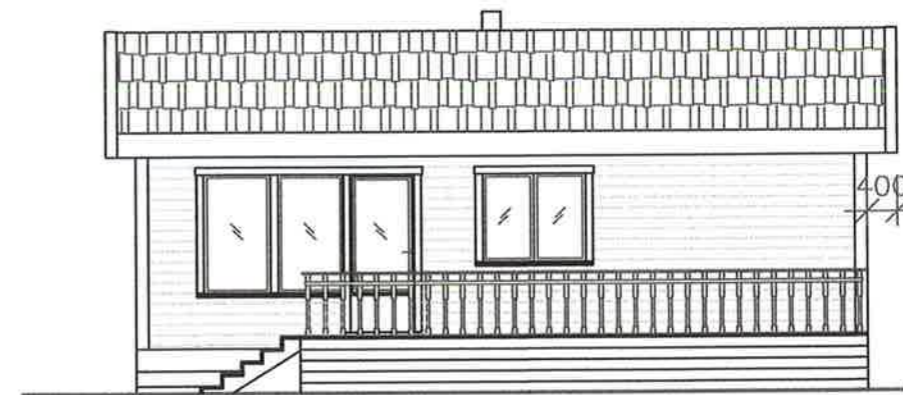
FASAD MOT NORR



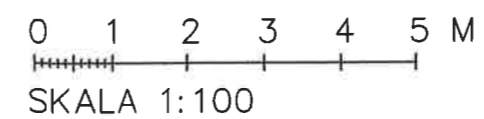
FASAD MOT VÄSTER



PLAN



FASAD MOT ÖSTER



BYGGLOV I EFTERHAND	
BOTKYRKA KOMMUN	
NÖTEN 2	
KOMPLEMENTBYGGNAD	
PLANER, FASADER OCH SEKTION	
RITAD BIRGER BORG TEL 0705523189 GRYTSTIGEN 55 147 52 TUMBA	
DATUM 2020-08-18	
SKALA 1:100	RITINGSNR A2



Fasad mot öster



Fasad mot söder

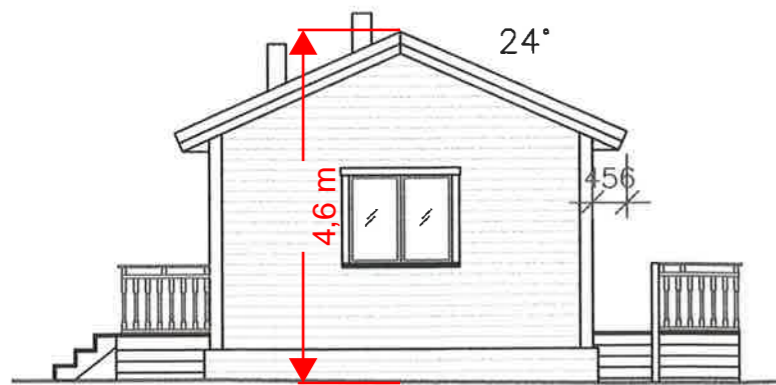
Tumba 2020-08-19

Betr. fastigheten Nöten 2

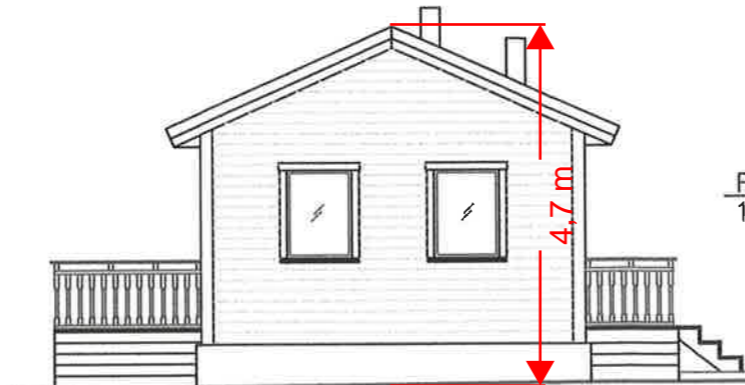
Uppritning av komplementbyggnad på tomtkartan har skett med utgångspunkt från huvudbyggnaden.

Om det är av stor vikt att fastställa exakt läge måste en inmätning göras av certifierad yrkesman.

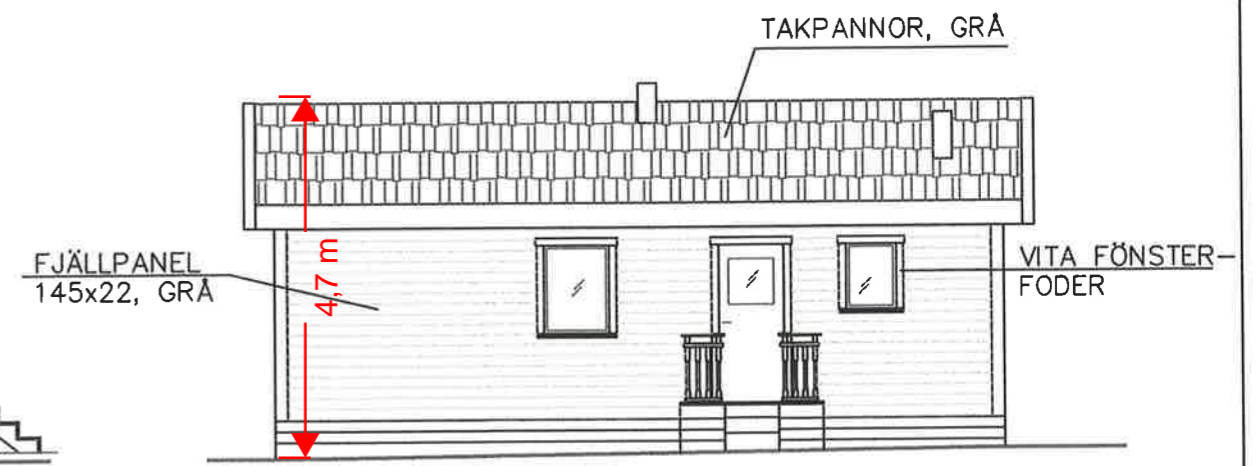
Birger Borg



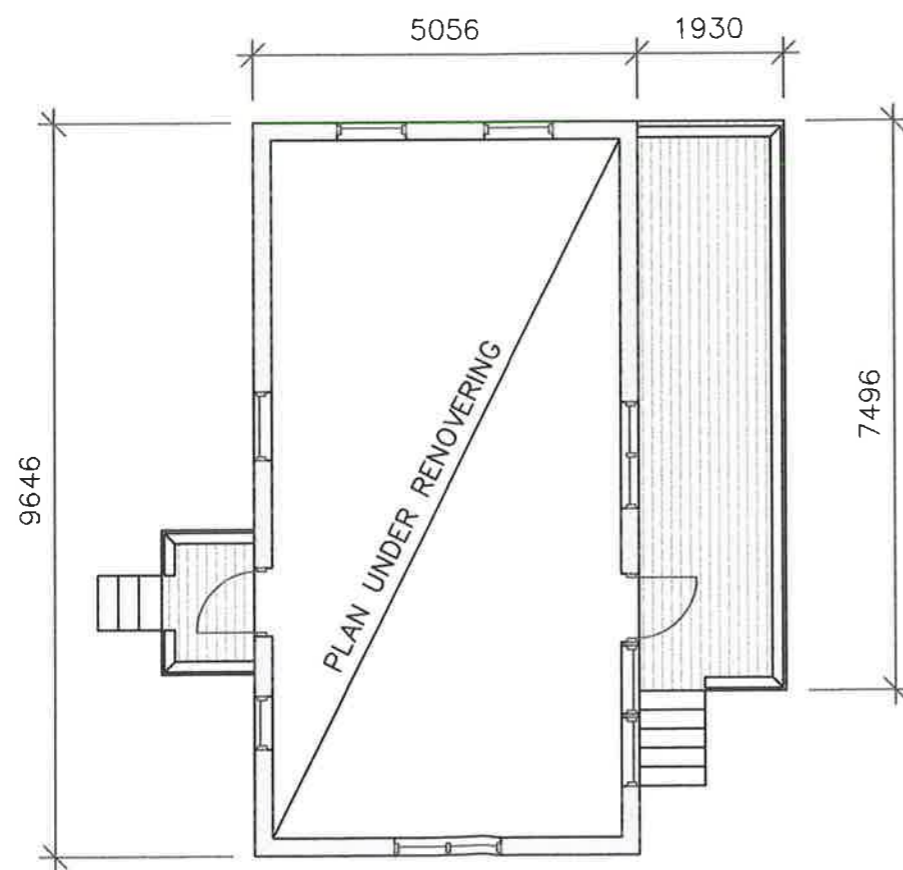
FASAD MOT SÖDER



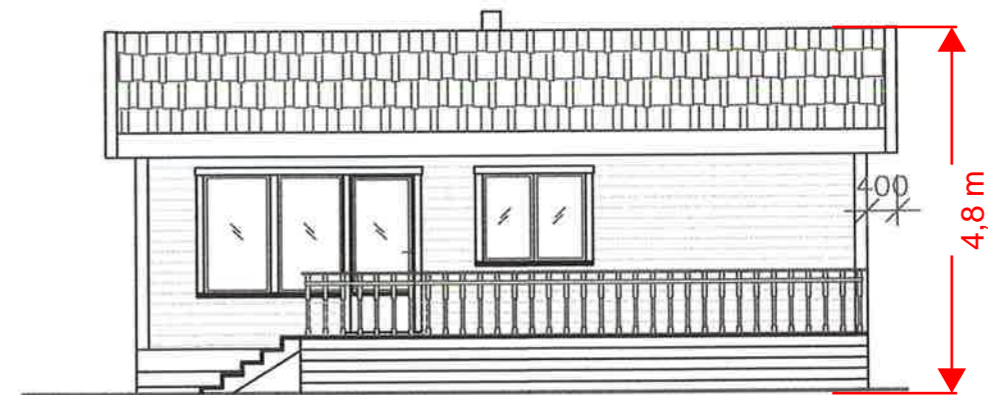
FASAD MOT NORR



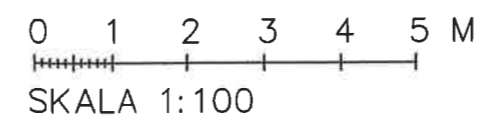
FASAD MOT VÄSTER



PLAN



FASAD MOT ÖSTER



BYGGLOV I EFTERHAND	
BOTKYRKA KOMMUN	
NÖTEN 2	
KOMPLEMENTBYGGNAD	
PLANER, FASADER OCH SEKTION	
RITAD BIRGER BORG TEL 0705523189 GRYTSTIGEN 55 147 52 TUMBA	
DATUM 2020-08-18	
SKALA 1:100	RITINGSNR A2

2020 -10- 07



Brf. Blomman
Blomstervägen 1 • 147 31 TUMBA

Dnr:

Tumba 20-10-03

**Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
14785 Tumba**

Ang.sökt byggnadslov på fastigheten NÖTEN 2 (Grödingevägen36)

Enligt er beskrivning har tre fel begåtts gentemot gällande bestämmelser - Byggnaden står på prickad mark – byggnadsarean överskrids med 19 kvm – byggnaden står för nära tomtgränsen.

Dessa fel kvarstår väl också fortfarande efter det att bygglov söks i efterhand? Eller är felen tillrättade?

Med vänlig hälsning

Brf Blomman

Lars Caiman, ordf

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten

Dnr: SBN 2020-000688

Fastighet: NÖTEN 2 (GRÖDINGEVÄGEN 36)

Ansökan avser: Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Jag har inget emot föreslagen åtgärd

Jag har följande synpunkter:

Land ska med lag byggas
Karl XV:s valspråk

Ort och datum:

Stumbe 201003

Underskrift:

[Handwritten signature]

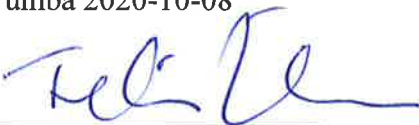
Namnförtydligande:


Ägare/tomträttsinnehavare till fastigheten: KALVEN 8

Efterkommande kommunens begäran får jag anföra följande:

- 1) Grannen har inte aktat 4,5 meters avstånd från min mark vilket medför att vi inte kan röra oss fritt på vår tomt.
- 2) Grannens nya bebyggelse ligger på punkt- och prickmark som inte avsedd för byggnation.
- 3) Med fastighetens nuvarande placering har utsikten blivit mycket sämre och inte är trevligt längre att sitta ute särskilt att den nya bebyggelsen har fönster längst hela byggnaden vetter mot min tomt.
- 4) Den nya bebyggelsen förstör den gamla genuina charmen som Tumba gamla villastad-Tumbaallé har och i synnerhet på Grödingevägen.
- 5) Av säkerhetsaspekt utgör bebyggelsen i den position som den finns i en stor risk för snabb brandspridning.

Tumba 2020-10-08


Fehmi Ünver


Canan Ünver

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten

Dnr: SBN 2020-000688

Fastighet: NÖTEN 2 (GRÖDINGEVÄGEN 36)

Ansökan avser: Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad

Jag har inget emot föreslagen åtgärd

Jag har följande synpunkter:

Se bilaga 1

Ort och datum:

Tumba 2020-10-13

Underskrift:

Jan Pettersen

Namnförtydligande:

Jan Pettersen

Ägare/~~tomträttsinnehavare~~ till fastigheten: TUMBA 8:12

Bygglov har sökts på fastigheten Nöten 2.

Ansökan avser bygglov i efterhand av komplementbyggnad.

- Avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns är för litet.

A handwritten signature in blue ink that reads "Jan Pettersson". The signature is written in a cursive style with a horizontal dotted line underneath the name.

Jan Pettersson

2020-10-13