

Handläggare

Dnr 2022/0038 MBN-1
Diariet: Diariet

Miljö- och byggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten TAKHALMEN 3, STACKVÄGEN 31**Förslag till beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att ett nytt enbostadshus och garage kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för förhandsbesked är 6 370 kronor. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av nytt enbostadshus i två våningar och vind med en byggnadsarea om 97 m² på den södra delen av fastigheten Takhalmen 3. Ansökan avser även förhandsbesked för garage med en byggnadsarea om 30 m².

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Yttranden

Kända sakägare har erbjudits möjlighet att lämna synpunkter enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägare till fastigheterna Takhalmen 13, Takhalmen 17, Takhalmen 19, Takhalmen 2, Takhalmen 3, Takhalmen 4, Takhalmen 5, Takrännan 12, Takrännan 32 och Tureberg 26:7 har ansetts vara berörda.

Sökanden har i en beskrivning anfört följande: *"Vi anser att bästa placeringen av huvudbyggnaden blir där vi placerat den då vi inte besvärar grannarna mer än nödvändigt med den nya byggnaden." "Två områden på fastigheten rymmer bilparkering. När/om ägaren till fastigheten någon gång i framtiden vill bygga ett Attefallshus så får det plats vid/på ytan där parkeringen är inritad."*

Ägarna till Takhalmen 17 har inkommit med yttrande och anför att: *"det är svårt att i medskickad karta se mått i mm. Vi förutsätter att planerat hus ligger minst föreskrivna 4,5 meter från tomtgräns."*

Skäl för beslut

Fastigheten Takhalmen 3 ligger centralt belägen i Tureberg, vilket är ett tätbebyggt villaområde, som till stora delar saknar detaljplan. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 137 m² byggnadsarea och är centrerad på nuvarande fastighet. Intill Stackvägen finns även ett garage om ca 30 m² byggnadsarea.

Föreslagen ny huvudbyggnad utgör 97 m² byggnadsarea och utförs med två våningar ovan mark. Byggnaden föreslås placerad på fastighetens södra del. I anslutning till Stackvägen föreslås även ett garage med en byggnadsarea om 30 m². Situationsplanen redovisar även nytt tomtdelningsförslag med ny tänkt fastighetsgräns mellan den befintliga huvudbyggnaden och ny huvudbyggnad. Infart till den nya tomten sker från Stackvägen likt området i övrigt.

Förslaget innebär att den nya huvudbyggnaden placeras minst 4,5 meter från både befintliga och nya tänkta tomtgränser. Nytt garage föreslås med en närmare placering mot befintlig fastighet.

Takhalmen 3 har en areal om 1 776,73 m² och ligger i kvarterets norra del. Fastigheten avgränsas not norr av Stackvägen. Den nya fastigheten enligt tomtdelningsförslaget skulle utgöra 813 m². Befintlig fastighet utgör då 963,73 m².

Förutsättningar för förhandsbeskedet

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Bedömningen av ett förhandsbesked avser en så kallad lokaliseringsprövning, det vill säga om en åtgärd är lämplig på en viss plats enligt 2 kap PBL.

Av 3 kap 2 § PBL framgår att översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur markområden används och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande i lokaliseringsprövningen som görs i ett förhandsbesked.

I översiktsplan för Sollentuna kommun 2040, antagen 2022-02-17, framgår på sidorna 19 och 20 generella riktlinjer för bebyggelsen i villaområdena där bl.a. följande anges:

I områden som saknar detaljplanebestämmelser om byggrätt och minsta tomtstorlek ska följande generella riktlinjer tillämpas: Byggnadsarean maximeras till 1/5 av tomtytan, dock högst 200 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Huvudbyggnad får innehålla högst två bostadslägenheter. Inom byggnadsarean ska minst en taktäckt biluppställningsplats rymmas.

Tjänsteutlåtande

Lantmäteriet_2022-0038_A_202199

Dnr 2022/0038 MBN-1
Sidan 3 av 4

Utöver det framgår även bl.a. att gatumiljöernas småskaliga karaktär ska bevaras och att en trivsamt skala på bebyggelsen ska eftersträvas, vilket medför en riktlinje om huvudsakligen två våningar för villabebyggelsen.

I 4 kap 2 § första stycket PBL framgår i det så kallade detaljplanekravet att kommunen med en detaljplan ska pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bland annat ett nytt byggnadsverk 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 och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Av förarbetena till 4 kap 2 § plan- och bygglagen framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av frågan om bebyggelsestryckets styrka. Större tätorters närområden, så kallade randzoner, är ett exempel där behov av detaljplanläggning så gott som alltid föreligger oavsett byggnadsföretagets omfattning. Av förarbeten till äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) nämns att undantaget från detaljplanekravet kan tillämpas vid komplettering med bebyggelse på lucktomter.

Bygglövsenhetens bedömning

Bygglövsenheten kan inledningsvis konstatera att ett högt bebyggelsestryck råder inom hela Sollentuna kommun. Den aktuella fastigheten ligger vidare inom ett tätbebyggt område där bebyggelsen har vuxit fram utan detaljplan.

Det enheten har att bedöma blir därmed om det aktuella markområdet är att betrakta som en lucktomt vilket medför undantag från detaljplanekravet.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera domar konstaterat att ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten skulle komma att delas innan uppförandet av en ny byggnad.

Bygglövsenheten kan konstatera att det aktuella markområdet för ny bebyggelse inom Takhalmen 3 saknar huvudbyggnad. Fastigheten Takhalmen 3 är vidare till sin storlek betydligt större än kringliggande fastigheter vilket medför att det föreslagna markområdet för ny bebyggelse mellan andra bebyggda markområden av liknande storlek är att definiera som lucktomt.

Bygglövsenheten kan vidare konstatera att det föreslagna markområdet för ny bebyggelse följer de riktlinjer som finns i gällande översiktsplan och att åtgärden anses överensstämma med de intentioner som översiktsplanen ger uttryck för.

Mot denna bakgrund bedöms den föreslagna åtgärden utgöra en naturlig komplettering till den befintliga bebyggelsen i området som inte medför

Tjänsteutlåtande

Dnr 2022/0038 MBN-1
Sid 4 av 4

ingen negativ påverkan på områdets karaktär eller någon betydande olägenhet för några grannar eller trafik.

Åtgärden bedöms inte heller få en sådan prejudicerande effekt att det ställer krav på planläggning enligt 4 kap. 2 § 3a PBL.

Bygglovsenhetens sammantagna bedömning är därmed att ansökan uppfyller lokaliseringskraven i 2 kap PBL varför ett positivt förhandsbesked ska ges enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet följer kommunens beslutade taxa. Eventuella ekonomiska konsekvenser utöver budget rapporteras i månadsrapportering/tertiärrapportering

Sophie Wallin
Bygglovschef

Peter Edman
Bygglovshandläggare

Bilagor

1. Situationsplan, inkom 2022-04-26.
2. Fasadritningar, inkom 2022-04-26.
3. Illustration inkom 2022-04-26.
4. Beskrivning från sökanden inkom 2022-04-26.
5. Yttrande från ägarna av Takhalmen 17 inkom 2022-05-02.

Beslutsexpediering

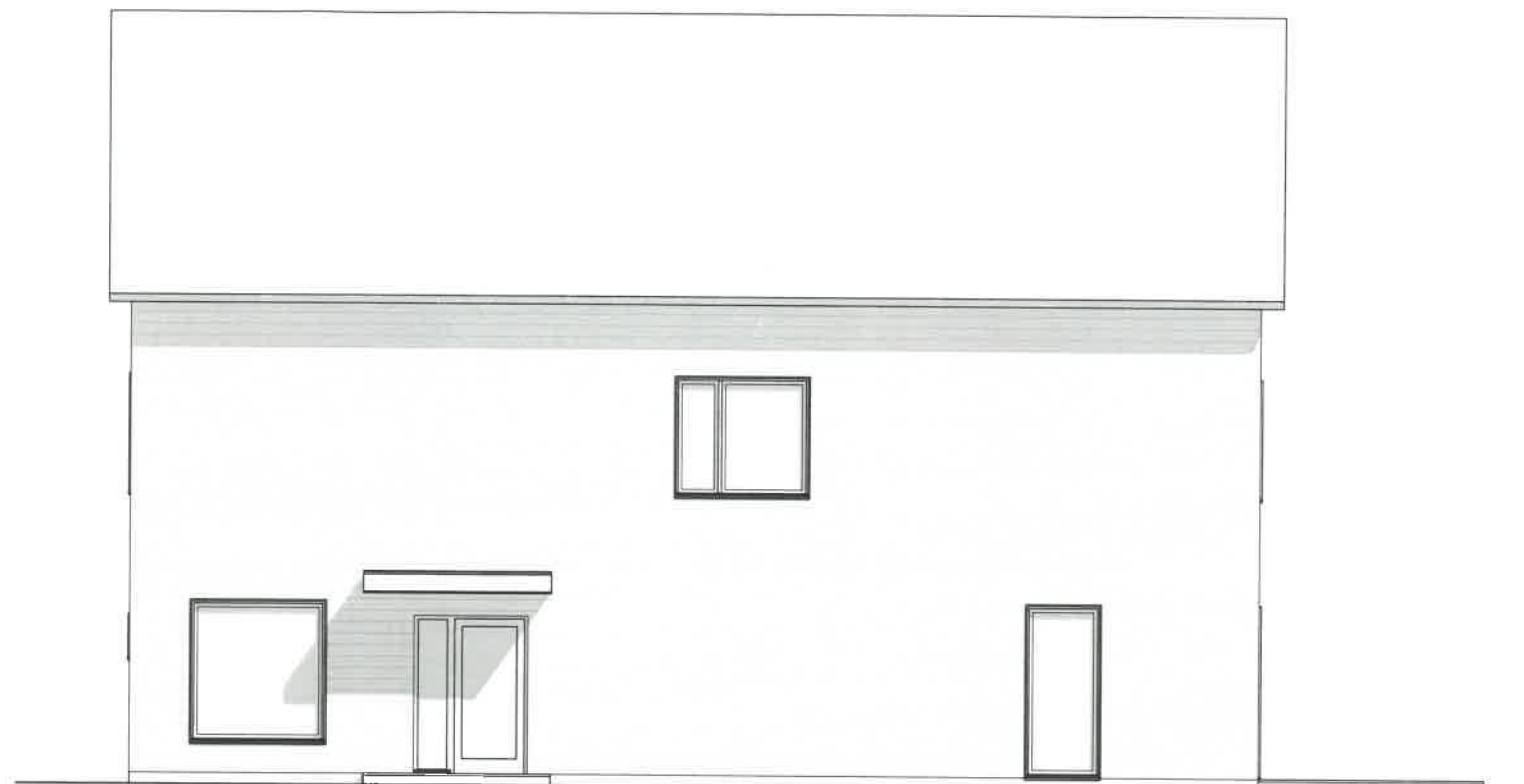
Linus Strömberg (sökande och fastighetsägare)

AB Svenska Betonghus (fastighetsägare)

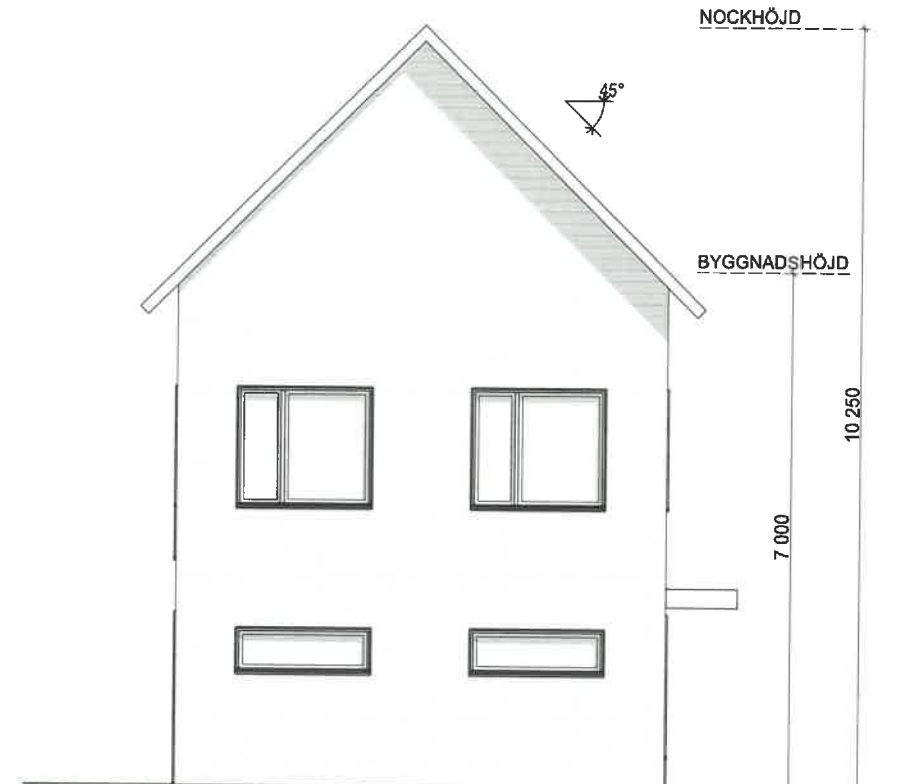


NYBYGGNADSKARTA, TAKHALMEN 3
1:200

BET	ANT	ÄNDRING	AVSER	DATUM	Sign.
ANSÖKAN OM AVSTYCKNING					
 TAKHALMEN 3 SOLLENTUNA					
SIZE arkitekter					
BYGG- HÄRRE	SVENSKA BETONGHUS				
(A)	SIZE ARKITEKTER AB				
K	-				
E	-				
V	-				
Br	-				
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE			
DATUM	ANSVARIG	PETER WALLIN			
2022-04-28	PETER WALLIN				
TAKHALMEN 3 NYBYGGNADSKARTA, TAKHALMEN 3 FÖRSLAG PÅ AVSTYCKNING AV TOMT					
SKALA A1 1:200	HÄRRE	BET			
	A-01-1-100				-



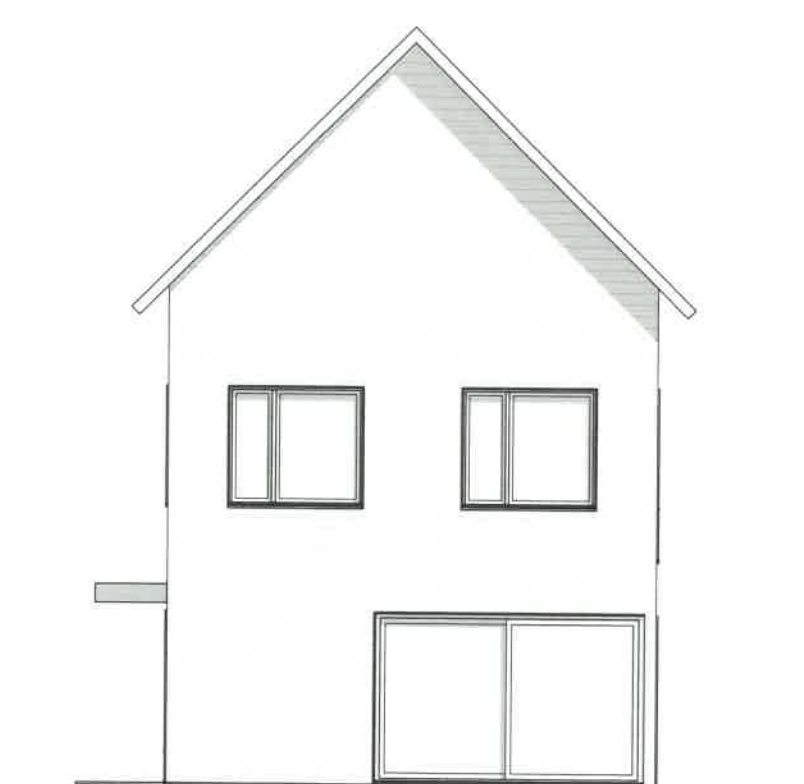
FASAD MOT NORR
1:50



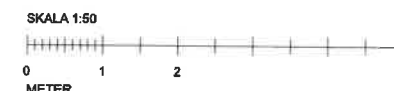
FASAD MOT ÖSTER
1:50



FASAD MOT SÖDER
1:50



FASAD MOT VÄSTER
1:50



BET		ANT	ÄNDRING AV/BER	DATUM	Sign.
ANSÖKAN OM AVSTYCKNING					
 TAKHALMEN 3 SOLLENTUNA SIZE arkitekter					
BYGG- HERR	SVENSKA BETONGHUS				
A	SIZE ARKITEKTER AB				
K	-				
E	-				
V	-				
Br					
UPPDRAG NR	2022-04-28		RIITAD AV PW	HANDELSGÄRE	
DATUM	2022-04-28		ANSVÄRIG PETER WALLIN		
FASADER VOLYMSKISS, FASAD MOT N, Ö, S, V FÖRSLAG PÅ AVSTYCKNING AV TOMT					
SKALA A1 1:50	NUMMER A-40-3-100				BET



BET	ANT	ÄNDRING AVSEER	DATUM	Sign.
ANSÖKAN OM AVSTYCKNING				
		TAKHALMEN 3 SOLLENTUNA		
SIZE arkitekter				
BYGG- HERR	SVENSKA BETONGHUS			
(A)	SIZE ARKITEKTER AB			
K	-			
E	-			
V	-			
Br				
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	PW	ANSVÄRIG		
2022-04-26	PETER WALLIN			
ÖVRIGT VOLYMSKISS, ILLUSTRATION FÖRSLAG PÅ AVSTYCKNING AV TOMT				
SKALA A1	NUMMER	BET		
	A-49-0-100	-		