



2022-11-25

Dnr: SBN 2022-000989

Handläggare
Katarina Balog**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: TUMBA 8:8 (HIMMELSBODAVÄGEN 32A)
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**
Sökande:

FÖRSLAG TILL BESLUT

Som förhandsbesked meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor.

Avgiften för förhandsbesked är 31 385 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Fastigheten Tumba 8:8 var ursprungligen bebyggd med vårdhem för barn. Fastigheten har genomgått förändringar och idag styckad till flera tomter som används för bostadsbebyggelse. Mellan den gamla vårdbyggnaden på fastigheten Tumba 8:588 som idag är flerbostadshus och den senare uppfört flerbostadshus på fastigheten Tumba 8:586 finns en trekant som ligger utanför strandskyddat område. Fastigheten Tumba 8:8 är bebyggd med ett kombinerat bostadshus och ateljé. Fastigheten är 35 650 m² som kräver mycket och kostsam omvårdnad bl.a. städning efter allmänhetens nerskräpning då den kommunala motionsspår ligger vid/på fastighetsgränsen. Fastighetsägaren genom att ha möjlighet att stycka av en tomt och bilda en ny fastighet kan möjliggöra att stamfastigheten, Tumba 8:8, omhändertas på rätt sätt därför den aktuella ansökan om förhandsbesked inkom.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna förslaget uppfyller kraven enligt översiktsplanen och positiv förhandsbesked kan beviljas.

För beslutet gäller

Förhandsbeskedet är bindande vid en eventuell kommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft. Bygglövsansökan ska redovisa en åtgärd som samstämmer med förhandsbesked.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, (byggnadsarea 108 m², bruttoarea 216 m²).

Bakgrund

Fastigheten ligger mellan villabebyggelse och industriområde. Tomten angränsar mot väster till Torpängen i Storvreten och mot öster till Skyttbrink industriområde. Mot nord och syd avgränsar tomten till sjöarna Lilla Dammen och Stora Dammen. Fastigheten har 35 650 m² tomtarea mestadels av bevuxen med blandskog.

Beslutsunderlag

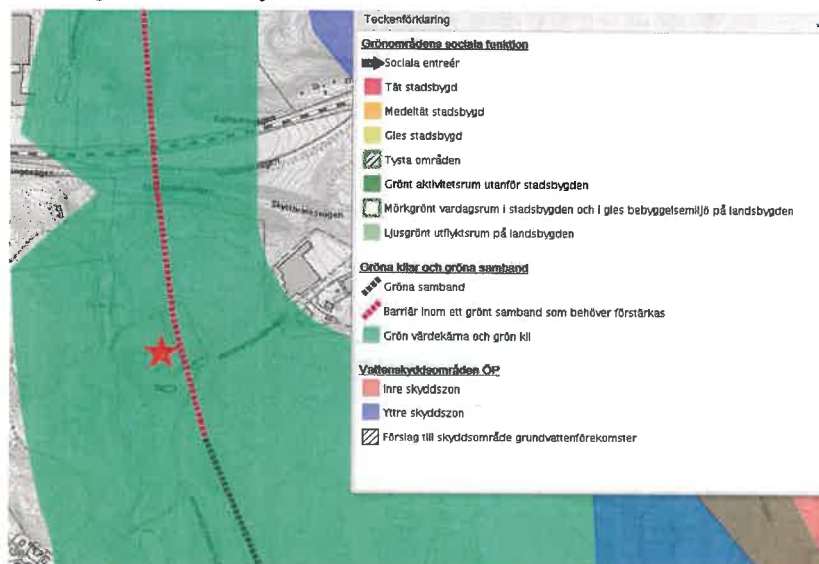
Situationsplan inkom 2022-11-16

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom sammanhållen bebyggelse då fastigheten och grannfastigheten är redan bebyggd med fler än tre byggnader.

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

Fastigheten angränsar till skyddad natur.



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

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 8:587 och Tumba 8:586 och fastighetsägaren till Tumba 7:126 har beretts tillfälle att yttra sig och fastighetsägarna till fastigheterna Tumba 8:587 och Tumba 8:586 har inte svarat. Fastighetsägaren till Tumba 7:126 har ställt frågor om att VA-ledningarna samt vägen är dimensionerade för ett tillkommande enbostadshus. Fastighetsägaren ifrågasätter även gårdsbilden kommer att påverkas. Bemötande av dessa synpunkter se under bedömning.

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 av 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 som är 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. betydande olägenhet.

I 4 kap. 2 § pkt 3 b anges att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I 1 kap 4 § anges att många kommuner hade för begreppet samlad bebyggelse, enligt ÄPBL, markerat dessa områden på kartor. Det är lämpligt att hantera sammanhållen bebyggelse på ett likartat sätt. Byggnadsnämnden är dock tvungen att ta med områden med färre byggnadsverk än vid samlad bebyggelse. Det måste även göras en bedömning om bygglov behövs för varje område med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

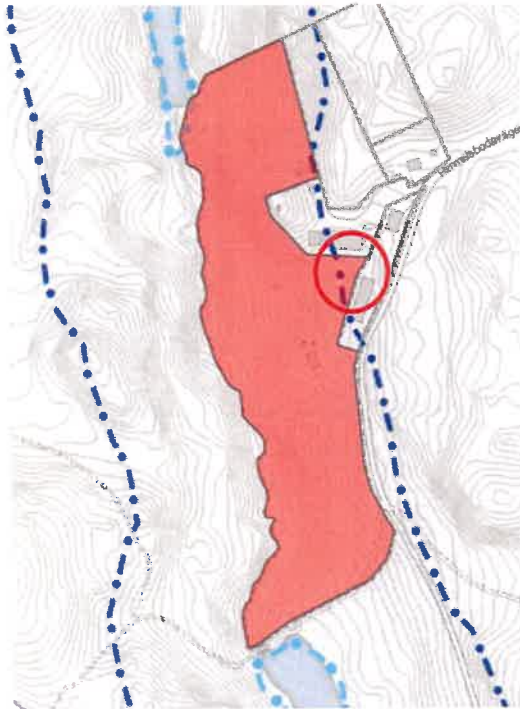
Bedömning

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, 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 detaljplanläggning 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.



Fastigheten är allemansrättslig tillgänglig mellan de två sjöarna och eftersom den kommande bebyggelsen är väl avskilt från detta område med ett berg som löper tvärs genom tomtens aktuella del kommer bebyggelsen inte påverka allmänhetens tillgång till skogsområden.

Nästan hela fastigheten är belägen på området med strandskydd. En eventuell planläggning kan medföra upphävande av strandskydd och utökning av exploatering då grunden för strandskydd är den ådra som knyter samman Stora och Lilla Dammen. Utökad strandskydd för ett relativt litet vattendrag inte alltid motiverat.

Förvaltningen bedömer att det aktuella området är det sista bebyggbara ytan utanför strandskydd och mer lämpligt att hantera ansökan utan planläggning. Fastighetsägaren till fastigheten Tumba 1:176 har även haft synpunkter att den kommande enbostadshus kommer att påverka gårdsbilden.



Det föreslagna enbostadshuset kommer att placeras mellan de två befintliga byggnaderna och platsen kan betraktas som en så kallad lucktomt. Den kommande fastigheten kommer att ligga ca 3 meter lägre ner än gårdplanen för grannfastigheterna därmed kommer inte vara dominerande inslag på området. Förvaltningen bedömer att gårdsbilden kommer ej att påverkas.

Fastighetsägaren har som enskilda intressen redovisat att hennes starka skäl för att bebygga den aktuella delen på fastigheten (enligt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus) är att kunna nyttja sin fastighet för bostadsändamål.

Mark ska enligt 2 kap 2 § PBL användas för det eller de ändamål som den är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

När bedömning görs ska hänsyn tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. En utbyggnad av bebyggelse ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, och en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

Förvaltningen bedömer att de föreslagna åtgärderna kan prövas i förhandsbesked eftersom åtgärden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap 2 § förstastycket 3.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden kan betraktas som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse som avses enligt kommunens översiktsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av området och uppfyller kraven på anpassning till omgivningen avseende placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Utformning och placering bedöms i bygglovet.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte behöver prövas genom planläggning enligt 4 kap 2 § PBL.

Sammanfattningsvis meddelar samhällsbyggnadsnämnden som förhandsbesked att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda 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.

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.

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

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Tomtkarta
3. Granneytrande

