



Parter  
Se sändlista

## Överklagande av beslut om förhandsbesked för nybyggnad av sju enbostadshus på fastigheten Tumba 7:30 i Botkyrka kommun

### Beslut

1. [REDACTED] och [REDACTED] överklagande avvisas i de delar det avser yrkanden om förändring av fastigheterna Tumba 7:24 och Tumba 7:30, ändrad vägdragning samt begäran om en anslutningspunkt för VA.
2. Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

### Beskrivning av ärendet

#### Tidigare beslut

**Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun** (nämnden) beslutade den 12 november 2019 att ge förhandsbesked för 7 stycken enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Tumba 7:30. Länsstyrelsen avslag överklagande av nämndens beslut den 25 februari 2020, 1179-2020.

Nämnden beslutade den 9 november 2021 att meddela positivt förhandsbesked för 15 en- eller tvåbostadshus på fastigheten Tumba 7:30, dnr 2021-896. Länsstyrelsen upphävde beslutet den 21 mars 2022, 83203-2021, eftersom det saknades utredningar om bland annat trafikförsörjning, vatten- och avlopp, sophantering och buller. Mark- och miljödomstolen avslag den 14 september 2022 överklagandet av länsstyrelsens beslut med motiveringen att nämndens utredning var för bristfällig, mål nr P 2580-22.

Nämnden beslutade den 16 juni 2022, dnr 2022-332, att bevilja förhandsbesked för uppförande av upp till åtta en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Tumba 7:30. Länsstyrelsen upphävde beslutet den 4

oktober 2022, 39855-2022 med motiveringen att åtgärden krävde en detaljplan eller en betydligt mer omfattande utredning avseende såväl hur trafik, sophantering samt vatten- och avloppsfrågorna ska få en långsiktigt hållbar lösning.

## Nu överklagat beslut

**Nämnden** beslutade den 27 januari 2025, § 6 SBN 2024-000606, att meddela att förhandsbesked för nybyggnad av sju enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad enligt vad ansökan avser på fastigheten Tumba 7:30 kan tillåtas på den avsedda platsen. Av tjänstutlåtandet i ärendet framgår bland annat följande.

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av 7 stycken enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad, 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. Till de kommande fastigheterna går det att ordna tillfartsväg. Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

I samband med detaljplanearbete har alla erforderliga utredningar genomförts avseende trafikförsörjning, vatten- och avloppsfråga, sophantering, bullerutredning, mm. Dessa utredningar understryker förvaltningens bedömning att området som föreslås för exploatering har sådana egenskaper som visar att det är lämpligt för bostadsbebyggelse.

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 §. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte behöver prövas genom planläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Positiv förhandsbesked medför inte någon prejudicerande effekt då samhällsbyggnadsnämnden de senaste åren har beviljat positivt förhandsbesked och bygglov för flertal fastigheter (bland annat Tumba 7:244, Tumba 7:22, Tumba 7:245 och Fiskgjusen 1 och 2). Dessa beslut förstärker tillämpningen av likhetsprincipen.



upplägg om att samnyttja och planera ytan gemensamt och risken om det inte kravställs till den som kommer bygga är en mycket försämrad planlösning och dåligt nyttjande av marken i området.

## Motivering till beslutet

### Den sökta åtgärden

En ansökan om förhandsbesked kan ofta göras med enkla handlingar. I princip räcker som kartunderlag en situationsplan som markerar var den sökta åtgärden avses uppföras. Ett positivt förhandsbesked ska ge den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd en säkerhet att det som är prövat inom ramen för förhandsbeskedet kommer att tillåtas på den avsedda platsen.

Det beviljade förhandsbesked omfattar enligt beslutet nybyggnad av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad (enligt ansökan avser). Under "ansökan avser" anges följande. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Sökande önskar efter avstyckning av fastigheten nybyggnation av 7 stycken enbostadshus med huvudbyggnad om cirka 103 kvadratmeter byggnadsarea och 206 kvadratmeter bruttoarea per hus med tillhörande komplementbyggnad om 40 kvadratmeter byggnadsarea (per blivande fastighet).

Länsstyrelsen kan konstatera att den situationsplan som finns i ärendet inte helt överensstämmer med vad det beviljade förhandsbeskedet omfattar när det gäller bland annat storleken på husen. Länsstyrelsen bedömer dock att den frågan kan hanteras inom ramen för en senare bygglovsprövning och ser inget hinder att pröva det nu överklagade förhandsbeskedet.

### Rättsliga utgångspunkter m.m.

Prövningen av en ansökan om förhandsbesked avser, enligt 9 kap. 17 § PBL enbart en fråga om åtgärden kan tillåtas inom den plats som anges i ansökan. När det gäller möjligheten att bevilja bygglov för en åtgärd utanför ett område med detaljplan så regleras det i 9 kap. 31 § PBL. Därav framgår att åtgärden inte ska förutsätta planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL. Vidare ska åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 kap. PBL och vissa bestämmelser i 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärende om förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de

ändamål som områdena 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. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska en kommun med en detaljplan pröva ett områdes lämplighet för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Av betydelse för om en viss bygglovspliktig åtgärd kräver detaljplaneläggning eller inte är också om dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande och åtgärden inte kan

Fastigheten Tumba 7:30 omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. För Botkyrka kommun gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 22 maj 2014. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men utgör ändå ett viktigt instrument för att tolka kommunens intentioner med ett visst område. Skårdal är i översiktsplanen markerat som ett område med gles stadsbygd och det framgår att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Av utredningen i ärendet framgår att området under perioden 2007 till 2018 var föremål för en detaljplaneutredning. Utredningen resulterade dock inte i någon detaljplan.

## Prövningsramen

Länsstyrelsen kan bara överpröva det överklagade beslutet som sådant. Det finns således ingen möjlighet för länsstyrelsen att besluta om fastighetsbildning, vägdragningar eller placeringar av anslutningspunkter för VA. Peter Söderlunds och Heléne Strandins överklagande ska således avvisas i dessa delar.

## Bedömningen

Länsstyrelsen ansluter sig till den bedömning som länsstyrelsen tidigare har gjort den 25 februari 2020, i ärende 1179-2020, med motivering enligt nedan.

Den sökta åtgärden avses uppföras i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse, inom vad som kan betraktas som en "lucktomt" och det bedöms därmed att ansökan kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked (se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12). Även om antalet bostadsbyggnader uppgår till sju bedömer länsstyrelsen att behovet av samordningen inte är så stort att det krävs detaljplaneläggning. Det har inte heller i övrigt framkommit tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked med anledning av att den sökta åtgärden bör föregås av detaljplaneläggning.

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste vidare grundläggande förutsättningar för byggnation på en viss plats vara åtminstone översiktligt klarlagda. Två sådana grundläggande förutsättningar är att VA-frågorna är lösta på ett godtagbart sätt samt att det finns möjlighet att ordna tillfartsväg till byggnaderna, utan att det uppstår betydande olägenheter för omgivningen enligt 2 kap. 5 och 9 §§ PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015 i mål nr P 10164-14).

Länsstyrelsen finner att det utifrån handlingarna i ärendet är visat att det går att ordna tillfartsväg samt VA-försörjning. Varken tillfartsvägen eller VA-försörjningen bedöms medföra betydande olägenheter för omgivningen.

Det har i ärendet inte heller i övrigt framkommit att det skulle föreligga några hinder mot att meddela positivt förhandsbesked.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner länsstyrelsen att nämnden har haft fog för sitt beslut att meddela positivt förhandsbesked. Det saknas därmed skäl att upphäva förhandsbeskedet med anledning av vad klagandena anförde. Överklagandena ska därför avslås.

## Du kan överklaga beslutet

Se information nedan hur du kan överklaga beslutet.

## Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Stina Schmerer.

## Sändlista

### Klagande

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### Motpart

Botkyrka kommun, att. Nicole Khasho, nicole.khasho@botkyrka.se

### Kopia till

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun, sbf@botkyrka.se

## Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande bifogar du kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 41452-2025.