



Handläggare  
Katarina Balog

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: TUMBA 7:30  
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**  
Sökande: Botkyrka Kommun

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Som förhandsbesked meddelas att den föreslagna åtgärden nybyggnad av 7 st enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för förhandsbesked är 34 619<sub>1</sub> kronor.

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

### Sammanfattning

Fastigheten ligger vid Aspen i Tumba Skårdal utan detaljplanelagt område. Fastighetsägaren önskar inför avstyckning av tomter förhandsbesked för att uppföra 7 st enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår som förhandsbesked meddela att den föreslagna åtgärden nybyggnad av enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen.

### 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. Bygglovsansökan ska redovisa en åtgärd som samstämmer med förhandsbesked.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

1 \_\_\_\_\_

*Taxa enligt plan- och bygglagen för plan- och bygglovsverksamhet samt geografisk information antagen av kommunfullmäktige 2023-11-23 gäller för ansökan inkom efter 2024-01-01. Taxa är meddelad med stöd av 12 kap. 10 § 2 st. plan- och bygglagen (2010:900) samt 2 kap. 5 § kommunallagen.*

*Avgiften för förhandsbesked utanför planlagt område A 9.2 34 619 kronor*

### **Ansökan avser**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Sökande önskar efter avstyckning av fastigheten nybyggnation av 7 st enbostadshus med huvudbyggnad om ca 103 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 206 m<sup>2</sup> bruttoarea per hus med tillhörande komplementbyggnad om 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea (per blivande fastighet).

### **Bakgrund**

Skårdal ligger vid sjön Aspen cirka 3 kilometer nordväst om Tumba. Området är inte detaljplanelagt och karakteriseras av en blandad bebyggelse med både permanentboende och fritidshus.

Området har varit föremål för detaljplaneläggning, men på grund av genomförandefrågor som bland annat rör huvudmannaskapet för gatunätet, uttag av gatukostnader, har en detaljplan inte antagits för området.

Syftet med att ta fram en detaljplan för området var bland annat att förbättra standarden för gatunätet, skapa möjlighet för fler byggrätter och förse området med kommunalt vatten- och avlopp.

I juni 2016 fick samhällsbyggnadsnämnden uppdraget av kommunstyrelsen att undersöka förutsättningarna för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i Skårdal. Förslaget skulle innebära att fastighetsägarna får ansvaret för vägarna med större möjligheter att själva påverka vägstandard och investeringskostnader.

Ett förändrat rättsläge gällande huvudmannaskapsfrågan som kommit på senare tid har dock gjort att samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att enskilt huvudmannaskap i Skårdal inte är genomförbart.

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2018 att avsluta planuppdraget för Skårdal. Det innebar att arbetet med att ta fram en detaljplan för området avbröts. Eventuella ansökningar om avstyckningar eller bygglov kommer därmed att prövas individuellt mot översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden har på senaste åren beviljat bygglov för flertal nybyggnad av enbostadshus för permanentboende på närområdet.

Tidigare ärende på fastigheten

***dnr SBN 2019-869***

Fastighetsägaren till Tumba 7:30 ville möjliggöra att kommuninvånare ska kunna bygga och bo på en centralt belägen fastighet och därför har år 2019 sökt förhandsbesked för nybyggnad av 7 st. enbostadshus.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 november 2019, § 378, att, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, ge förhandsbesked för 7 st. enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Tumba 7:30.

Grannar har överklagat beslutet.

Länsstyrelsen beslutade den 25 februari 2020, beteckning 403-1179-2020, att avslå överklagandet. Länsstyrelsen menade att uppförandet av de sju enbostadshusen som det var frågan om kunde tillåtas utan föregående planläggning bland annat med bakgrund av att den i huvudsak obebyggda fastigheten var att se som en så kallad lucktomt. Härutöver ansågs tillfartsväg samt VA-försörjning kunna ordnas på ett tillfredställande sätt.

***Dnr SBN 2021-896***

Någon byggnation kom dock inte till stånd utan i stället beslutade nämnden den 9 november 2021, § 218, att meddela positivt förhandsbesked för 15 en- eller tvåbostadshus på fastigheten. Länsstyrelsen upphävde beslutet den 21 mars 2022, beteckning 403-83203-2021.

Länsstyrelsen menade härvid bland annat att då den utredning som samhällsbyggnadsnämnden tagit fram i samband med ett tidigare nu avslutat planarbete och som avsåg sådant som trafikförsörjning, vatten- och avlopp, sophantering samt buller – inte gick att hitta hos kommunen kunde underlaget i ärendet inte i tillräcklig grad anses visa att platsen var lämplig för den önskade bebyggelsen.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (MMD) som i dom den 14 september 2022, mål nr P 2580-22, avslog överklagandet. Sökanden hade till MMD inkommit med ett PM avseende trafikförsörjning, sophantering och buller till styrkande av att det förelåg förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked. MMD konstaterade dock att nämnden som motivering till sitt beslut om förhandsbesked endast hänvisade till den bedömningen som gjordes i beslutet den 12 november 2019. Domstolen delade därför länsstyrelsens bedömning att nämndens utredning hade sådana brister att den inte kunde läggas till grund för en tillräcklig lämplighetsbedömning för att ansökan skulle kunna beviljas.

### **Dnr SBN 2022-332**

Samhällsbyggnadsnämnden Botkyrka kommun beslutade den 16 juni 2022, § 159, att med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen bevilja förhandsbesked för uppförande av upp till åtta en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Tumba 7:30.

Beslutet har överklagats och som sista instans har MMD i dom P 2580-22 daterad 2022-09-14 angivit följande: citat

*Nämnden har i sin motivering till varför förhandsbesked kan meddelas endast hänvisat till sin tidigare bedömning i frågan som gjordes inför det första beslutet den 12 november 2019. Mark- och miljödomstolen bedömer inte att det tillräckligt tydligt framgår hur nämnden har tillämpat och värderat tidigare utredning i förevarande mål. Ovanstående blir av ännu större relevans när omständigheterna förändras så som i detta fall; från att ha avsett sju enbostadshus till att sett till beslutsmeningen ge utrymme för uppförande av femton enbostadshus. Mark- och miljödomstolen finner därför nämndens utredning vara för bristfällig för att kunna läggas till grund för en tillräcklig lämplighetsbedömning avseende åtgärden i fråga. Vad kommunen har anfört hos mark- och miljödomstolen utgör inte skäl att ändra denna bedömning. Överklagandet ska därför avslås. Slut citat.*

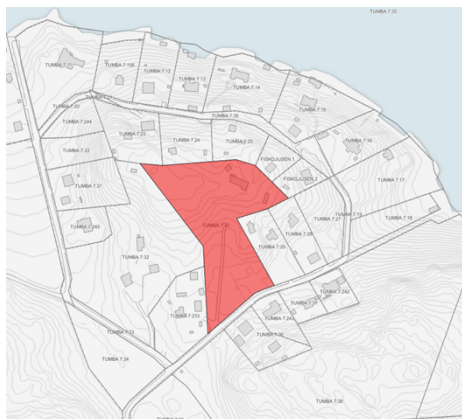
Sökanden vill nu återgå till att söka förhandsbesked för 7 st enbostadshus, samma som första ansökan från år 2019.

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan inkom 2024-09-27

Utredningarna inför detaljplan inkom 2024-10-03

### **Planförhållande**



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

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige år 2014 anger för det aktuella området att det ingår i glesstadsbygd och område för Riksintresse för kulturmiljövård MB 3 kap. 6 §.

Genom södra delen av fastigheten går svagt grönt samband mellan bebyggelse.

### **Yttranden från sakägare**

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 7:23, Tumba 7:24, Tumba 7:25, Tumba 7:28, Tumba 7:29, Tumba 7:32, Tumba 7:233 och fastighetsägaren till Fiskgjusen 1 och 2 har beretts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren till fastighet 7:32 och fastighet 7:23 har inkommit med yttrande avseende placering av infart. Yttrandet föranleder inte någon annan bedömning. Övriga fastighetsägare har inte svarat.

### **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 bland annat trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap 6 § första stycket PBL anges bland annat 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 bland annat 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 § 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 definitionen för begreppet samlad bebyggelse. Sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark, bebyggelse.

### **Bedömning**

Prövningen i samband med en begäran om förhandsbesked är begränsad till om det tilltänkta projektet överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285). Avsikten med ett förhandsbesked är inte att prövningen ska omfatta alla de frågor som senare ska prövas inom ramen för bygglov, utan tillåtligheten ska prövas utifrån mer övergripande utgångspunkter.

Vidare ska prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken, (MB), ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL).

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste 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).

Föreliggande förslag avseende förhandsbesked för nybyggnad av 7 st. 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 § 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.

Även Länsstyrelsen har bedömt att samhällsbyggnadsnämnden har haft fog att bevilja positiv förhandsbesked för samma åtgärd i ärende dnr SBN 2019-869.

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. Att kravet på god form-, färg- och materialverkan är uppfyllt är en av förutsättningarna för ett bygglov.

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

### **Uppllysningar**

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.

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 obehövligt med hänsyn till bullersituationen, 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  
Bygglövschef

Katarina Balog  
Bygglövhandläggare

**Bilagor:**

1. Översiktskarta
2. Tomtkarta
3. Beslut från Länsstyrelsen



