

Handläggare
Katarina Balog**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: NÄS 1:17
Ärende: **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**
Sökande: Inceptum IQvadrat Bostad AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

Som förhandsbesked meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för förhandsbesked₁ är 31 385 kronor. Beslutet fattas med stöd av 9 kap 17 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Fastighetsägaren önskar uppföra ett nytt enbostadshus. Den områdesbestämmelse som gäller som detaljplan reglerar den befintliga fritidshus-bebyggelsen och hänvisar att ny bebyggelse ska bedömas enligt översiktsplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därmed som beslut att nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad 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

Bygglövsavgiften har beräknats enligt "Taxa" beslutad av Kommunfullmäktige och gäller från 2022-01-01.

A 11 Förhandsbesked - A 11.2 Utanför planlagt område 31 385 kronor

Tidsfristen börjar löpa från komplettförklaring. Ansökan inkom 2022-08-25.

Föreläggande om komplettering har skickats ut inom tre veckor 2022-09-29.

Komplettering inkom och ärendet blev därmed komplett 2022-09-16. Beslut kommer att tas 2022-11-08, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits.

Ansökan avser

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, (byggnads- och bruttoarea ca 115 m²)

Bakgrund



Fastigheten består av fyra avskilda delar. Den aktuella delen markerat med röd stjärna.

Fastighetsägaren har tidigare sökt förhandsbesked och bygglov. Den äldsta ansökan som finns i kommunens digitala arkiv är från år 2006. Dessa ansökningar medförde att fyra mindre fastigheter har avstyckats från stamfastigheten. Fastigheterna Näs 1:27 och 1:28 har samma ägare och är bebyggda med ett fritidshus och komplementbyggnad. Även fastigheten Näs 1:235 är bebyggd med fritidshus medan på fastigheten Näs 1:253 har samhällsbyggnadsnämnden den 13 november 2018 dnr SBN 2018-414 beslutat att lämna positiv förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Även bygglov har beviljats dnr SBN 2020-951. Fastighetsägaren har erhållit interimistiskt slutbesked 2022-04-21. Förvaltningen har bedömt denna ansökan enligt översiktsplan då områdesbestämmelse/detaljplan O73-04/T73-04 i princip reglerar endast befintlig och kommande fritidsbebyggelse.

Fastighetsägaren till Näs 1:17 har angivit som skäl till sin ansökan att ansökan avser en ny huvudbyggnad och komplementbyggnad för personalen till jord- och skogsbruksfastighet med tomtarea om ca 350 000 m².

Förslaget ligger utanför området med strandskydd.

Beslutsunderlag

Karta och beskrivning inkom 2022-08-25

Planritning inkom 2022-08-25

Fasader inkom 2022-08-25

Plan förhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan men med områdesbestämmelser O73-04 som vann laga kraft 1995-06-20. Områdesbestämmelserna har kompletterats avseende att begränsningen för minsta tomtstorlek har utgått. Områdesbestämmelserna med tillägget TO73-04 vann laga kraft 2008-10-23 och gäller nu som planbestämmelser. Bestämmelsen anger att befintligt fritidshusområde skall förbli fritidsboende. Varje fastighet får byggas med en huvudbyggnad om 60 m² och uthus sammanlagt om 40 m². Planbestämmelser anger även, att bestämmelserna ska om behov föreligger ändras för att motverka ett permanentboende samt betonar ”Stark restriktivitet ska råda mot nya fritidshus.”

OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av
ÖSTRA NÄSLANDET (O 73-04)
i Botkyrka kommun, upprättad av Tekniska förvaltningen i februari 1995

Syfte

Enligt ÖVERSIKTSPLANEN 1990, antagen av kommunfullmäktige i januari 1991 anges bl a under ”Rekommendationer för Näslandet:

”Stark restriktivitet skall råda mot nya fritidshus. Enstaka fritidshus får tillkomma om de är förenliga med PBL:s kap 2 och husen lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Befintliga fritidshusområden skall förbli för fritidsboendet. Planbestämmelser skall om behov föreligger ändras för att motverka ett permanentboende. För att motverka ett permanentboende i fritidshus utanför planlagt område skall om behov föreligger, områdesbestämmelser upprättas.”

Nedan angivna bestämmelser berör i första hand områden med befintlig fritidsbebyggelse.

Se vidare i BESKRIVNINGEN till områdesbestämmelser för östra Näslandet.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Bestämmelserna ger ingen byggrätt utan reglerar i första hand befintliga förhållanden. Tillkomsten av ny bebyggelse prövas bl a utifrån översiktsplanen. Om ny tillkommande fritidsbebyggelse har prövats lämplig, gäller bestämmelserna även för dessa.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — gräns för bestämmelseområdet

INOM OMRÅDET GÄLLER UTÖKAD BYGGLOVPLIKT FÖR STORLEKEN PÅ FRITIDSHUS MED UTHUSBYGGNADER, SAMT FÖR TOMTER FÖR FRITIDSHUS.

BESTÄMMELSER

Huvudbyggnad

- På varje befintlig bebyggd tomt eller arrendelott får endast finnas en (1) huvudbyggnad. Dess byggnadsarea får inte överstiga 60 kvm och inte upp föras till större taknockshöjd än 5,0 meter. Vind får inte inredas. Källare får inte anordnas.

Uthus

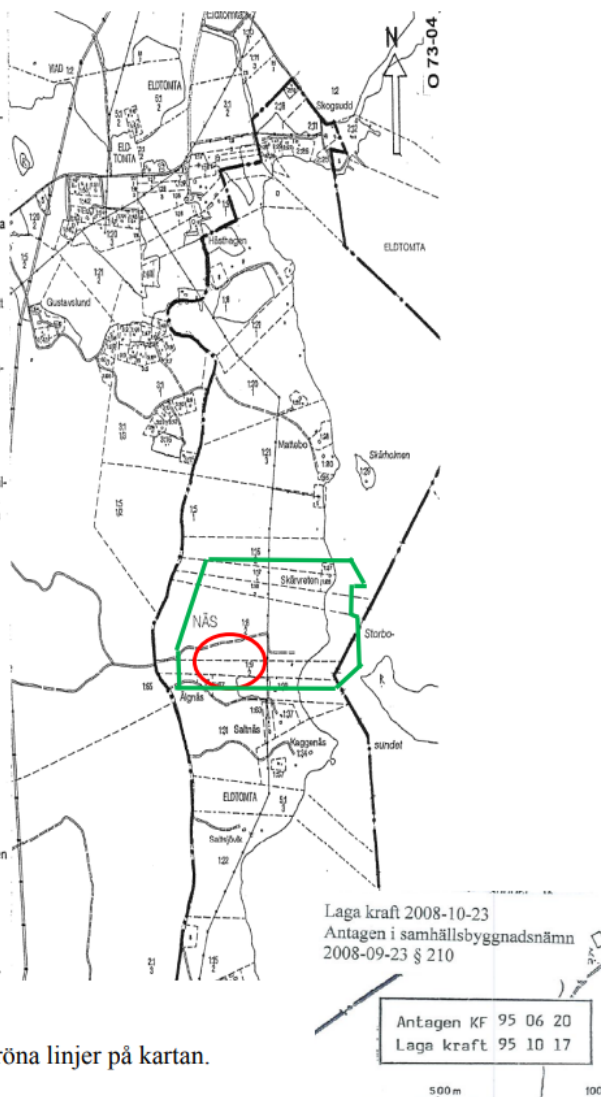
- På varje befintlig bebyggd tomt eller arrendelott får uppföras uthus till en sammanlagd byggnadsarea av högst 40 kvm. Uthus får inte uppföras till en större taknockshöjd än 3,5 meter

Tomt

- Minsta tomtstorlek är 2 500 kvm.

Placering

- Byggnad får inte placeras närmare gräns eller annan byggnad än 6 meter.



Fastighetens storlek markerat med gröna linjer på kartan.

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige år 2014 anger för det aktuella området att det ingår i riksintresse för kusten och skärgårdsområdet MB 4 kap. 4 § samt för Riksintresse för kulturmiljövård MB 3 kap. 6 §.

Översiktsplanen föreslår inga förändringar för bebyggelsen utan vill behålla Näslandet som fritidshusområde. Ta vara på landsbygdskaraktären, slå vakt om värdefulla natur- och kulturmiljövärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser. Kommunens avsikter med det aktuella området är att i princip ska ingen ny bebyggelse tillåtas.

Att säga nej till fortsatt spridning av bebyggelsen, låta landsbygden leva genom att ge utrymme för nya bostäder och fler verksamheter som lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och inom rimligt gångavstånd från de vägar som har kollektivtrafik i området.

Bebyggelse för jordbrukets behov samt sådan bebyggelse som är förenlig med bevarandeintressena ska tillåtas.

Yttranden från remissinstanser

Miljöenheten har angivit i sitt svar att avloppsanläggning går att ordna efter erhållet tillstånd från miljöenheten. Miljöenheten har inte angivit något om att nybyggnad av enbostadshuset skulle påverka den yttre vattenskyddsområdet.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Näs 1:203, Näs 1:235, Näs 1:39, Näs 1:69, Näs 1:229, Näs 1:27, Näs 1:28, Näs 1:31 och fastighetsägaren till Näs 1:67 har beretts tillfälle att yttra sig och fastighetsägarna till fastigheterna Näs 1:235 och Näs 1:31 har inget emot föreslagen åtgärd. Övriga tillfrågade fastighetsägarna 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 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.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden 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.

De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad (se prop. 1985/86:1 s. 267 f).

Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om t.ex. förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder.

Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påverkar bebyggelsestrukturen i kommunen, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110 f). Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

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 detaljplaneläggning 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.

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.

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.

Förklaring:

I samband med ändring (2017-07-01) av plan och bygglagen (Vad ska ses som sammanhållen bebyggelse och bygglovsbefriade åtgärder på landsbygden eller utanför planlagt område?) har Länsstyrelsen gjort en sammanställning för att underlätta tolkning av sammanhållen bebyggelse.

Boverket definierar på samma sätt sammanhållen bebyggelse och även hänvisar till jfr prop. 2009/10:170 sid. 142 f.

Sammanhållen bebyggelse utgörs av 10-20 hus där tomterna gränsar till varandra eller bara skiljs åt av en väg, park eller liknande. Även områden med minst tre hus på två tomter kan utgöra en sammanhållen bebyggelse. Som hus räknas inte bara bostadshus utan även andra byggnader som inte utgör komplementbyggnader till bostäder, till exempel butiker, industribyggnader och liknande.

Fastighetsägaren har som enskilda intressen redovisat att hans starka skäl för att bebygga den aktuella delen på fastigheten enligt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus är att fastighetsägaren äger stora områden som ingår i skogs- och lantbruk. För att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats krävs oftast att man kan bo i anslutning av området vilket innebär i detta fall att kunna erbjuda bostad.

Mark ska enligt 2 kap 2 § PBL användas för det eller de ändamål som den är mest lämpad 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.

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

Av yttrande från miljöenheten framgår att vatten- och avloppsfrågan bedöms kunna lösas. Vatten- och avloppsfrågan är dock något som avgörs i en kommande prövning av ansökan för enskilt avlopp enligt miljöbalken och förordningen (1988:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Specifik placering av dricksvattenbrunnar och avloppsanläggningar - och dess eventuella påverkan på befintliga vatten- och avloppsanläggningar - ska i första hand prövas av kommunens miljönämnd eller motsvarande i samband med beviljande av avloppstillstånd för aktuell bebyggelse. Ett sådant tillstånd behöver inte lämnas innan ett positivt förhandsbesked meddelas. Dessa frågor är därmed något som inte omfattas av bygglövsenhetens prövning i nu aktuellt ärende utan något som avgörs i annan ordning.

Det föreslagna enbostadshuset placeras till anslutning till väg och därmed kommer angöringen av fastigheten bedöms som godtagbar i tillräcklig utsträckning.

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. Exakt 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, nybyggnad av enbostadshus, 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.

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 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).

Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Tomtkarta
3. Fasader
4. Miljöenhetens yttrande

