

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-10-04

Hölö-Mörkö kommunalsnämnd

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare: Fahtin Alias

Ansökan om förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, Smedsta 2:26 i Hölö

Diarienummer: SBN-2018-01636

Fastighet: Smedsta 2:26

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ett förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om ca 100 kvm och ett garage med en byggnadsarea om ca 40 kvm på fastigheten Smedsta 2:26. Fastigheten har en totalareal om 130217 kvm. Avstyckning är avsedd att utföras så en ny fastighet om ca 2000 kvm för bostadsändamål bildas.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den tänkta lokaliseringen är lämplig.

Förslag till beslut

- 1- Kommunalsnämnden i Hölö-Mörkö meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL, att den ansökta åtgärden med nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om ca 100 kvm och ett garage med en byggnadsarea om ca 40 kvm på fastigheten Smedsta 2:26, Smedsta 20 kan tillåtas.
- 2- Avgiften för ansökan om förhandsbesked är 11 000 kronor.

Ärendets bakgrund

Sökande, Sara Kärrlander & Jari Myllyniemi, Smedsta 20, 153 92 Hölö ansökte 2018-08-24 om ett förhandsbesked i fråga om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om ca 100 kvm och ett garage med en byggnadsarea om ca 40 kvm på fastigheten Smedsta 2:26. Sökanden har för avsikt att bygga ett enbostadshus med träpanel och sadeltak enligt foto. Utfarten kommer att anslutas till den befintliga vägen. Sökanden planerar att ha egen brunn och egen anläggning för avlopp. Avstyckning är avsedd att utföras så att en ny fastighet om ca 2000 kvm för bostadsändamål bildas.

Ansökan var komplett 2018-09-17.

Fastighetens totalareal är 130217 kvm och ligger ca 2,9 kilometer nordost om Hölö tätort samt ca 650 meter väster om E4 och ca 860 meter öster om järnväg. Fastigheten nås via enskild väg som ansluter till Kjulstavägen (enskild). Fastigheten är en småhusenhet och är bebyggd med småhusbyggnader samt omfattas småhusmark, skog och åkermark. Förslaget med ett bostadshus och garage placeras i skog vid fastigheterna Smedsta 2:12, 1:47 och Åkerby 9:1 samt nås via den befintliga enskilda vägen. Förslaget ligger i anslutning till ett bebyggt område med bostadshus och komplementbyggnader. Kraftledningen ligger ca 150 meter söder om föreslagen plats.

Förhållanden på platsen

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse.

För Södertälje kommun gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2013.

Enligt den gällande översiktsplanen 2013-2030, ingår tomten ej i något område med riksintresse.

Hölö ortsanalys

Ny bebyggelse bör utgå från den befintliga strukturen i orten och bör anpassas väl efter tomten avseende utformning, färgsättning och placering.

Yttranden från berörda grannar

Eftersom åtgärden ligger i ett område som inte omfattas av en detaljplan har ägarna till fastigheterna Linga 1:8, Smedsta 1:4, 2:12, Ytterjärna-Kjulsta 3:1, Åkerby 2:42, 9:1, 8:14 och Kjulsta- Smedsta Samfällighetsförening underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, under tiden 2018-09-26 t.o.m. 2018-10-17.

Inga synpunkter har inkommit.

Remissinstanser

Ärendet har remitterats till miljökontoret och Trafikverket.

Miljökontoret har informerat om möjlighet att anordna avloppsanläggning till eventuellt planerat bostadshus. se bilaga 1.

Trafikverket har framfört om att sökande inte behöver ta fram bullerutredning med anledning av buller från de statliga anläggningar, se bilaga 2.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Aktuella bestämmelser

För prövningen gäller bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

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 aktuella platsen.

Vidare ska det prövas om åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt PBL. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan. Av 3 kap. 3 § PBL framgår att översiktsplanen inte är bindande. Den ska dock vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Översiktsplanen anger de stora dragen i fråga om markanvändningen och tar således inte ställning till detaljfrågor som exempelvis lämpligheten av ny enstaka bebyggelse.

Det är i första hand kommunen som ansvarar för utvecklingen av bebyggelsen i den egna kommunen. Riktlinjerna för denna utveckling framgår av kommunens översiktsplan. När nämnden gör sin prövning får den normalt göra detta med utgångspunkt från de översiktliga riktlinjer som finns i översiktsplanen.

Motivering

Byggnadernas placering bedöms uppfylla krav på lämplighet enligt 2 kap 4 §§ PBL samt 8 kap 9§ PBL. Förslaget med trä hus med sadeltak i traditionell stil har väl anpassats efter tomten avseende utformning, färgsättning och placering. Bygglovenheten gör bedömning att förslaget följer den småskaliga utbyggnaden i byformationer som bäst bevarar och utvecklar landsbygdens kvaliteter och funktion.

Positivt förhandsbesked kan därmed tillstyrkas med stöd av 9 kap 17 § PBL.

Beslutsunderlag

Dokument/ritningar:	Ankomstdatum:
Tjänsteskrivelse	2018-10-04
Situationsplan 3 st.	2018-08-24, 2018-09-17
Bild med exempel planritningar 2 st.	2018-09-17

Kontorets förslag till nämnden

- 1- Kommunaldelsnämnden i Hölö-Mörkö meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL, att den ansökta åtgärden med nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om ca 100 kvm och ett garage med en byggnadsarea om ca 40 kvm på fastigheten Smedsta 2:26, Smedsta 20 kan tillåtas.
- 2- Avgiften för ansökan om förhandsbesked är 11 000 kronor.

Upplysningar:

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov ej har gjorts inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 9 kap 18 § PBL.
- Bostadshuset inplaceras på ett sätt i terrängen att terrängarbetena blir så små som möjligt och markuppfyllnader i möjligaste mån undviks.

- Bostadshuset får i färg- och materialval en traditionell utformning hemmahörande på landsbygden.
- Förhandsbeskedet medför ingen rätt att påbörja bygglovpliktiga åtgärder innan bygglov meddelats.
- Förslag till hur vatten- och avloppsanläggning skall lösas, ska anmälas till och godkännas av miljökontoret.
- Lämplig fastighetsbildning skall genomföras.
- Fast fornlämning får enligt 2 kap 10 §§ lagen om kulturminnen mm inte ändras utan tillstånd från länsstyrelsen. Sökanden ansvarar för att tillstånd söks för såväl registrerad fornlämning som ny fornlämning om sådan skulle framkomma under åtgärdernas genomförande.
- Anordnande av ny utfart mot allmän väg fodrar tillstånd från Trafikverket.
- Beslut med tillhörande beslutsunderlag finns tillgängliga i Södertälje Stadshus, Campusgatan 26. Handlingarna kan också begäras ut digitalt via e-post på adressen kontaktcenter@sodertalje.se
- Förkortningar: Plan- och bygglagen 2010:900, Plan- och byggförordningen (PBF), Miljöbalken (MB), Lagen om kulturminnen m.m (KML).

Beslutet ska skickas till**Beslutet delges**

Sökande/fastighetsägare:

Sara Kärrlander & Jari Myllyniemi, Smedsta 20, 153 92 Hölö

Underrättelse

Fastighetsbeteckningar: Linga 1:8, Smedsta 1:4, 2:12, Ytterjärna-Kjulsta 3:1, Åkerby 2:42, 9:1, 8:14 och Kjulsta- Smedsta Samfällighetsförening, Lundby Gård, 153 92 Hölö

Kungörelse

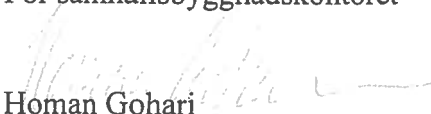
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar


Bilagor:

Bilaga 1 - Yttrande från miljökontoret daterat 2018-09-06

Bilaga 2 – E-post från Trafikverket daterat 2018-10-15

För samhällsbyggnadskontoret


Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör


Kajsa de Vall
Bygglovschef

Hur man överklagar

Den som vill överklaga byggnadsnämndens beslut ska skriva till Länsstyrelsen i Stockholms län. Skrivelsen ska skickas till Samhällsbyggnadskontoret, Bygglovenheten, 151 89 Södertälje. Överklagandet ska ha kommit in till samhällsbyggnadskontoret inom tre veckor från den dag då ni tog del av beslutet. Skrivelsen ska ange det beslut som överklagas och den ändring i beslutet som ni begär. Ni ska också ange varför beslutet är oriktigt och de bevis som ni vill hänvisa till som stöd för er talan. Underteckna överklagandet och uppge namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Märk kuvertet: **"ÖVERKLAGANDE"**

Om ni anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Kommundelsnämnden
Södertälje

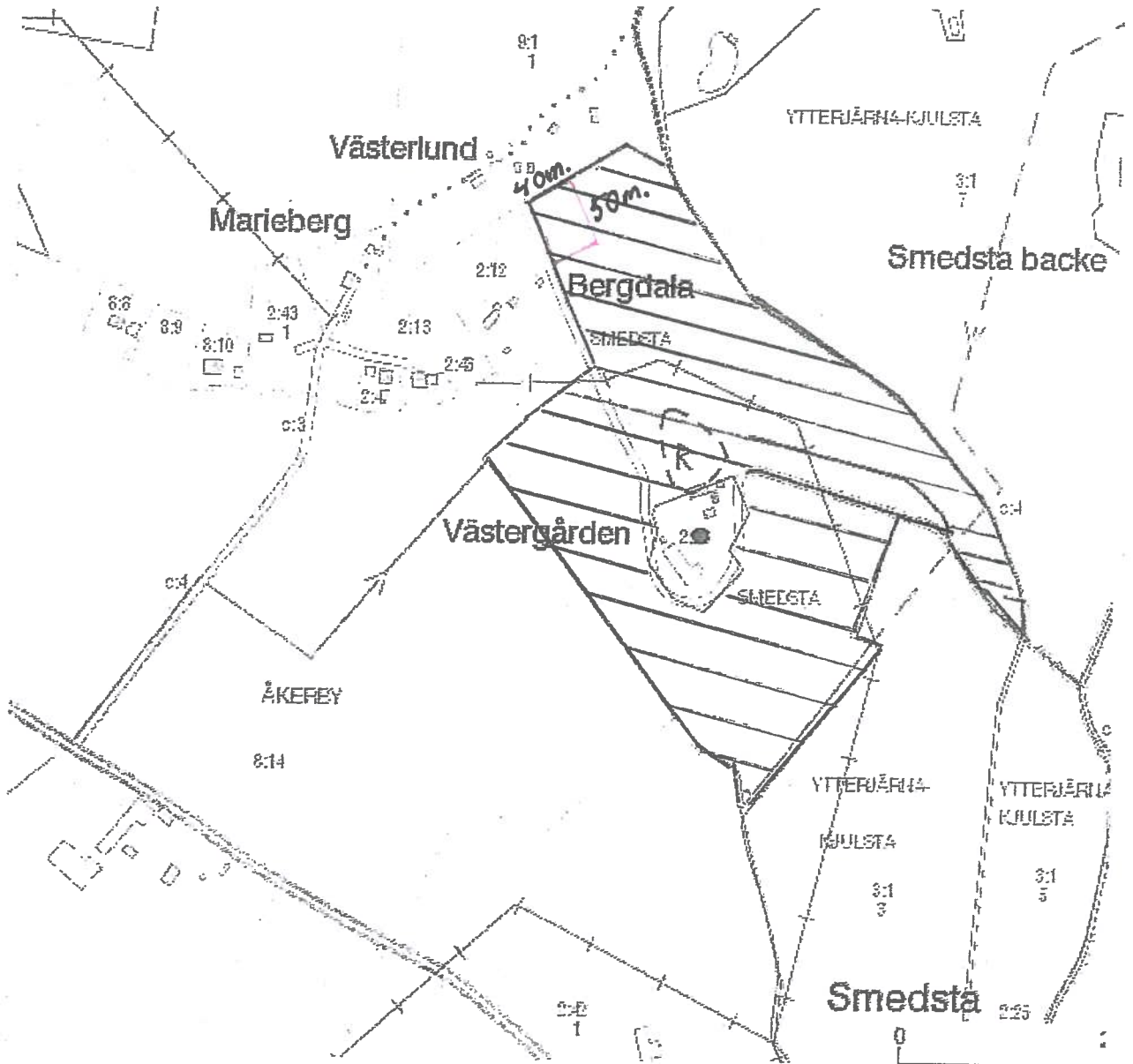
2018 -11- 01

SBN-2018-01636
Beslut DBL

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2018 -08- 24

Samhällsbyggnadskontoret
SBN- 2018 - 0 1 6 3 6



Handwritten signature or initials.