

TRANHOLMEN 1:138 (FALKSTIGEN 44)
Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig byggnad
och bygglov för nybyggnad av fritidshus

Ärendet

Ansökan avser bygglov för rivning av befintlig huvudbyggnad samt nybyggnad av fritidshus.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker nybyggnad av fritidshus. Kontoret anser att Tranholmen, efter ändring av detaljplanen, är planerad för ett bostadsområde för permanenta bostadshus. Därför ska alla nybyggda hus planeras miljö- och användarvänliga med krav på energieffektivitet och tillgänglighet. För fritidshus är kraven lägre ställda på energieffektivitet och tillgänglighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker rivning av den befintliga byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om nybyggnad av fritidshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad.
3. För att genomföra rivningen krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Håkan Klinga, Grythundsgatan 5, 115 47 STOCKHOLM

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 5 903 kronor och avgiften för rivningslovet är 6 456 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Beskrivning av ärendet

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 206 med beteckningen Bn2. Enligt planen får fastigheten bebyggas för bostadsändamål med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

Byggnadsarean för huvudbyggnad är 90 kvm och maxbruttoarean får uppgå till 180 kvm. För beräkning av bruttoarea medtages mätbara ytor som har en högre höjd från golv till takbjälklaget än 1,3 meter. Byggnadshöjden är satt till 4,5 meter och nockhöjden till 6,5 meter. Mindre takkupor, högst tre stycken får anordnas. För komplementbyggnad gäller en byggnadsarea på 15 kvm. Källare får ej anordnas under komplementbyggnad. Byggnaders avstånd till granne ska vara minst 4,5 meter och till väg och naturområden 6,0 meter. Ny bebyggelse skall anpassas till tomtens topografi. Marken får ändras +/- 1 meter i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande och endast i anslutning till huvudbyggnad. Ändringen får inte sträcka sig längre ut än 3,0 meter från huset och inte närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Tranholmen var ett fritidsområde med begränsad byggrätt fram till 2006 då planen ändrades och byggrätten ökades till 90 kvm för att möjliggöra ”permanent bostadshus”.

Idag används mer än hälften av fastigheterna för permanentboende. Det finns inte heller någon statistik eller utredning som visar graden av fritidsboende på ön. Dessutom är det svårt att kontrollera användningen av fastigheterna.

Begreppet ”permanent bostad” innebär ”bostad som nyttjas för stadigvarande bruk eller småhus som är inrättat för helårsboende” och att man är inskriven på fastigheten.

Inom Danderyds kommun finns det inga områden som är avsedda för fritidsboende. Alla områden i kommunen inklusive Tranholmen är planlagda som bostadsområde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att alla nybyggda hus bör planeras miljö- och användarvänliga med krav på energieffektivitet och tillgänglighet.

För fritidshus är kraven lägre ställda på energieffektivitet och tillgänglighet. Långsiktigt finns det därför goda skäl med hänsyn till energieffektivitet och tillgängligheten att följa regelverken för permanent bostadshus oavsett användning.

Utformningskraven prövas i bygglovet och finns i 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 18 § PBF. Enligt PBL 8 kap 1 § ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål, ha god form, färg och materialverkan samt att vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.



Kommunicering har skett med sökanden som har inkommit med yttrande. Sökanden anger att fastigheten ska användas för fritidsändamål såsom den har gjort sedan 1992.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller att alla nybyggda hus bör planeras miljö- och användarvänliga och ska uppfylla kraven på energieffektivitet och tillgänglighet för permanent bostad.

Den nya byggnaden enligt ansökan uppfyller inte tillgänglighetskraven.

Vid avslag tas full handläggningsavgift ut utan anmälningsavgift.

Underlag för beslut

- Fasad- och sektionsritning (2020-08-17)
- Projektbeskrivning (2020-06-30)
- Situationsplan (2020-06-30)
- Sektionsritning (2020-06-30)
- Planritningar (2020-06-30)

Bilaga:

- Yttrande från sökanden 2020-08-25

För lovet gäller följande:

Rivningen får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan



Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 25 augusti 2020.

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- **Sökanden**
- **Fastighetsägare (*om annan än sökande*)**

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.



Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.