

Datum: 2026-04-08

Diarienummer: B 2025-000599

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Oscar Arizcurinaga

TRANHOLMEN 1:44 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt lovbefriad tillbyggnad

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden uppförs i en våning med en byggnadsarea om 31 kvm.

Befintlig fastighet avviker från detaljplanen avseende minsta tomtstorlek om 1 500 m². Fastigheten tomtareal är 375 m².

Enligt 9 kap. 56 1 b § PBL ska bygglov ges trots att byggnaden/fastigheten avviker från detaljplanen om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut för minst 15 år sedan.

Trots att den föreslagna bostaden är av begränsad omfattning bedöms den uppfylla de grundläggande funktionskrav som kan ställas på en bostad av aktuell typ.

Ansökan omfattar även en bygglovsbefriad tillbyggnad av enbostadshuset med en sammanlagd bruttoarea om ca 14 kvm. Tillbyggnaden medför en utökning och förbättring av bostadens planlösning och tillgänglighet.

Ärendet avseende ansökan om nybyggnad av enbostadshus behandlades vid föregående sammanträde och återremitterades då till förvaltningen för komplettering. I denna ansökan ingår även en bygglovsbefriad tillbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer mot denna bakgrund att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 53 och 79 §§ plan- och bygglagen, PBL.
- Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.

Tommy Willberg Persson, Falkstigen 81, 18270 Stocksund

- Avgiften för handläggningen är 21 784 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 21 784 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden uppförs i en våning med en byggnadsarea om 31 kvm.

Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek om 1 500 m². Fastigheten tomtareal är 375 m².

Den aktuella avvikelsen bedöms utgöra en sådan avvikelse som kan godtas enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Åtgärden bedöms inte medföra någon påtaglig olägenhet för närboende, inte heller strida mot detaljplanens syfte. Den bedöms dessutom bidra till en ändamålsenlig markanvändning av en i övrigt svårbebyggd fastighet.

Trots att den föreslagna bostaden är av begränsad omfattning bedöms den uppfylla de grundläggande funktionskrav som kan ställas på en bostad av aktuell typ.

Ansökan omfattar även en bygglovsbefriad tillbyggnad av enbostadshuset med en sammanlagd bruttoarea om ca 14 kvm. Tillbyggnaden medför en utökning och förbättring av bostadens planlösning och tillgänglighet.

I denna ansökan ingår även en bygglovsbefriad tillbyggnad.

Ärendet avseende ansökan om nybyggnad av enbostadshus behandlades vid föregående sammanträde och återremitterades då till förvaltningen för komplettering.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

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 ochnockhöjden till 6,5 meter. Mindre takkupor, högst 3 stycken, får anordnas.

För komplementbyggnad gäller en byggnadsarea på 15 kvm. Källare får ej anordnas under komplementbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastighetens tomtstorlek på 375 kvm underskrider bestämmelsen om minsta tomtstorlek på 1500 kvm.

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över förslaget, enligt 9 kap. § PBL.

Inga synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Tranholmen 1:204 har lämnat godkännande på placering av den föreslagna lovbefriade tillbyggnaden som placeras 3,0 meter från tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Fastigheten har en begränsad areal om 375 kvm, vilket påverkar möjligheterna att uppföra ett planenligt och funktionellt bostadshus vid en strikt tillämpning av planbestämmelsen om byggnadens placering. Den aktuella placeringen möjliggör en ändamålsenlig utformning av bostadsbyggnaden samtidigt som tomten kan nyttjas på ett funktionellt sätt.

Vid bedömningen av tomtstorlekens planavvikelse har beaktats att fastigheten tillkommit före detaljplanens fastställande. Den befintliga situationen får därmed anses utgöra ett förhållande som föregår planläggningen och som kan beaktas vid prövningen av avvikelens förenlighet med planens syfte.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader 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. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar.

Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL.

Befintlig fastighet avviker från detaljplanen avseende minsta tomtstorlek. Enligt 9 kap. 56 1 b § PBL ska bygglov ges trots att byggnaden/fastigheten avviker från detaljplanen om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut för minst 15 år sedan. Enligt 9 kap. 56 1c § ska bygglov ges om befintlig avvikelse har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsprövning. I aktuellt ärende har detaljplanens genomförandetid gått ut för minst 15 år sedan/lov för avvikelsen godtagits i en tidigare bygglovsprövning. Befintlig avvikelse utgör därmed inget hinder mot att bygglov ges.

Enligt 9 kap. 53 § PBL ska den som i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus även planerar att göra en tillbyggnad som annars är lovbefriad, ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 23 b § PBL får byggnadsnämnden, när den ger startbesked för nybyggnaden, samtidigt ge startbesked för tillbyggnaden.

Enligt 9 kap. 79 § ska vid prövningen av en ansökan enligt 52-54 §§ lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som följer av plan- och bygglagen samt föreskrifter meddelade med stöd av lagen. Aktuell åtgärd bedöms uppfylla dessa krav.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasadritningar - Inkommen - 2026-04-02
2. Sektion- och plan ritning - Inkommen - 2026-04-02
3. Situationsplan - Inkommen - 2026-04-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. TRANHOLMEN 1:44 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt lovbefriad tillbyggnad
2. Grannegodkännande från fastighetsägare till Tranholmen 1:204

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglag, PBL (2010:900, SFS 2025:1079)
Plan- och byggförordning, PBF (2011:338, SFS 2025:980)
Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6)
Boverkets konstruktionsregler, EKS (BFS 2011:10)
Boverkets nya byggregler & Energi, BBR 31

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Tidsbokning för tekniskt samråd och komplettering av kontrollplan och övriga tekniska handlingar inför tekniskt samråd görs via vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

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

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.

- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Beslutet får laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att ingen överklagan inkommit. Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Ett beslut om lov börjar gälla direkt, även om det fortfarande går att överklaga. Om du börjar med projektet innan beslutet har fått laga kraft (det vill säga innan tiden för överklagande har gått ut), gör du det på egen risk. Det betyder att du kan behöva återställa eller ändra projektet om beslutet ändras vid en överklagan.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunens digitala anslagstavla