

Datum: 2026-05-27

Diarienummer: B 2026-000188

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Najib Veghar

TRANHOLMEN 1:197 (UGGLESTIGEN 163) - Ansökan om rivningslov för huvudbyggnad och komplementbyggnad och bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt lov för lovbefriad tillbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad med en bruttoarea om ca 39 kvm och en komplementbyggnad med en bruttoarea om ca 21 kvm. Vidare avser ärendet ansökan om bygglov för nybyggnad av en huvudbyggnad samt en lovbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Den föreslagna nybyggnaden av huvudbyggnad uppgår till en byggnadsarea (BYA) om 90 kvm och en bruttoarea om 170 kvm. I ärendet ingår även en lovbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden med en bruttoarea och byggnadsarea om 30 kvm.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 53 och 79 § plan- och bygglagen, PBL.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 77 § plan- och bygglagen, PBL.
5. Med stöd av 9 kap. 105 § PBL förenas beslutet med följande villkor:

- a. Det befintliga bostadshuset ska vara rivet innan startbesked för den föreslagna nybyggnaden kan meddelas.
 - b. Trapphiss ska vara installerad innan slutbesked för den föreslagna huvudbyggnaden kan meddelas.
6. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Martin Nordström, Sandtäppevägen 17, 141 91 Huddinge
7. Avgiften för handläggningen är 40 404 kronor för nybyggnaden och 7 696 kronor för rivningen i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 48 100 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

För den aktuella fastigheten beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 januari 2025 rivningslov för rivning av huvudbyggnaden och komplementbyggnaden samt bygglov för nybyggnation av ett enbostadshus (Dnr B 2024–000723). Föreliggande ärende avser en revidering av det tidigare förslaget samt ett tillägg av en lovbefriad tillbyggnad.

Ansökan avser rivningslov för rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnad om ca 60 kvm samt bygglov för nybyggnad av en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 90 kvm och 170 kvm bruttoarea. Den föreslagna byggnaden har en byggnadshöjd om 4,5 meter och en nockhöjd om 6,47 meter, räknad från medelmarknivån. Nybyggnad placeras ca 5 meter från tomtgräns mot fastigheten Tranholmen 1:160 och 5,43 meter från tomtgräns mot fastigheten Tranholmen 1:161.

Ärendet avser även lov för en lovbefriad tillbyggnad med en våning och en bruttoarea om 30 kvm i enlighet med 9 kap. 53 § PBL.

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 får vara max 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 3 stycken får anordnas. För

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

Byggnaders avstånd till granne skall vara minst 4,5 meter och till väg och naturområden minst 6,0 meter. 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.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Byggnaden har i kommunens kulturmiljöhandbok bedömts vara särskilt värdefull.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en beräkningsgrundande fasad. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:3 bör beräkningsgrundande fasad i första hand vara byggnadens ena långsida och normalt en fasad som är parallell med gatans längdriktning. I detta fall fastställs fasad mot nordväst mot Ugglestigen och där även entrén placeras som beräkningsgrundande och byggnadshöjden blir 4,5 meter räknat från medelmarknivån. Nockhöjden räknas också från medelmarknivån till den högsta punkten i byggnaden och blir 6,47 meter.

Enligt Svensk Standard (SS 21054:2020), som regelmässigt tillämpas vid beräkning av byggnadsarea, utgörs byggnadsarean av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

I vägledningen till standarden framgår att projektionen av utkragande byggnadsdel ska inräknas vid beräkningen av byggnadsarea och som väsentligt påverkar användningen av underliggande mark, om de är placerade med undersida lägre än 3 meter ovan mark och deras horisontella djup är större än 0,5 meter, eller om dess lägsta punkt är belägen på en höjd mellan 3–5 meter ovan mark och dess framkant ligger mer än 1,5 meter utanför underliggande fasadliv.

Av de inlämnade ritningarna framgår att övre planet kragar ut 0,5 meter längs fasaden mot sydost samt att avståndet mellan marknivån och undersidan av det utkragande partiet understiger 3 meter. Mot denna bakgrund ska den del av övre planet som kragar ut 0,5 meter inte medräknas i byggnadsarean.

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok bedöms den befintliga byggnaden vara särskild värdefull. Enligt sökanden är byggnaden ett gammalt fritidshus som saknar isolering och fungerande planlösning.

Placering och utformning

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.

Anpassning till terräng

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

Omgivningspåverkan

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Lovfri tillbyggnad

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 bygglov för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 23 b § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 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, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-04-22
2. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2026-04-22
3. Fasadritningar - Inkommen - 2026-04-22
4. Sektion - Inkommen - 2026-04-22
5. Planritningar - Inkommen - 2026-04-22
6. Fotografi - Inkommen - 2026-05-20

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. TRANHOLMEN 1:197 (UGGLESTIGEN 163) Ansökan om rivningslov för huvudbyggnad och komplementbyggnad och bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt lov för lovbefriad tillbyggnad

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 byggförfordning, PBF (2011:338, SFS 2025:980)

Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6)

Boverkets konstruktionsregler, EKS (BFS 2011:10)

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/ rivningsplan.
- 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

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
- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunens digitala anslagstavla