

Byggnadsnämnden

TRANHOLMEN 1:167 (ANDSTIGEN 170)
Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig
huvudbyggnad och komplementbyggnad samt bygglov
för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad och bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Befintliga byggnader omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan och bedöms inte ha sådant kulturhistoriskt värde att de bör bevaras. Föreslagen nybyggnad överensstämmer med gällande detaljplan och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge rivningslov för befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § PBL, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet om lov med villkoret att befintlig huvudbyggnad ska rivas. Befintlig huvudbyggnad ska vara riven senast i samband med ansökan om slutbesked för nytt enbostadshus på fastigheten.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Anders Pettersson, Ripvägen 3A, 132 47 Saltsjö-Boo

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 25 887 kronor och avgiften för rivningslovet är 6 149 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygg- och rivningslov för att ersätta befintlig huvudbyggnad med ett nytt enbostadshus på fastigheten Tranholmen 1:167. Förutom huvudbyggnaden rivs även en mindre gäststuga.

Föreslagen nybyggnad placeras högre upp på tomten än befintlig huvudbyggnad. Tomten är kuperad och sluttar ned mot Andstigen och Lilla Värtan. Enligt förslaget placeras byggnaden i sluttning med souterrängvåning. Föreslagen byggnad har en byggnadsarea om 90 kvm och bruttoarea om 180 kvm. Enligt 1 kap. 3 § PBF ska byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Mätt från medelmärknivån invid byggnaden är byggnadshöjd 4,5 meter. Nockhöjden är 6,5 meter.

Byggnaden har en fasadgestaltning med klassicerande element. Fasaderna utförs i stående och liggande träpanel i en mörkbrun kulör (NCS 6020-R10B). Tak beläggs med svart plåt och solceller.

Ursprungligt förslag har reviderats. I det aktuella omarbetade förslaget har fasadmaterialet ändrats från puts till träpanel. Placeringen i terrängen har även justerats något för att minska markuppfyllnad och schaktning. Stödmurar har utgått ur ansökan.

Altaner ingår inte i ansökan om bygglov. Enligt 9 kap 4f § PBL krävs inte bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D206 med beteckningen Bn2. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad med en byggnadsarea om högst 90 kvm och maxbruttoarea om 180 kvm.

Huvudbyggnadens byggnads- och nockhöjd får vara högst 4,5 meter respektive



6,5 meter. Byggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns och minst 6,0 m från vägar och naturområde.

Markens höjd får ändras med högst +/- 1 meter och endast ändras i anslutning till huvudbyggnaden. Markförändringen får inte sträcka sig mer än 3,0 meter från huvudbyggnaden och inte närmare tomtgräns än 4,0 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Befintliga byggnader omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan. Byggnaderna bedöms inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att de bör bevaras. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan. Förslaget bedöms uppfylla kraven på lämplig placering, utformning och anpassning. Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Markplaneringen är förenlig med detaljplanens begränsning av markingrepp och har utformats med hänsyn till terrängen och tomtens förutsättningar. Förslaget överensstämmer helt med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt att rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus ges med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Underlag för beslut

- Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom 2020-11-10
- Markplaneringsritning, inkom 2020-11-10



- Planritning övre plan, inkom 2020-11-10
- Planritning souterrängplan, inkom 2020-11-10
- Sektioner, inkom 2020-11-10
- Fasadritningar söder och väster, inkom 2020-11-10
- Fasadritningar norr och öster, inkom 2020-11-10
- Exteriörredovisning, inkom 2020-11-10
- Foton (2st) 2020-12-03

För lovet gäller följande:

Åtgärden 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
- Konstruktionsritningar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2020-11-10.

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
- Grannar

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.