



Byggnadsnämnden

**Fastighet: DJURSHOLM 2:357**  
**Ansökan om tidsbegränsat bygglov för bodetablering på vatten**

**Ärendet**

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för bodetablering i form av bodar på pråm, placerade på kommunens vattenfastighet.

Åtgärden bedöms få en stor omgivningspåverkan och utgöra ett negativt inslag i stads- och landskapsbilden.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå tidsbegränsat bygglov för bodetablering på vatten.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

**Avgift**

Avgiften för beslutet är 4 270 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

**Bakgrund**

Det finns ett tidigare förslag om placering av bodetableringen på fastigheten Framnäs 6, vilket består av parkmark i Framnäsvisken. Stadsbyggnadskontoret avstyrkte förslaget.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggbodas placerade på en pråm på vattnet, utanför fastigheten Ysäter 4. Vattenfastigheten Djursholm 2:357 ägs av Danderyds kommun.

På fastigheten Ysäter 4 planeras byggnadsarbeten som gör att en bodetablering är nödvändig. Fastigheten Ysäter 4 är kuperad och det finns inte plats för det antal byggbodas som behövs, enligt sökanden. Därför söks tidsbegränsat bygglov på kommunens vattenfastighet Djursholm 2:357, för placering av byggbodas på en pråm.

Pråmen är ca 25 meter lång och 12,5 meter bred. Byggbodarna är tretton till antalet och placeras ovanpå varandra så att byggnaden får två våningar och en höjd om 7,2 meter från havsnivån till högsta punkt. Byggbodarna har en byggnadsarea om 174,49 kvm och en bruttoarea om 324 kvm.

Fasaderna utförs i träpanel i blå kulör (NCS S 2070-R90B). Tak utgörs av svart limmad protanduk.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S 420 med beteckningen Vb som innebär ”vattenområde med bryggor etc.”

Fastigheten ligger inom en känslig kulturmiljö i Djursholm som är att betrakta som särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet. Båda sidor om Framnäsvisken är av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande planförhållandet, områdets kulturhistoriska värde, riksintresset för kulturmiljövården samt den egna bedömningen av förutsättningar för stadsbyggnadsnämnden att ge tidsbegränsat bygglov enligt förslaget.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Enligt 9 kap. 33 § PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar för permanent bygglov, om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid. För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden avser ett behov

som verkligen är tillfälligt, det är inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad period. Omständigheterna ska också vara sådana att det är praktiskt och ekonomiskt rimligt att avveckla åtgärden inom den avsedda tiden och återgå till ett planerligt användningssätt.

Förslaget innebär att en bodetablering i form av tretton byggbodas i två våningar ska ställas på en pråm, på kommunens vatten.

Åtgärden uppfyller inte alla förutsättningar för permanent lov då den avviker från detaljplanens bestämmelser. Sökande har angett att behovet är av tillfällig karaktär då behovet endast gäller under tiden byggnation pågår på fastigheten Ysäter 4. Åtgärden avses att pågå under en begränsad tid om drygt tre år, maximalt tom 2025-12-31.

I plan- och bygglagens 9 kap. 33 § anges att ett tidsbegränsat bygglov *får* ges. Det är således en möjlighet kommunen har, men ingen skyldighet.

Förutom de krav som ställs ska också andra bedömningar enligt plan- och bygglagen göras. Bl.a. en lämplighetsprövning och en avvägning mellan det enskilda intresset som talar för åtgärden, och de motstående allmänna intressen som skyddas av plan- och bygglagen och annan lagstiftning.

Diskussion att eventuellt revidera förslaget genom att minska antalet bodar, i höjd och till antal, har förts med sökande. Exempelvis kan ett antal bodar flyttas till den egna fastigheten Ysäter 4, efter att markarbeten är färdigställda. Något reviderat förslag har inte inkommit. Förslag till beslut avser det aktuella, oförändrade förslaget.

Åtgärden bedöms inte uppfylla lämplighetskravet för en så stor, omfattande och iögonfallande bodetablering som placeras på vattenspegeln, mitt i en särskilt värdefull kulturmiljö. Tidsaspekten är problematisk då det handlar om dryga tre år. Lagen medger dessutom möjlighet till förlängning med upp till tio år, om stadsbyggnadsnämnden medger det.

Byggbodar ska uppföras på den egna fastigheten, i första hand.

Det allmänna intresset att åtgärden ska vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, får anses väga tyngre än det enskilda intresset att uppföra byggbodas utanför den egna fastigheten.

Sökande har tagit del av förslaget till beslut och inkommit med ett yttrande. I yttrandet framförs bakgrund till ansökan, planförhållandet, områdets kulturhistoriska värde samt riksintresset. Vad detaljplanen anger är ostridigt.

Avseende ett områdes eventuella kulturhistoriska värden är det en bedömning som ska göras i varje plan- och byggärende.

Lagstiftningen om riksintressen infördes samtidigt som plan- och bygglagen, som kom 1987. Aktuell detaljplan S420 är från 1986. Riksintresset har därför inte beaktats vid framtagandet av detaljplanen. Dock ska hänsyn tas till bebyggelseområdets kulturvärden. Det faktum att området är av riksintresse för kulturmiljövården innebär att det har så höga kulturvärden att det är av nationellt intresse.

Sökande framför vidare att fastigheten Djursholm 2:357 inte ingår i bevarandeområde enligt kommunens Kulturmiljöhandbok, vilket stämmer. Dock bygger kulturmiljöhandboken på gamla inventeringar som inte är uppdaterade. Därför pågår just nu ett arbete med att ta fram en ny kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Oavsett om en byggnad, fastighet eller ett bebyggelseområde är utpekad i förväg eller ej, ska en bedömning göras i varje enskilt fall, enligt plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bebyggelseområdet kring Framnäsvisken i Djursholm är särskilt kulturhistoriskt värdefullt och omfattas av förvanskningförbudet, enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

Då något reviderat förslag inte inkommit är bedömningen avseende ansökan oförändrad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för bodetablering på vattnet i Framnäsvisken.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Situationsplan, inkom 2022-09-25
- Fasadritning, inkom 2022-09-25
- Planritning, inkom 2022-09-25
- Rivningsplan, inkom 2022-09-25
- Teknisk beskrivning, inkom 2022-09-25
- Broschyr/dimensionering, inkom 2022-09-25
- Brandskyddsbeskrivning, inkom 2022-09-25
- Sakkunnigutlåtande tillgänglighet, inkom 2022-09-25
- Konstruktionsritning, inkom 2022-09-25
- Yttrande från sök, inkom 2022-11-29
- Bilaga med fotomontage från sök, inkom 2022-11-29

---

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare (om annan än sökande)

### **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](http://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.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).