



Mikael Sköldberg  
Mikael.Skoldberg@varmdo.se  
08-570 470 88  
Bygglovhandläggare

## Tjänsteskrivelse

# HÄSSELMARA 1:298: Ansökan om rivning av befintlig huvudbyggnad samt uppförande av ny huvudbyggnad.

## Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad.
2. Ta ut en avgift 9 009 kronor (75 % av full avgift, full avgift vid beviljande hade varit 12 012 kronor)
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

## Stöd för beslut

Sökt åtgärd strider mot 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

## Ärendet

Ansökan om rivning av befintlig huvudbyggnad samt uppförande av ny huvudbyggnad inkom 2018-02-06.

## Bakgrund

2018-02-12 ringde bygglovshandläggare upp till sökanden och meddelade att bygglov inte kommer kunna beviljas så som ansökan är utformad idag. Detta skickades även per mail till sökanden samt till dennes ombud 2018-02-12.

Anledningen till att bygglov inte kan beviljas är för att gällande planbestämmelser medger en byggrätt om 60 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad samt 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Befintlig huvudbyggnad är större i storlek än vad gällande planbestämmelser medger men eftersom sökanden avser riva befintlig huvudbyggnad och placera ny huvudbyggnad på annan plats är det

planbestämmelserna som gäller vid uppförande av ny byggnad.

## Rådande förhållande

Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område. För fastigheten gäller byggnadsplan BPL96 som medger bygg rätt om 60 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad.

Till gällande planbestämmelser finns även övergångsbestämmelser som anges nedan:

*"1 mom, befintliga byggnader större än 60 kvm.*

*Med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för fastställelse av denna plans ändring och som ligger inom byggnadsmark, får utan hinder av att byggnaden strider mot planen, vidtas ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet att den kan ses jämförlig med nybyggnad, om inte byggnadens volym och våningsantal därigenom ökas, eller tidigare oinredd vind inreds. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får ny byggnad uppföras, om ej byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas."*

I byggnadsplanens beskrivning går att läsa följande om övergångsbestämmelserna:

*"Till planbestämmelserna fogas två stycken övergångsbestämmelser. Den första ger rätt till återuppbyggnad av byggnad som strider mot planen om den förstörs genom våda t.ex brand samt rätt till ombyggnad inom byggnadens skal. Den andra övergångsbestämmelsen ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden för permanenthus. Kriterierna för permanenthus har valts enligt följande:*

- byggnader som fått byggnadslov för permanenthus*
- byggnader som fått byggnadslov för tillbyggnad av permanentbebott fritidshus*
- byggnader som är permanentbebodda enligt 1987 års mantalslängd"*

## Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägaren och dennes ombud.

Synpunkter från fastighetsägaren skickades till Per-Olov Fransson där fastighetsägaren redogjorde för att han var orolig att nämnden inte blir delgiven en fullständig bild och bakgrund till varför de har skickat in sin bygglovsansökan. Fastighetsägaren baserar detta på det grannhörandet som skickats ut från bygg- och miljöavdelningen till styrelse och berörda grannar.

Fastighetsägaren anger att fastigheten Hässelmara 1:298 idag är belagd med detaljplan daterad 1987 och att de nuvarande husen på fastigheten idag är från 40-talet. De befintliga husen överskrider redan med råge detaljplanens tillåtna bygg rätt om 60+40 kvm men eftersom de byggdes 47 år innan detaljplanen trädde i kraft har detta inte varit något problem.

Fastighetsägaren menar att man i detaljplanen kan göra ett flertal tolkningar men att det tydligt står att ett nytt hus får upprättas om man inte överskrider

ursprunglig totalvolym. Fastighetsägaren vill inte bygga större än vad det är idag utan snarare göra ett hus med mindre totalvolym och lägre takhöjd. Anledningen till deras ansökan är att nuvarande hus är i så dåligt skick att det knappt är tjänligt och tyvärr bortom räddning pga röta. Det problem som fastighetsägaren ser är att detta inte tas upp alls i grannyttrandet utan det enda som tas upp är att fastighetsägaren helt enkelt vill gå från tillåtna 60 kvm till 137 kvm när de i själva verket vill återuppbygga ett hus som motsvarar det som står där idag. Detta anser fastighetsägaren är mycket olyckligt och inte grund för en rättvis prövning. Detaljplanen har upprättats för att begränsa permanentboende och för att mindre sommarhus inte ska växa i totalvolym. Så är inte fallet i detta ärende eftersom det redan står ett större hus där idag som hitills har och fortsättningsvis kommer nyttjas som sommarboende.

Fastighetsägarens ombud har inkommit med synpunkter 2018-04-13 där denne anger att när man läser planbeskrivningen framgår det ganska tydligt att målsättningen och övervägandena har varit att inga nya stora byggnader ska komma till stånd. Det står så här enligt ombudet:

***"... Genom planändringen stadfästs befintliga förhållanden vad beträffar permanenteringsgraden men några ytterligare stora byggnader kan inte komma till stånd (sid 2 längd ned)"***

Ombudet anger att det är svårt att se att den sökta åtgärden på något sätt bidrar till "ytterligare stora byggnader". Snarare blir byggnaderna mindre (volymen minskar) och eftersom den totala byggnadskroppen i detta fall dessutom är uppdelad så framstår den som mindre framträdande. Dessutom har volymerna skjutits bak - så för dem som ser dem från vattnet - blir de mindre iögonfallande.

Ombudet anger dessutom - vilket klart framgår på sidan 3 i planbeskrivningen - är begreppet "inom byggnadens skal" att räkna som ett ytbegrepp (sic! - de borde ha skrivit volymbegrepp i rubriken istället, eftersom de skriver om volymen). Det är svårt att någonstans utläsa att det har varit målsättningen att hindra fastighetsägarna från att flytta byggnaderna på sina fastigheter, så länge de befinner sig på för byggnader avsedd mark och inte blir större till volymen.

Ombudet tycker det tydligt bör framgå i stycket "Ingetdera kan tillämpas denna ansökan då sökanden väljer att riva den befintliga byggnaden. Då har byggnaden inte förstörts genom våda och ger därmed ingen rätt till återuppbyggnad." att det är handläggaren som tolkar att "ingetdera kan tillämpas". Det kan t ex stå "Det är handläggarens bedömning att ingendera av dessa övergångsregler kan tillämpas på denna ansökan ...".

Ombudet ber också om att få repetera att planbeskrivningen endast är en bilaga till planen, utan att vara en del av denna. Han menar att när man läser den slutliga Detaljplanen DP96 så står det faktiskt "... vidtas ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet att den kan ses jämförlig med nybyggnad ...". Ordet som används är "nybyggnad", dvs enligt PBL 1 kap. 4§ "nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare byggnad till en ny plats.

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga synpunkter på sökt åtgärd har inkommit.

Ägare av fastigheten Hässelmara 1:250 (1/1) har inga synpunkter på sökt åtgärd men förutsätter att den kraftiga avvikelser från gällande planbestämmelser är prejudicerande för övriga fastigheter som omfattas av samma planbestämmelser inom Didriksdals samfällighetsförening. Fastighetsägaren anger också att ordförande i kommunstyrelsens planutskott, Fredrik Sneijberg (L) har i en artikel i NVP den 10 april på sidan 10 yttrat: "jag vill riva upp en regel som har överlevt sitt eget bästföredatum". Fastighetsägaren undrar om ovan föreslagna avvikelse från 60/40 är ett uttryck för en ny tillämpning av regeln som överlevt sig själv.

Ägare till fastigheten Hässelmara 1:310 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Hässelmara 1:297 (2/2) har inte inkommit med svar.

## Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att om sökanden avser riva befintlig huvudbyggnad och uppföra en ny huvudbyggnad på annan plats är det de gällande bestämmelserna som tillämpas, dvs ny huvudbyggnad får inte överstiga 60 kvm BYA. I planbeskrivningen går att läsa att det finns två stycken övergångsbestämmelser. Den första av dem ger rätt till återbyggnad om byggnaden förstörs genom t.ex våda samt rätt till ombyggnad inom byggnadens skal. Den andra bestämmelsen ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm BYA för permanentus.

Ingetdera kan tillämpas denna ansökan då sökanden väljer att riva den befintliga byggnaden. Då har byggnaden inte förstörts genom våda och ger därmed ingen rätt till återuppbyggnad.

Eftersom byggnaden rivs kan inte heller regler om tillbyggnad tillämpas och därmed är det de gällande bestämmelser som tillämpas.

Ansökan kan inte beviljas bygglov eftersom avvikelser mot gällande detaljplan inte är att bedöma som en liten avvikelse.

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Sändlista

Delges beslut med REK+MB  
Lagfarna ägare

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

### Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

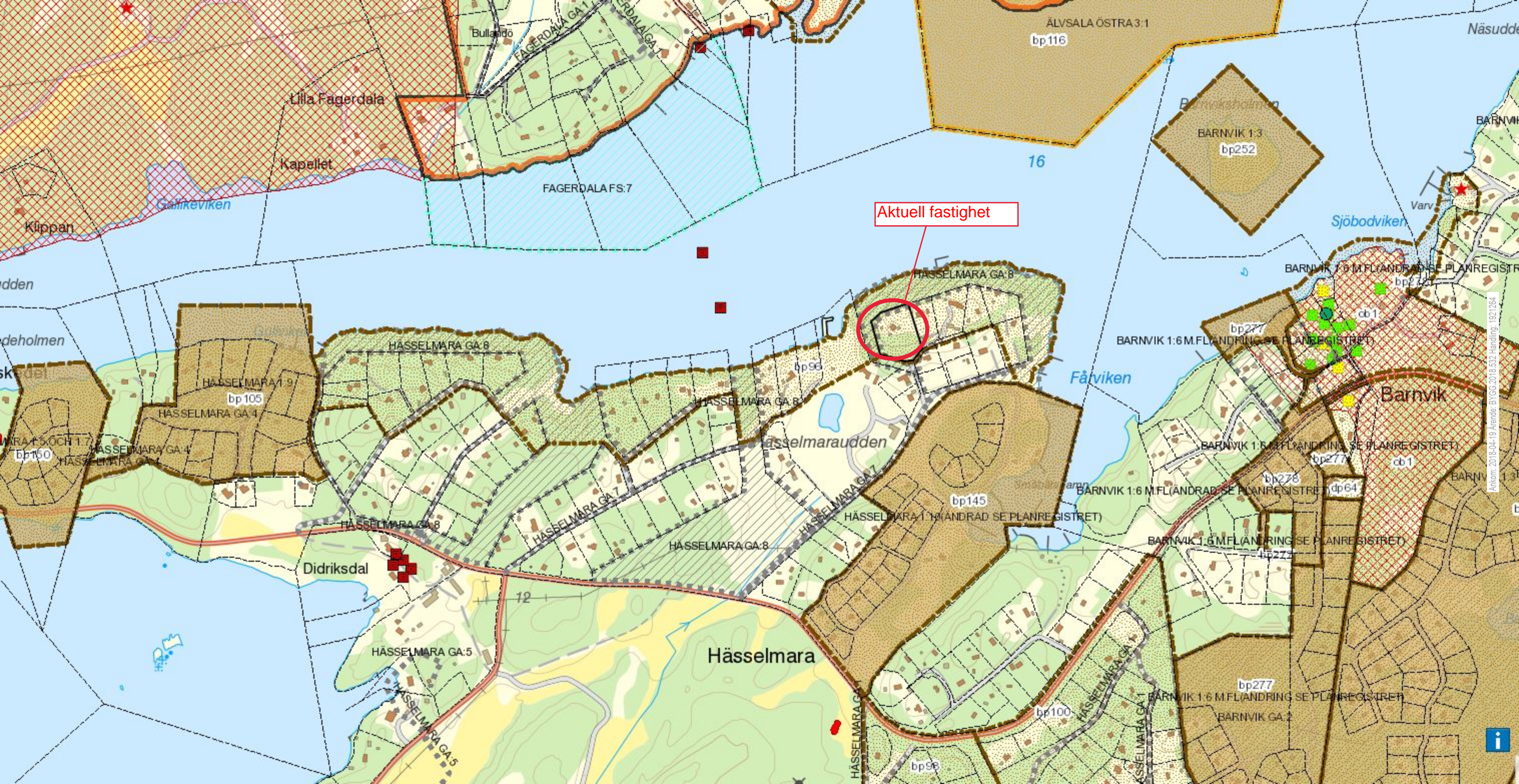
### Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

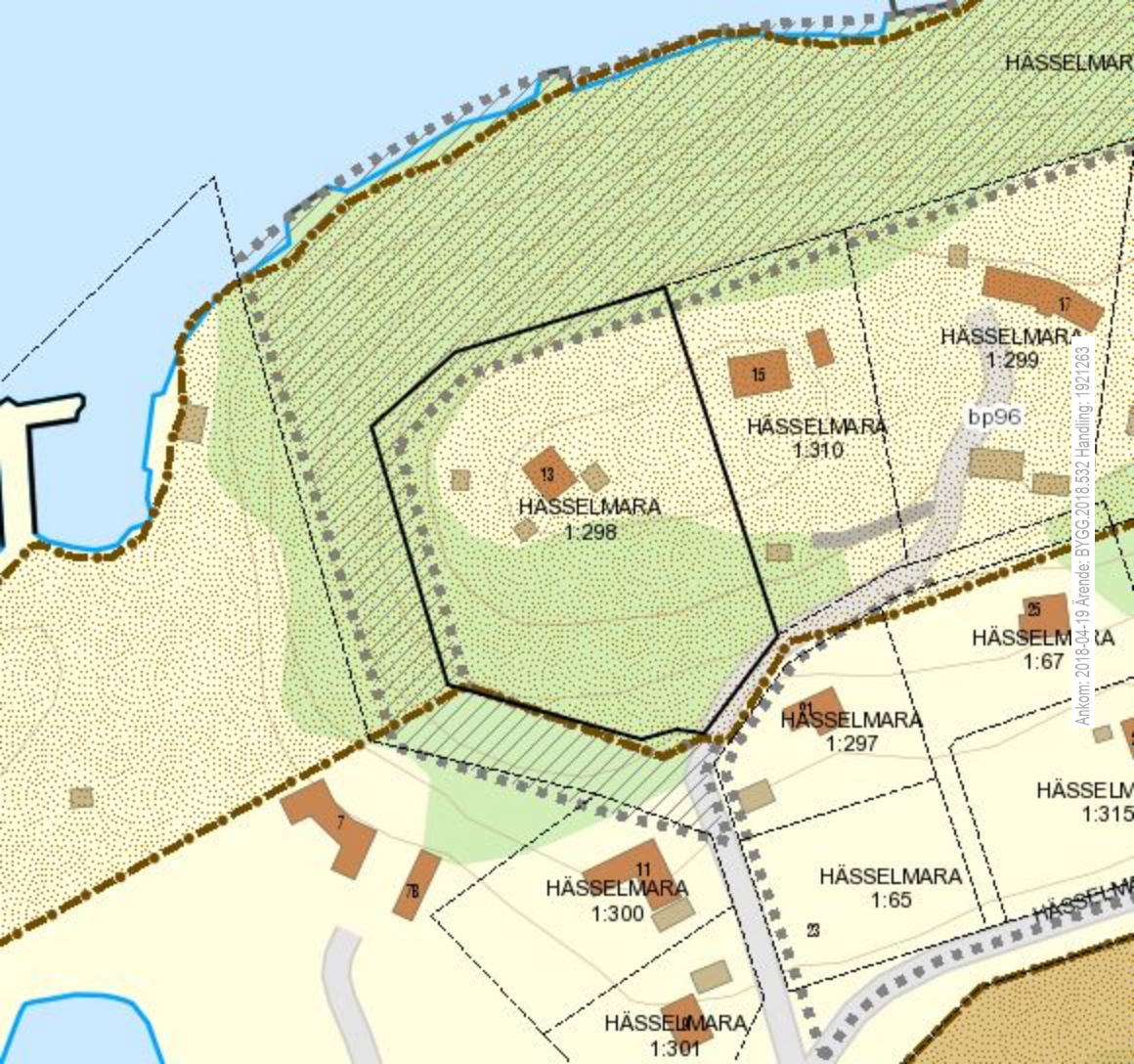
Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden  
134 81 GUSTAVSBERG



Aktuell fastighet

Ankom: 2018-04-19 Avenue: BYGG 2018.632 Handling: 1921264





HASSELMARA

HASSELMARA  
1:299

bp96

HASSELMARA  
1:310

HASSELMARA  
1:298

HASSELMARA  
1:67

HASSELMARA  
1:297

HASSELMARA  
1:315

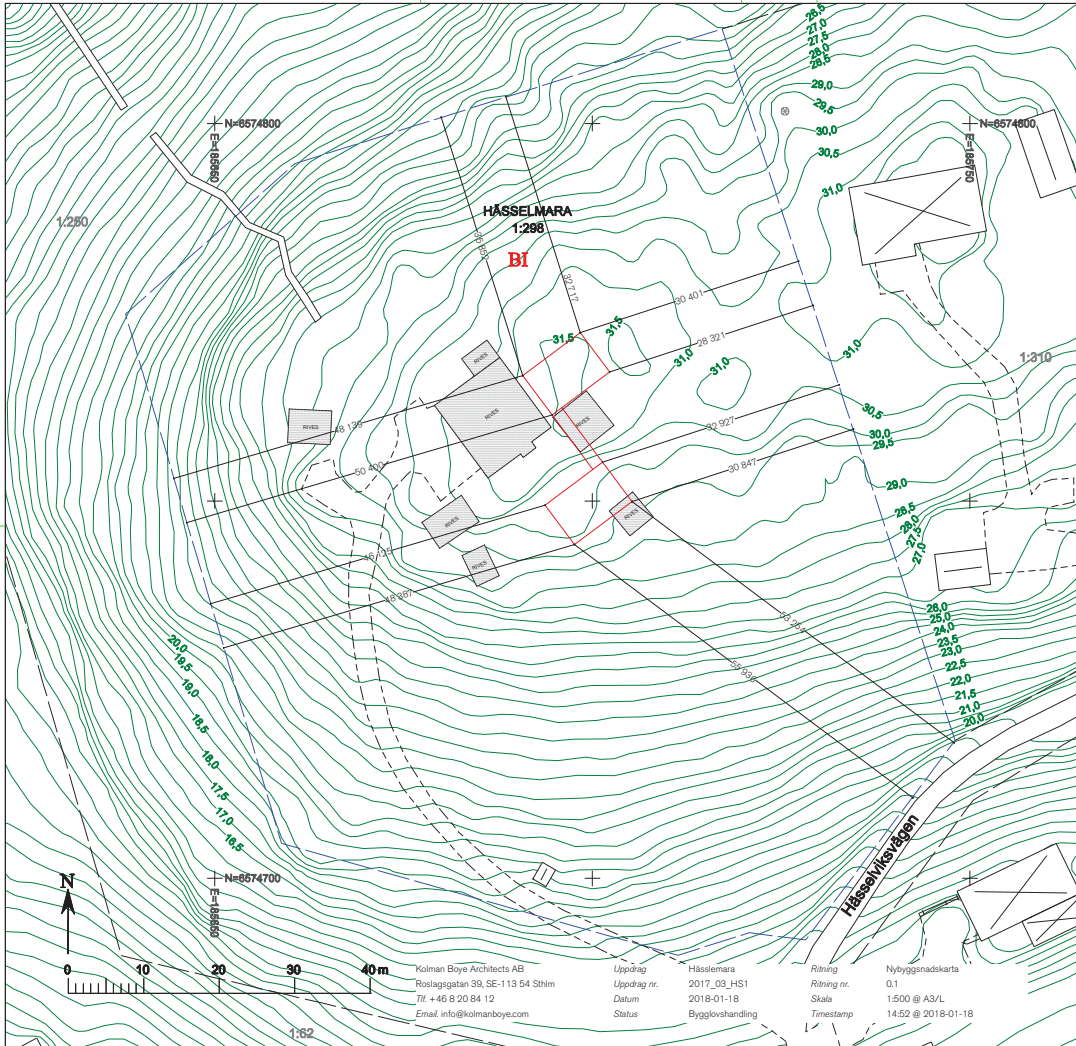
HASSELMARA  
1:300

HASSELMARA  
1:65

HASSELMARA  
1:301

Ankomst: 2018-04-19, Avenue: BYGG 2018.632, Handlingnr: 1921263





## Förenklad nybyggnadskarta

över  
**HÄSSELMARA 1:298**

Dnr. 2016TEN/1461

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer bp96

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer. Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m.

### TECKENFÖRKLARING

- Bostad, inmått taklinje
- Skärmtak
- Komplementbyggnad
- Fastighetsgräns
- Väg på tomtmark
- Höjdkurva
- Terrängtrappa

Ritad

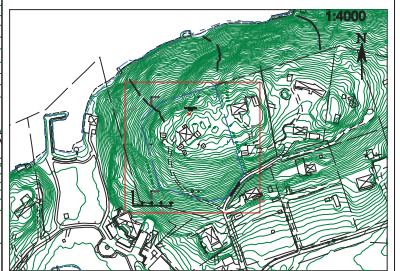
2016-08-08

Malcolm Parsons

Kartan får ej förvanskas

### VA-ENHETENS UPPGIFTER

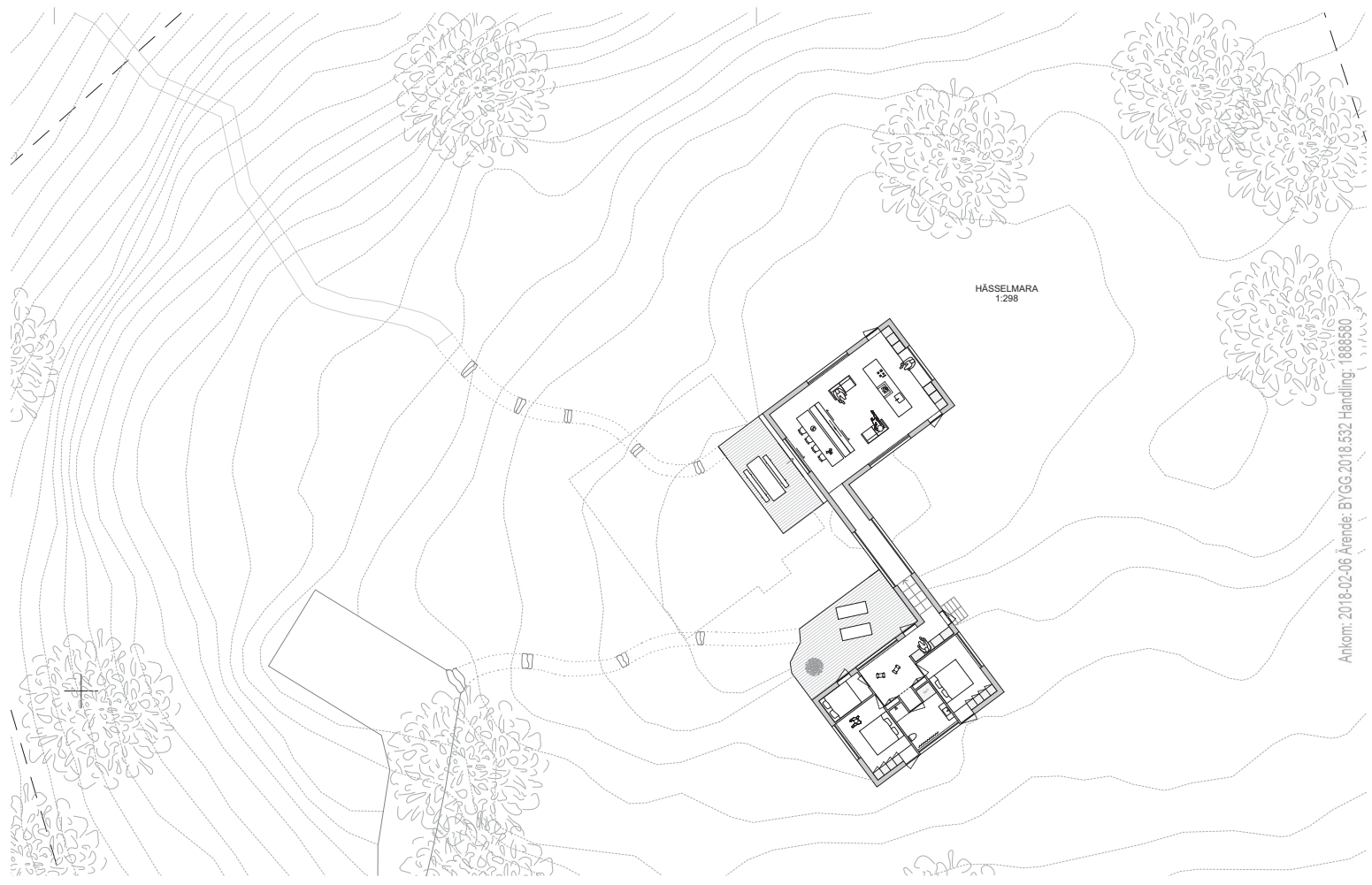
Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledning.



Kolman Boye Architects AB  
Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
Tlf. +46 8 20 84 12  
Email. info@kolmanboye.com

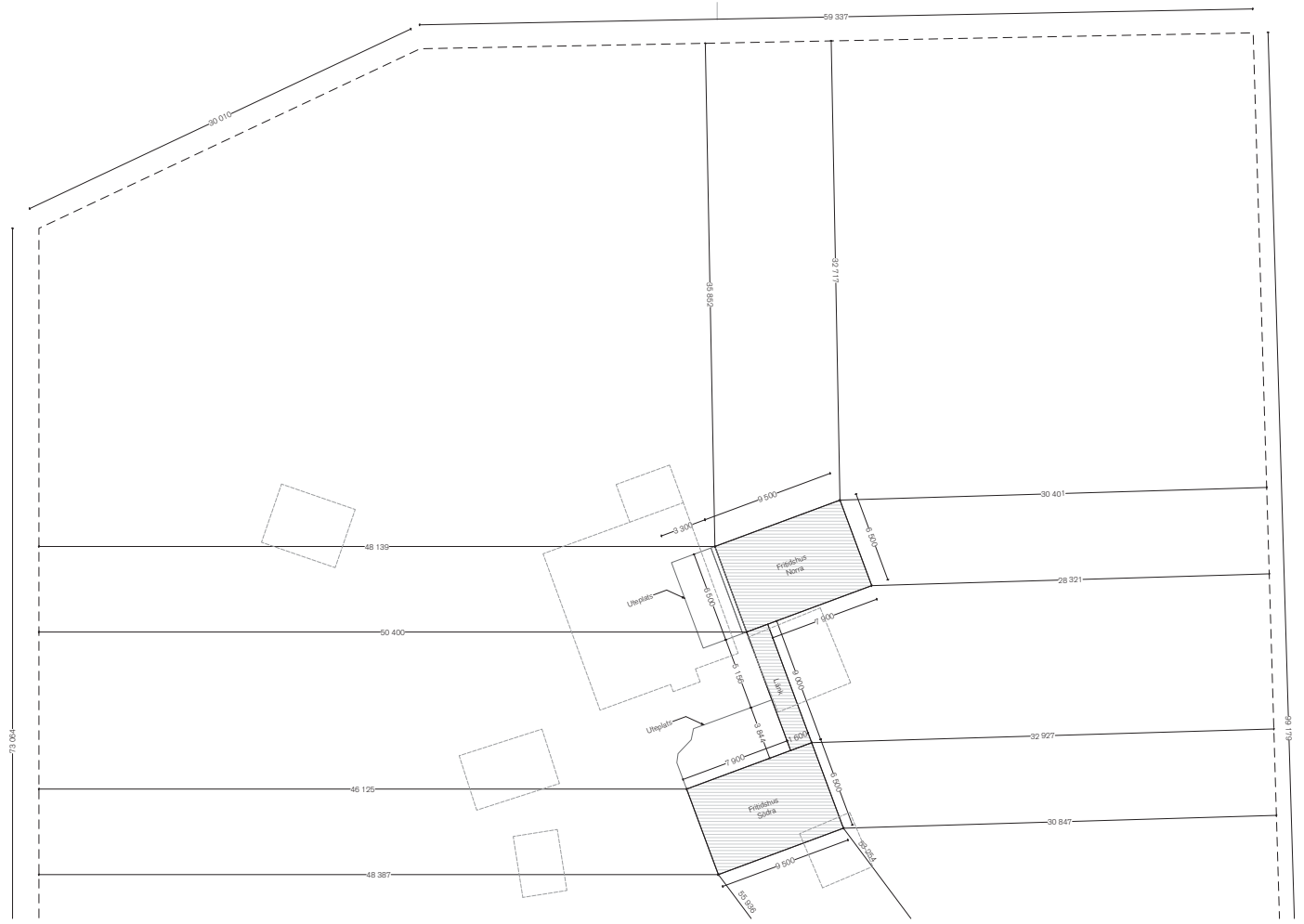
Uppdrag Hasselmara  
Uppdrag nr. 2017\_03\_HS1  
Datum 2018-01-18  
Status Bygglövshandling

Ritning Nybyggnadskarta  
Ritning nr. 0.1  
Skala 1:500 @ A3/L  
Timestamp 14:52 @ 2018-01-18



Ankomst: 2018-02-06 Ärendet: BYGG.2018.632 Handling: 1888580

0 1 1	10	20 M		
Kolman Boye Architects AB Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm Tel. +46 8 20 84 12 Email: info@kolmanboye.com	Uppdrag Uppdrag nr. Datum Status	Hässelmaran 2017_03_HS1 2018-01-18 Bygglövshandling	Ritning Ritning nr. Skala Timestamp	Situationsplan A.0.3 1:200 @ A3/L 14:52 @ 2018-01-18



0 2,5 5  
 Kolman Boye Architects AB  
 Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
 Tel. +46 8 20 84 12  
 Email. info@kolmanboye.com

Uppdrag Hässelmar  
 Uppdrag nr. 2017\_03\_HS1  
 Datum 2018-01-18  
 Status Bygglövshandling

25 M  
 Ritning  
 Ritning nr. 0.2  
 Skala 1:250 @ A3/L  
 Timestamp 14:52 @ 2018-01-18

Ankom: 2018-02-06 Ärende: BYGG.2018.632 Handling: 1888582



Ankomst: 2018-02-06 A-render: BYGG.2018.632 Handling: 1888577

Kolman Boye Architects AB  
Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
Tel. +46 8 20 84 12  
Email. info@kolmanboye.com

Uppdrag  
Uppdrag nr.  
Datum  
Status

Hässelmar  
2017\_03\_HS1  
2018-01-18  
Bygglövshandling

Ritning  
Ritning nr.  
Skala  
Timestamp

@ A3/L  
14:53 @ 2018-01-18

Images  
A.0.8  
@ A3/L  
14:53 @ 2018-01-18



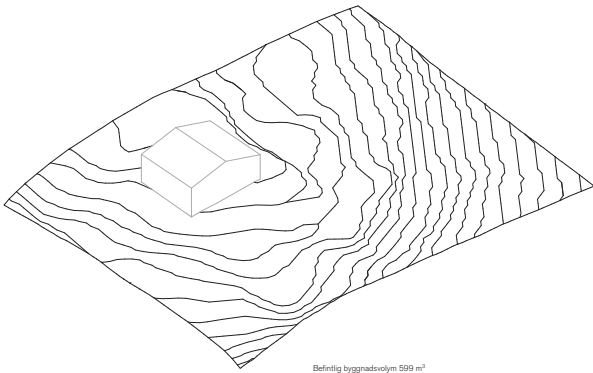
Ankom: 2018-02-06 Ärende: BYGG.2018.632 Handling: 1888577

Kolman Boye Architects AB  
Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
Tel. +46 8 20 84 12  
Email. info@kolmanboye.com

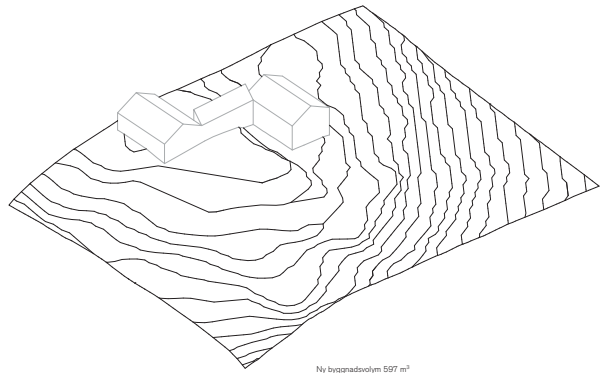
Uppdrag  
Uppdrag nr. 2017\_03\_HS1  
Datum 2018-01-18  
Status Bygglövshandling

Ritning  
Ritning nr.  
Skala  
Timestamp

Image  
A.0.9  
@ A3/L  
14:53 @ 2018-01-18



Befintlig byggnadsvolym 569 m<sup>3</sup>



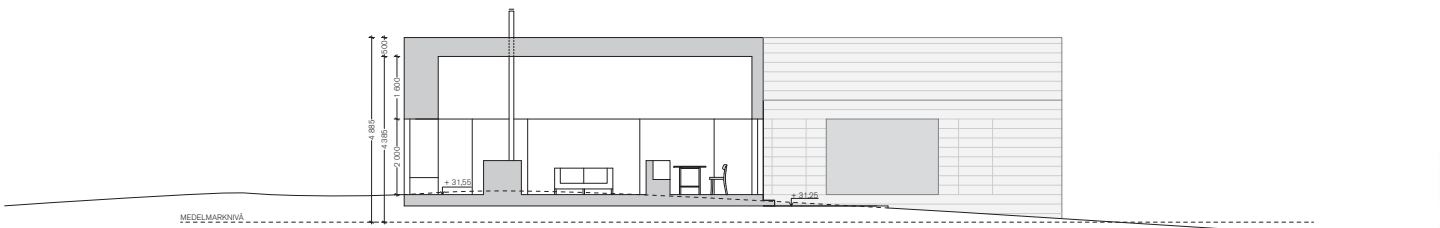
Ny byggnadsvolym 597 m<sup>3</sup>

Kolman Boye Architects AB  
 Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
 Tel. +46 8 20 84 12  
 Email: info@kolmanboye.com

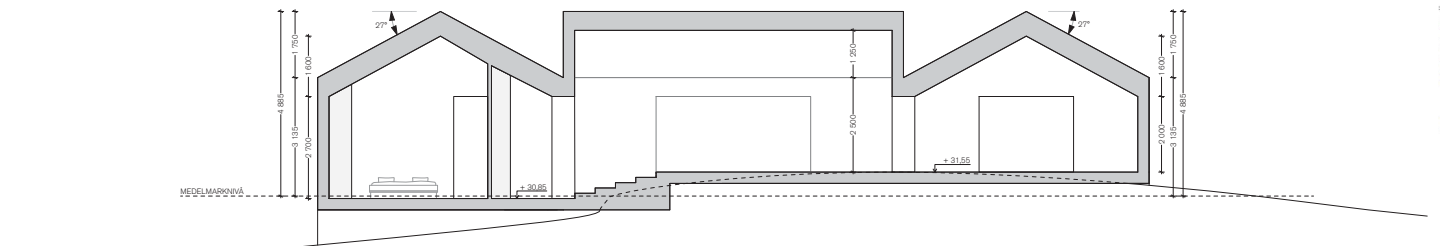
Uppdrag  
 Uppdrag nr. 2017\_03\_HS1  
 Datum 2018-01-18  
 Status Bygglövshandling

Ritning  
 Ritning nr.  
 Skala  
 Timestamp

Volume Study  
 A.0.10  
 1:500 @ A3/L  
 14:53 @ 2018-01-18

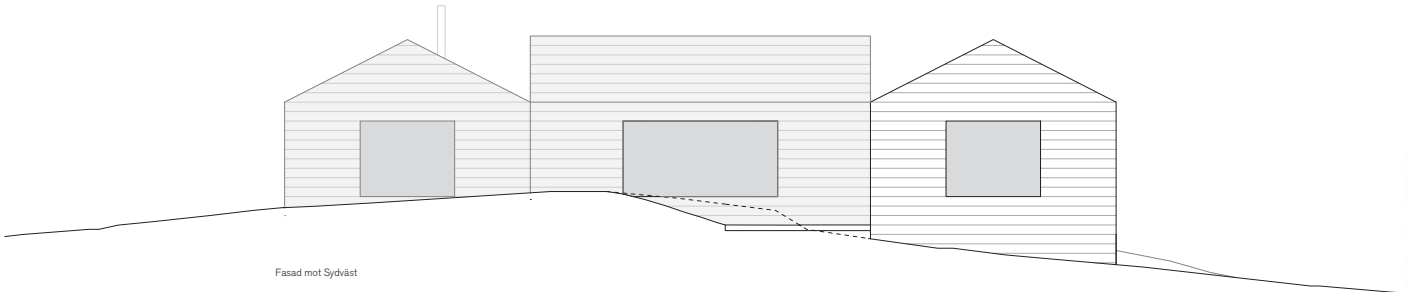


Sektion A-A

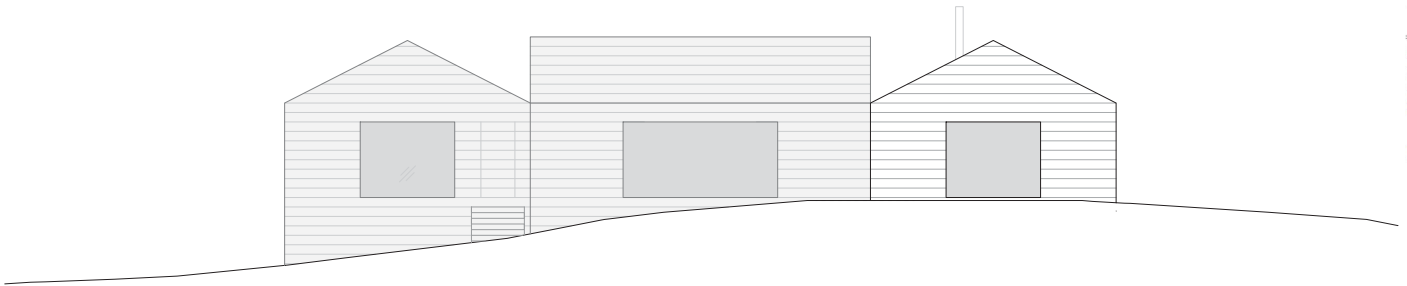


Sektion B-B

0   1	5	10   M		
Kolman Boye Architects AB Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm Tel. +46 8 20 84 12 Email. info@kolmanboye.com	Uppdrag Uppdrag nr. Datum Status	Hässelmana 2017_03_HS1 2018-01-18 Bygglövshandling	Ritning Ritning nr. Skala Timestamp	Sektioner A.05 1:100 @ A3/L 14:53 @ 2018-01-18



Fasad mot Sydväst



Fasad mot Nordöst

Ankom: 2018-02-06 Ärende: BYGG-2018-632 Handling: 1888573

0 | 1 |

Kolman Boye Architects AB  
 Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
 Tel. +46 8 20 84 12  
 Email: info@kolmanboye.com

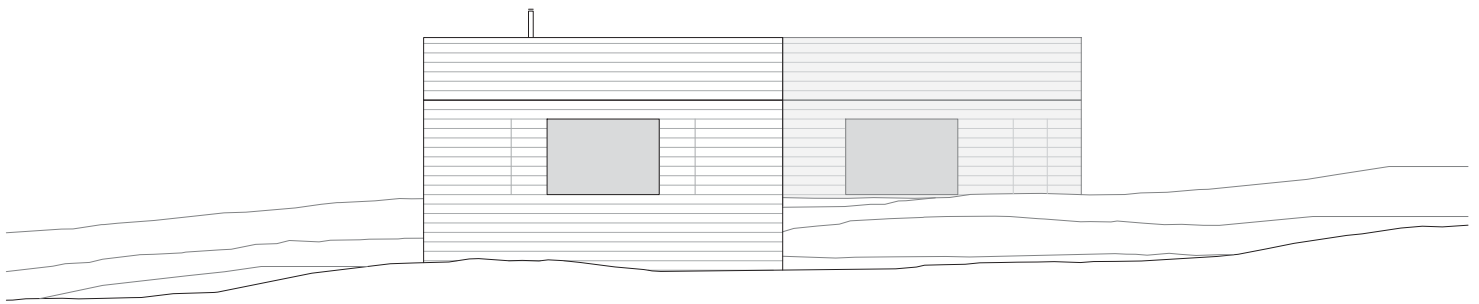
5 |

Uppdrag: Hässelmar  
 Uppdrag nr.: 2017\_03\_HS1  
 Datum: 2018-01-18  
 Status: Bygglövshandling

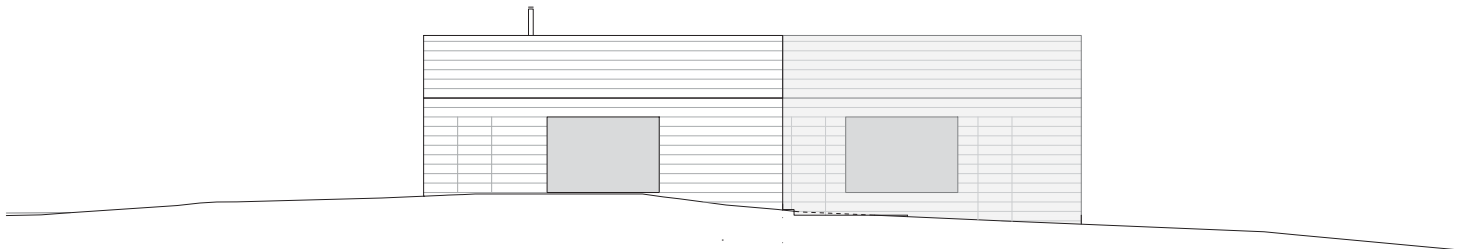
10 | M

Ritning: Fasader  
 Ritning nr.: A.0.6  
 Skala: 1:100 @ A3/L  
 Timestamp: 14:53 @ 2018-01-18





Fasad mot Sydöst



Fasad mot Nordväst

0 1 1

Kolman Boye Architects AB  
Roslagsgatan 39, SE-113 54 Sthlm  
Tel. +46 8 20 84 12  
Email info@kolmanboye.com

5

Uppdrag  
Uppdrag nr.  
Datum  
Status

Hässlemana  
2017\_03\_HS1  
2018-01-18  
Bygglövshandling

10 M

Ritning  
Ritning nr.  
Skala  
Timestamp

Fasader  
A.07  
1:100 @ A3/L  
14:53 @ 2018-01-18