

Datum: 2025-10-14

Diarienummer: B 2025-000582

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

## **BJÖRKBACKEN 18 (NORA TORG 3) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus som uppförs i 2 våningar och källare. Huvudbyggnaden upptar 219,6 kvm byggnadsarea respektive 548,4 kvm bruttoarea. Ansökan omfattar även marklov för utschaktning och uppfylland runt byggnaden samt en liten bod som rivs.

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

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 § 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.

Tom Cidell, Ripvägen 3 A, 132 47 Saltsjö-Boo

- Avgiften för handläggningen är 79 880 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 79 880 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

## Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 219,6 kvm och 548,4 kvm bruttoarea. Byggnaden har 2 våningar med källare och en byggnadshöjd om 7,37 meter räknat från medelmarknivå. Fasaderna utförs i Grön/S 3010-G30Y kulör (NCS). Tak beläggs med svarta betongpannor.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten omfattas av detaljplan S40 med beteckningen BÖII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med högst 1/8 av dess yta, vilket motsvarar 238 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Rivningslov för ett enbostadshus har beviljats på den aktuella fastigheten inom ärende B 2025-000289. I samband med detta planeras uppförandet av en ny byggnad med valmat tak och frontespis, orienterad mot nordväst respektive sydost. Den nya byggnaden placeras centralt på tomten, vilket möjliggör en arkitektonisk anpassning till den kraftiga sluttningen i topografin.

Vid bedömning av byggnadens höjd är det avgörande att identifiera den beräkningsgrundande fasaden. Normalt anses den långsida som har störst påverkan på omgivningen vara beräkningsgrundande. Faktorer som vägs in är bland annat om fasaden vetter mot allmän plats samt vilken fasad som ger det mest dominerande visuella intrycket. Om byggnaden avviker från traditionell grundtyp krävs en särskild bedömning av vilken eller vilka väggytor som ska ligga till grund för beräkningen, i enlighet med praxis från Mark- och miljööverdomstolen (mål nr P 8739-15 och P 12260-21).

I detta fall bedöms den nordvästra fasaden vara beräkningsgrundande. Frontespisens nock påverkar inte byggnadshöjden, eftersom dess fasadarea är mindre än övriga delar av fasadlivet.

Begreppen källare och vind definieras inte i plan- och bygglagstiftningen (ÄPBL eller ÄPBF). Enligt Boverkets allmänna råd är en källare ett utrymme som helt eller till största delen ligger under omgivande mark. Det är viktigt att skilja detta från sluttningsvåning och suterrängvåning, som definieras som våningar där rumsgolvet vid minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark, oavsett användningsområde.

I "Plan- och byggtermer" förklaras källare på två sätt: dels som ett utrymme under mark avsett för förvaring, dels som en källarvåning – en våning som till övervägande del ligger under markytan.

Med hänsyn till byggnadens konstruktion, visuella intryck och att fasaden inte är helt frilagd och medelmarknivån understiger 1,5 meter bedöms den aktuella källaren inte utgöra en våning.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

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

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 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.

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

#### *Placering och utformning*

##### *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.

*Lämplighet för sitt ändamål*

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

*God färg-, form- och materialverkan*

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Marksektion - Inkommen - 2025-09-11
2. Fasadritningar x4 - Inkommen - 2025-09-11
3. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2025-09-11
4. Sektion- och plan ritning - Inkommen - 2025-09-11
5. Planritningar x2 - Inkommen - 2025-09-11
6. Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-09-12
7. Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-09-16
8. Marksektion - Inkommen - 2025-09-16
9. Övriga handlingar - Inkommen - 2025-09-16
10. Fasadritningar - Inkommen - 2025-09-22

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande - BJÖRKBACKEN 18 (NORA TORG 3) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

## För lovet gäller följande

### Omfattning och utförande av kontroll

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

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](http://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](http://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

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 kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar