

Datum: 2026-01-12

Diarienummer: B 2025-000998

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

SOLVÄRMEN 3 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad samt marklov med stödmur

Ärendet

Ansökan avser uppförande av ett tvåbostadshus med en byggnadsarea på 160 kvm och en bruttoarea på 320 kvm. Till ansökan hör även en komplementbyggnad på 25 kvm avsedd som förvaringsutrymme. Marklov för uppfyllnad med en varierande höjd om högst 285 cm samt en stödmur om 170 cm.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende placering av mur på prickmark. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelsen som liten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov och startbesked är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor.

- a. Innan startbesked kan ges ska en miljöteknisk markundersökning utföras. Om föroreningar påträffas ska en riskbedömning genomföras och en åtgärdsplan tas fram som redovisar hur marken ska göras lämplig för det avsedda ändamålet.
4. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mats Löfgren, Box 2832, 187 28 Täby
 5. Avgiften för handläggningen är 55 542 kr för nybyggnad av tvåbostadshus, 4586 kr för tvåbostadshus, 10 800 kr för marklov och 13 301 kr för stödmur i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
 6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 55 542 kr för nybyggnad av tvåbostadshus, 4586 kr för tvåbostadshus, 10 800 kr för marklov och 13 301 kr för stödmur i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser uppförande av ett tvåbostadshus med en byggnadsarea på 160 kvm och en bruttoarea på 320 kvm. Till ansökan hör även en komplementbyggnad på 25 kvm avsedd som förvaringsutrymme. Marklov för uppfyllnad med en varierande höjd om högst 285 cm samt en stödmur om 170 cm.

Huvudbyggnaden uppförs i två våningsplan med två lägenheter och en byggnadshöjd om 7,2 meter räknat från medelmarknivå. Taket utförs som ett låglutande valmat tak med 10 graders lutning.

Fasaderna utförs med stående slät träpanel i varierande bredder. Två kulörer används: mörkbrun samt ljus gråbrun. Taket beläggs med falsat plåttak i Lindab grå aluminium. Takavvattningen utförs i samma material och kulör. Fönster utförs med karm och båge i brunsvart kulör.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D101 med tillägg.

Enligt planen får fastigheten bebyggas med följande:

f1: Endast friliggande en- och tvåbostadshus är tillåtna.

O1: Takvinkel på huvudbyggnader ska vara mellan 10–45 grader.

h2: Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

h3: Högstanockhöjd för huvudbyggnad är 7,2 meter.

e6: Största byggnadsarea är 160 kvm per huvudbyggnad

e8: Största totala byggnadsarea är 30 m² för komplementbyggnader, totalt tillåts 2 komplementbyggnader.

N2: Markens höjd får inte vara lägre än +39,5 m över nollplanet och marken ska slutta i sydlig och sydöstlig riktning bort från fasad.

b3: Dagvatten ska avledas till dike i väster eller genomsläpplig mark i söder inom kvartersmark.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på stödmur som placeras på prickmark.

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 94 § PBL. och ev yttrande föreligger vid nämndens sammanträde. Om bärande skäl framförs av sakägare kan miljö- och stadsbyggnadskontoret ändra sitt ställningstagande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

På fastigheterna Solvärmen 3–7 planeras uppförande av byggnader med en enhetlig proportionering och utformning för att skapa ett sammanhållet och harmoniskt bostadsområde. Då området är utsatt för dagvattenpåverkan krävs justeringar av marknivåerna för att säkerställa en långsiktigt hållbar och funktionell dagvattenhantering. Genom att anpassa marknivåerna kan dagvattnet ledas och omhändertas på ett kontrollerat och effektivt sätt, vilket minskar risken för översvämningar och markskador samt bidrar till en trygg och stabil grund för bebyggelsen.

Justering av marknivåerna gör det även möjligt att arbeta med mer naturliga marksluttningar i stället för att behöva uppföra flera eller höga stödmurar. I aktuell fastighet sätter finns en begräsning i gällande detaljplan där markens höjd inte får vara lägre än + 39,5 och marken ska slutta i sydlig och sydöstlig riktning bort från fasaden. För att kunna ta emot dessa markhöjningar har man redovisat en mur mot öst för att ta emot markhöjningarna som placeras på prickmark.

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

Förslaget strider mot detaljplanen avseende mur på prickmark.

Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30, 31 b.

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.

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

De föreslagna markförändringen bedöms godtagbar med hänsyn till dagvattenhanteringen.

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. Planritningar - Inkommen - 2025-11-07

2. Övriga handlingar - Inkommen - 2025-11-18
3. Planritningar - Inkommen - 2025-11-18
4. Projektbeskrivning - Inkommen - 2025-12-01
5. Sektion- och plan ritning - Inkommen - 2025-12-19
6. Fasadritningar - Inkommen - 2025-12-19
7. Sektion - Inkommen - 2025-12-19
8. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2025-12-19
9. Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-12-19
10. E-tjänst in - Inkommen - 2025-12-19
11. Fasadritningar - Inkommen - 2025-12-23
12. Fasadritningar - Inkommen - 2025-12-23
13. Sektion - Inkommen - 2025-12-23
14. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2025-12-23

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SOLVÄRMEN 3 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad

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/kompletera-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

1. Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
2. Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).

3. Dimensioneringskontroll
4. Aktsamhetsbeskrivning
5. VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
6. Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
7. 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