

Datum: 2026-01-13

Diarienummer: B 2025-000917

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Najib Veghar

LIDSKJALF 33 (GERMANIAVÄGEN 6B) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med källare, med en byggnadsarea om 229,4 kvm och en bruttoarea om cirka 684 kvm. Ärendet avser även bygglov för stödmurar.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningarna för att bevilja bygglov 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 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: Fredrik Cedervall, Pippi Långstrumps gata 19, 168 71 Bromma
- Avgiften för handläggningen är 86 912 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 79 879 kronor för nybyggnad av enbostadshus och 7 033 kronor för nybyggnad av mur i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser uppförande av enbostadshus med en byggnadsarea om 229,4 kvm och en 684 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 7,47 meter. Föreslagen åtgärd placeras 7,2 meter från tomtgräns mot fastigheten Lidskjalf 34.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S125 med beteckningen BÖII 1600. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 229,8 kvm för huvudbyggnaden och högs 1/40 av fastighetens yta, dock högs 40 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå och komplementbyggnaden med en byggnadshöjd om 3 meter. Huvudbyggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt ska vara minst 9 meter

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B44. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

För fastigheten har byggnadsnämnden den 1 oktober 2025 beviljat rivningslov för befintlig huvudbyggnad (dnr B 2025–000749). Den nu aktuella ansökan om nybyggnation avser en byggnad som i huvudsak utformas i överensstämmelse med den tidigare byggnaden, dock med en ändrad placering som har anpassats för att uppfylla gällande planbestämmelser.

Byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en beräkningsgrundande fasad. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:3 bör beräkningsgrundande fasad i första hand vara byggnadens ena långsida och normalt en fasad som är parallell med gatans längdriktning. I detta fall fastställs fasad mot norr där entrén placeras som beräkningsgrundande och byggnadshöjden blir 7,47 meter räknat från medelmarknivå.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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, 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. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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. Planritningar - Inkommen - 2025-10-14
2. Planritningar - Inkommen - 2025-11-28
3. Sektion - Inkommen - 2025-11-28
4. Projektbeskrivning - Inkommen - 2025-11-28
5. Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-11-28
6. Fasadritningar- Inkommen – 2025-11-28
7. Beräkning av medelmarknivån - Inkommen - 2026-01-12
8. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2026-01-13

Underlag för beslutet

1.Tjänsteutlåtande. LIDSKJALF 33 (GERMANIAVÄGEN 6B)- Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

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

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Brandskyddsbeskrivning
- Aktsamhets beskrivning

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/anmälan 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