

Datum: 2026-02-26

Diarienummer: B 2025-000936

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Karolina Lundquist

SPORREN 10 (SKOGSDALSVÄGEN 18) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus. Det befintliga enbostadshuset har en byggnadsarea på 145 kvm. Nya byggnadens byggnadsarea blir 122,1 kvm och bruttoarea 323,5 kvm.

Enbostadshuset får fasader med träpanel i gul kulör (NCS S 1020-Y10R), takpannor av rätt betongtegel och har en utformning av klassisk karaktär med drag av 20-tal.

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.
- Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.

Tommy Kullberg, Kruthornsvägen 14 1tr, 192 32 Sollentuna, med behörighet K och certifikatsnummer SC0937-11.

- Avgiften för handläggningen är 8790 kr för rivningslovet och 50 282 kr för bygglovet 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 8790 kr för rivningslovet och 50 282 kr för bygglovet i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för ett nytt enbostadshus med en byggnadsarea om 122,1 kvm och 323,5 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar (en våning plus vindsvåning) och en byggnadshöjd om 4,5 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6,3 meter från tomtgräns mot norr. Fasaderna utförs i gul kulör (NCS S 1020-Y10R). Tak beläggs med rött betongtegel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S2 med beteckningen A. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 190,38 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning förutom vindsvåning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom potentiellt värdefullt område nr 6 – Egnahem i Klingsta. I kulturmiljöhandbokens beskrivning av området står att läsa:

”Området uppvisar en för kommundelen ovanligt hög koncentration av bevarad villabebyggelse från Danderyds tidigaste utbyggnadsskede. De enkla egnahemsvillorna, följsamt anpassade till befintlig topografi inom ett oregelbundet gatunät, utgör ett pedagogiskt exempel på trädgårdsstadens ideal. Miljön speglar egnahemsbebyggelsens arkitektoniska ideal i brytpunkten mellan 1920-talsklassicerande stilideal och 1930-talets funktionalism.”

Befintlig huvudbyggnad bedöms ha vissa kulturhistoriska värden. Byggnaden är dock förändrad på ett ovarsamt sätt, bland annat genom fönsterbyte och garageport som påverkat byggnadens karaktär negativt. Det har också framkommit vid besiktningen att byggnaden har mycket stora behov av renovering då underhållet är eftersatt. De tekniska och funktionella bristerna är så pass stora och i relation till de kulturvärden huset uppvisar kan ett krav på bevarande inte hävdas med dagens lagstiftning.

I fastighetsägarnas projektbeskrivning för nybyggnaden står att läsa:

”Vi avser att uppföra ett nytt enbostadshus utformat med stor respekt för egnahemsområdets karaktär och skala, samtidigt som det möter dagens höga krav på funktion och hållbarhet.

- Arkitektonisk Gestaltning: Byggnaden får en enkel och traditionell "ladhusform". Gestaltningen inspireras av tidstypiska hus från AB Standardhus katalog från 1938 (samma leverantör/år som ursprungshuset), med detaljer som lockläktspanel i trä och traditionella fönster med spröjs. Dessa val bidrar till att den nya byggnaden harmonierar väl med områdets kulturhistoriska värden. Se bifogade ritningar och illustrationsskiss.
- Materialval: Huset uppförs med stomme och fasad i trä, ett förnybart och traditionellt material som ansluter väl till områdets karaktär och främjar en sund inomhusmiljö. Materialvalen görs med fokus på lång livslängd, lågt underhållsbehov.
- Hög Energieffektivitet: Den nya byggnaden kommer att uppfylla moderna krav på energieffektivitet, vilket innebär en drastisk minskning av energianvändningen jämfört med det befintliga husets Energiklass G. Detta uppnås genom en välisolerad klimatskärm, högpresterande fönster i trä samt ett effektivt uppvärmningssystem baserat på bergvärme.
- Placering och Volym: Byggnaden placeras varsamt på tomten för att bevara trädgårdsmiljön. Vi avser inte att utnyttja maximal byggrätt, utan anpassar husets storlek för att det ska smälta väl in."

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten ligger på hörnet av kvarteret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att den västra gavelfasaden är beräkningsgrundande då den är närmast allmän plats i form av Båtsmansvägen och har störst omgivningspåverkan. Det är från Båtsmansvägen angöring till fastigheten sker eftersom infarten finns där, och det är här man går in till entrén. Byggnaden är placerad långt indragen från Skogsdalsvägen, och den långa fasaden som vetter mot söder.

Byggnaden är utformad med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen och väl anpassad till bebyggelsens karaktär i området. Byggnaden uppfyller därmed kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Vidare bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att stor hänsyn tas till den befintliga tomten som är en välbevarad naturtomt och att denna fortsättningsvis ska bevaras med sin växtlighet av grönska, träd och gräsyta.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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.

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.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar.

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.

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

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. Projektbeskrivning - Inkommen - 2025-10-21
2. Intyg - Inkommen - 2025-10-21
3. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-10-21
4. Fotografi - Inkommen - 2025-10-21
5. Planritningar - Inkommen - 2026-02-11
6. Sektion - Inkommen - 2026-02-11
7. Fasadritningar - Inkommen - 2026-02-11
8. Fasadritningar - Inkommen - 2026-02-11
9. Övriga handlingar - Inkommen - 2026-02-11
10. Planritningar - Inkommen - 2026-02-11

11. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-02-16

12. Situationsplan - Inkommen - 2026-02-11

13. Marksektion - Inkommen - 2026-02-11

14. Fasadritningar - Inkommen - 2026-02-11

15. Fasadritningar - Inkommen - 2026-02-11

16. Planritningar - Inkommen - 2026-02-11

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SPORREN 10. Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt 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/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/ 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 lovet 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