

Datum: 2026-04-08

Diarienummer: B 2024-001154

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Karolina Lundquist

MUNIN 13 (HEIMDALSVÄGEN 21) - Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus

Ärendet

Ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus och nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 222 kvm och 794 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar, en inredd källarvåning samt en oinredd vind. Byggnadshöjden är 7,5 meter. Taket är valmat och kläs med rött tegel, med en takvinkel om 45 grader. Detaljer och takkupor utförs i tegelröd plåt. Fasaderna putsas med slät puts i ljusbeige med NCS-kod 1608-Y29R. Hörnen markeras med ännu slätare i samma kulör, för att efterlikna underliggande hörnkedjor. Fönstren utformas småspröjsade i oljad teak. Även dörrar utförs i oljad teak. Sockeln kläs med hyvlad kalksten.

Rivningslovet har fått laga kraft.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja mark- och 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: Dan Stom, Box 6, 76121 Norrtälje, behörighetsnivå K, certifieringsnummer SC0880-13.

- Avgiften för handläggningen är 48 999 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 48 999 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Rivnings- och bygglov gavs i ärendet av miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom ordförandebeslut 2025-11-06. Beslutet överklagades av grannar som ansåg att huset var för högt. Länsstyrelsen uppmärksammade i sitt beslut från 2026-02-13 ett misstag avseende uträkningen av medelmarknivå och byggnadshöjden, vilket innebar att huset skulle bli högre än vad detaljplanens bestämmelser medger. Därför återförvisades ärendet avseende bygglov till nämnden för fortsatt handläggning. Rivningslovet har fått laga kraft. Nu har sökanden sänkt byggnaden och inkommit med handlingar och ny korrekt redovisning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 420 med beteckningen BFII 2000. Med F betecknat område får bebyggas endast med en huvudbyggnad och ett uthus som uppförs fristående. På tomt inom med FII betecknat område får högst 1/9 bebyggas dock högst 250 kvm. Tomten är 2001 kvm vilket innebär att tomten får bebyggas med högst 222 kvm. Uthus få ej uppta större än 40 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 7,5 m för huvudbyggnad.

Utöver angivet våningsantal får antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad om 166 kvm och ett garage om ca 31 kvm. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger inom särskilt kulturhistoriskt värdefullt område nr 12 - Tidiga villastaden Svalnäs. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den nya byggnadens utformning har klassiska drag och är väl anpassad till omkringliggande bebyggelse. Taket är valmat och kläs med rött tegel, med en takvinkel om 45 grader. Detaljer och takkupor utförs i tegelröd plåt. Fasaderna putsas med slät puts i ljusbeige med NCS-kod 1608-Y29R. Hörnen markeras med ännu slätare i samma kulör, för att efterlikna underliggande hörnkedjor. Fönstren utformas småspröjsade i oljad teak. Även dörrar utförs i oljad teak. Sockeln kläs med hyvlad kalksten. Källarvåningen ska inredas och vinden ska vara oinredd.

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.

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 mindre markförändringen bedöms godtagbar så att byggnaden kan placeras högre upp på tomten.

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 bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL. Byggnaden är väl utformad och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

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

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Projektbeskrivning - Inkommen - 2025-10-16
2. Fotografi - Upprättad - 2025-11-06
3. Situationsplan - Inkommen - 2026-02-20
4. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-02-20
5. Marksektion - Inkommen - 2026-02-20
6. Planritningar 3 st. - Inkommen - 2026-02-20
7. Takplan - Inkommen - 2026-02-20
8. Fasadritningar - Inkommen - 2026-02-20
9. Planritning vind - Inkommen - 2026-03-16
10. Sektion - Inkommen - 2026-03-16

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. MUNIN 13. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus.
2. Beslut från Länsstyrelsen 2026-02-13.

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 samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Uppllysningar

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.

Delges:

- klagande

Underrättas:

- sökanden

- fastighetsägare

- grannar

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar