

Datum: 2026-04-08

Diarienummer: B 2026-000139

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Oscar Arizcurinaga

RYTTAREN 14 (KVARNVÄGEN 39A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och marklov för markförändring samt lovbefriad tillbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 145 kvm och en total bruttoarea om 288 kvm.

Ansökan omfattar även marklov för markförändringar i syfte att utjämna marknivån.

En stödmur redovisas, vilken sammanbyggs med stödmuren på angränsande fastighet för att möjliggöra en ändamålsenlig nivå- och markplanering för de föreslagna bostadshusen på fastigheterna Ryttaren 13 och 14. För uppförandet av stödmuren krävs dock inte bygglov, då muren som högst uppgår till 1,1 meter.

Ansökan omfattar även två bygglovsbefriade tillbyggnader till enbostadshuset med en sammanlagd bruttoarea om 29 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningarna för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 53 och 79 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 77 § 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.

Gustav Ågermo

- Avgiften för handläggningen är 47 437 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 47 437 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn. Kommunstyrelsen gav 26 april 2021 (§ 55) byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 september 2021 (§ 138) med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglagen och med hänvisning till kommunstyrelsens beslut 26 april 2021 (§ 55) om anstånd med avgörandet av bygglovsärendet tills pågående detaljplanarbete har avslutats.

Ändring av detaljplan för S84 – del av Nora (Danarö-området) fick laga kraft den 13 juli 2022. Detaljplanändringen påverkar inte den aktuella fastigheten då ändringen i för S84 gäller främst minsta tomtstorleken för kvarteret Ryttern.

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med en byggnadasarea om 145 kvm till en total bruttoarea om 288 kvm.

Ansökan omfattar även marklov för markförändringar i syfte att utjämna marknivån.

En stödmur redovisas, vilken sammanbyggs med stödmuren på angränsande fastighet för att möjliggöra en ändamålsenlig nivå- och markplanering för de föreslagna bostadshusen på fastigheterna Ryttern 13 och 14. För uppförandet av stödmuren krävs dock inte bygglov, då muren som högst uppgår till 1,1 meter.

Ansökan omfattar även två bygglovsbefriade tillbyggnader till enbostadshuset med en sammanlagd bruttoarea om 29 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 145 kvm (735/5).

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 räknat från medelmarknivå.

Gällande detaljplan saknas bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan om 4,5 m till tomtgräns tillämpas. Undantag från denna bestämmelse kan ges om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för grannen m.m.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt PBL ska lov 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.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Enligt planbestämmelserna är den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden 7,2 meter. För att beräkna den aktuella byggnadens höjd måste först fastställas vilken eller vilka av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande. I första hand bör denna vara ena långsidan på en byggnad av traditionell typ med långsidor och gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Även entréns placering har en stor betydelse. Vidare framgår det att den fasad som får anses ha störst allmän påverkan ska utgöra beräkningsgrundande.

Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden om byggnaden ligger sex meter eller mer från allmän plats. Enligt tredje stycket i samma bestämmelse ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Föreslagen byggnad är formad med en traditionell långsida och har entréerna placerade på långsidan och därmed kan långsidan anses ha ett dominerande intryck och bedöms och fastslås som den beräkningsgrundande fasaden.

Fasaden mot sydost bedöms som beräkningsgrundade fasad. Byggnadshöjden uppgår till 7,2 meter.

Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Undantag får medges om det finns särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne.

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.

Området har varierande bebyggelse, men det som är karaktäristiskt för området är att bostadshusen är centralt placerade på tomterna samt att husen är byggda i 1 ½ till 2 våningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att tomtens storlek, topografi och form innebär begränsningar i fråga om alternativa placeringar och marknivåförändringar. Det är svårt att nyttja byggrätten fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering på tomten. En marknivåförändring i anslutning till den gemensamma fastighetsgränsen mellan Ryttaren 13 och Ryttaren 14 bedöms vara nödvändig och bör kunna accepteras.

Enligt rättspraxis kan en byggrätt som medges i en detaljplan inte begränsas av anpassningskravet. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnaden har placerats och utformats på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen, kulturmiljön och landskapsbilden.

Den aktuella byggnaden är anpassad till nivåskillnaderna inom tomten med de förutsättningarna som nämnts.

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.

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

Enligt 9 kap. 53 § PBL ska den som i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus även planerar att göra en tillbyggnad som annars är lovbeFriad, ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 23 b § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, när den ger startbesked för nybyggnaden, samtidigt ge startbesked för tillbyggnaden.

Enligt 9 kap. 79 § ska vid prövningen av en ansökan enligt 52-54 §§ lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som följer av plan- och bygglagen samt föreskrifter meddelade med stöd av lagen. Aktuell åtgärd bedöms uppfylla dessa krav.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfylla. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Takplan - Inkommen - 2026-02-26
2. Planritning entréplan - Inkommen - 2026-02-26
3. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2026-03-23
4. Fasadritning nordost- Inkommen - 2026-03-23
5. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-03-23
6. Situationsplan - Inkommen - 2026-03-23
7. Planritning vindsplan - Inkommen - 2026-03-23
8. Planritning plan 2 - Inkommen - 2026-04-02
9. Sektion - Inkommen - 2026-03-23
10. Fasadritningar - Inkommen - 2026-04-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. RYTTAREN 14. Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och marklov för markförändring samt lovbefriad tillbyggnad

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

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

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglag, PBL (2010:900, SFS 2025:1079)

Plan- och byggförordning, PBF (2011:338, SFS 2025:980)

Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6)

Boverkets konstruktionsregler, EKS (BFS 2011:10)

Boverkets nya byggregler & Energi, BBR 31

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

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.

Upplysningar

För logets 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.

Beslutet får laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att ingen överklagan inkommit. Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Ett beslut om lov börjar gälla direkt, även om det fortfarande går att överklaga. Om du börjar med projektet innan beslutet har fått laga kraft (det vill säga innan tiden för överklagande har gått ut), gör du det på egen risk. Det betyder att du kan behöva återställa eller ändra projektet om beslutet ändras vid en överklagan.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunens digitala anslagstavla