

Datum: 2026-04-29

Diarienummer: B 2026-000099

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Najib Veghar

## **STENEN 23 (GENVÄGEN 1A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och lovbefriad tillbyggnad samt rivning av två förrådsbyggnader**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av två mindre komplementbyggnader med en sammanlagd bruttoarea om cirka 48 kvm. Vidare avser ärendet ansökan om bygglov för nybyggnad av en huvudbyggnad samt en lovbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Den föreslagna nybyggnaden av huvudbyggnad uppgår till en byggnadsarea (BYA) om 112 kvm med två våningar och en bruttoarea om 224 kvm. I ärendet ingår även en lovbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden med en bruttoarea och byggnadsarea om ca 28,5 kvm.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 53 och 79 § plan- och bygglagen, PBL
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen, PBL.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 77 § plan- och bygglagen, PBL.

5. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tom Cidell, Ripvägen 3A, 132 47 Saltsjö-Boo
6. Avgiften för handläggningen är 46 946 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 46 946 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Ansökan avser rivningslov för rivning av två mindre komplementbyggnader om ca 48 kvm samt bygglov för nybyggnad av en huvudbyggnad i två våningar med en byggnadsarea om 112 kvm och 224 kvm bruttoarea. Byggnaden har en byggnadshöjd om 6,1 meter och en nockhöjd om 8,2 meter, räknad från medelmarknivån. Föreslagen nybyggnad placeras 6 meter från tomtgräns mot fastigheten Stenen 5.

Ärendet avser även lov för en lovbefriad tillbyggnad i fasad mot öster och väster med en bruttoarea om ca 28,5 kvm i enlighet med 9 kap. 53 § PBL.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S3, D18 och D265 med beteckningen C och BII e1p1v1. Enligt planen S3 får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta motsvarande 112 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten är enligt kommunens kulturmiljöhandbok inte belägen inom ett bevarandeområde eller inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. De byggnader som avses rivas bedöms inte inneha något högt kulturhistoriskt värde

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

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 6,1 meter räknat från medelmarknivån. Nockhöjden räknas också från medelmarknivån till den högsta punkten i bygganden och blir 8,2 meter.

Fastigheten Stenen 23 bildades genom avstyckning år 2025 från fastigheterna Stenen 5 och Stenen 6 och har en areal om 1 122 kvm. Av nybyggnadskartan framgår att en övervägande del av fastigheten utgörs av prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta medför en påtaglig begränsning av möjligheterna att pröva alternativa placeringar och utformningar av byggnaden inom fastigheten.

#### *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*

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.

#### *Lovfri tillbyggnad*

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 byggnadsnämnden, 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.

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. Markplanering Inkommen - 2026-04-21
2. Fasadritningar - Inkommen - 2026-04-21
3. Planritningar - Inkommen - 2026-04-21
4. Sektion - Inkommen - 2026-04-21
5. Situationsplan - Inkommen - 2026-04-21
6. Fotografier - inkom 2026-04-27

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. STENEN 23 (GENVÄGEN 1A), Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och lovbefriad tillbyggnad samt rivning av två förrådsbyggnader.

## **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 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/kompletera-ditt-arende](http://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](http://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**

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
- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunens digitala anslagstavla