

Datum: 2026-09-30

Diarienummer: B 2026-000524

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Oscar Arizcurinaga

YSÄTER 41 (BJÖRKEBERGAVÄGEN 1) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och stödmurar, marklov samt rivning av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med vind, med en byggnadsarea om 175,3 kvm och en total bruttoarea om 420,3 kvm. Ansökan omfattar även nybyggnad av en komplementbyggnad (garage) med en byggnadsarea om 40 kvm.

Ansökan omfattar vidare rivning av en befintlig komplementbyggnad om cirka 18 kvm samt marklov för markförändringar och bygglov för stödmurar som uppförs bakom bostadshuset.

De föreslagna stödmurarna, med en högsta höjd om 1,2 meter, som är placerade närmast gatan och delvis på prickmark bedöms inte vara lovpliktiga och omfattas därför inte av den prövning som sker inom ramen för denna ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att förutsättningarna för att bevilja ansökt bygglov och marklov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 77 § plan- och bygglagen, PBL.
4. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.

5. Avgiften för handläggningen är 55 488 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 55 488 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med vind, med en byggnadsarea om 175,3 kvm och en total bruttoarea om 420,3 kvm. Ansökan omfattar även nybyggnad av en komplementbyggnad (garage) med en byggnadsarea om 40 kvm.

Ansökan omfattar vidare rivning av en befintlig komplementbyggnad om cirka 18 kvm samt marklov för markförändringar och bygglov för stödmurar som uppförs bakom bostadshuset.

De föreslagna stödmurarna, med en högsta höjd om 1,2 meter, som är placerade närmast gatan och delvis på prickmark bedöms inte vara lovpliktiga och omfattas därför inte av den prövning som sker inom ramen för denna ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheterna Ysäter 41 gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII n 1600. Enligt planbestämmelserna får respektive tomt bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnad får uppta högst 1/9 av tomten och komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 40 kvm.

Huvudbyggnad får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,6 meter. Planen, som antogs 1965, saknar helt bestämmelser om rivningsförbud och skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Fastigheterna ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6 § miljöbalken (Djursholm AB38). Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Som motiv för riksintresset anges att Djursholm var landets första som förort anlagda villastad grundad på privat initiativ, och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen.

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 7,6 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 sydväst bedöms som beräkningsgrundade fasad. Byggnadshöjden uppgår till 6,9 meter.

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 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.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Bedömningen av lovplikten för stödmurarna på prickmark

Enligt 9 kap. 19 § PBL krävs bygglov för mur som är högre än 1,8 m och placerad inom 3,6 m från en byggnad. Det krävs också bygglov för murar som är högre än 1,2 m och inte placeras inom 3,6 m från en byggnad.

Enligt 10 kap. 2a § punkt 4 PBL får murar som uppfyller kriterierna för lovfrihet strida mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 34 § PBL punkt 3 krävs grannemedgivande för placering närmre tomtgräns än 4,5 m endast för murar som är högre än 1,2 m.

De föreslagna murarna har en högsta höjd om 1,2 meter och är därmed sådana murar som utgångspunkt inte kräver bygglov.

Fastigheten är belägen inom ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Vid bedömningen har hänsyn därför tagits till de kulturhistoriska värden som riksintresset avser att skydda samt till områdets befintliga karaktär och bebyggelsestruktur.

Vidare är fastigheten belägen inom ett område som bedöms vara särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. Av 9 kap. 38 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov kan krävas för annars lovbeFriade åtgärder inom sådana områden om åtgärden påverkar områdets karaktär.

De föreslagna murarna är relativt låga och bedöms vara underordnade den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden. Murarnas placering och utformning bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av områdets visuella karaktär, bebyggelsestruktur eller befintliga gatubild. Åtgärden bedöms inte heller påverka de kulturhistoriska värden som ligger till grund för riksintresset på ett sådant sätt att riksintressets värden riskerar att påtagligt skadas.

Murarna bedöms kunna inordnas i den befintliga miljön och, med hänsyn till deras begränsade höjd och omfattning, inte utgöra sådana visuella eller rumsliga inslag som påverkar områdets karaktär på det sätt som avses i 9 kap. 38 § PBL.

Den utökade lovplikten enligt 9 kap. 38 § PBL bedöms därför inte vara tillämplig på de aktuella murarna.

Att murarna är placerade på prickmark medför inte heller i sig att de annars lovbeFriade åtgärderna blir bygglovspliktiga.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse och åtgärder 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. Nybyggnadskarta - Inkommen - 2026-09-29
2. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-09-29
3. Marksektioner – Inkommen - 2026-09-29
4. Fasadritningar - Inkommen - 2026-09-29
5. Sektion - Inkommen - 2026-08-27
6. Planritningar - Inkommen - 2026-07-21
7. Fasadritningar Garage - Inkommen - 2026-07-21
8. Fasadritningar Garage - Inkommen - 2026-07-21
9. Fasad Norr Garage - Inkommen - 2026-07-21
10. Fasad Syd Garage - Inkommen - 2026-07-21
11. Sektion Garage - Inkommen - 2026-07-21
12. Planritningar Garage - Inkommen - 2026-08-27
13. Illustration - Inkommen - 2026-09-29

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. YSÄTER 41 (BJÖRKEBERGAVÄGEN 1) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och stödmurar, marklov samt rivning av komplementbyggnad

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/ 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 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.

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