DANDERYDS KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2026-10-28
Diarienummer: B 2026-000203
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Najib Veghar

BJARMALAND 19 (KARLSROVÄGEN 35) - Bygglov för tillbyggnad med altan på enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med en tillkommande byggnadsarea om 18 kvm i fasad mot söder.

Tillbyggnaden strider mot detaljplanen avseende byggnadsarea för huvudbyggnaden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov.

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok har byggnaden bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Med hänsyn till byggnadens arkitektur- och kulturhistoriska värden samt bevarade karaktärsdrag gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att den är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen vilket innebär att bygglovsbefriade åtgärderna inte gäller fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Tidsfristen började löpa 2026-03-21 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med mer än 15 veckor vilket blir avgiften för beslut 0 kr.

Bakgrund

Ansökan om bygglov för tillbyggnad inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 21 mars 2026 och ett föreläggande om komplettering skickades till sökanden den 8 april 2026. I föreläggande om kompletteringsbrevet informerades sökanden om att det inlämnade förslaget avviker från den gällande detaljplanen och avvikelsen bedöms inte vara liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gett sökanden möjlighet att inkomma med ett reviderat förslag. Sökanden har dock framfört önskemål om att ansökan ska prövas i dess nuvarande utformning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BÖIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om högs 1/10 av fastighetens yta motsvarande 150,1 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Den befintliga huvudbyggnaden har en byggnadsarea om cirka 144 kvm. Den sökta tillbyggnaden, som utgörs av en altan med underliggande förråd, har en byggnadsarea om cirka 18 kvm. Efter föreslagen tillbyggnad kommer huvudbyggnadens sammanlagda byggnadsarea därmed att uppgå till cirka 162 kvm.

Åtgärden medför således att detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 12 kvm, vilket motsvarar cirka 8 procent av den byggrätt som detaljplanen medger.

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok har byggnaden bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Byggnaden uppfördes 1939 efter ritningar av arkitekt Emil Dahlström och utgör ett representativt exempel på 1930-talets funktionalistiska villabebyggelse. Det enkla, avskalade formspråket med ljusa putsfasader och flackt pulpettak förmedlar tydligt tidens arkitekturideal. Den omsorgsfulla anpassningen till den kuperade naturtomten förstärker byggnadens kulturhistoriska värde och bidrar till dess tidstypiska karaktär. Trots senare tillbyggnad är byggnadens ursprungliga volym och karaktär välbevarad.

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok har byggnaden bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Med hänsyn till byggnadens arkitektur- och kulturhistoriska värden samt bevarade karaktärsdrag gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att den är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen vilket innebär att bygglovsbefriade åtgärderna inte gäller fastigheten.

Yttranden/remiss

Sökanden har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Eventuella synpunkter från sökanden kommer att bifogas i ärendet innan miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde. Eventuellt kan tjänsteutlåtandet därmed komma att ändras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 56 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 60 § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 60 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen inte kan betraktas som liten. Vid bedömningen har miljö- och stadsbyggnadskontoret beaktat såväl avvikelsens absoluta och relativa omfattning som förhållandena i det enskilda fallet. Detaljplanen medger redan en förhållandevis stor byggrätt för huvudbyggnaden om 150,1 kvm byggnadsarea. Den sökta åtgärden skulle innebära att denna byggrätt överskrids och att huvudbyggnaden får en sammanlagd byggnadsarea om cirka 162 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har vid bedömningen beaktat behovet av den sökta åtgärden samt dess omfattning och karaktär. Den sökta tillbyggnaden utgörs av en altan med underliggande förråd och bedöms inte vara nödvändig för att huvudbyggnaden ska kunna utgöra en ändamålsenlig och funktionell bostad. Det har inte heller framkommit några byggnadstekniska eller andra särskilda omständigheter som motiverar ett överskridande av den byggrätt som detaljplanen medger.

Sökanden har anfört att den föreslagna utformningen av tillbyggnaden på ett betydligt bättre sätt harmonierar med byggnadens ursprungliga funkiskaraktär och arkitektoniska uttryck. Vidare har sökanden anfört att förslaget har utformats med ambitionen att skapa en mer sammanhållen och tidstypisk helhet, där tillbyggnaden upplevs som en naturlig del av huset snarare än som en fristående konstruktion.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har beaktat de skäl som sökanden har anfört. Att den föreslagna åtgärden enligt sökanden innebär gestaltningsmässiga och arkitektoniska fördelar jämfört med den befintliga och lovgivna utformningen förändrar dock inte det förhållandet att åtgärden medför ett överskridande av detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea med cirka 12 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar vidare att den befintliga och lovgivna altanen är fullt funktionell och användbar och redan tillgodoser möjligheten att nå och använda uteplatsen från huvudbyggnaden. Den funktion som den sökta åtgärden avser att tillgodose finns således redan genom den befintliga lösningen. Den sökta tillbyggnaden bedöms därför inte vara nödvändig för att huvudbyggnaden ska kunna utgöra en ändamålsenlig och funktionell bostad.

De skäl som sökanden har anfört är i huvudsak hänförliga till den föreslagna åtgärdens gestaltning och arkitektoniska uttryck. Även om den föreslagna lösningen enligt sökanden skulle innebära en förbättrad arkitektonisk helhetsverkan bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att dessa gestaltningsmässiga fördelar inte utgör tillräckliga skäl för att godta det ytterligare överskridandet av den byggrätt som detaljplanen medger.

Att åtgärden enligt sökanden kan upplevas som mindre framträdande och medföra en begränsad visuell påverkan på omgivningen medför inte heller i sig att avvikelsen från detaljplanens bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea ska bedömas som liten.

Vad sökanden har anfört om byggnadens arkitektoniska uttryck, förbättrad helhetsverkan och begränsad påverkan på omgivningen leder därför inte till någon annan bedömning.

Mot bakgrund av överskridandets omfattning, att detaljplanen redan medger en förhållandevis stor byggrätt, att den befintliga altanen är fullt funktionell och användbar samt att den sökta tillbyggnaden inte är nödvändig för att åstadkomma en ändamålsenlig och funktionell bostad, bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret vid en samlad bedömning att avvikelsen inte utgör en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 60 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Den sökta åtgärden strider därmed mot detaljplanens bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea och uppfyller inte förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 56 § första stycket 2 PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet.

Elisabeth Thelin	Jamal Esfahani
Bygg- och miljödirektör	Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Illustration X2 - Inkommen - 2026-03-21
2. Fasadritningar X2 - Inkommen - 2026-03-21
3. Sektion - Inkommen - 2026-03-21
4. Planritningar X2 - Inkommen - 2026-03-21
5. Situationsplan på primärkarta - Inkommen - 2026-03-21
6. Skrivelse - Inkommen - 2026-09-05

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. BJARMALAND 19 (KARLSROVÄGEN 35), Bygglov för tillbyggnad med altan på enbostadshus

---

Delges:
- sökanden
- fastighetsägare