

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **RÄVKÄLLAN 2 (JOHAN BANÉRS VÄG 34) Ansökan om bygglov och rivningslov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus med en våning och bygglov för uppförande av enbostadshus med två våningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja rivningslov och bygglov är uppfyllda.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Dennis Karlsson, Dalgatan 2, 195 47 Märsta, med behörighet N, certifierad av KIWA Sverige AB med certifikatsnummer 05639.
4. Avgiften för handläggningen är 39 558 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 39 558 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Fastighetsägarna har tidigare sökt om rivningslov för en del av byggnaden och bygglov för en tillbyggnad. Positivt beslut för detta gavs 1 juli 2021.

Anledningen till att fastighetsägarna ville riva en del av byggnaden var att det upptäckts att bjälklag och syllar behandlats med ett rötskyddsmedel innehållande pentaklorfenol. Detta medel förbjöds 1978 eftersom det finns hälsorisker kopplade till det. Medlet avger också en besvärlig lukt som kan vara svår att bli av med, även om huset saneras. Slutligen beslutade fastighetsägarna att i stället riva huset och ansöka om bygglov för att uppföra en ny huvudbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S 272 med beteckningen BII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta motsvarande 123,5 kvm. Komplementbyggnad om max 25 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,0 meter räknat från medelmarknivå. Minsta avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Yttertakets lutning får inte överstiga 30 grader.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i en våning från 1942. Det är en tidstypisk egnahemsbyggnad från HSB typ nr 3 ”Öregrund”, med vissa kulturvärden bevarade. Huset är tillbyggt 1965 och det är troligtvis då man använde sig av rötskyddsmedlet som gjort huset ”sjukt”.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

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.

Bebyggelseområdet har till största del varit bebyggt med småskaliga enbostadshus från mitten av förra seklet. Dock är det i dagsläget så pass blandad arkitektur på platsen att föreslagen byggnad kan ges bygglov och uppnå lagens krav på god helhetsverkan. Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Enbostadshuset har en byggnadshöjd om 7,0 meter i enlighet med planens bestämmelser. Huset placeras lite längre in på tomten jämfört med det befintliga huset. På så vis skapas större yta för biluppställning samt möjlighet att vända vilket ses som positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt då vägen är relativt trafikerad.

Byggnaden kräver viss markförändring dock ej så stor att marklov krävs. Markförändringen bedöms godtagbart anpassad till tomtens topografi. Viss lutning av marken tas upp med en sockel mot öst. Mot grannfastigheten i öster anläggs ett dike som leder vattnet till en stenkista i fastighetens nordöstra hörn samt de dagvattenledningar som finns i gatan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

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. Med hänsyn till det dike som anläggs i gräns mot grannfastigheten i öster minimeras risken för att dagvatten hamnar på grannens tomt. 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.

Föreslagen byggnad ska ha fasader av träpanel som målas med en bruten vit kulör med NCS kod 0502 - Y. Taket förses med svarta betongtegelpannor. Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagna åtgärder uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Utredningsprotokoll Anticimex, inkom 2023-01-09
2. Kemiska analyser 2st, inkom 2023-01-09
3. Marksektioner A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, inkom 2023-01-03
4. Markplaneringsritning, inkom 2023-01-03
5. Sektion A-A detalj, inkom 2023-01-03
6. NBK/situationsplan, inkom 2023-01-03
7. Fasadritningar N, V, S, Ö, inkom 2023-01-03
8. Fasadritningar S, Ö, inkom 2023-01-03
9. Fasadritningar N, V, inkom 2023-01-03
10. Sektions- och planritning, inkom 2023-01-03
11. Projektbeskrivning, inkom 2022-11-05
12. Intyg KA, inkom 2022-09-03

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. RÄVKÄLLAN 2 (JOHAN BANÉRS VÄG 34) Ansökan om bygglov och rivningslov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad

### **För lovet gäller följande**

#### **Omfattning och utförande av kontroll**

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-tekniskt-samrad](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-tekniskt-samrad).

#### **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 och 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 lovet 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 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Underrättas:

- sökanden
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar