

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnad**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad på 229 kvm bruttoarea (BTA) och komplementbyggnad/förråd på 15 kvm BTA. Den nya huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och inredd vind med en byggnadsarea (BYA) om 125 kvm. Bruttoarea uppgår till totalt 425 kvm.

Ansökan omfattar även marklov för urschaktning av garagednfart.

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. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Stefan Peterson, Allandalsvägen 4, 194 92 UPPLANDS VÄSBY
5. Avgiften för handläggningen är 56 127 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 rivningslovet är 6 825 kronor, för nybyggnaden 47 502 kronor och för marklovet 1 800 kronor. Den totala avgiften för beslutet blir 56 127 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

## **Bakgrund**

Den aktuella ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Befintlig huvudbyggnad, som är ritat av arkitekten Sixten Magnusson, uppfördes 1954 och byggdes till under 1960 i fasad mot nordost. År 1987 ändrades användningen av huvudbyggnaden från bostadshus till fritidshem och 2021 ändrades tillbaka användningen till bostad via ett delegationsbeslut. Komplementbyggnaden uppfördes 1996.

Den nya huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och inredd vind. Garaget placeras i källarvåning med nedfart från gavelfasaden mot väst.

Den föreslagna byggnaden upptar en byggnadsarea om 125 kvm och den totala bruttoarean för källarvåning, entréplan, övre plan samt inredda vinden uppgår till 425 kvm. Skärmtaket ovan entrén i fasad mot norr är ett lovbefriat skärmtak enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen, PBL och räknas ej med byggnadsarean.

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 och som ger det mest dominerande intrycket och får störst omgivningspåverkan. I detta fall fastställs fasad mot söder (mot gång- och cykelvägen) som beräkningsgrundande.

Byggnadshöjden bestäms därför till 7,6 meter mätt från medelmarknivå/marknivå. Entrén ligger på husets baksida mot norr. Nedfarten till garaget i källarvåningen kräver markborttagning. Förslaget har omarbetats några gånger för att göras planenligt samt för att minimera förändring av befintliga marknivåer i större utsträckning.

Den nya byggnaden placeras på den del av tomten som den befintliga bygganden står på idag. Detta skapar goda förutsättningar för att den befintliga trädgården kan bevaras.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S263 med beteckningen Ö. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta, för fastigheten Kullen 6 motsvarande 125 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå. Byggnadsnämnden äger rätten att så med hänsyn till tomtens storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske medgiva att vinden inreds, dock byggnader av trä få max 1/3 av vindens yta får finredas. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Fastigheten ligger inte inom bevarande- eller riksintresseområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok, men fastigheten angränsar till bevarandeområde B51 med

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

sekelskiftsvillor i större volymer, ofta med sockel i natursten och med rymliga trädgårdar.

Nybyggnation ska anpassas varsamt till befintliga kulturella värden i området. Detta gäller även eventuella markförändringar som ska minimeras och den befintliga terrängen ska behållas intakt så långt som möjligt.

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

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I det här fallet omfattas de befintliga byggnaderna inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §. Byggnaderna bedöms inte ha värden som gör att de bör bevaras.

Byggnaderna önskas rivas på grund av att de är i dåligt skick till följd av bristande underhåll samt svårigheten att nyttja huvudbyggnaden som bostad då många anpassningar för förskoleverksamhet har gjorts under de senaste 30 åren.

Med hänsyn till kommunens miljö- och klimatmål ses det generellt som positivt att befintliga byggnader bevaras och att byggrätten används genom att addera till befintlig byggnad. Då detta inte är möjligt med aktuell byggnad bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret sammantaget att det finns skäl att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Förslaget för nybyggnad av enbostadshus har omarbetats för att skapa minsta möjliga påverkan på den befintliga terrängen och anpassa byggnaden i tomtens topografi.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det aktuella förslaget med nedfarten från fastighetsgränsen mot Idalavägen kan tillåtas. Detta med hänsyn till den begränsade möjlighet för infart från det allmänna vägnätet, tomtens utformning och placering samt storlek av byggrätten.

I sin helhet överensstämmer förslaget samtliga planbestämmelser med avseende av byggnadens höjd, antal våningar, avstånd till tomtgränser och byggnadsarea.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

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 och bedömer att det finns förutsättningar att bevilja bygglov.

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.

De kvaliteter som gör byggnaden särskilt värdefull påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms varsamt utformad och bedöms inte innebära någon förvanskning enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Foto befintlig byggnad 2023-05-22
2. Foto befintlig komplementbyggnad 2023-05-22
3. Markplaneringsritning 2023-05-17, 2023-04-30
4. Marksektion A-A 2023-05-17
5. Marksektion B-B 2023-05-17
6. Fasadritning N, O 2023-05-17
7. Fasadritning S, V 2023-05-17
8. Situationsplan 2023-04-30
9. Sektion 2023-04-30
10. Planritning övre plan, vindsplan 2023-04-30
11. Planritning Entréplan 2023-04-30
12. Planritning källarplan 2023-04-30
13. Markplaneringsritning 2023-04-30
14. Projektbeskrivning 2023-03-08

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnad

**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-ditt-arende](http://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](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

**Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Miljö- och materialinventering
- 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

**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.

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

---

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar