

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SVALAN 40 (VÄSTRA BANVÄGEN 55B) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av komplementbyggnad**

### **Ärendet**

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus i en våning på fastigheten Svalan 40, nyligen avstyckad från fastigheten Svalan 10.

På fastigheten finns en komplementbyggnad tidigare tillhörande Svalan 10, som ska rivas för att ge plats åt enbostadshuset. Ärendet avser rivning av befintlig komplementbyggnad som är ett mindre fritidshus från 1950-talet, samt nybyggnad av enbostadshus om 159,4 kvm. Komplementbyggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan. Den har vissa kulturhistoriska värden men för att fastighetsägaren ska kunna utnyttja sin byggrätt, på den nyligen avstyckade fastigheten, behöver den tas bort.

Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering enligt plan- och bygglagens lägsta nivå i 2 kap 6§. Den nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på utformning. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i plan- och bygglagen och att rivningslov och bygglov därmed kan ges.

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 § plan- och bygglagen, PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Carina Friberg-Sörling, Trevlingevägen 108, 755 96 Uppsala
4. Avgiften för handläggningen är 41 223 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 41 223 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

### **Bakgrund**

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 159,4 kvm och 250,4 kvm bruttoarea. Byggnaden har en våning och en byggnadshöjd om 3,5 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot norr. Fasaderna utförs i träpanel med rödbrun kulör (NCS 5239-Y86R). Tak beläggs med tvåkupigt rött lertegel.

2022 har fastigheten Svalan 40 bildats genom avstyckning från Svalan 10. Ursprungsfastigheten Svalan 10 bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull och villan som står där uppfördes 1918 i nationalromantisk stil. Som komplementbyggnad uppfördes ett mindre fritidshus 1953 - det är den byggnaden som nu ska rivras.

Fastigheterna ingår i ett särskilt värdefullt område med egnahemsbebyggelse från början av förra seklet, i Enebyberg. Bedömningen överensstämmer med det utpekande som skett i den senaste inventeringen inför kommunens nya kulturmiljöprogram. Bebyggelseområdet benämns Område 2 och utgörs av tre delområden med egnahemsbebyggelse.

Befintlig planstruktur ska värnas. I områden med bebyggelse av enhetlig karaktär bör utformningen mot gaturummet avseende byggnadernas placering på tomten, volymverkan och fasadmaterial bibehållas.

Avstyckningen har haft en negativ påverkan på kulturvärdet av den ursprungliga tomten och bebyggelseområdet, samt dess karaktär med hänsyn till att strukturen frångås och blir betydligt tätare. Trädgårdens öppna gräsyta är borta och villans indragana placering på den stora tomten är inte längre tydligt avläsbar. En avstyckning som innebär en ovarsam förtätning vilket bedöms påverka villastadens karaktär negativt. Vid nybyggnad bör man alltid utgå från den omgivande bebyggelsen vad gäller husens placering på tomten, vilket inte är möjligt i aktuellt ärende.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S363 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 160,2 kvm. På tomt som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras. Gårdsbyggnader får icke upptaga större sammanlagd areal än 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Befintlig byggnad har vissa värden men de bedöms inte vara så höga att rivning ska nekas.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde i kommunens kulturmiljöhandbok som bygger på äldre inventeringar. Området är dock utpekat i den nyligen utförda inventeringen inför kommunens nya kulturmiljöprogram.

### **Yttranden/remiss**

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

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

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

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. Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering enligt plan- och bygglagens lägsta nivå i 2 kap 6§.

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.

Byggnaden 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 föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Den befintliga byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om den bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att komplementbyggnaden visserligen besitter vissa värden men dessa är inte så höga att rivning ska nekas. Det kan också bli svårt att utnyttja byggrätten och samtidigt bevara byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 34 § PBL ger rivningslov för den befintliga byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap 30 § PBL ger bygglov för enbostadshuset.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Markplaneringsritning 2023-07-07
2. Fasadritning, V, N 2023-06-16
3. Fasadritning Ö, S 2023-06-16
4. Sektionsritning 2023-06-16
5. Planritning entréplan 2023-06-16
6. Planritning övre plan 2023-06-16
7. Situationsplan NBK 2023-06-16
8. Teckenförklaringar 2023-06-16
9. KA certifikat 2023-06-16

#### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. SVALAN 40 (VÄSTRA BANVÄGEN 55B) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av mindre 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

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 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 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.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist