

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SVALAN 41 (VÄSTRA BANVÄGEN 53A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 144,5 kvm och en bruttoarea 237,4 kvm på fastigheten Svalan 41. Fastigheten är nyligen avstyckad från Svalan 11.

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 förslaget inte strider mot detaljplanen. Bygglov kan därmed ges.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Dennis Karlsson, Dalgatan 2, 195 47 Märsta.
3. Avgiften för handläggningen är 37 469 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 37 469 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 144,5 kvm och 237,4 kvm bruttoarea. Byggnaden har en våning och en byggnadshöjd om 3,8 meter. Föreslagna åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot norr. Fasaderna utförs i träpanel med mörkbrun kulör (NCS S 9000-N). Tak beläggs med tvåkupigt rött betongtegel.

2022 har fastigheten Svalan 41 bildats genom avstyckning från Svalan 11. Ursprungsfastigheten Svalan 11 bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull och villan som står där uppfördes på 1910-talet i en blandstil av jugend och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

nationalromantik. På fastigheten står också ett garage som uppfördes 1971. Garaget är placerat i tomtgräns. Avvikelsen har godtagits i ett bygglovsbeslut enligt ÄPBL.

Kvarteret Svalan hör till Enebybergs äldre villasamhälle med egnahemsbebyggelse från det tidiga 1900-talet och fastigheterna utgör ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. 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 indragna 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 168,8 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.

Marken där huset ska placeras är tillgänglig för underjordiska ledningar och avloppstunnel. Maximalt grundläggningsdjup är +10,0. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

#### **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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Befintligt garage avviker från detaljplanen avseende placering i tomtgräns. Avvikelsen är redan prövad och godkänd i tidigare beslut enligt APBL.

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 bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL.

Byggnaden är väl utformad 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.

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. Nybyggnadskarta 2023-10-05
2. Markplanering 2023-10-05
3. Planritning, entréplan 2023-10-05
4. Sektions- och planritning, vind 2023-10-03

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

5. Fasadritning Ö, N, 2023-10-03
6. Fasadritning V, S, 2023-10-03
7. Exteriör beskrivning 2023-10-03
8. Certifikat KA 2023-08-30

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. SVALAN 41. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

### **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.
- 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/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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

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