

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **YSÄTER 48 (FRAMNÄSVÄGEN 8B)**

### **Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus och murar**

#### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad med en bruttoarea om ca 357 kvm och ett garage med en yta om ca 36 kvm. Ansökan avser även nybyggnad av enbostadshus i två våningar med källare med en bygnadsarea om ca 272,5 kvm och en total bruttoarea om 769 kvm. Ansökan avser även bygglov för stödmurar på framsidan mot gatan samt terrassmurar på baksidan som uppförs i natursten.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och kraven enligt 9 kap. 30 och 34 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfylla.

#### **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. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Stefan Ring, Blidövägen 290, 760 17 Blidö
4. Avgiften för handläggningen är 96 847 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 96 847 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad med en bruttoarea om ca 357 kvm och ett garage med en yta om ca 36 kvm. Ansökan avser även nybyggnad av enbostadshus i två våningar med källare med en bygnadsarea om ca 272,5 kvm och en total bruttoarea om 769 kvm och en byggnadshöjd om 8,0 meter. Vidare avser ansökan om bygglov för stödmurar på framsidan mot gatan samt terrassmurar på baksidan som uppförs av natursten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Oscar Arizcurinaga

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII. Huvudbyggnad får högst uppta 1/9 av tomt vilket motsvarar 328 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter. Huvudbyggnaden skall placeras minst 10 meter från gata eller annan allmän plats och minst 6 meter från gräns mot grannfastigheten. Komplementbyggnaden skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen.

Fastigheten ligger inom ett område som av Riksantikvarieämbetet utpekats som riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

### **Yttranden/remiss**

Granngodkännanden har inkommit från fastighetsägare till fastigheterna Ysäter 3 och Ysäter 49. De godkänner placeringen av terrassmurarna som placeras närmare än tillåtna 6,0 meter.

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

Den befintliga byggnaden som avses rivs bedöms inte att ha sådant kulturhistoriskt värde som hindrar rivning av byggnaden. Garaget som föreslås rivas ligger i strid mot detaljplanen närmare tomtgräns än 4,5 m.

Den nya byggnaden är i möjligaste mån anpassad till tomtens topografi, utformas i modern arkitektur, och bedöms inte vara främmande i stads- och landskapsbilden då det finns flera moderna byggnader inom området. Terrassmurar motiveras med att anordna uteplats mot vattnet, och godtagits av grannarna.

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.

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.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Oscar Arizcurinaga

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen med de föreslagna terrassmurarna 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 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.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Nybyggnadskarta 2024-01-10
2. Markplaneringsritning 2024-01-10
3. Planritning, källarplan 2024-01-10
4. Planritning, entréplan 2024-01-10
5. Planritning, övre plan 2024-01-10
6. Planritning, takplan 2024-01-10
7. Sektion A-A 2024-01-10
8. Sektion B-B 2024-01-10
9. Fasadritning S 2024-01-10
10. Fasadritning V 2024-01-10
11. Fasadritning N 2024-01-10
12. Fasadritning O 2024-01-10
13. Markplaneringsritning, beräkning medelmarksnivå 2024-01-10

#### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. YSÄTER 48 (FRAMNÄSVÄGEN 8B) Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus och murar
2. Granngodkännande, Ysäter 3 2024-01-10
3. Granngodkännande, Ysäter 49 2024-01-10
4. Granngodkännande, Ysäter 49 2024-01-22
5. Foton på befintligt hus, 2023-05-15

#### **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  
Oscar Arizcurinaga

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.
- 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:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Oscar Arizcurinaga

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar