

Datum: 2026-09-23

Diarienummer: B 2026-000506

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Jamal Esfahani

LÖPAREN 20 (VILANS VÄG 13A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur, installation av eldstad samt lovbefriad tillbyggnad innehållande en lägenhet

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur, installation av eldstad samt bygglovsbefriad tillbyggnad innehållande en lägenhet vilket gör att antal lägenheter blir två i huvudbyggnaden. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov och startbesked är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 53 och 79 § plan- och bygglagen, PBL (frivillig lovansökan om tillbyggnad i samband med nybyggnad).
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för inredning av ytterligare bostad i samband med nybyggnad med stöd av 9 kap. 54 § PBL (lovfri inredning av ytterligare bostad i samband med nybyggnad).
4. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tom Cidell, Ripvägen 3 A, 132 47 Saltsjö-Boo.
5. Avgiften för handläggningen är 60 721 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 48 408 kronor, för muren 7 080 kronor och för marklovet 5 233 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S3 med beteckningen C. Huvudbyggnad får uppföras fristående. Högst en huvudbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får bebyggas i två våningar, med maximal höjd om 7,5 m. Komplementbyggnader tillåts ha en höjd på 3 m till takfot och 4,5 m till taknock. Huvudbyggnad får inte placeras närmare grannfastighetens gräns än 6 meter om byggnader inte sammanbyggs över tomtgränsen. Huvudbyggnad får innehålla två bostäder (tre vid medgivande från miljö- och stadsbyggnadsnämnden). En tiondel av fastighetens areal motsvarande 103,2 kvm får bebyggas. Tomten är 1 023 kvm. Minsta tomtstorleken är 1 000 kvm.

Fastigheten ligger inte inom kulturmiljöområde.

Den föreslagna nybyggnaden och tillbyggnaden placeras mer än 6 m från tomtgränserna. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Inte heller den föreslagna tillbyggnaden strider mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade 2018-06-13 (§ 51) rivningslov för befintlig huvudbyggnad.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med källare innehållande en lägenhet samt frivilligt lov för tillbyggnad av enbostadshus med 30 kvm innehållande en lägenhet.

Enligt 9 kap. 56 § 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.

Placering och utformning

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 uppförs som suterrängvåning/källare och är anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms som 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 kan 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.

Enligt 9 kap. 53 § PBL ska den som i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus även planera att göra en tillbyggnad som annars är lovbefriad, ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 23 b § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, när den ger startbesked för nybyggnaden, samtidigt ge startbesked för tillbyggnaden (frivillig lovansökan tillbyggnad i samband med nybyggnad).

Enligt 9 kap. 54 § PBL ska den som i samband med nybyggnad av ett enbostadshus även planera att göra en inredning av ytterligare en bostad som annars är lovbefriad, ansöka om lov för inredningen samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Enligt 10 kap. 23 b § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, när den ger startbesked för nybyggnaden, samtidigt ge startbesked för inredningen (lovfri inredning av ytterligare bostad i samband med nybyggnad).

Den aktuella tillbyggnaden omfattas inte av krav på bygglov enligt plan- och bygglagen. Sökanden har dock valt att ansöka om frivilligt lov enligt 9 kap. 52 §. Vid prövningen av en frivillig lovansökan ska, enligt 9 kap. 79 §, lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som följer av plan- och bygglagen samt föreskrifter meddelade med stöd av lagen. Aktuell åtgärd bedöms uppfylla dessa krav.

Enligt 9 kap. 19 § PBL krävs bygglov för mur som är högre än 1,8 m och placerad inom 3,6 m från en byggnad. Det krävs också bygglov för murar som är högre än 1,2 m och inte placeras inom 3,6 m från en byggnad. Enligt 10 kap. 2a § punkt 4 PBL får murar som uppfyller kriterierna för lovfrihet strida mot detaljplanen. Den föreslagna stödmuren intill parkeringsplatsen är högre än 1,8 m och därmed bygglovspliktig.

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.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasad Syd - Inkommen - 2026-08-20
2. Situationsplan - Inkommen - 2026-08-24
3. Sektion - Inkommen - 2026-08-24
4. Sektion- och planritning - Inkommen - 2026-08-24
5. Planritningar - Inkommen - 2026-08-24
6. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-08-24
7. Fasadritningar - Inkommen - 2026-08-24
8. Fasadritningar - Inkommen - 2026-08-24

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. LÖPAREN 20 (VILANS VÄG 13A) – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur, installation av eldstad samt lovbeFriad tillbyggnad innehållande en lägenhet

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglag, PBL (2010:900, SFS 2025:1079)

Plan- och byggförordning, PBF (2011:338, SFS 2025:980)

Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6)

Boverkets konstruktionsregler, EKS (BFS 2011:10)

Boverkets nya byggregler & Energi, BBR 31

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Tidsbokning för tekniskt samråd och komplettering av kontrollplan och övriga tekniska handlingar inför tekniskt samråd görs via vår webbsida 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 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 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.

Beslutet får laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att ingen överklagan inkommit. Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Ett beslut om lov börjar gälla direkt, även om det fortfarande går att överklaga. Om du börjar med projektet innan beslutet har fått laga kraft (det vill säga innan tiden för överklagande har gått ut), gör du det på egen risk. Det betyder att du kan behöva återställa eller ändra projektet om beslutet ändras vid en överklagan.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunens digitala anslagstavla