DANDERYDS KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2026-10-28
Diarienummer: B 2026-000450
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Karolina Lundquist

RURIK 5 (NORNORNAS VÄG 4) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus på fastigheten Rurik 5

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med inredd vind om 210,86 kvm byggnadsarea (BYA) och ca 780 kvm bruttoarea (BTA).

Befintlig fastighet avviker från detaljplanen då den uppgår till 1898 kvm mot gällande 2000 kvm. Detaljplanens genomförandetid har gått ut för mer än 15 år sedan och åtgärderna bedöms planenliga. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att förutsättningar för att bevilja lov och startbesked är uppfyllda.

Tidigare ärenden på fastigheten redogörs för nedan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

   Roger Johnson, Furusundsgatan 21A, 115 37 Stockholm. Behörighet K. Certifikatsnummer SC0463-11.

4. Avgiften för handläggningen är 49 871 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 49 871 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

- Ett äldre enbostadshus har tidigare funnits på platsen, uppförd i början av förra sekelskiftet. Fastigheten var då dubbelt så stor och styckades av till två lotter (Rurik 5 och 6) i början av 1970-talet, då befintligt enbostadshus också uppfördes. I mitten av 1980-talet ändrades detaljplanen men byggrätten och övriga planbestämmelser ändrades inte. Nu föreslagen byggnad är gestaltad med den ursprungliga byggnaden och övriga byggnader från tiden som utgångspunkt. Då detaljplanen ändrades infördes också bestämmelsen ”m” om miljöhänsyn vid fastighetsbildning och nybyggnad.

- Den första ansökan inom nuvarande projekt inkom 2022. Ärendet avsåg ursprungligen ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus samt bygglov och marklov för uppförande av enbostadshus och en urschaktning för en garagenedfart. Den 1 februari 2023 (§ 24) beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge rivningslov för att riva det befintliga huset samt att avslå mark- och bygglov för det nya enbostadshuset på grund av den stora urschaktningen som inte bedömdes uppfylla anpassnings- och varsamhetskraven inom kulturmiljön.

- Sökanden inkom därefter med ett nytt förslag utan stora markförändringar. Den 14 juni 2023 (§ 120) beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden bygglov för det nya enbostadshuset då den stora urschaktningen tagits bort. Beslutet överklagades och Länsstyrelsen beslutade den 29 september 2023 (ärendebeteckning 403-37356-2023) att återförvisa ärendet till kommunen för ny handläggning på grund av fastighetens storlek som avviker från detaljplanen. Länsstyrelsens beslut stipulerar att avvikelsen behöver förklaras samt bedömas som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Se nedan länsstyrelsens motivering:
  ”*En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden är att den fastighet som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, d.v.s. att fastigheten har ett s.k. planenligt utgångsläge (se 9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL). Den aktuella fastigheten omfattas av en stadsplan från 1988. En sådan stadsplan gäller som detaljplan (se punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL). Av planen framgår bl.a. att tomt inte får ges en mindre area än 2000 kvadratmeter.*

  I en äldre plan, som den nu aktuella, får vad som anges om minsta tillåtna tomtstorlek anses avse fastighetens storlek (jfr MÖD 2018:1).

  Detta innebär alltså att den aktuella fastighetens storlek måste ha en area om minst 2000 kvadratmeter för att vara förenlig med detaljplanens bestämmelse härom.

För fastigheten gäller dock även en tomtindelning som meddelats med stöd av 1947 års byggnadslag. En tomtindelning meddelad med stöd av nyss nämnda lag gäller som fastighetsplan enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. En sådan fastighetsplan ska i sin tur tillämpas som planbestämmelse (se punkten 9 i övergångsbestämmelserna till PBL, 4 kap. 18 § PBL samt 17 kap. 11 § ÄPBL). Det ovan anförda innebär alltså att tomtindelningen gäller som planbestämmelse. Av tomtindelningen framgår att den aktuella fastigheten ska ha en areal om 1897,5 kvm.

För den aktuella fastigheten finns det således två gällande planbestämmelser om fastighetens storlek, varav den ena anger att fastighetens storlek ska vara minst 2000 kvm och den andra anger att fastighetens storlek ska vara 1897,5 kvm.

Den situation som nu är för handen – med två gällande planbestämmelser vilka är oförenliga med varandra – uppstår med anledning av att tomtindelningen strider mot detaljplanen. Den nu uppkomna situationen förutsågs redan av departementschefen i propositionen till PBL som uttalade att saken får hanteras inom ramen för bygglovsprövningen (se prop. 1985/86:1 s. 872-873).

Eftersom det är fråga om en konflikt mellan två bestämmelser anser länsstyrelsen att de juridiska precedensreglerna ska tillämpas (se lex superior, lex specialis och lex posterior). Dessa regler kan liknas vid en prioriteringsordning i syfte att avgöra vilken bestämmelse som ska ges företräde. Eftersom det är fråga om två planbestämmelser som reglerar fastighetens storlek, så har båda bestämmelserna samma inbördes hierarki. Detta innebär att regelkonflikten varken kan lösas med hjälp av lex superior eller lex specialis, vilka anger att en författning med högre rang går före respektive att en regel som särskilt reglerar en sak ska ges företräde. Regelkonflikten får i stället hanteras med lex posterior som anger att den bestämmelse som tillkom senast ska ges företräde framför den tidigare, vilket i detta fall innebär att detaljplanens bestämmelse, som tillkom senast, ska ges företräde framför tomtindelningen.

För den aktuella fastigheten gäller alltså enligt planen att fastighetens storlek ska vara minst 2000 kvm. Länsstyrelsen kan konstatera att den aktuella fastigheten har en area om ca. 1898 kvm. Detta innebär att den aktuella fastigheten inte överensstämmer med detaljplanen och att fastigheten har ett s.k. planstridigt utgångsläge."

- Den 8 november 2023 (§ 188) beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden återigen bygglov för projektet, nu utan den stora urschaktningen samt med förklaring om den mindre avvikelse som fastighetens storlek utgör. Beslutet överklagades och Länsstyrelsen beslutade 27 februari 2024 att vinden utgör en våning då den tekniska konstruktionen är avgörande för vad som är att betrakta som en våning. Inte enbart mått och det faktum att vinden inte kunde inredas. Länsstyrelsen resonerar enligt följande:

  "Länsstyrelsen konstaterar att i den mittersta huskroppen, som utgör den största delen av huset, samt i den mindre huskroppen vid byggnadens södra gavel avgränsas plan fyra av två på varandra följande bjälklag. Mot det fria begränsas plan fyra, såvitt framgår av ritningarna, delvis av ytterväggarnas utsidor, delvis av yttertaket. Endast i den mindre huskroppen vid byggnadens norra gavel begränsas plan fyra mot det fria av yttertaket och nedåt av det översta bjälklaget. I den största delen av byggnaden är det plan fem som är begränsat nedåt av det översta

bjälklaget och mot det fria av yttertaket. Vid en samlad bedömning utifrån dessa omständigheter bedömer länsstyrelsen att plan fyra är att se som en våning, se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 december 2020 i mål nr P 7746-19. Det innebär att byggnaden får tre våningar mot planenliga två. Denna avvikelse är inte att se som en sådan avvikelse som kan tillåtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL."

- Den 17 april 2024 (§49) beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden bygglov för projektet. Sökanden har nu inkommit med reviderade ritningar som redovisar att hela det översta planet nu begränsas mot det fria av yttertaket och nedåt av det översta bjälklaget. Detta innebär att takstolarna blir synliga men golvet är borttaget, i enlighet med Länsstyrelsens resonemang. Beslutet överklagades och länsstyrelsen avslog överklagandet. Beslutet överklagades då vidare till mark- och miljödomstolen (MMD) som gjorde bedömningen att beslutet skulle upphävas. Domen kom 2025-07-03. MMD gör följande bedömning:

  "I frågan om åtgärden i sig är förenlig med detaljplanens bestämmelser gör mark- och miljödomstolen följande överväganden.

  Husets västra långsida vetter mot allmän plats och gata och utgör därför den dominerande fasaden och ska vara beräkningsgrundande. Eftersom takkuporna är begränsade i bredd och antal påverkar dessa inte byggnadshöjden. Däremot har frontespisen en sådan storlek och utformning att byggnaden uppfattas som högre, vilket innebär att den ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden (jfr MÖD 2022:4).



Detta medför att den tillåtna byggnadshöjden kommer att överskridas med drygt två meter.

Den nu beräknade byggnadshöjden ligger mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, vilket innebär att byggnadens översta våningsplan ("vinden") utgör en våning enligt 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggnaden strider därmed även mot detaljplanen genom att ha en våning för mycket. Varken avvikelsen i fråga om byggnadshöjd eller antal våningar kan ses som en liten avvikelse

från detaljplanen enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Därmed finns det skäl att ändra länsstyrelsens beslut och upphäva nämndens beslut i enlighet med domslutet."

- Sökanden ansökte om prövningstillstånd i mark- och miljööverdomstolen men det medgavs inte. Domen kom 2025-09-30. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

- Aktuell ansökan inkom 2026-06-11. Ansökan avser återigen bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus, eftersom det tidigare givna rivningslovet har löpt ut.



Den utskjutande delen, i nuvarande förslag, bryter inte längre takfoten och kan därför inte påverka byggnadshöjden eller våningsantalet. Takkuporna är begränsade i bredd och antal. De bedöms därmed inte påverka byggnadshöjden. Föreslagen nybyggnad har en byggnadsarea om 210,86 kvm och ca 780 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar, inredd vind och källare. Byggnadshöjden uppgår till 7,5 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot nordväst, 11 meter från tomtgräns mot öst, 10,8 meter från gräns mot Nornornas väg och 30,4 meter från Svalnäsvägen.

Taket föreslås beläggas med tvåkupigt rött lertegel, fasadernas entréplan utföres putsade och målade i en svagt bruten vit färg medan det övre planets fasader avses beklädas med träspån som täckmålas i en mild, varm grågrön kulör. Vindskivor och liknande kompletteringssnickerier målas i samma kulör som väggpanelen men i en djupare, lite dovare färgnyans. Fönstersnickerierna av trä målas i en bruten röd kulör liksom balkongfronterna som utformats som dekorationer på fasaderna. De båda entrédörrarna föreslås bli kulörmässigt avvikande, då de i likhet med många andra lite påkostade hus får

dörrar av ek som oljas alternativt lackas. Ofta har husen historiskt försetts med olika kombinationer av arkitektoniska stilar, s.k. blandstilar. Så även i detta projekt där nationalromantik kompletterats med lite jugend (t.ex. de välvda vindskivorna). Sockeln kläs med natursten för att efterlikna och anpassas till omgivande bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S420 med beteckningen BF II m. Enligt planen får fastigheten totalt bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 210,86 kvm. Detaljplanens genomförandetid har gått ut mer än 15 år sedan.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med inredd vind eller inredningsbar sluttningsvåning. Källare är inte förbjudet. Den högsta byggnadshöjden är 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller. På med m betecknat område skall bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö nr 12 - Tidiga villastaden Svalnäs. Villabebyggelsen i Svalnäs speglar på ett tydligt sätt den högborgerliga villastadens karaktär i början av 1900-talet. Den välbevarade gatu- och tomtstrukturen tillsammans med de individuellt utformade villorna uppvisar genomgående en hög arkitektonisk kvalitet och är därigenom ett viktigt uttryck för tiden arkitekturstilar och stadsplaneringsideal. Området omfattar de nordöstra delarna av Djursholm som går under namnet Svalnäs. Bebyggelsen består av villor i huvudsak uppförd mellan 1900–1920. Gatunätet är terränganpassat och slingrande i de kuperade delarna. Husen är generellt placerade långt indragna från gatan, följsamt anpassade efter naturens förutsättningar.

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården. Byggåtgärder ska alltid vara varsamma mot befintligt bebyggelseområde.

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har inte givits tillfälle att yttra sig över ansökan då ansökan bedöms vara planenlig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser. Trots 9 kap 75 § ska rivningslov inte ges enligt 9 kap 76 § om

byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I det här fallet omfattas den befintliga byggnaden inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i 9 kap 76 §. Byggnaden bedöms inte ha sådana värden som gör att den bör bevaras.

Byggnaderna önskas rivas på grund av svårigheten att utnyttja byggrätten fullt ut. Befintlig huvudbyggnads konstruktion och hållfasthet klarar inte att byggas på i den omfattning som projektet avser.

Det nya huset är tänkt att uppföras med tre rektangulära huskroppar placerade efter varandra - en bredare i mitten och två smala på dess syd- respektive nordgavel. De tre huskropparna har samma taktyp med i huvudsak 45 graders lutning. Vid beräkning av byggnadshöjden ska man enligt praxis utgå från den fasad som är riktad mot allmän plats och som ger det mest dominerande intrycket och får störst omgivningspåverkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer den långfasad som vetter mot Svalnäsvägen som beräkningsgrundande. Den utskjutande delen har ändrats så att den inte längre bryter takfoten.

Byggnaden görs tillgänglig genom att en hiss installeras.

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska lov 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.

Befintlig fastighet avviker från detaljplanen avseende fastighetens storlek. Enligt 9 kap. 56 1b § PBL ska bygglov ges trots att fastigheten avviker från detaljplanen om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut för minst 15 år sedan. I aktuellt ärende har detaljplanens genomförandetid gått ut för mer än 15 år sedan. Befintlig avvikelse utgör därmed inget hinder mot att bygglov ges.

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 bedömer att byggnaden genom sin gestaltning är väl anpassad till bebyggelseområdet.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och de föreslagna mindre markförändringarna bedöms godtagbara. Projektet innebär inga stora markförändringar som överstiger 0,5 meter och därmed skulle bedömas som lovpliktiga. Runt byggnaden höjs

marken lite mer än så eftersom platsen mitt på tomten är en svacka jämfört med övriga delar av tomten.

Byggnaden flyttats längre in på tomten för att inte riskera att någon olägenhet för grannar uppstår. Det är nu närmare 25 meter mellan byggnadens fasad och grannes fasad i öst. Projektet uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Med hänsyn till att byggnaden ska placeras i en tätbebyggd kvartersstruktur kan olägenhet upplevas vid stora förändringar. Dock bedöms inte olägenheten som betydande och i fråga om viss insyn och skuggning inte heller större än att förslaget får tålas. Byggnaden bedöms därmed inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnaden är väl utformad och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 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. De kvaliteter som gör bebyggelseområdet särskilt värdefullt påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms varsamt utformad och bedöms inte innebära någon förvanskning av bebyggelseområdet enligt 8 kap. 13§ PBL.

Byggnaden och bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet 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.

Elisabeth Thelin	Jamal Esfahani
Bygg- och miljödirektör	Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Intyg KA - Inkommen - 2026-06-11
2. Ritningsförteckning - 2026-10-20
3. Projektbeskrivning - 2026-10-20
4. Nybyggnadskarta - 2026-10-20
5. Markplaneringsritning - 2026-10-20

6. Marksektioner - 2026-10-20
7. Sektion - 2026-10-20
8. Sektion - 2026-10-20
9. Sektion - 2026-10-20
10. Sektion - 2026-10-20
11. Sektion - 2026-10-20
12. Takplan - Inkommen - 2026-10-20
13. Planritning - Inkommen - 2026-10-20
14. Planritningar - Inkommen - 2026-10-20
15. Planritningar - Inkommen - 2026-10-20
16. Planritningar - Inkommen - 2026-10-20
17. Fasadritningar - Inkommen - 2026-10-20
18. Fasadritningar - Inkommen - 2026-10-20
19. Fasadritningar - Inkommen - 2026-10-20
20. Fasadritningar - Inkommen - 2026-10-20

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. RURIK 5 (NORNORNAS VÄG 4) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus på fastigheten Rurik 5.

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 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/ 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.

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