



DANDERYDS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt  
08-568 91246  
jamal.esfahani@danderyd.se

Tjänsteutlåtande  
2011-01-21  
Dnr 2010-0825

## **Tyn 13, Östra Valhallavägen 11, Djursholm Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov med mindre avvikelse för nybyggnad av enbostadshus

Lars Öhman

Jamal Esfahani

### **UTLÅTANDE**

#### **Bakgrund**

Ansökan om rivning av befintliga parhus samt nybyggnad av nya parhus, som ersättning för parhusen, inkom 2006 till Byggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret konstaterade att området enligt kulturmiljöhandboken är en kulturhistoriskt värdefull miljö i sin helhet. Byggnaderna var dock i dåligt skick varför kontoret inte ville motsätta sig rivning av byggnaderna då de nya parhusen placerades och utformades i huvudsak som de befintliga byggnaderna. Vissa byggnadsdelar såsom trappa och veranda låg på s.k. korsprickat område, dock ej djupare än 1,5 m.

Byggnadsnämnden beviljade 2006-05-02 § 67 bygglov för nybyggnad av parhus på fastigheterna Tyn 10, 11, 13 och 14. Bygglovet beviljades som ersättning för de parhus som fanns på fastigheterna.

För de aktuella fastigheterna gäller detaljplan 150 med beteckningen BNI, fastställd 15 november 1938. Enligt planen får, inom område betecknat med N, huvudbyggnad endast uppföras fristående. Byggnadsnämnden får där så prövas lämpligt kunna medge att huvudbyggnader sammanbyggas två och två med varandra i gemensam tomtgräns. Huvudbyggnads bottenyta får ej uppgå till mer än 1/5 av tomtens areal, dock högst 100 kvm. Bottenyta av gårdsbyggnader får uppgå till högst 20 kvm.

Tyn 13 är 769 kvm och får bebyggas med högst 100 kvm



Huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd (byggnadshöjd) än 5 m och ej innehålla flera än en våning förutom vindsvåning. Gårdsbyggnad får ej uppföras till större höjd än 2,5 m.

I huvudbyggnad får inredas högst två kök. Huvudbyggnad får i allmänhet inte uppföras närmare gata eller annan allmän plats än 10 m, dock må efter byggnadsnämndens prövning avståndet göras mindre, där så med hänsyn till kvarterens ändamålsenliga bebyggande kan ske, likväl ej under 6 m.

Området ingår i bevarandeområde B14 enligt kulturmiljöhandboken. Motivet för bevarandet är att området speglar väl den bebyggelsekaraktär som Svalnäs fick under tidigt 1900-tal. Det aktuella området består i huvudsak av fristående villor med undantag för fastigheterna Tyn 10, 11, 13 och 14 då byggnaderna på dessa fastigheter var sammanbyggda vid tomtgränsen.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fristående enbostadshus.

#### **Förvaltningens synpunkter**

Det inlämnade förslaget avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns mindre än 6,0 meter. Avvikelsen gäller avstånd till Tyn 14 som blir 3,05 meter istället för 6,0 meter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov med mindre avvikelse för nybyggnad av enbostadshus.

Förslaget har skickats till berörda grannar. Eventuella synpunkter från grannar föreligger vid sammanträdet. Om bärande skäl framförs av grannarna kan stadsbyggnadskontoret ändra sitt ställningstagande.

#### **För lovet gäller följande**

Färgsättningsförslag skall snarast inlämnas till byggnadsnämnden för godkännande. Färgen skall anpassas till områdets karaktär.

Utstakning av byggnadens läge skall göras före byggstart.

Bygganmälan fordras och inlämnas till byggnadsnämnden senast tre veckor före byggstart. Byggnadsnämnden kommer att kalla till byggsamråd så snart bygganmälan inkommit. Kontakta gärna byggnadsnämnden för tidbokning.

Kvalitetsansvarig skall anmälas av byggherren före byggsamrådet. Byggherren skall *före* byggsamrådet lämna förslag till kontrollplan.

#### **Krav på redovisning i samband med bygganmälan**

- planlösning (funktion och tillgänglighet)
- varsamhet
- konstruktioner (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA, värme och ventilation (hygien, hälsa och miljö)
- byggfelsförsäkring, färdigställandeskydd



**Avgiften är 42 307 kronor**

            
Bilagor: ritningar, ev synpunkter från grannar.