



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

ÖSBY 2:70: Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, inglasning av balkonger

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 75 % av 10 292 kronor (full avgift tas ut vid beviljande).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkom 2016-07-14
Fotografi, nytt förslag, inkom 2016-12-16
Fasadritningar 4st, inkom 2016-07-14

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av 54 balkonger på fyra flerbostadshus och sedan genom fasadändring glasa de balkongerna.

Ansökan gäller även 18 nya balkonger, som också ska glasa in.

Totalt blir det 72 balkonger som ska glasa in.

Av inlämnade fasadritningar framställs det genom fetmarkering som att det genom fasadändring ska öppnas upp och göra ett glasparti vid entréerna på 8 ställen, men enligt en skrivelse, inkommen 2017-02-19 är det felaktigt och ska inte ske.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 18 278 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.
Fastigheten är bebyggd med flerbostadshus.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan 78 som vann laga kraft 1965-05-03 med byggrätt för bostadshus.

Besök på fastigheten har företagits 2016-12-16.

Yttranden

Kulturenheten har yttrat bl.a. följande:

Mot bakgrund av områdets kulturhistoriska värde och motiv:

- bör ej byggnadernas balkongbestånd utökas med ytterligare 18 stycken då detta förändrar byggnadens fasad avsevärt. Byggnaden har ett vackert tegel som ej bör täckas av balkonger.
- bör inglasning utföras så enkel som möjligt utan utstickande lister och linjer.
- är det önskvärt att ursprungliga balkongfronter bevaras, om så inte bör de ersättas av likvärdiga av samma typ av korrigerade plåt samt kulör.
- bör balkongdjup ej överstiga 140 cm (befintligt, enligt uppgift) för att bibehålla balkongens lätthet i fasaden.

Gällande lagstiftning

Gustavsberg omfattas av detaljplan där byggrätt och skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse meddelas. Plan- och bygglagens krav om förvanskningförbud, underhåll, varsamhetskrav samt krav på rivningslov gäller inom hela kulturmiljön.

Kort beskrivning av fastigheten

1964 byggdes på platsen bostadshus om tre våningar. Lamellhusen uppfördes i rött tegel och täcktes med ett sadeltak. Fasaden utformades med balkonger infällda i fasaden med balkongfronter av korrigerad plåt. Området omfattas av en större, trivsamt innegård.

Kulturantikvariens bedömning

Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och är en god representant av 1960-talets bostadsbyggande. De tegelbeklädda lamellhusen i Lugnet är ett exempel på efterkrigstidens arkitektur och en viktig del av Värmdö kommuns moderna kulturarv. Gustavsberg står idag inför en stor utbyggnad av sitt lägenhetsbestånd, fastigheten i fråga utgör ett gott exempel och en förebild för kommande generations bostadsbyggande.

Kommunicering

Förslag på tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden. I svarsskrivelsen så framförs bland annat om att balkonger måste renoveras och att unga oftast bara har råd med 1 rum och kök och att en balkong skulle ge ökad livskvalitet, att äldre personer i bostadsrättsföreningen har svårt att utnyttja balkongen eftersom den är för liten och att energiåtgången skulle minska med förslaget.

Sökande svarar att troligtvis kommer det inte byggas tegelhus i tre våningar i

framtiden, framför allt inte i tegel, varför lamellhusen inte ska vara av så stor vikt. De skriver vidare om att pröva nya lösningar för att nå en hållbar tillväxt som innebär förändringar. Se mer på bifogad bilaga.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av balkonger på flerbostadshus och sedan genom fasadändring glasa balkongerna.

Ansökan gäller även nya balkonger, som ska glisas in. Totalt är det 72 balkonger som ska glisas in med en total bruttoarea om ca 274 kvm bruttoarea (BTA).

Fastigheten Ösby 2:70 utgörs av fyra flerbostadshus som ingår i ett lamellhus-område i området Lugnet, i utkanten av Gustavsberg. Flerbostadshusen är belägna inom ett område med detaljplan och kulturmiljöområde, nr 4 Gustavsberg där följande framförs:

Gustavsberg är ett brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglad av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och Kooperationen KF. Bostadshusen byggdes vid den tid då Gustavsbergfabriken pikade i sin produktion. Byggnadstypen lamellhus från 1960-talet är en vanlig byggnadstyp i Sverige, men som inte är vanlig i Gustavsberg. Lamellhusen är goda representanter av urban bebyggelse i orten Gustavsberg.

Bostadsrättsföreningen vill bygga ut befintliga balkonger om 140 cm med 60 cm, vilket ger ett totalt balkongdjup på 200 cm. Efter tillbyggnad skulle balkongerna kraga ut 100 cm från fasaden istället för nuvarande 40 cm. Efter tillbyggnaden ska balkongerna glisas in.

Utöver tillbyggnad av befintliga balkonger så omfattas ansökan vidare av nybyggnad med ytterligare 18 stycken balkonger om 140 cm djup till lägenheter som idag inte har någon balkong. Även dessa balkonger avses glisas in.

Nybyggda balkonger är tänkta att kraga ut 140 cm från fasad medan övriga befintliga balkonger endast kommer kraga ut 100 cm från fasad vilket ger en avvikelse i utformningen.

Med tillbyggnad och utbyggnad av antalet balkonger i fasaderna tappar byggnaderna sin lätthet och ytor av tegel täcks. Det är enkelheten i de låga tegellängorna som är dess karaktär. Arkitektoniska element i fasaden är teglets goda kvalitet, de infällda balkongerna med mindre utstick samt entréerna.

Bemötande av kommunikering med sökande:

Bygg och- miljöavdelningen är införstådd med att balkongerna behöver renoveras.

Vid nybyggnation finns det inte något tillgänglighetskrav på att balkonger ska finnas, men avdelningens bedömning angående befintliga balkongtor är att balkongerna åtminstone klarar vändraden för rullstol inomhus (130 cm). Enligt uppgift från sökande är befintligt djup åtminstone 140 cm.

Angående ansökan så har handläggaren meddelat sökanden att om de skulle söka bygglov för enbart inglasning av befintliga balkonger, med en inglasning utförd så enkel som möjligt utan utstickande lister och linjer skulle det innebära en förändring som är godtagbar. Men sökanden vill få hela sin ansökan prövad i befintligt skick av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov då den byggnadsåtgärd som ansökan avser inte bedöms vara förenlig med kulturmiljön i området och därmed strider ansökan mot planens syfte.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 8 kap. 13, 14 och 17 §§ plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Förbud mot förvanskning

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk får inte förvanskas.

Underhåll och varsamhet

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk och kulturhistorisk ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska och kulturhistoriska värden.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Lars Öberg
Sektorchef

Bilagor:

Ritningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

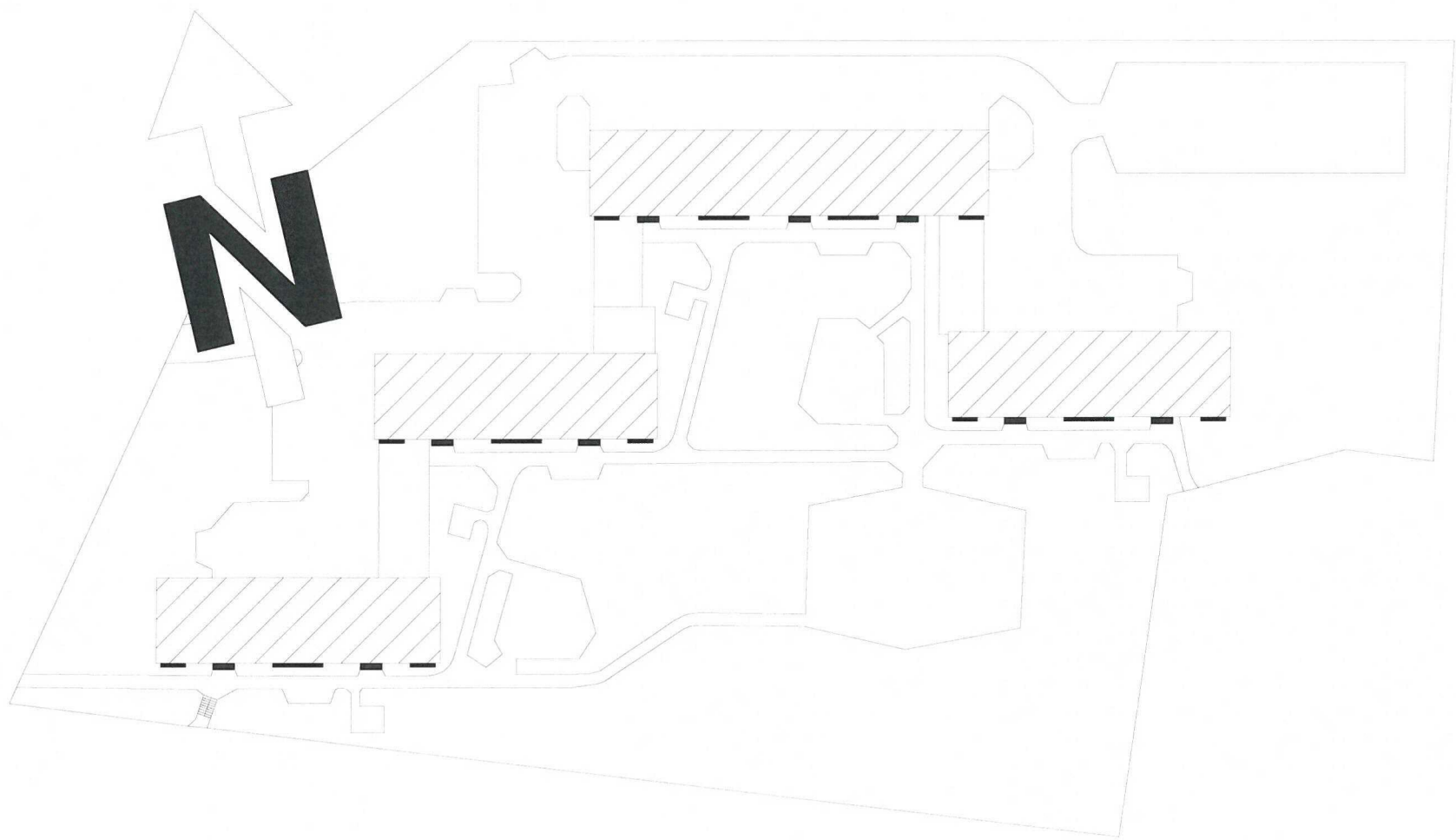
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

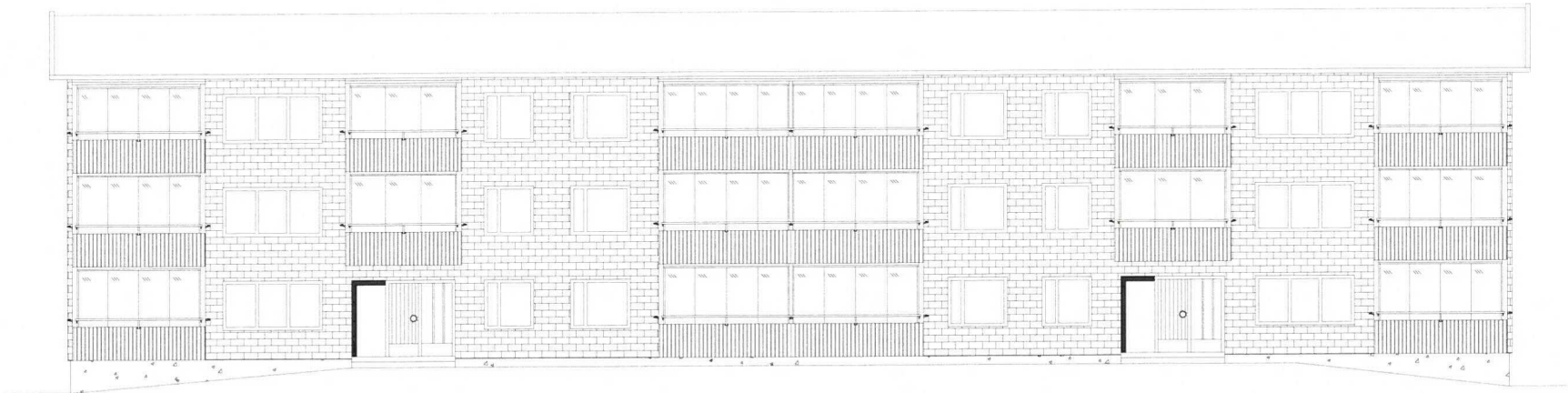
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

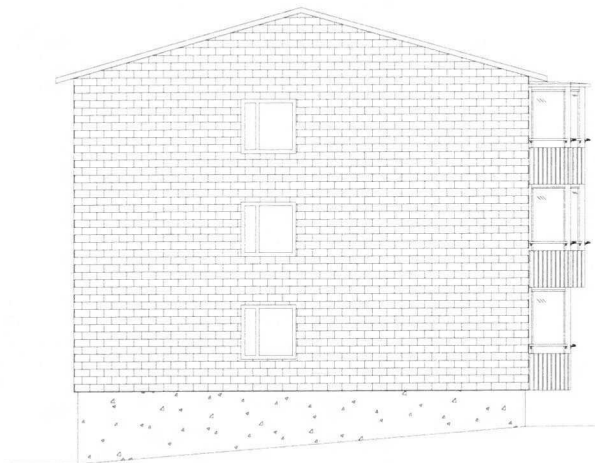


REV		ÄND. ÅRS/ÄND. ÅRS		DATUM		NOT	
Bygglövsritning							
BRF Matrosen							
Osby, 2:70							
Gustavsberg							
Sverige							
				BALCO AB Ålgården 4 SE-352 45 VAXJÖ SVERIGE Tel: +46-470-533000 Fax: +46-470-533098			
ARBETSBESKRIVNING		BYGGNAD		BYGGNAD		BYGGNAD	
16123		OR		DN			
2016-06-27							
Hus A, B, C & D							
Situationsplan							
SKALA		BLAD		BYGGNAD		TÄGL	
1:500		I		S05		-	

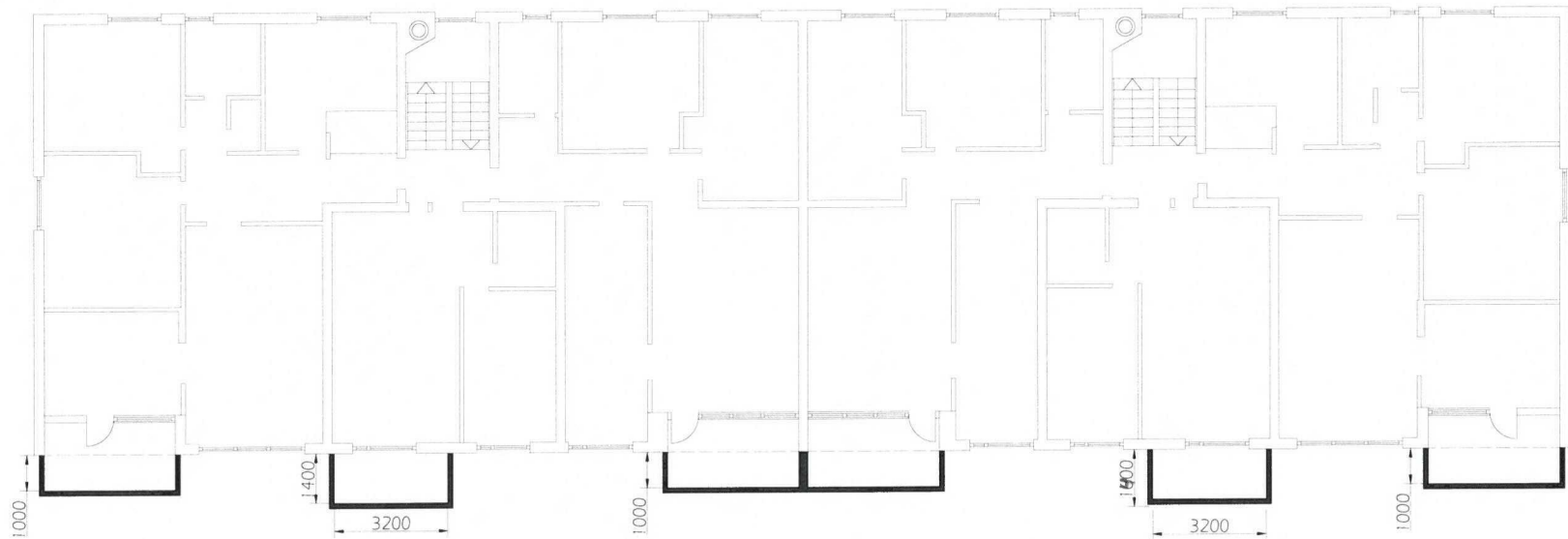
Fasad mot Syd



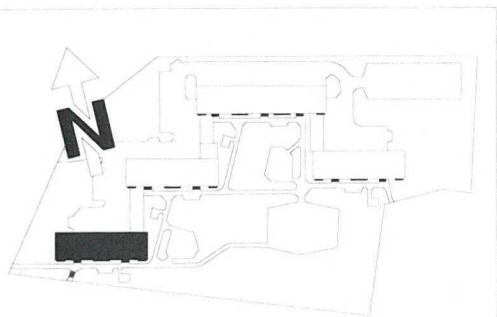
Fasad mot Väst



Plan



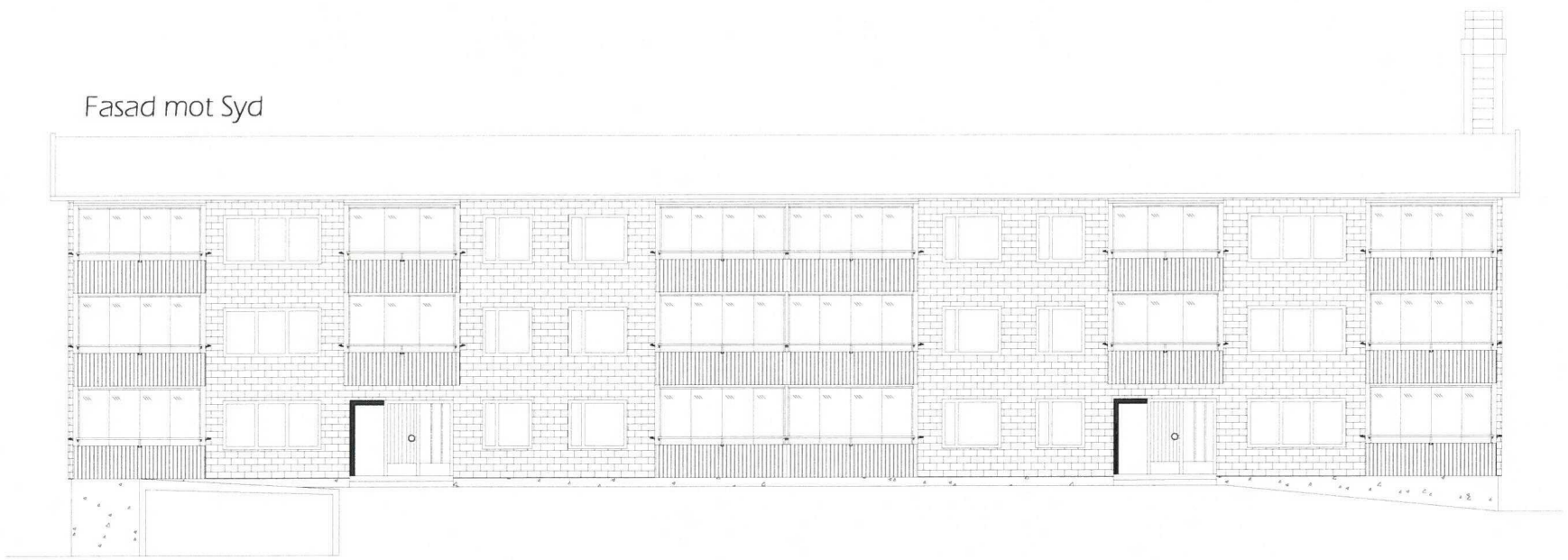
Situationsplan



Föreskrifter
Underkonstruktion EJ inritad
Samtliga mått är ungefärliga

REV	ART	ÄNDRINGSFÖRSLAG	DATUM	SIG
Bygglövsritning				
BRF Matrosen				
Ösby, 2.70				
Gustavsberg				
Sverige				
			BALCO AB	
			Alfvägen 4	
			SE-352 45 VÄXJÖ	
			SVERIGE	
			Tel +46-470-533000	
			Fax +46-470-533098	
PROJEKTLEDADE	16123	OR	SKYVÄR	DN
Datum	2016-06-27			
Hus A				
Fasader mot Syd & väst, plan & Sit.plan				
Nya balkonger med inglasning				
Skala	KAD	1		S01

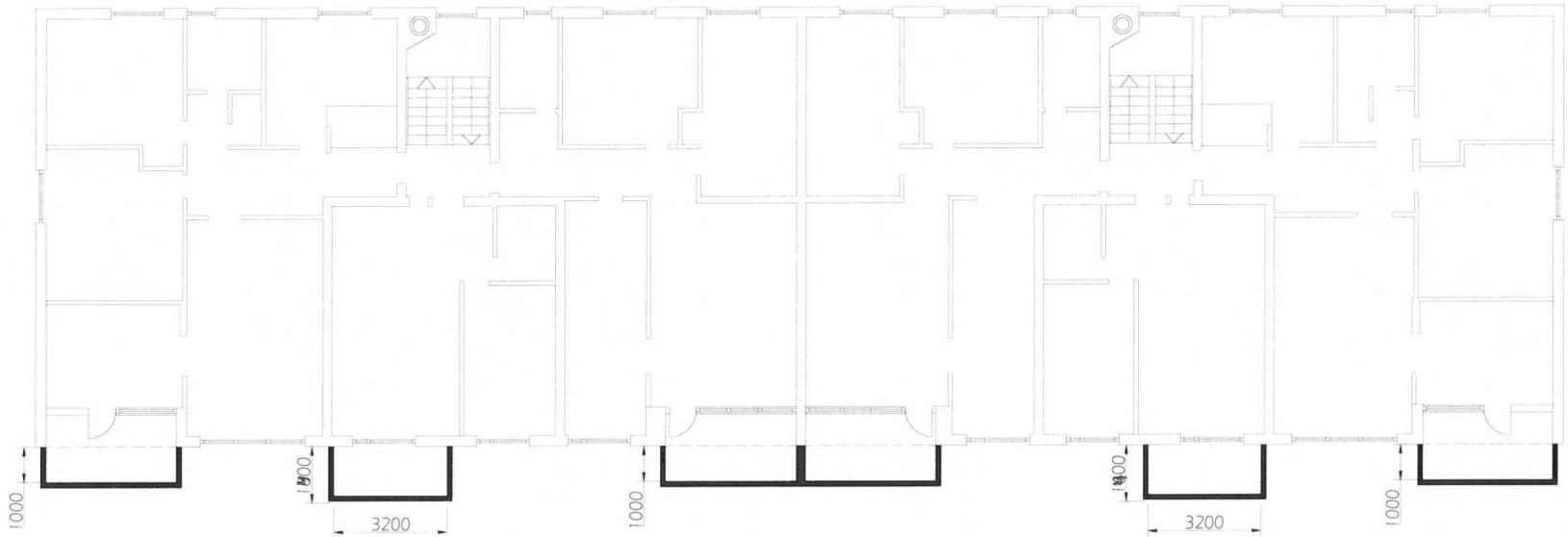
Fasad mot Syd



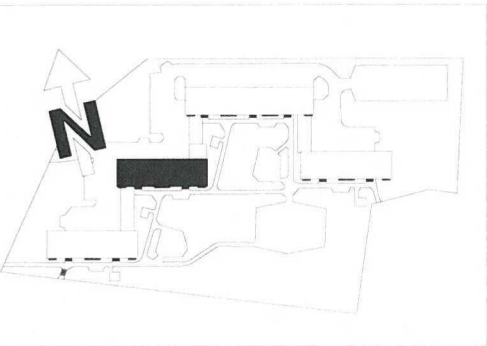
Fasad mot Väst



Plan



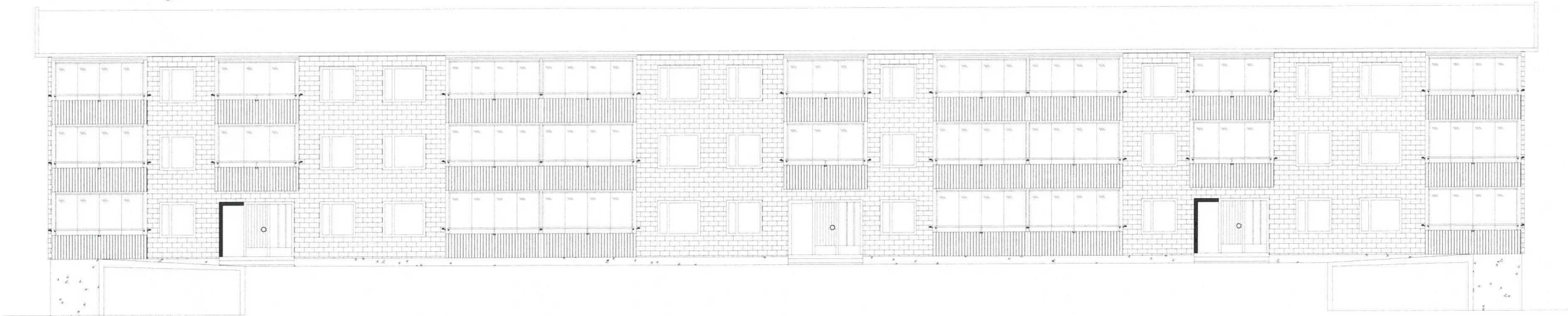
Situationsplan



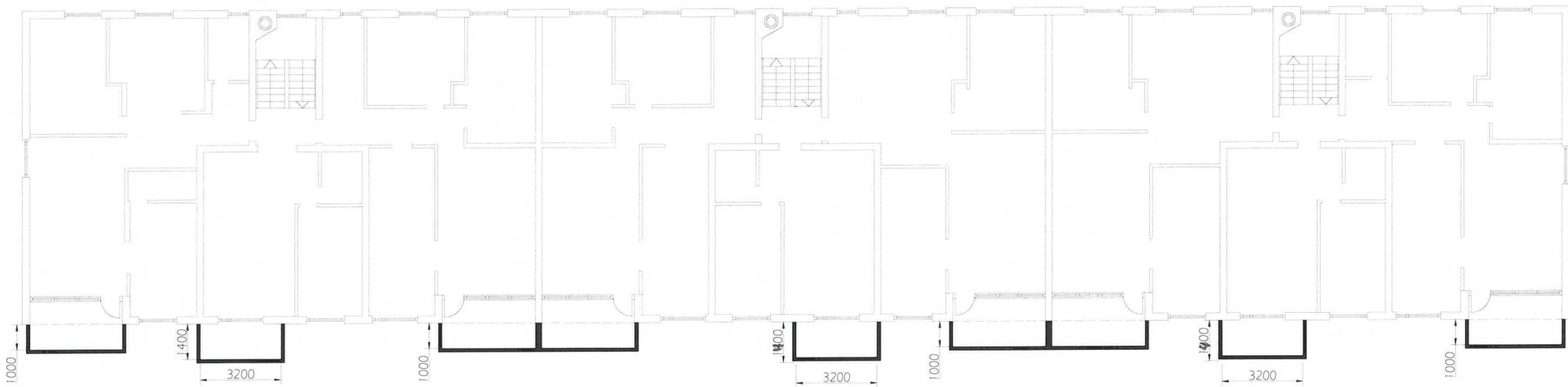
REV	ÄNT	ÄNDRINGEN	ÄNDER	DATUM	SKALA
Bygglövsritning					
BRF Matrosen					
Osby, 270					
Gustavsberg					
Sverige					
		BALCO AB Ålgården 4 SE-352 45 VAXJÖ SVERIGE Tel: +46-470-533000 Fax: +46-470-533098			
ARBETSKRÄV 16123	STADPLAN OR	GÖRANDE DN		Hus B Fasader mot Syd & väst, plan & Sit plan Nya balkonger med inglasning	
DATUM 2016-06-27					
SKALA 1:100	BLAD 1	FÖRESKRIFTER S02		REV -	

Föreskrifter
Underkonstruktion EJ inritad
Samtliga mått är ungefärliga

Fasad mot Syd



Plan



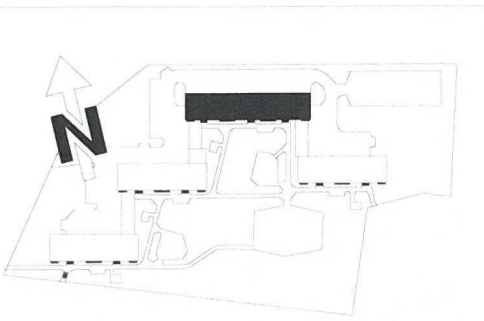
Fasad mot Väst



Fasad mot Öst



Situationsplan

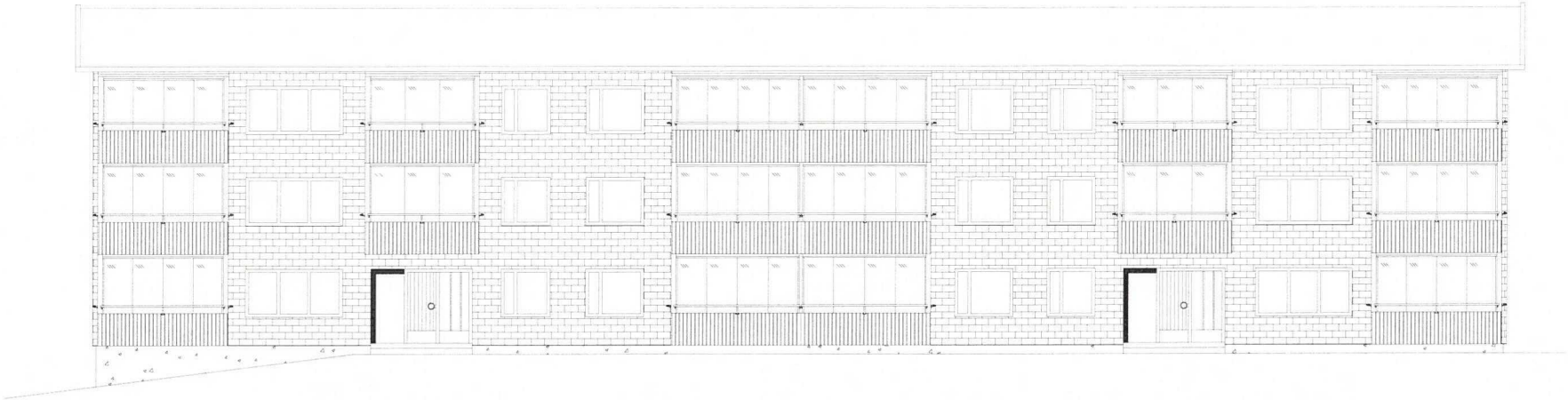


SKALA A1 1:100

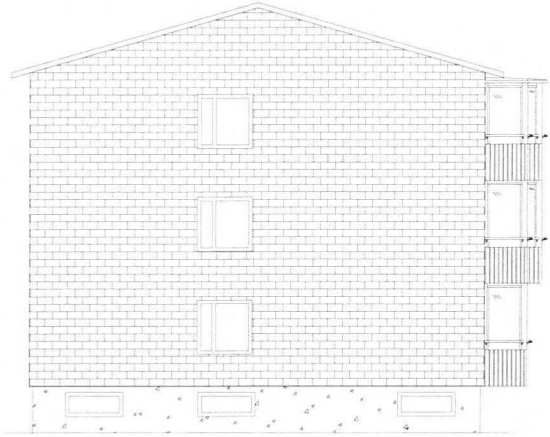
Föreskrifter
Underkonstruktion EJ inritad
Samtliga mått är ungefärliga

REV	ÄND	ÄNDRINGEN	ANMÄRKNING	DATE	SKALA
Bygglövsritning					
BRF Matrosen					
Osby, 2.70					
Gustavsberg					
Sverige					
			BALCO AB Alvågen 4 SE-352 45 VAXJÖ SVERIGE Tel +46-470-533000 Fax +46-470-533098		
ARBETSKRITERIER	16123	BYGGLOVSRIKTNING	OR	DATE	DN
DATE	2016-06-27				
Hus C					
Fasader mot Syd, väst & Öst, plan & Sit plan					
Nya balkonger med inglasning					
TOTAL	1	BYGGLOVSRIKTNING	S03	REV	-

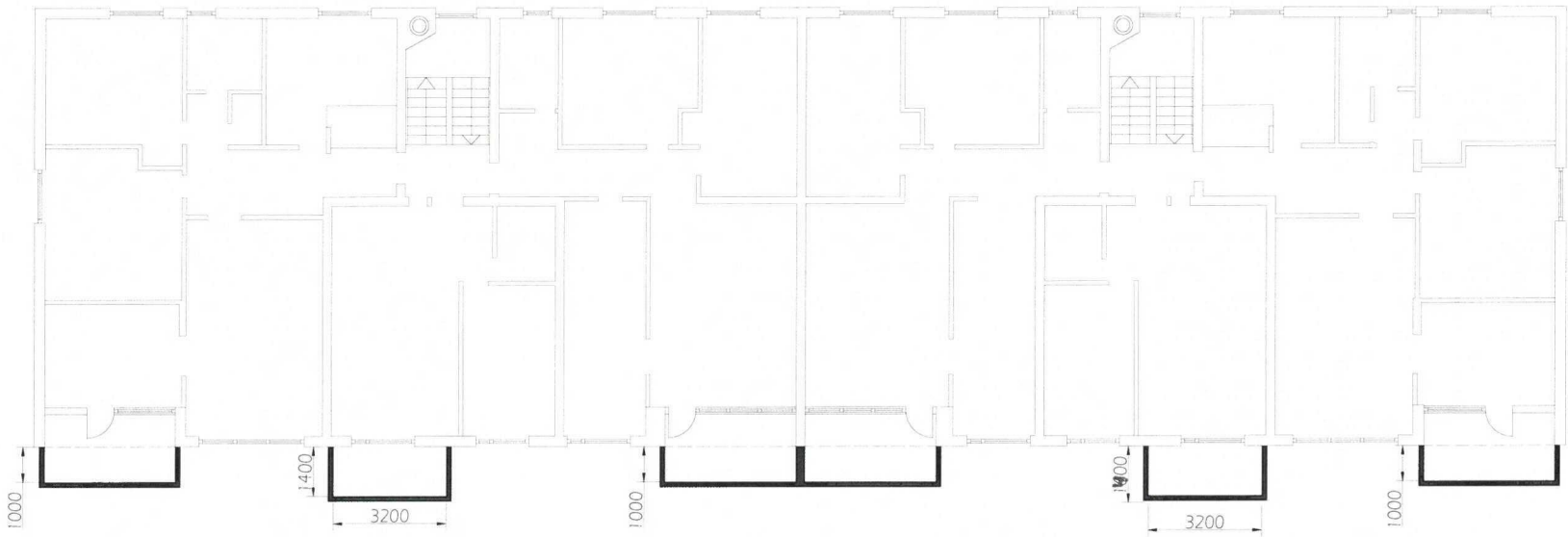
Fasad mot Syd



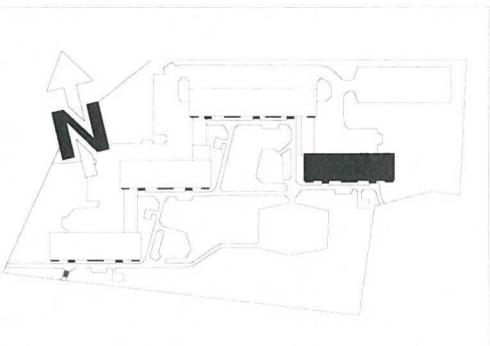
Fasad mot Väst



Plan



Situationsplan

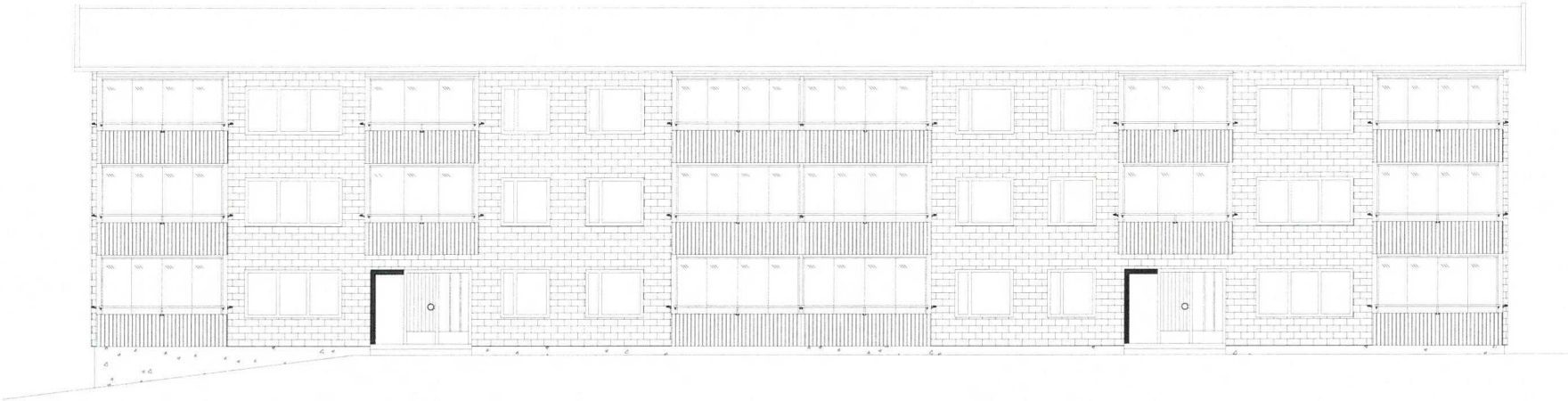


SKALA 1:100 5m 10m

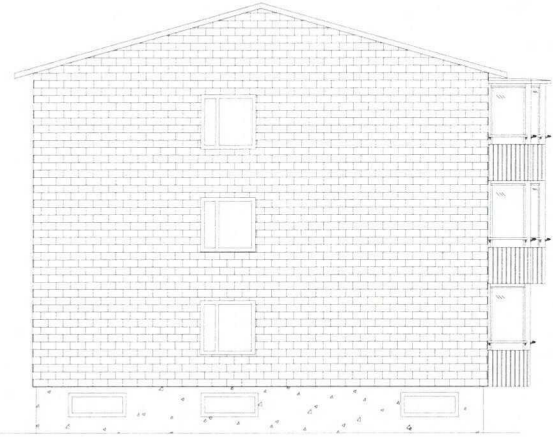
Föreskrifter
Underkonstruktion EJ inritad
Samtliga mått är ungefärliga

Rev	Ändr	Ändr Sätt	Ändr	Datum	Skala
Bygglövsritning					
BRF Matrosen					
Ösby, 2:70					
Gustavsberg					
Sverige					
			BALCO AB		
			Alvgägen 4		
			SE-352 45 VAXJÖ		
			SVERIGE		
			Tel: +46-470-533000		
			Fax: +46-470-533098		
ANFÖRSLISTNING		BYGGNADSKONTROLLERAD AV		FÖRSTÄLLNING	
16123		OR		D.N	
2016-06-27					
Hus D					
Fasader mot Syd & väst, plan & Sit plan					
Nya balkonger med inglasning					
SKALA	BLAD	BYGGNADSKONTROLLERAD AV		FÖRSTÄLLNING	
1:100	1	S04		-	

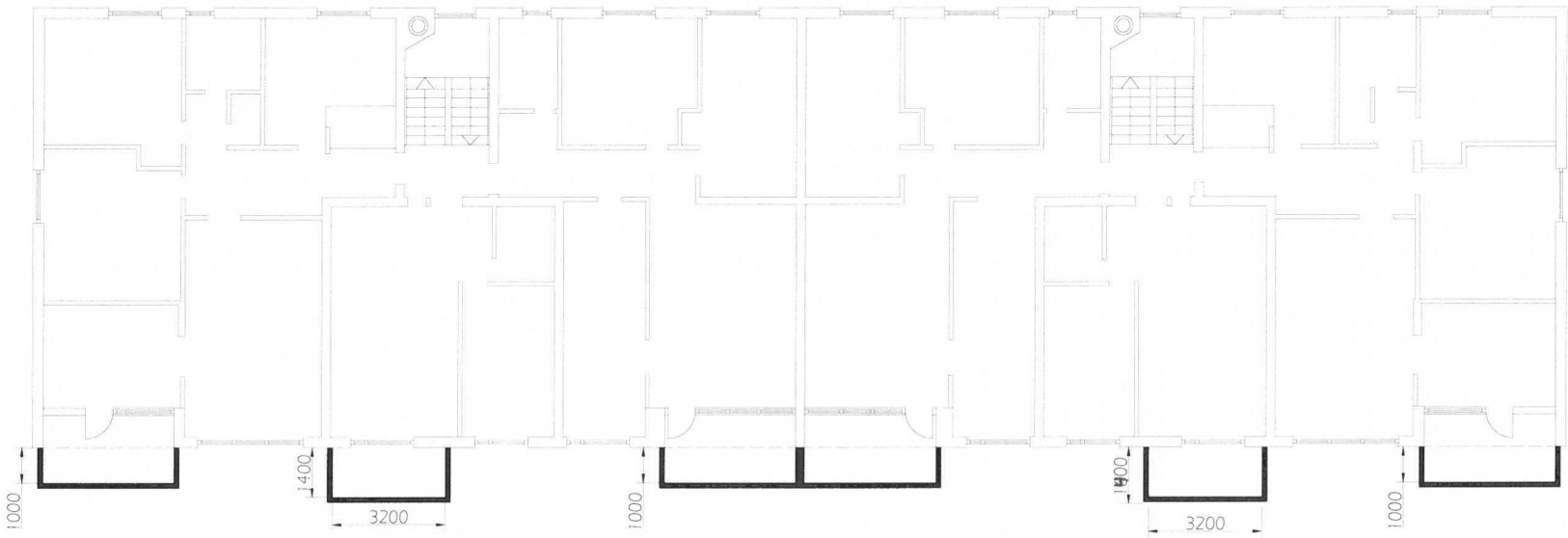
Fasad mot Syd



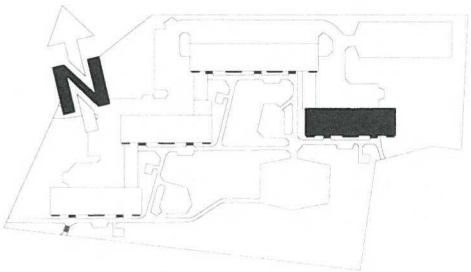
Fasad mot Väst



Plan



Situationsplan



SKALA: A1, 1:100

Föreskrifter
Underkonstruktion EJ inritad
Samtliga mått är ungefärliga

REV	ÄND	ÄNDRINGEN	DATUM	SIG
Bygglövsritning				
BRF Matrosen				
Ösby, 2 70				
Gustavsberg				
Sverige				
			BALCO AB Alfvägen 4 SE-352 45 VAXJÖ SVERIGE Tel +46-470-533000 Fax +46-470-533098	
ÄNDRADE JULIER	STAD A	KONTROLLERAD A	ÄNDRADE A	
16123	OR		DN	
DAG				
2016-06-27				
Hus D				
Fasader mot Syd & väst, plan & Sit plan				
Nya balkonger med inglasning				
SKALA	BLÖTT	SKALA		
1:100	I	S04		-

