



Helene Gustavsson
helene.gustavsson@varmdo.se
08-570 475 85
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

ÅLSTÄKET 6:1: Skärgårdsvägen 211: Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, (4 verandor, 2 balkonger)

Förslag till beslut

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

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 11 208 kr. Faktura skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 2 kap 6 §, 8 kap 13 §, 14 § och 17 § samt 9 kap 34 § (PBL).

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad, (fyra verandor och två balkonger), av ett flerbostadshus, vilket byggs till med en byggnadsarea (BYA) om 52 kvm och 26 kvm öppenarea (OPA). I befintlig fasad byts befintliga fönster ut mot fönsterdörrar.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 5 762 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med flerbostadshus.

Besök på fastigheten har företagits 2017-01-25.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 17 - Vik.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd.

Ansökan avser dock en sådan tillbyggnad som enligt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte kräver strandskyddsdispens.

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL.

Ärendet har remitterats till kulturenheten.

Följande synpunkter från kulturenheten har framförts;

Sammanfattning

Miljö- och byggavdelningen har begärt kultur- och fritidsavdelningens yttrande över rubricerad bygglovsansökan. Fastighetsägaren för Ålstäket 6:1 vill låta bygga till 4 inbyggda verandor samt 2 balkonger.

Mot bakgrund av områdets kulturhistoriska värde och motiv:

- bör tillbyggnad av villan ej utföras

Gällande lagstiftning

Ålstäket 6:1 ingår i det kulturhistoriskt värdefulla området Vik. Plan- och bygglagens krav om förvanskningförbud, underhåll, varsamhetskrav samt krav på rivningslov gäller inom hela kulturmiljön. Byggnaden är särskilt utpekad och omnämnd i skriften, Värmdö – kulturhistoria i skärgårdsbygd.

Kort beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av en huvudbyggnad som vid tidigt 1900-tal uppfördes som järnvägshotell. På platsen planerades vid sekelskiftet 1900 en järnväg som skulle trafikeras mellan Storängens station i Nacka och vidare ut till Bullandö. I samband med dessa planer styckades markerna till Viks gård upp för att kunna bilda mindre villatomter till en villastad. Men varken villastaden eller järnvägen blev av. Järnvägshotellet inhyste därefter istället ett pensionat fram till 1950-talet. Byggnaden är en praktfull skärgårdsvilla belägen vid vattnet.

Bedömning

Fastigheten bör ej byggas ut med balkonger och verandor då detta förändrar

byggnadens utseende. Fasaden är utsmyckad med träpanel i olika riktningar som bildar mönster, balkonger skulle dölja dess. Byggnadens frontespis skänker karaktär till byggnaden. Det vore därför olyckligt för byggnadens planform att bygga balkonger, på så vis upplevs byggnaden överbelastad och får felaktiga proportioner. Byggnaden är viktig för platsen som ett landmärke och som en representant av det tidiga 1900-talet.

Yttrandet har kommunicerats med byggherren som inkommit med följande beötande;

Yttrande gällande bygglovsansökan, Ålstäket 6:1 2016.6183

Bakgrund:

Vi är en liten bostadsrättsförening i Ålstäket vid Torsbyfjärden med pågående bygglovsärendet för byggnation av balkonger/verandor till ett av husen på vår fastighet. För detta ärende har vi under processen fört en dialog med Värmdös bygglovsavdelning, miljöinspektör för strandskydd samt kommunantikvarie, där vi under ärendets gång fått positiva besked gällande våra planer. Detta gjorde det möjligt för oss att investera i konstruktionsritningar, kontrollplan och tid, då det inte ansågs finnas några hinder för bygge av balkonger/verandor.

Nu i slutskedet av processen har vi emellertid fått ett yttrande från ny kommunantikvarie som anser att balkonger/verandor ej bör byggas, baserat mot bakgrund av områdets kulturhistoriska värde, ett yttrande baserat på argument som vi av flera anledningar har svårt att förstå.

Husets kulturella värde.

Yttrandet från Kommunantikvarie baseras på underlag gällande områdets kulturhistoriska värde.

Gällande den specifika hänvisning (boken *Kulturhistoria i skärgårdsbygd*), där kommunantikvarie beskriver denna byggnad som särskilt utpekad, kan vi under avsnittet Vik läsa att fastigheten, på fyra rader, utan bild, nämns som "tidigare järnvägshotell", numera flerfamiljshus med bostadsrätter. Att denna omnämning av huset skulle innebära "särskild utpekad" har vi svårt att acceptera. Utöver denna omnämning finns dock ingen särskild kulturell status eller märkning för huset som skulle förhindra den byggnation som vi föreslagit.

Områdets kulturella värde.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, men inom ett kulturhistoriskt intressant område. Med tanke på de ansenliga byggnationer som gjorts, pågår och planeras inom närområdets strandlinjer ser vi inte att områdets kulturella värde skulle påverkas i betydande grad av en sådan liten byggnation som våra balkonger/verandor.

Ej i ursprungligt skick.

Vi som har köpt lägenheter i Brf Viks Pensionat är stolta över huset och dess historia. Dock kan vi konstatera att huset inte är i originalskick då tidigare ägare tilläggsisolerat huset samt vinterisolerat glasveranda. Detta gör att av den ursprungliga fasaden återstår idag endast den del av glasverandan som vetter mot vattnet, vilket också är den del som vid bygge av balkonger/verandor lämnas opåverkad. Glasverandan har dessutom kopplade moderna fönster, del av bottenvåning samt markvåning har ospröjsade fönster från 70-talet, och de ursprungliga fönstren som finns kvar ligger idag infällda pga tilläggsisolering.

Utöver detta är även ytterdörrar utbytta.

Särskild hänsyn är tagen.

Som förening har vi alltid månat om husets ursprungliga utseende. Vid uppförande av ritningar och balkong/veranda-typ har vi med hjälp av arkitekt och tidigare kommunantikvarie tagit särskild hänsyn till husets stil samt de linjer som skapar fasadens uttryck. På så vis ser vi att huset snarare lyfts än överbelastas av denna tillbyggnad. Att husets proportioner skulle förstöras ser vi som direkt felaktigt (se inlämnat underlag).

Vi kan heller inte tolka det tidigare utlåtandet från dåvarande kommunantikvarie som annat än fördelaktigt när vi valde att gå vidare med det förslag denne tyckte var det mest passande för husets stil.

Ej inbyggda verandor

I yttrandet kan vi läsa att fyra verandor står som inbyggda. De verandor som bygglovet avser är ej inbyggda eller inglasade, utan öppna verandor i tidstypisk stil. Med hänsyn till ovanstående underlag hoppas vi på möjlighet för godkänt bygglov.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus utanför planlagt område. Tillbyggnaden utgörs av fyra verandor och två balkonger.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 17 - Vik. Plan- och bygglagens krav om förvanskningförbud, (8 kap 13§), underhåll, (8kap 14§), varsamhetskrav, (8 kap 17§), samt krav på rivningslov, (9 kap 34§), gäller inom hela kulturmiljön. Byggnaden är särskilt utpekad och omnämnd i skriften, Värmdö – kulturhistoria i skärgårdsbygd, sid 185.

Byggnaden har i dag en framträdande glasveranda och fasaden består av träpanel i olika riktningar som bildar mönster. Den tänkta tillbyggnaden av verandor/balkonger skulle dölja fasadens mönster och byggnadens planform skulle få felaktiga proportioner och upplevas som "överbelastad".

Ansökan bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap 6 §, 8 kap 13 §, 14 § och 17 § samt 9 kap 34 § PBL varför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår besluta att avslå ansökan om bygglov

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista

Delges beslut med post (rek+mb)

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

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.

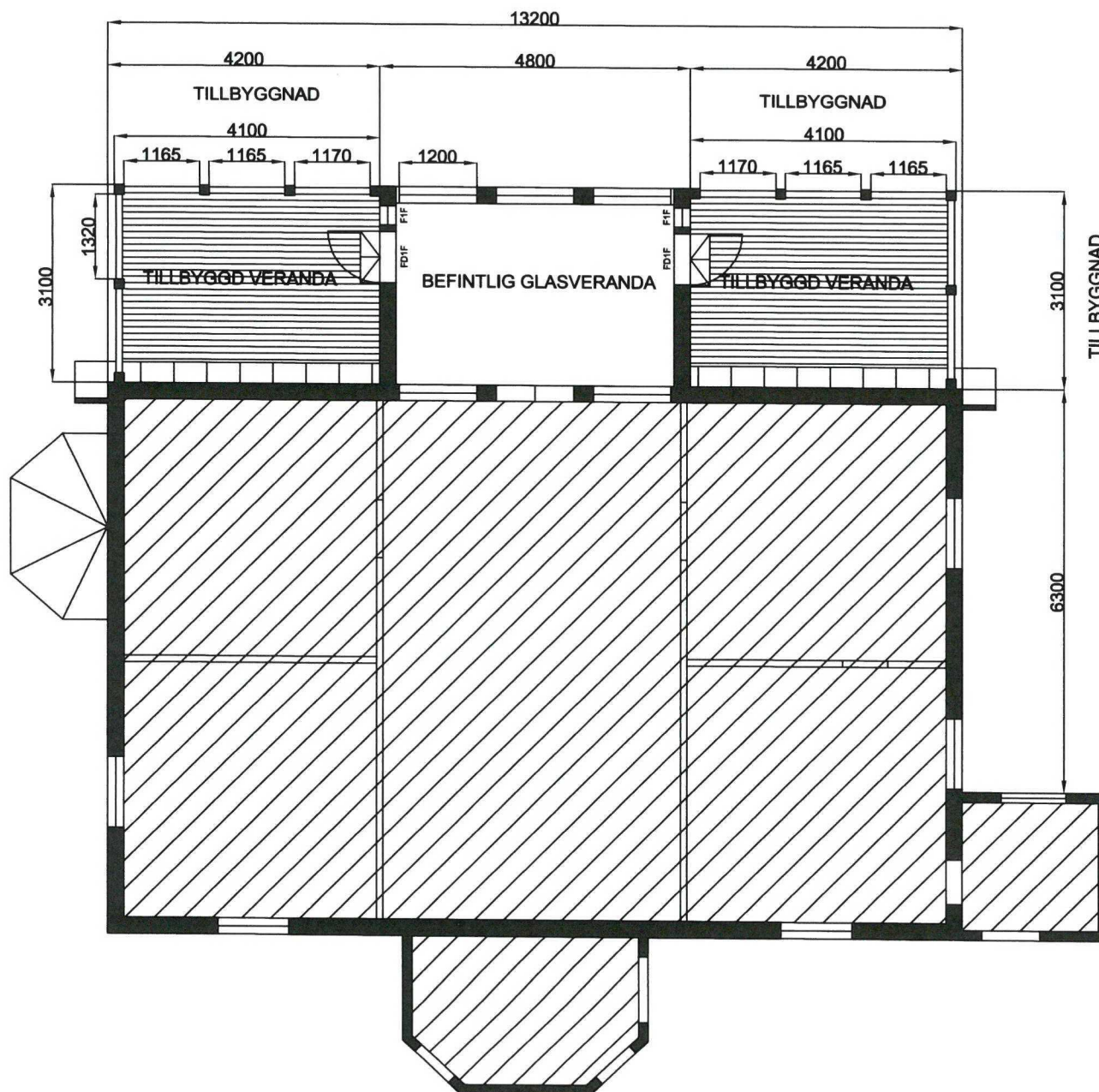
Underteckna överklagandet

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



PLAN 3

FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm

FD1F Ny fönsterdörr

F1F Nytt fönster

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning.

Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

BYGGLOVSHANDLING

Älstäket 6:1 Värmdö kommun

Tillbyggnad av verandor

Brf Viks pensionat

Plan 3 1:100

Upprättad av Larkimus AB och

Styrelsen Brf Viks pensionat

Ansvarig: Brf Viks pensionat

Handläggande arkitekt:

Lotta Lindgren

Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.1 - 003

Bilaga. Bild på hus innan balkonger

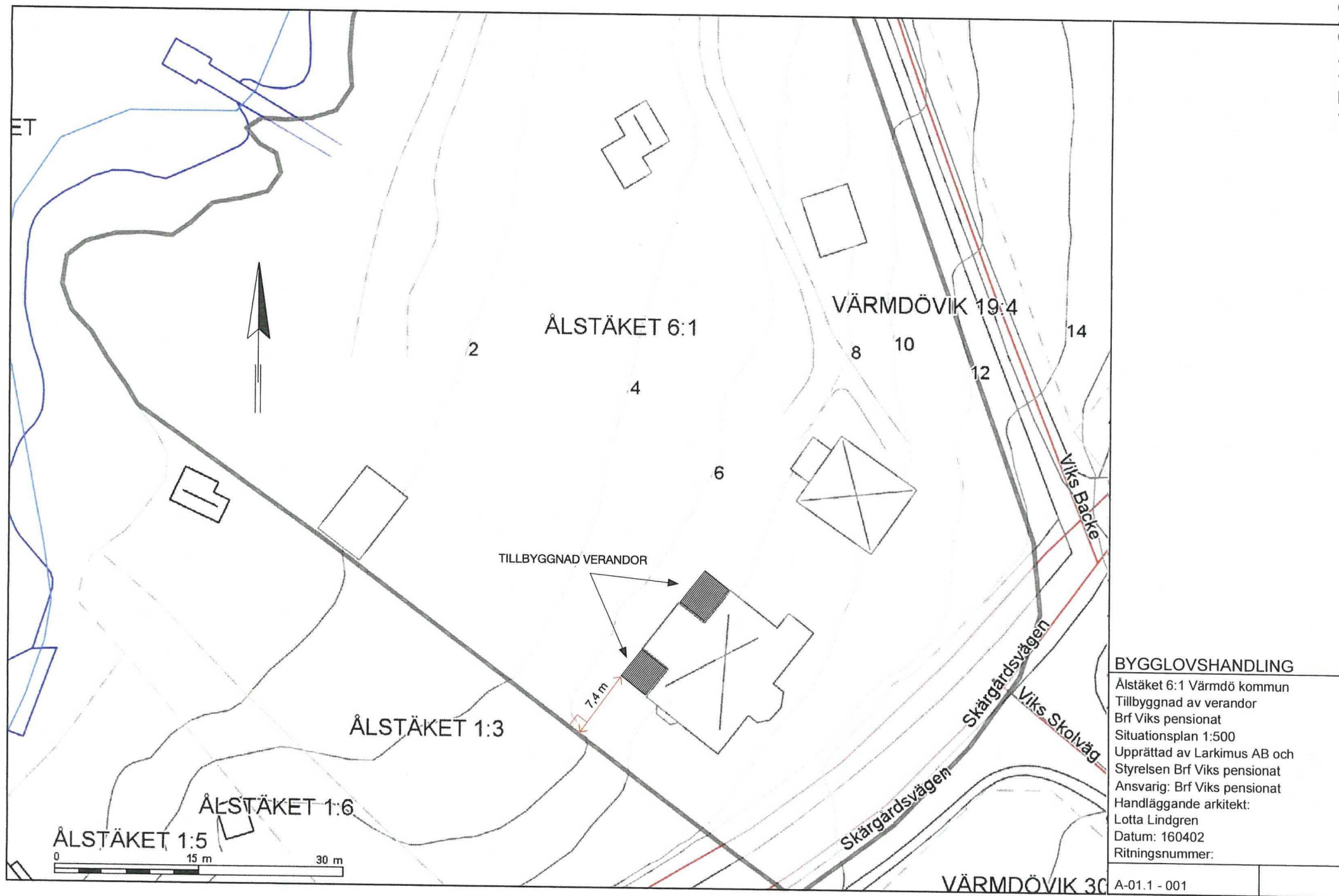


2016-11-24

Bilaga. Fotomontage med balkonger



2016-11-24

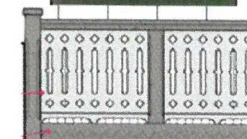


**FÖRKLARINGAR**

Alla mått anges i mm
 Mellanpartierna på räcket lika
 bifogade bilder från bygge av veranda
 i Hedseunda.
 Dimensioner och höjder enligt ritning.

FÖRESKRIFTER

Alla mått kontrolleras på plats före
 tillverkning.
 Leverantör av dörrar och fönster tar
 mått på plats.
 Snickarglädje i möte mellan pelare
 och balk lika veranda i Hedesunda
 Undertak av pärlspont fästs under
 bjälklag.

**BYGGLOVSHANDLING**

Ålstäket 6:1 Värmdö kommun
 Tillbyggnad av verandor
 Brf Viks pensionat
 Fasad Nordväst 1:100
 Upprättad av Brf Viks pensionat
 Ansvarig: Brf Viks pensionat
 Handläggande arkitekt:
 Lotta Lindgren
 Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.3 - 001

**FÖRKLARINGAR**

Alla mått i mm

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning.

Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

HÄNVISNINGAR

Utformning räckse se

A-40.1 - 000

BYGGLOVSHANDLING

Ålstäket 6:1 Värmdö kommun

Tillbyggnad av verandor

Brf Viks pensionat

Fasad mot nordöst 1:100

Upprättad av Brf Viks pensionat

Ansvarig: Brf Viks pensionat

Handläggande arkitekt:

Lotta Lindgren

Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.3 - 002



Fasad mot sydväst

FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning.

Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

HÄNVISNINGAR

Utformning räckse se

A-40.1 - 000

BYGGLOVSHANDLING

Ålstäket 6:1 Värmdö kommun

Tillbyggnad av verandor

Brf Viks pensionat

Fasad mot sydväst 1:100

Upprättad av Brf Viks pensionat

Ansvarig: Brf Viks pensionat

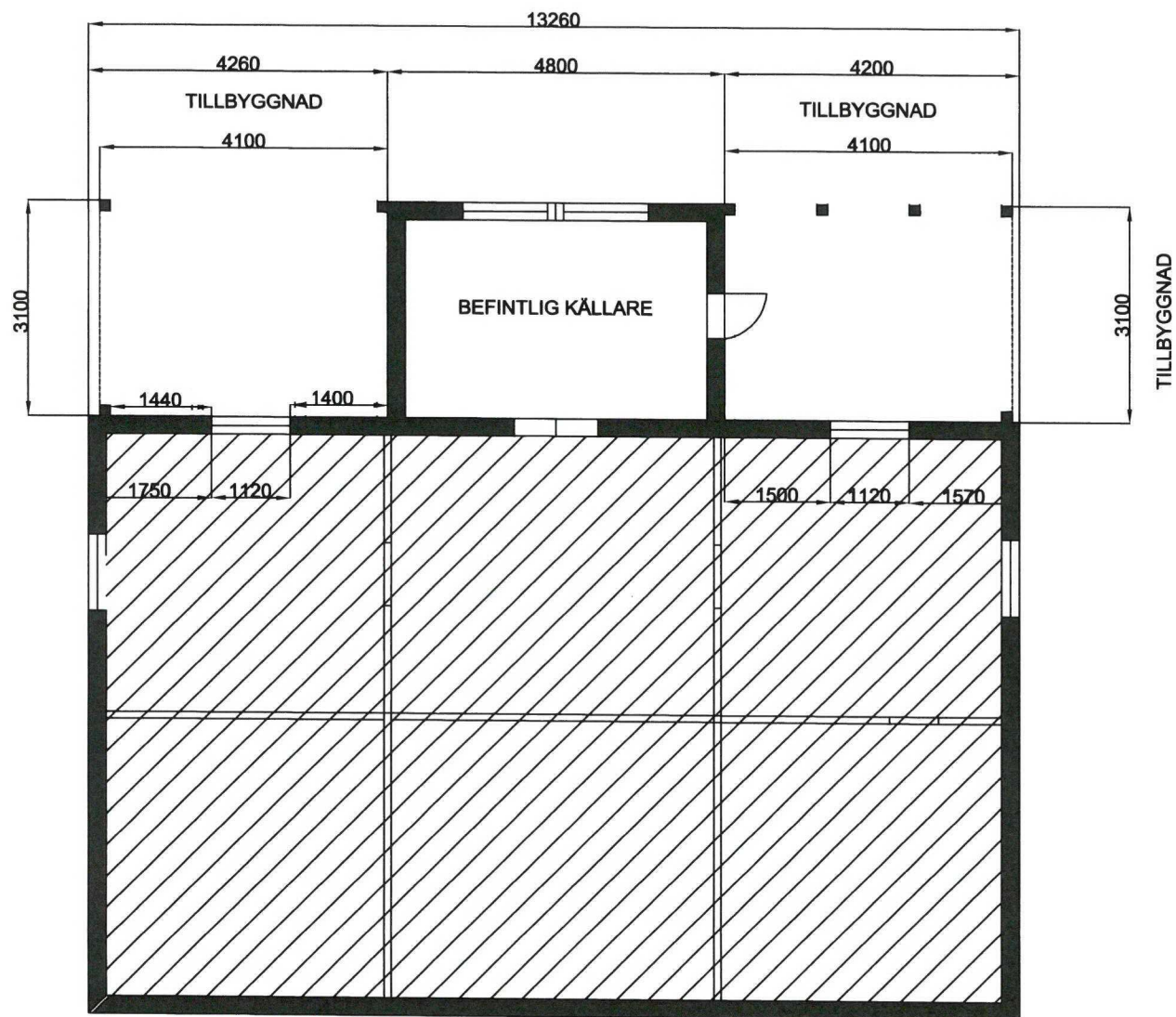
Handläggande arkitekt:

Lotta Lindgren

Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.3 - 003



PLAN 0

FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning.

Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

BYGGLOVSHANDLING

Ålstäket 6:1 Värmdö kommun

Tillbyggnad av verandor

Brf Viks pensionat

Plan 0 1:100

Upprättad av Larkimus AB och

Styrelsen Brf Viks pensionat

Ansvarig: Brf Viks pensionat

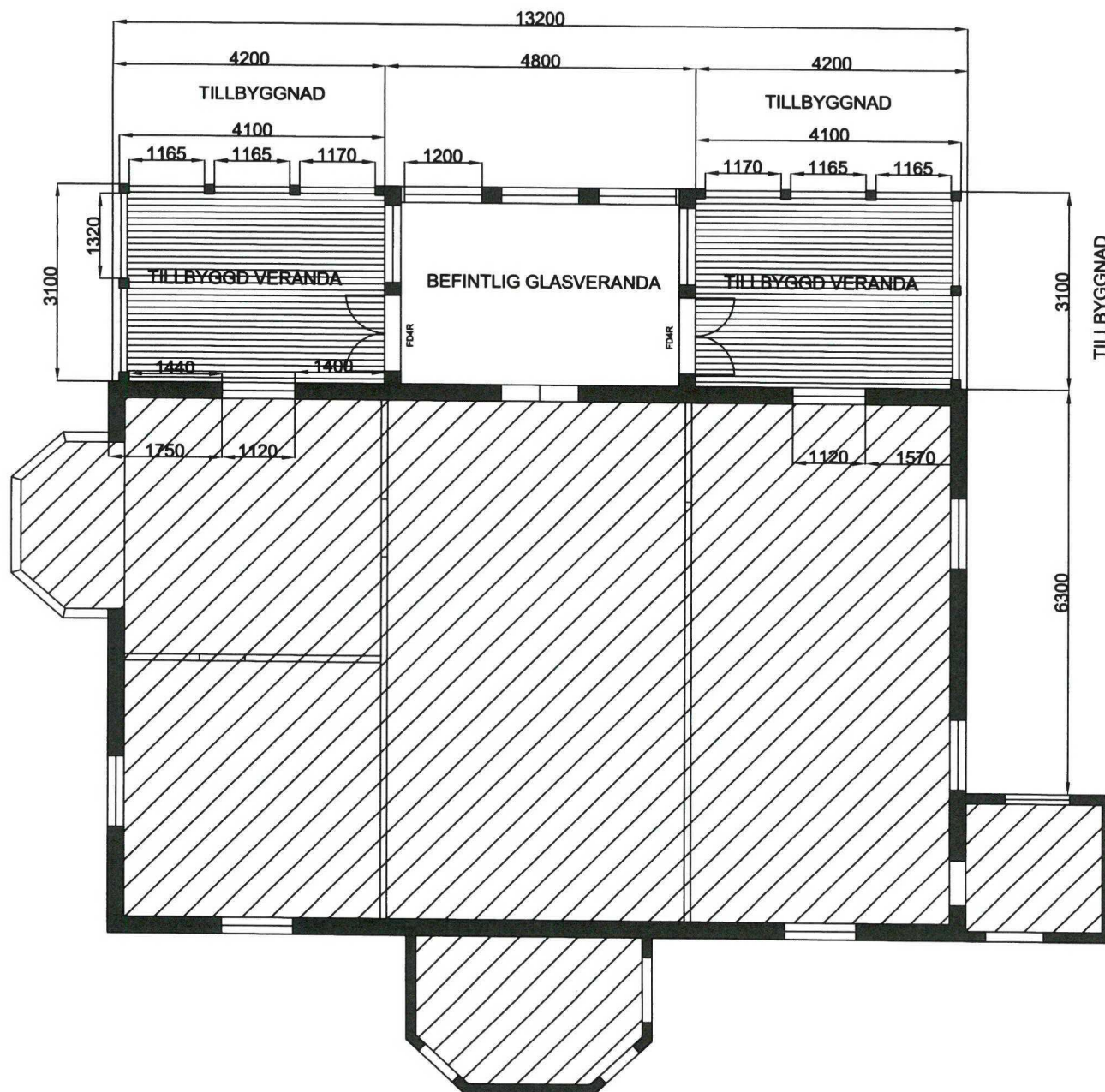
Handläggande arkitekt:

Lotta Lindgren

Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.1 - 000



PLAN 1

FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm

FD4R/FD2 Ny fönsterdörr

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning.

Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

BYGGLOVSHANDLING

Älstäket 6:1 Värmdö kommun

Tillbyggnad av verandor

Brf Viks pensionat

Plan 1 1:100

Upprättad av Larkimus AB och

Styrelsen Brf Viks pensionat

Ansvarig: Brf Viks pensionat

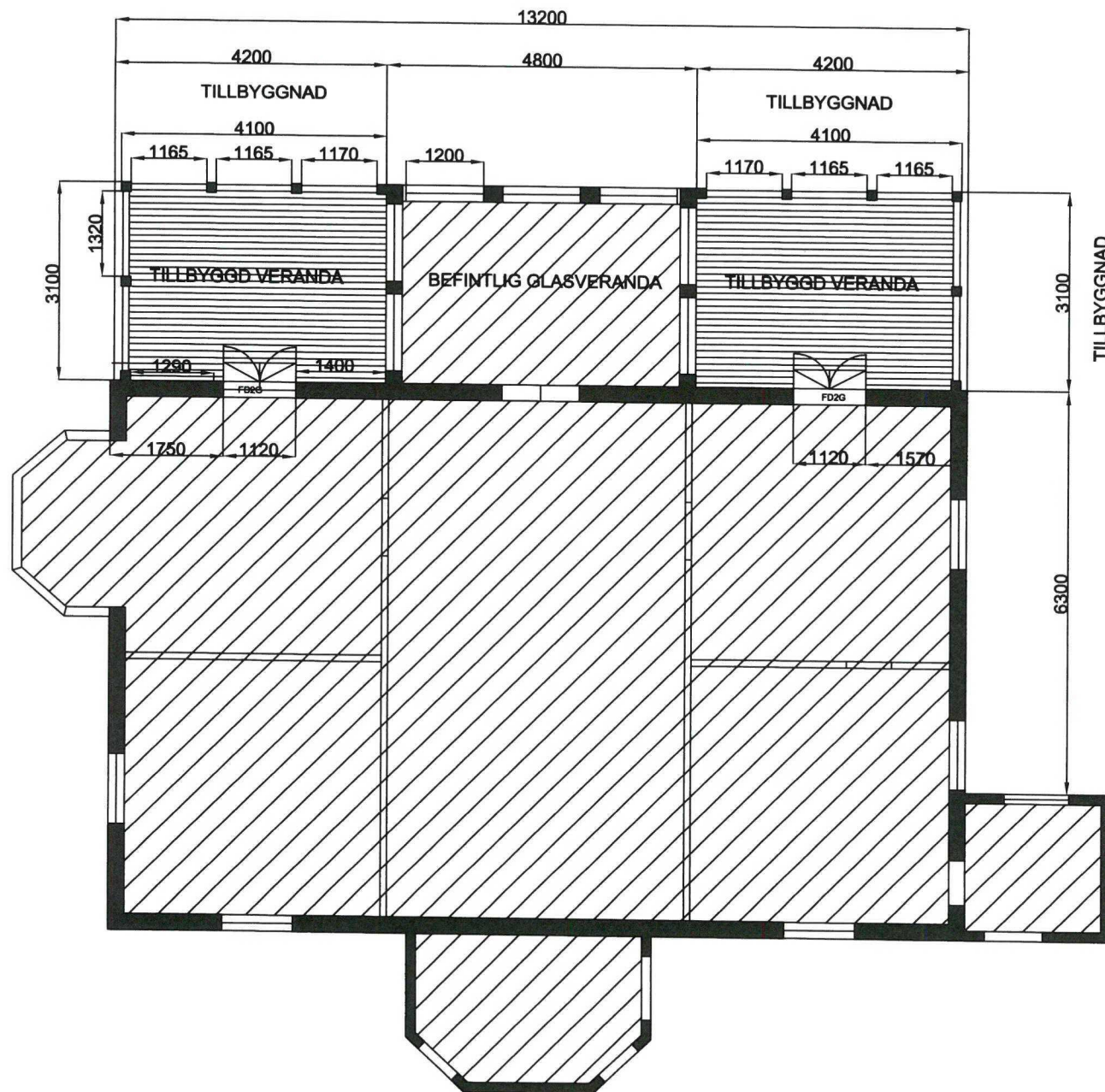
Handläggande arkitekt:

Lotta Lindgren

Datum: 160402

Ritningsnummer:

A-40.1 - 001



PLAN 2

FÖRKLARINGAR

Alla mått i mm

FD2G Ny fönsterdörr

ANVISNINGAR

Alla mått kontrolleras på plats före tillverkning. Leverantör av dörrar och fönster tar mått på plats.

BYGGLOVSHANDLING

Ålstäket 6:1 Värmdö kommun
Tillbyggnad av verandor
Brf Viks pensionat
Plan 2 1:100
Upprättad av Larkimus AB och
Styrelsen Brf Viks pensionat
Ansvarig: Brf Viks pensionat
Handläggande arkitekt:
Lotta Lindgren
Datum: 160402
Ritningsnummer:

A-40.1 - 002

WB

bp175

ÅLSTÄKET

6:1

ÅLSTÄKET 6:1

RK

1:6
1:5
1:4
1:3
1:2
1:1

7:25

7:2

dp24

1:5

1:6

1:3

30:6

30:9