

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Karin Thorsell
Bygglovshandläggare
08-578 282 55
karin.thorsell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-10-03

Sida
1 (9)
Diarienummer
BNS-2022-158

Mottagare
Byggnadsnämnden

Tillbyggnad och fasadändring, inglasning av balkonger och takterrasser

Fastighet: [REDACTED]
Sökanden: [REDACTED]

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglövsavslås med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 och 4 plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgift: 0 kronor

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglövschef

Sammanfattning

Ansökan avser balkonginglasning och inglasning av takterrasser på fastigheten [REDACTED]. Bygglövsenheten bedömer att ansökan skulle ha en stor omgivningspåverkan och att den avviker från gällande detaljplan avseende utformning och nockhöjder. Vidare bedömer bygglövsenheten att ansökan inte tar hänsyn till byggnadens karaktärdrag och strider mot arkitektens intentioner, 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) och 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900) samt god form-, färg- och materialverkan i 8 kap. 1 § Plan- och bygglagen. Bygglövsenhetens förslag är att ansökan avslås.

Beskrivning av ärendet

Aktuell fastighet ligger mellan [REDACTED] i det område som ingår i [REDACTED]. Ansökan avser

balkonginglasning mot [REDACTED] och på
gårdsfasad, samt inglasning av takterrasser.

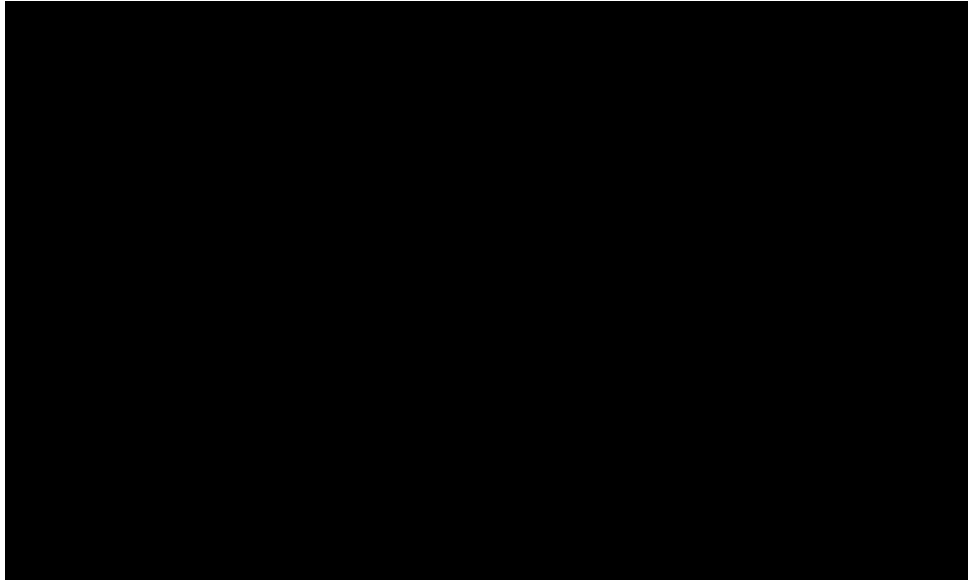


Bild 1 visar ett utdrag ur webbkarta med aktuell fastighet i rött

I utformningen av husen i detta kvarter har arkitekten arbetat med material och kulörer som ska spela i harmoni med varandra, balkonger är indragna liksom utskurna som hål i fasaden i kombination med utanpåliggande balkonger. Allt detta är kombinerat för att ge ett levande och specifikt yttre för kvarteret.



Bild 2 visar en illustration gata från nybyggnadsansökan på bebyggelsen i korsningen Regnbågsgatan/Simgatan

Genom att husen har formgivits med förskjutningar upplevs de slankare och nättare vilket ger husen en mer balanserad proportion än om de hade formgivits utan förskjutning och med ensidig materialhantering. Detaljerna i byggnaderna i kvarteret är av stor vikt för helheten av utformningen.

I Mark- och miljödomstolens dom Mål nr P 8971-20 avslås överklagande från den bostadsrättsförening som fått avslag i nämnden för inglasning av balkonger. I domen hänvisar man bland annat till att byggnaden vid en inglasning av balkonger gör att stora delar av fasaderna ändras och byggs bort och att även volymförskjutningarna kommer att byggas bort. Byggnaden blir något helt annat än vad som från början avsågs. *”Enligt Länsstyrelsens bedömning tar sökta åtgärder inte hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och om inglasningen tillåts skulle byggnadernas arkitektoniska uttryck skadas. Inglasning av balkongerna kan därmed inte anses förenlig med varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL”.*(MMD P 8971-20).

Om balkongerna glasas in på [REDACTED] kommer ca 21 % av fasaderna ändras och de genomtänkta och bearbetade volymförskjutningarna byggs bort, vilket gör att husen och kvarteret kommer att upplevas större och klumpigare. Byggnaden blir något helt annat än vad som avsågs som grundidé i detaljplanen. Då alla balkonger inte byggs till samtidigt kommer husen påverkas än mer ovarsamt då en helhetslösning inte kommer kunna uppfyllas.

Bedömningen är att den sökta åtgärden inte tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och skulle skada byggnadens arkitektur negativt, samt att den sökta åtgärden strider mot varsamhetskraven i plan- och bygglovslagen. Byggnadens arkitektoniska värden skulle förvanskas om balkongerna skulle glasas in.



Bild 3 visar en referensbild ur kvalitetsprogrammet som visar effekten av indragna balkonger i kombination med fönster och fasad

Enligt detaljplanen, bestämmelse f_3 , ska balkonger mot gata vara indragna i fasad. Vid en inglasning av en indragen balkong flyttas fasaden ut mot fasadliv, vilket enligt bygglovsenhetens bedömning är en avvikelse från detaljplanen.



Bild 4 visar referensbild ur kvalitetsprogrammet, indragna balkonger mot gata

Enligt detaljplanen, bestämmelse f_3 , ska tak vara vegetationsklädda om minst 60 %. Idag är taken enbart till ca 55 % vegetationsklädda. Om tillbyggnad av balkonginglasningar tillåts kommer den vegetationsbeklädda delen endast uppgår till ca 53 %, vilket strider mot detaljplanen.



Bild 5 visar en skiss ur planbeskrivningen av fasader mot [REDACTED]

För att säkerställa variationen i taklandskapets nockhöjder används planbestämmelsen e_1 utnyttjandegrad som anger att nockhöjden ska vara:

- högst +52,0 m på 40-50 % av takytan
- högst +49,0 m på 35-45 % av takytan
- högst +46,0 m på 10-20 % av takytan.
- Utöver nockhöjd får tegelsarg och teknisk anläggning såsom fläkt, hisstopp mm anordnas.

I dagsläget har taken följande fördelning av nockhöjden.

	Utnyttjat	Enl. Dp
$52,0 \geq \text{Nockhöjd} > 49,0$	48%	40-50%
$49,0 \geq \text{Nockhöjd} > 46,0$	39%	35-45%
$\text{Nockhöjd} \leq 46,0$	13%	10-20 %

Vid en balkonginglasning skulle fördelningen se ut enligt nedan:

	Utnyttjat	Enl. Dp
$52,0 \geq \text{Nockhöjd} > 49,0$	55%	40-50%
$49,0 \geq \text{Nockhöjd} > 46,0$	40%	35-45%
$\text{Nockhöjd} \leq 46,0$	5%	10-20 %



Bild 6 visar fasader mot [redacted] ur aktuell ansökan



Bild 7 visar fasader mot [redacted], ur aktuell ansökan



Bild 8 visar fasader mot gård, ur aktuell ansökan

Detta innebär en avvikelse gällande högsta nockhöjd enligt planbestämmelse e₁ i detaljplanen och variationen i taklandskapet har gått förlorad.

En inglasning av balkonger skulle ha en stor omgivningspåverkan och skulle strida mot arkitektens intentioner, 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) och 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900) samt god form-, färg- och materialverkan i 8 kap. 1 § Plan- och bygglagen.

Gällande plan

För fastigheten gäller Detaljplan 445 som vann laga kraft 30 mars 2016.

Detaljplanen



Bild 9 visar en detalj ur detaljplan 455

Detaljplanen syftar till att uppföra två kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren ska innehålla bostäder med lokaler för kommersiella ändamål. Bebyggelsen koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett kvarter om 4-7 våningar. Detaljplanen lägger fast kvartersstrukturen med nya huvudgator.

Detaljplanen anger bland annat att området får bebyggas med bostäder och i hus IV ska minst 25 % av bottenvåning användas för centrumfunktioner. Detaljplanen anger att nockhöjden ska vara högst +52,0 m på 40-50 % av takytan, högst +49,0 m på 35-45 % av takytan, högst +46,0 m på 10-20 % av takytan. Utöver nockhöjd får tegelsarg och teknisk anläggning såsom fläkt, hisstopp mm anordnas. Fasader ska utföras i tegel, balkonger mot gata ska vara indragna i fasad. Tak ska vara vegetationsklädda om minst 60 %.

Planbeskrivningen

Enligt planbeskrivningen ska bebyggelsen i kvarteret variera kring en femvåningsskala. Byggnaden har en stringent tegelarkitektur där volymen bryts upp i de fyra trapphusen som alla har individuella tegelkulörer i en

sammanhållen färgskala. Detta ger ett lekfullt, skulpturalt taklandskap. Teglet ska så långt som möjligt möta marken och eventuellt avvikande sockel ska underordnas teglet. Sockelvåningen föreslås bestå av stora glasade partier med tegel mellan. Alla fasadmaterial harmonierar och mötena mellan materialen är bearbetade och genomtänkta.



Bild 10 visar en illustration från nybyggnadsansökan på gårdsfasad

Taken i [REDACTED] ska vara vegetationsklädda till minst 60 % för att dagvatten ska fördröjas och renas i den grad som beskrivs i kvarterets dagvattenutredning. Taken är flacka, antingen vegetationsklädda eller har takterrasser med en lätt genomsiktig balkongfront räcke. Ingen utstickande takfot ska finnas mot gata.

Mot gata ligger balkonger indragna liksom utskurna som hål i fasaden. Dessa balkonger har fronter i en kombination av tegel och metall i matchande kulör, alternativt tegel och glas. Alla lägenheter har balkong, terrass eller fransk balkong.

Tidigare ansökningar och beslut

2020-02-21 inkom liknande ansökan där bygglovsenheten även då gjorde bedömningen att den ansökta åtgärden om utvärdig ändring av flerbostadshus avviker från förutsättningarna i gällande detaljplan. Sökanden återkallade då sin ansökan och ärendet avskrevs.

2021-01-14 inkom en ansökan för balkonginglasning för [REDACTED] som beviljades. Fastigheten omfattas av samma detaljplan men har inte samma planbestämmelser. Utformningen av husen är inte densamma,

bestämmelsen om högsta nockhöjd är +48,0 gäller över hela taket och har inte samma planbestämmelse e₁ som syftar till variation i taklandskapet som för kvarter 5b. I och med att planbestämmelserna skiljer sig mellan fastigheterna råder det olika förutsättningar för att ge bygglov för inglasning.

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Yttranden

Inga yttranden har inkommit i skrivande stund.

Bedömning

Bygglovsenheten bedömer att ansökan skulle ha en stor omgivningspåverkan och att den avviker från gällande detaljplan. Vidare bedömer bygglovsenheten att ansökan inte tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och strider mot arkitektens intentioner samt 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) och 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900) samt god form-, färg- och materialverkan i 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglovsenheten bedömer att en inglasning av balkongerna på flerbostadshuset kommer innebära att det indragna fasaderna mot [REDACTED] som lyfts fram i planbeskrivningen kommer att uppfattas som en enhetlig fasad. Föreslagen inglasning av terrasser bedöms påverka byggnadens arkitektoniska kvalitet, variationen i taklandskapet skulle gå förlorad och det skulle innebära en avvikelse avseende nockhöjder. De vegetationsbeklädda delarna av taket kommer inte att uppnå 60 % av taket, vilket strider mot detaljplanen.

Bedömningen är att den sökta åtgärden strider mot detaljplanen, att den skulle skada byggnadens arkitektur negativt och att den sökta åtgärden strider mot varsamhetskraven i plan- och bygglagen. Den berörda byggnaden har arkitektoniska värden som skulle förvanskas om balkongerna skulle glasas in.

Sammanfattningsvis bedömer bygglovsenheten därmed att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för den sökta åtgärden utifrån gällande förutsättningar i detaljplanen och bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, inkom 2022-03-31

Situationsplan, inkom 2022-03-31

Fasadritning, inkom 2022-03-31

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

