



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

BRF MARIAGATAN I GUSTAVSBERG

Tjänsteskrivelse

ÖSBY 1:63, Mariagatan 11B: Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

1. Förelägga BRF Mariagatan i Gustavsberg att senast tolv månader efter att detta beslut vunnit laga kraft återställa fasaden på fastigheten Ösby 1:63 till ursprungligt utseende genom att undanröja befintliga ospröjsade vitmålade fönster och ersätta dessa med grönmålade tvåluftsbågar i ursprunglig grön kulör enligt fotografi i bilaga, med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL med hänvisning till 8 kap. 13 § PBL.

Beslutsunderlag

- Remissyttrande från kulturenheten, inkommet 2014-04-14.
- Svarsskrivelse från BRF Mariagatan i Gustavsberg, inkommet 2015-09-16.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Ärendet

Klagomål avseende fasadändring inom kulturmiljöområde.

Bakgrund

Klagomål inkom från Jenny Bredenberg den 11 mars 2014 med anmärkning på att

fönstren på byggnaden på fastigheten Ösby 1:63 hade bytts ut till moderna vitmålade fönster. Hon kompletterade sedan klagomålet med fotografier på byggnaden på fastigheten Ösby 1:252 med befintliga fönster och på byggnaden på fastigheten Ösby 1:63 med utbytta fönster. Enligt klagomålet byttes fönstren ut under 2011, uppskattningsvis.

Föreningen yttrade sig i skrivelse inkommen 2014-05-01. I yttrandet framgår att det saknas protokoll från år 2009 då beslut om att byta ut fönstren hade tagits. Vidare framgår att föreningen är beredd att återställa byggnaden.

Kulturenheten har inkommit med yttrande i remissvar 2014-04-08. I yttrandet framgår att kulturenheten anser att den utförda ändringen innebär förvanskning av både byggnaden och det omgivande bebyggelseområdet. Kulturenheten anser att byggnaden bör återställas till sitt tidigare utseende för att bevara byggnaden och kulturmiljöns kulturhistoriska värde.

Förslaget till beslut har kommunicerats med bostadsrättsföreningen som den 16 september 2015 inkom med skriftligt yttrande. I yttrandet framgår att föreningen har för avsikt att återställa byggnadens fasad genom att byta ut eller renovera de befintliga fönstren och måla om dem i ursprunglig färg. På grund av den stora kostnaden för detta är dock inte beredda att förrän våren 2017 påbörja arbetet.

Förslaget till beslut har delvis modifierats i enlighet med föreningens yttrande genom att tiden för fullgörande av föreläggandet har satts till ett år istället för som tidigare sex månader.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Detsamma gäller enligt andra stycket för bebyggelseområden m m.

Det krävs enligt 9 kap. 2 § PBL bygglov för att ändra en byggnad på annat sätt än genom tillbyggnad om det innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga den som äger en byggnaden att inom viss tid vidta rättelse om det i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid med denna lag. Föreläggandet får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite.

Enligt 11 kap. 51 § ska byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL. Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande tagits upp till överläggning vid byggnadsnämndens sammanträde, 11 kap. 54 § PBL. Inte heller ska avgift tas ut om mer än fem år har förflutit sedan överträdelsen, 11 kap. 58 § PBL.

Fastigheten är belägen inom planlagt område, detaljplan 143 som vann laga kraft 2005-10-20. För fastigheten gäller bl a varsamhetsregeln q₂ som anger att byggnaden omfattas av förvanskingsbestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL och att

underhåll ska ske med ursprungliga material och färger.

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården samt inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Det finns enligt bygg- och miljöavdelningens mening ingen anledning att göra någon annan bedömning än kulturenhetens. Den utförda åtgärden varigenom de äldre spröjsade och grönmålade fönstren bytts ut mot de befintliga moderna ospröjsade fönstren innebär att byggnaden och det omkringliggande bebyggelseområdet förvanskas på ett sådant sätt som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden att förelägga BRF Mariagatan i Gustavsberg att senast tolv månader efter att beslutet vunnit laga kraft återställa byggnaden på fastigheten Ösby 1:63 till det tidigare utseendet genom att fönstren på byggnaden ersätts med fönster i äldre stil med samma utseende som framgår av bilagt fotografi. Då föreningen enligt det inkomna yttrandet visat sig villig att återställa byggnaden bedöms det inte behovligt att förena föreläggandet med vite.

Bygg- och miljöavdelningen anser det inte styrkt att åtgärden utfördes för mindre än fem år sedan, och föreslår därför nämnden att inte ta ut byggsanktionsavgift.

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

För upplysningar om områdets kulturhistoriska värden eller om hur nya fönster ska utformas hänvisas till Värmdö kommuns kultur- och fritidsavdelning.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt
Jurist

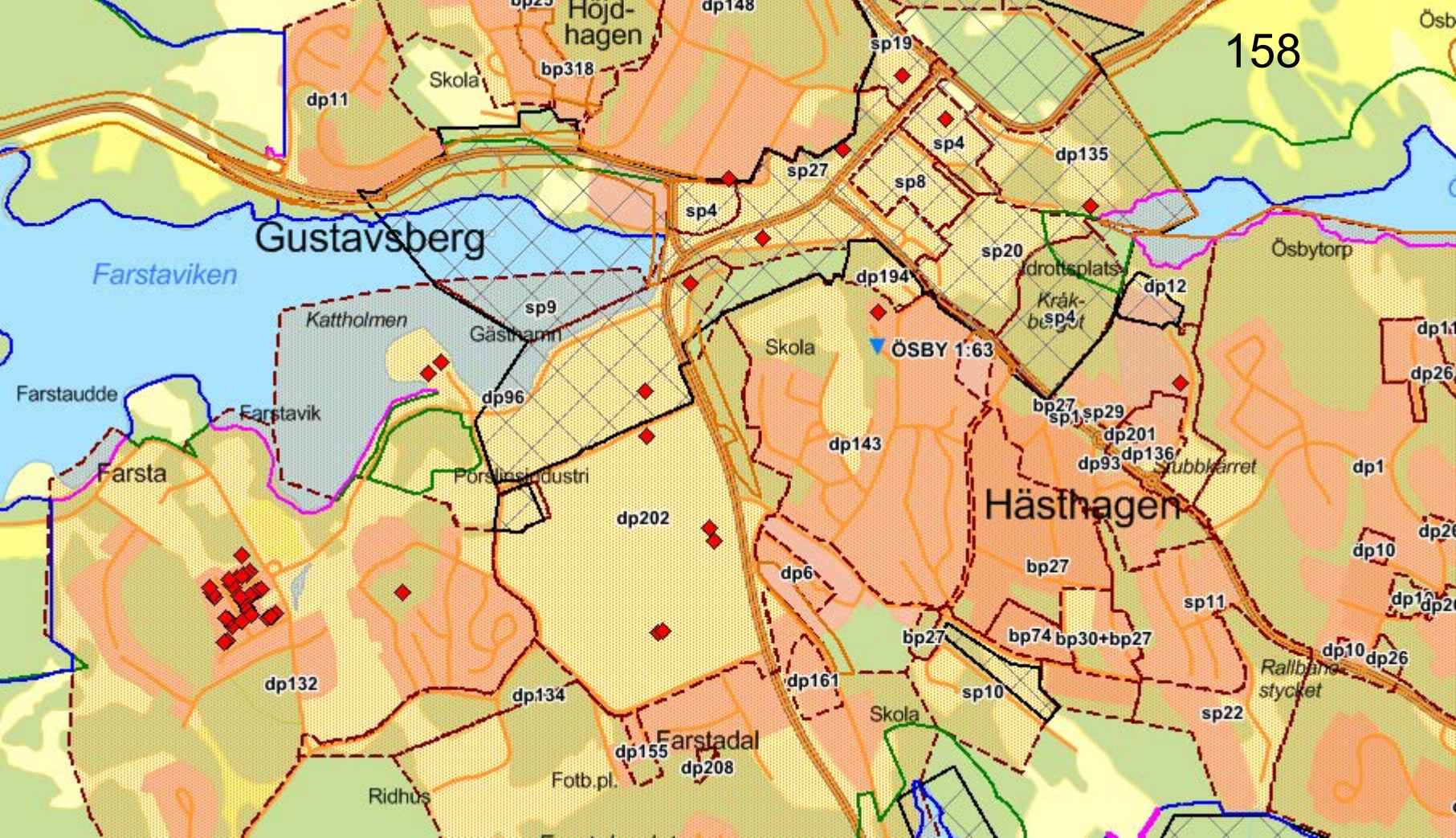
Jelinka Hall
Avdelningschef

dp194

157

Skola

ÖSBY 1:63



158

Gustavsberg

Hästhagen

ÖSBY 1:63

Ösbytorp

Farstaudde

Farsta

Farstavik

Kattholmen

Gästhamn

Forslunds industri

Ridhus

Fotb.pl.

Farstadal

Skola

drottensplats

Kräk-
be

Rallbana
stycket

dp1

dp10

dp12

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26

dp26



Ursprunglig fönstersättning



1897

Besöksparkering
Mortagatan 11 & 13

LJX 928

