



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-05-05

B 2023-000033

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BAGGENSUDDEN 9:4 (STYRMANSVÄGEN 7)

**Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av
enbostadshus samt rivning**

Förslag till beslut

1. Bygglov ges för tillbyggnad med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Bygglov ges för utvändig ändring gällande byte av tak med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.
3. Ansökan avslås gällande övriga delar som omfattar utvändig ändring, byte av fasadmaterial, ändrad fönsterindelning samt balkongdörrar, byte av entréparti och garageport, med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.
4. Rivningslov ges enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Villkor för lovet

Som villkor för beslutet gäller att befintlig carport på fastigheten ska vara riven inför slutbesked. Detta för att frigöra byggrätt. Villkoret ges med stöd av 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen.

Startbesked för att påbörja åtgärderna i punkt 1, 2 och 4 ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet för byte av tak är 4 020 kronor,
- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 5 360 kronor,
- avgiften för rivningslovet är 1 340 kronor,
- avgiften för avslaget är 6 700 kronor,
- avgiften för ett startbesked och slutbesked är 2 010 kronor

Granskad av ANNROM



totalt är avgiften 19 430 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S5, S6, S10 och S16.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt rivningslov.

Tillbyggnaden utgörs av en balkong på byggnadens sydvästra fasad. Balkongen ersätter en befintlig balkong som inte är ursprunglig. Tillkommande byggnadsarea är 21 kvm. På långsidan får balkongen pinnräcke med stålpelare, ytterkanten av balkongplattan och trappan i stål lackas i grafit svart kulör (RAL 9011), på kortsidorna räcke i obehandlad cederträpanel. Efter tillbyggnaden uppgår huvudbyggnadens byggnadsarea till 138 kvm. Befintlig komplementbyggnad som inte omfattas av lovet upptar 17 kvm byggnadsarea, totalt blir fastigheten bebyggd med 155 kvm byggnadsarea.

Ansökan om utvändig ändring innebär:

Byte av fasadmaterial, från den befintliga fasaden med olikbränt rödbrunt tegel i löpförband, övre gavel inklädda med träpanel målad i ljust beige kulör till slätputsad fasad i vit kulör med svagt varmgrå ton.

Byte av tak från betongtegel till falsad plåt i svart kulör.

Ändrad fönsterindelning och byte av balkongdörrar.

Byte av entréparti och garageport, från originalutförande i betsat/oljat trä med stående spårning till panel med liggande obehandlat cederträ.

Rivningslovet innebär att befintlig carport som är tillbyggd på byggnadens nordvästra fasad rivs samt att en befintlig balkong rivs på sydvästra fasaden.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan S 155. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Område för bostadsändamål, högst två våningar med högsta byggnadshöjd 7,6 meter. På tomt ska 9/10 lämnas obebyggda. Aktuell fastighet har en areal på 1552 kvm vilket innebär att 155 kvm får bebyggas.

Fastigheten omfattas av ett pågående planarbete. Detaljplan för del av Baggensudden, fastigheten Baggensudden 2:1 m.fl. i Saltsjöbaden. En inventering av värdefulla hus genomförs där Baggensudden 9:4 i nuläget föreslås få varsamhetsbestämmelse som värdefull enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Yttrande

Remiss har skickats till Stadsarkitekten som har yttrat sig över ansökan och i huvudsak framfört följande. Huset byggdes år 1960 och ritades av arkitekt Bernt Käberger, det är mycket tidstypiskt och har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Huset har stora kvaliteter, men är till del i slitet skick. Fasaden är fläckig vilket kan bero på teglets naturliga färg men kan också bero på någon slags påväxt. Vissa fönster är utbytta till aluminiumfönster och ett nytt fönsterdörrparti samt en balkong har tillkommit på baksidan. De ursprungliga fönstren och dörrpartierna som finns kvar är fina men slitna, vilka



sannolikt kan renoveras. I det fall fasaden, fönster och dörrpartier (entrédörr med glasparti och balkongdörrar med glaspartier) inte kan återställas rekommenderas en försiktig renovering som tar vara på byggnadens värde.

De allra flesta byggnaderna i omgivningen längs Styrmansvägen är från 60-talet och har behållit sin karaktär av 1960-tal, endast några har förändrats. Den här byggnaden är viktig i det sammanhanget då den förstärker områdets sammanhållna uttryck.

1960-talets byggnader är ännu inte en del i den allmänna föreställningen om kulturmiljöer med sina enkla, ofta vackert proportionerade volymer och fasader. Detaljerna är få, varför det är viktigt att ta hand om de som finns.

Sökanden har önskat att få ansökan prövad i befintligt skick och har i huvudsak framfört följande. Hon har haft yrkesmän från Normbygg på plats för att titta på teglet, utlåtandet finns bifogat. De vill inte åta sig arbetet då de tidigare har försökt med denna tegeltyp och resultatet blev än sämre. De hade även med en värmekamera och mätte energiläckage från de fönster och dörrar som inte är bytta respektive från de fönster som är bytta. Skillnaden är markant. Värt att notera är att hon i början av vintern satte så tjocka tätningslister som gick runt de gamla fönstren. Trots det uppmäter de denna skillnad och givetvis även gällande själva fönsterrutorna. Att hon, i dagens energikris, inte får byta ut dessa partier som är sanna energitjuvar ligger inte i linje med det samhällsansvar vi alla har i energikrisen. Att hon inte heller får ha enhetliga fönster på sin fastighet utan att hon ska behålla en salig blandning av fönster har hon aldrig tidigare hört talas om att någon tvingats till. Majoriteten av fönstren på fastigheten är i dagsläget aluminiumfönster. Det är även svårt att förstå att hon måste ha spröjs på sina fönster då samtliga fastigheter på gatan utom ett har hela fönster i större eller mindre utsträckning, även på hennes fastighet. Hon förstår inte varför fönsterna helt plötsligt ska vara vita. I närområdet, bland annat på gatan, finns det 60-talsfastigheter som har röda, blåa, gröna, bruna och turkosa fönster. Det finns troligen fler kulörer då dessa noterades enbart under en hundpromenad. Hon önskar att byta till ekfönster, vilket många 60-talsfastigheter hade som original.

Hennes fastighet är redan fördärvad av olika renoveringar som saknar enhetlighet och estetik. De flesta fönster är redan utbytta, fönsterluckorna är borttagna, en stor carport är byggd med oialiga håltagningar in i teglet, taket är bytt, trappan är bytt, skicket på teglet är dåligt, de ursprungliga fönstren och dörrarna är sanna energitjuvar. Vid entrédörren lyser ljuset in i nederkanten, i en glipa, då dörren inte är rak.

Från hennes fastighet ser hon fyra putsade fastigheter och fyra med tegelfasad. Ändringen som hon önskar göra smälter in i området. En av de närmaste grannarna har nyligen gjort en snarlik förändring med samma arkitekt. Det finns även flera andra fastigheter som har putsats i närområdet. Det gör att hon känner sig särbehandlad och refererar till likabehandlingsprincipen.

Hon har varit i kontakt med drygt tio grannfastigheter och samtliga tycker att den ändring hon ansökt om skulle positivt bidra till och vara ett lyft för gatan och området. Som en granne sa: "Förlåt, din fastighet är inte särskild värdefull för allmänheten den är särskilt ful för allmänheten".



Hon har fått mejl från kommunen daterat 26 oktober 2022 i vilket det står att fastigheten inte är kulturmiljöklassad och att en ändring av detaljplanen ligger långt fram i tiden. Detta utgick hon ifrån när hon anlidade Tengblad Arkitektur. Samma information fick hon innan hon gav sig in i budgivningen av aktuell fastighet våren 2022. Fastigheten är heller inte varken K-märkt eller Q-märkt och med ovan information känner hon sig förd bakom ljuset. Om den information som stegvis har framkommit under bygglovsprocessen hade varit känd tidigare hade hon aldrig köpt fastigheten. Nu är hon beredd att investera i en nedgången fastighet och skapa en fastighet som de skulle trivas i och som även deras grannar skulle uppskatta.

För dem skulle det ha ett mycket stort trivselvärde i vardagen om kommunen kan tänka om och basera beslutet på den information som gavs innan hon ansökte om bygglov och gällande detaljplan och inte basera beslutet på eventuella ändringar som kan komma att klubbas igenom Q2 2025.

Sökanden har yttrat sig över tjänsteskrivelsen och sammanfattningsvis framfört följande. Hon tycker ärendet har hanterats oprofessionellt och inkonsekvent. Hon har tagit in offerter som säger att garageport och ytterdörrspartiet är bortom möjlighet till renovering, De gamla balkongdörrarna och fönstren är inte försvarbara att renovera då det gällande fönstren inte löser hela problemet med att sätta på ett tredje glas då fönsterkarmarna behöver bytas då de är eftersatta och ruttna. Gällande balkongdörrarna så läcker även träpartiet mycket energi då det är oisolerat.

Hennes önskemål är att varsamt försköna det slitna och eftersatta huset, inte förvanska, till glädje för henne, hennes grannar och närområdet.

- Huskroppen med dess proportioner bevaras
- Taklutningen bevaras, inga takkupor eller dylikt som flera grannar nyligen har byggt
- Fasaden putsas i en ljus kulör likt många andra villor från samma tid i Saltsjöbaden, se bilagor från närområdet. Huset får en mjukare och enhetligare framtoning men är fortfarande en byggnad i stil med husen runt omkring och i ett 60-talsmaterial
- Fönstren, gamla och nya i trä och aluminium samt dörrparti och garageport byts till nya enhetliga i oljad ek likt andra villor från samma tid. Även ek är ett material som användes mycket på 60-talet.
- En ny estetiskt vacker balkong byggs in mot trädgården
- Den förfulande carporten rivs

Skäl till beslut

Inledningsvis stämmer det att ett pågående detaljplanearbete har skett och sker parallellt med frågor som ställts av sökanden i oktober 2022, innan ansökan om bygglov kom in, och under handläggningsskedet av ansökan. En kulturmiljöinventering håller på att tas fram och vid det arbetet har aktuell fastighet uppmärksamats som först kulturhistoriskt särskilt intressant byggnad för att i nuläget klassas som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutade den 8 juni 2022, § 106 om planuppdrag och samråd planeras till kvartal 1, 2024.

Nämnden har förståelse för att förutsebarheten försvåras under dessa omständigheter men oavsett klassning på en byggnad ska ändring av byggnad alltid utföras varsamt så att man tar



hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att tillbyggnaden i form av balkongen mot trädgårdssidan inte påverkar de värdebärande delarna negativt och bygglov kan beviljas. Taket är i och för sig en värdebärande del av byggnaden men inte bland de mest framträdande, därför bedömer nämnden att det är acceptabelt att byta taket, bygglov kan därför beviljas. Nämnden bedömer att dessa åtgärder, punkt 1 och 2, uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Förutsättningarna enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen bedöms vara uppfyllda. Rivningslov kan därför beviljas för carporten och balkongen på sydvästra fasaden.

När det gäller byte av fasadmateriell bedömer nämnden att fasaden med olikbränt rödbrunt tegel lagt i löpförband är det mest karaktäristiska för huset och att ta bort det är ovarsamt mot byggnaden. Gällande fönster har bygglovenheten kommunicerat att byte av färg från vitt till ek på fönsteromfattningar enligt förslaget kan beviljas men att fönsterindelningen behöver finnas kvar. Renovering/byte av fönster med samma indelning och utformning kan göras.

Entrépartiet och garageporten är tidstypiska, karaktäristiska värdebärande inslag på byggnaden och bedöms ha stort värde för byggnaden varför inlämnat förslag gällande detta bedöms vara ovarsamt. I likhet med stadsarkitektens yttrande rekommenderas en varsam renovering.

Sökanden har lämnat in intyg från fackman som varit på plats. Bygglovenheten bedömer som nämnts att en varsam renovering är möjlig att göra. I intyget från Normbygg går även att läsa att de rekommenderar en annan behandling av ytan än slipning av fasad, som blir mer fördelaktig för funktion samt estetik på byggnaden. Invändningen av vad grannar har gjort för ändringar på byggnader medför inget annat ställningstagande då byggnaden i sig har höga arkitektoniska värden. Av 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen framgår följande: Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Sökanden har fått möjlighet att revidera ansökan men valt att pröva ansökan i befintligt skick. Ansökan avslås i alla delar gällande utvändigt ändring förutom punkt 1 och 2 med stöd av 9 kapitlet 30 § samt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-05
2. Ansökan
- 3-4. Fasadritningar
5. Situationsplan
6. Planritningar
7. Konstruktionsritning
8. Konstruktionsdokumentation
9. Kontrollplan
10. Foton
- 11-12. Yttrande från stadsarkitekten med foton
- 13-14. Yttrande från sökanden med foto
15. Intyg
- 16-17. Yttrande från sökande med bilagor

ÖVERSIKTSKARTA





Foto från stadsarkitektens yttrande