

Vårdprogram

Brf Virvelvinden, Björkhagen



Fastighetsbeteckning: Virvelvinden, Orkanen
Namn: Brf Virvelvinden, Simrishamnsvägen 12, 14, 19 och 21
Kommun, Stadsdel: Stockholm, Björkhagen
Ärendenr:

2017-09-15

Vårdprogram Brf Virvelvinden, Björkhagen, Stockholm

Stockholms Byggnadsantikvarier har på uppdrag av bostadsrättsföreningen Virvelvinden utfört ett vårdprogram för bostadsrättsföreningens fyra punkthus. Arbetet har innefattat genomgång och sammanställning av historik, beskrivning av bebyggelsen och områdets kulturhistoriska värde, dokumentation samt förslag på riktlinjer vid underhåll och förändringar.

Arbetet är utfört av Sofia Bruto, Stockholms Byggnadsantikvarier AB.

Sofia Bruto

Byggnadsantikvarie

Innehåll

Innehåll	3
Orientering	5
Vårdprogram	5
Historik	6
Kulturhistoriskt skydd och klassificering.....	8
Stadsplan	8
Stockholms stadsmuseums klassificering	8
Plan- och bygglagen	9
Bygglov och bygganmälan	9
Kulturhistoriskt värde.....	11
Riktlinjer vid underhåll och förändringar	12
Exteriör	14
Beskrivning	14
Kvalitéer att ta tillvara samt åtgärdsförslag	15
Interiör.....	17
Beskrivning	17
Kvalitéer att ta tillvara samt åtgärdsförslag	18
Trädgårdar och mark.....	21
Beskrivning	21
Kvalitéer att ta tillvara.....	21
Sammanfattning	22
Källor och litteratur	23
Tryckta källor.....	23
Otryckta källor	23
Bilagor.....	24
Bilaga 1 Lagstiftning.....	24

Bilaga 2 Fotobilaga	27
Bilaga 3 Ritningsbilaga.....	41

Orientering

Vårdprogrammet omfattar bebyggelsen och utemiljön som tillhör bostadsrättsföreningen Virvelvinden i Björkhagen. Bostadsrättsföreningen består av 4 punkthus med sammanlagt 108 lägenheter, varav 23 är hyresrätter (2017).

Björkhagen ligger ca 6 km söder om Stockholm med Nackareservatet och den välkända Sörmlandsleden alldeles bredvid.



Karta från Eniro.se

Vårdprogram

Syftet med vårdprogrammet är att upprätta riktlinjer för skötsel och underhåll för områdets bebyggelse och omgivningar, målsättningen är att områdets kulturhistoriska värden ska stärkas och behållas. Programmet är en handledning som beskriver hur till exempel områdets arkitektur och miljö ska bevaras samt vilka material som är typiska för områdets karaktär. Riktlinjerna i vårdprogrammet ska ligga till grund för alla större underhålls- eller ändringsåtgärder. Det är dock ingen bygghandling utan utförligare utredningar och projekteringar kommer att krävas för att kunna genomföra framtida arbeten.

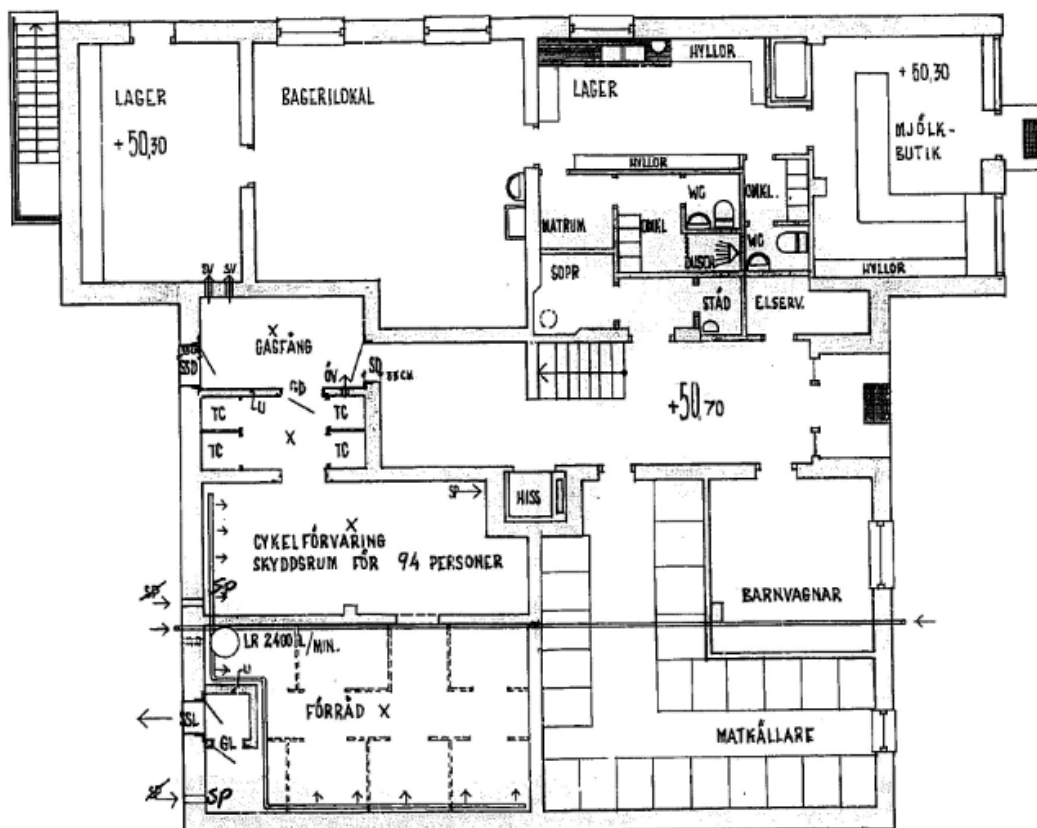
Historik

Namnet Björkhagen kommer av den björkbeväxta hage i vilken Markuskyrkan är belägen. Området tillhörde egendomen Hammarby gård, som staden köpte in större delen av 1917, området inkorporerades i sin helhet 1930. De flesta husen i området är byggda mellan 1948-1952 och är flerfamiljshus men här finns även villor och radhus. 1999-2000 kompletterades området ytterligare med ett bostadsrättsområde som omfattar ett 90-tal lägenheter.

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden består av fyra punkthus i sju våningar från 1946-47, belägna på en bergig höjd öster om Björkhagens centrum. Husen ritades av arkitekt Carl-Evin Sandberg och byggherre var AB Svenska Bostäder, Baltzar Lundström var byggmästare.

Branta naturstenstrappor leder upp från centrum till den platå där husen står. Husen omges av sparad naturmark med tall, gran och lövträd och är grupperade kring en säckgata med vändplan och parkeringsplatser.

Husen är välbevarade från uppförandetiden, ett par mindre förändringar har skett. Sophus tillkom på 1990-talet, ändrad användning av lokaler till lägenheter samt igensättning av piskbalkonger skedde 1996-98. Stambyte samt upprustning av el skedde 1997. Fönstren renoverades 1997, en aluminiumlist tillkom och 2016 renoverades balkongerna. 2011 renoverades samtliga trapphus, entréportarna byttes ut och trapphusen målades i tidsenliga kulörer. 2010-2011 byttes alla lägenhetsdörrar ut till säkerhetsdörrar och hissarna är renoverades 2011.



Plan av undervåningen, Simrishamnsvägen 19. Ursprungligen fanns en mjölkbutik och ett bageri samt cykel- och barnvagnsförvaring, matkällare och skyddsrum i bottenvåningen på nr 19. I övriga hus fanns affärskontor, lägenheter samt cykelrum, barnvagnsförråd, matkällare och skyddsrum i undervåningar och källare. Fler ritningar finns i ritningsbilagan.

Kulturhistoriskt skydd och klassificering

Stadsplan

Stadsplan och byggnadsplan är gamla typer av planer som reglerar vad och hur man får bygga. De gäller fortfarande idag och har samma status som dagens detaljplaner. Kvarteret Virvelvinden omfattas av en stadsplan från 1945 signerad Sven Markelius.

Stockholms stadsmuseums klassificering

Byggnaderna är inventerade och klassificerade av Stockholms stadsmuseum. Byggnaden tillhör enligt Stockholms stadsmuseums klassificering den näst högsta klassen, **grön**. Detta innebär att området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten/fastigheterna ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan.



Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta. Husen i Brf Virvelvinden är grönklassade.

Stockholm stadsmuseums motivering till klassificeringen;

Resliga och välgestaltade punkthus i tegel som med sin placering på en höjd är ett viktigt inslag i stadsbilden. Byggnaderna bevarar sin ursprungliga arkitektur trots vissa förändringar.

Plan- och bygglagen

Varsamhet och förvanskning

Med hänsyn till stadsmuseets klassificering bedöms området omfattas av Plan- och bygglagens paragrafer om *skydd mot förvanskning* och *varsamhetskrav*. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § Plan- och Bygglagen utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 8 kap. 13 § PBL får byggnaden inte heller förvanskas. Enligt 8 kap. 14 § ska byggnaden 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.

Bygglov och bygganmälan

Bygglov behövs för att bygga nytt, bygga till eller för att ändra en byggnad så att någon ny bostad eller lokal tillkommer. Att väsentligt ändra en byggnads användning till nytt ändamål fodrar också bygglov, liksom att anordna eller väsentligt ändra vissa anläggningar. Antikvarisk förundersökning, konsekvensanalys och medverkan av sakkunnig kontrollant av kulturvärden kan komma att krävas vid större ändringar.

Förutom bygglov krävs ofta också en bygganmälan. Underhåll av skyddad bebyggelse och invändiga ändringar kan kräva bygganmälan. Byggherren ska med bygganmälan visa att samhällets krav på byggnaden/anläggningen uppfylls. Bygganmälan ska göras minst tre veckor före byggstart och det är byggherren som ska lämna in anmälan.

Oavsett om byggåtgärderna kräver lov eller inte ska en bygganmälan göras till byggnadsnämnden om arbetet handlar om att:

- uppföra eller bygga till en byggnad
- uppföra/anordna eller väsentligt ändra en annan anläggning
- ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas
- installera eller väsentligt ändra hissar, eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten- och avlopp (även på tomt)
- underhålla värdefull bebyggelse som omfattas av skyddsbestämmelser.

Bygganmälan ska lämnas till stadsbyggnadskontoret som lämnar startbesked innan bygget får påbörjas. För vissa enklare byggnadsåtgärder kan bygganmälan lämnas i samband med ansökan om bygglov.

En åtgärd som inte kräver bygglov eller bygganmälan kan ändå vara olämplig att utföra på en kulturhistoriskt intressant byggnad. Den kan också strida mot PBL:s varsamhetskrav och förvanskningförbud. Stadsmuseet gör t ex den bedömningen vid rivning av ursprungliga lägenhetsdörrar. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att åtgärden inte kräver bygganmälan. Frågan om förvanskning har därför aldrig prövats rättsligt.

Vad som kräver bygglov och anmälan utvecklas i bilaga 1.

Kulturhistoriskt värde

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden tar sig fysiskt uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättningar och utformningen av mark och hägnader.

Området runt Virvelvinden i Björkhagen är kulturhistoriskt intressant genom sin tidstypiska gestaltning. Utmärkande är anpassningen efter terrängen, arkitektonisk gestaltning, fasaderna av tegel och andra typiska byggnadsmaterial och ursprungliga detaljer. Att området fortfarande efter över 70 år är så välbevarat och uppvisar så stor enhetlighet bidrar till områdets höga kulturhistoriska värde.

Samhällshistoriskt värde: Stadsplanen för Björkhagen från 1945 är utförd av dåvarande stadsplanedirektören Sven Markelius. Området karakteriseras av blandad bebyggelse med smalhus och vissa högre punkthus. Björkhagen är ett mycket tydligt exempel på de områden som växte fram då Stockholm växte starkt på 1940 och 50-talen.

Arkitektoniskt värde: Området med sina genomarbetade huskroppar, väl placerade i topografin har mycket höga arkitektoniska värden. Punkthusens tegelfasader med branta sadeltak bidrar till det höga arkitektoniska värdet. Även den väl genomarbetade planlösningen med flera olika varianter bidrar till det arkitektoniska värdet.

Arkitekturhistoriskt värde: Områdets enhetliga utformning vad gäller byggnadsmaterial och färgsättning är mycket typiskt den mjukare och färgrikare funktionalism som introducerades på 1940- och 50-talen. De olika byggnadsmaterialen och formspråket är tydliga tidsmarkeringar och de är mycket viktiga för upplevelsen av området.

För att göra det kulturhistoriska värdet mer konkret se *Riktlinjer vid underhåll och förändring*, nästa avsnitt.

Riktlinjer vid underhåll och förändringar

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som området bär på ska nedanstående hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering inom området.

Utmärkande för bebyggelsen är dess gedigna och hantverksmässiga utförande. Den har uppförts med traditionella byggnadsmaterial som har ett känt åldrande och som är möjliga att underhålla. Att vårda bebyggelsen med traditionella metoder är inte bara betydelsefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv utan också ofta ekonomiskt försvarbart och ekologiskt hållbart då det förlänger bebyggelsens ålder.

Ett av områdets viktigaste värden är att bebyggelsens ursprungliga och enhetliga utseende i så hög grad har behållits.

Krav på varsamhet och anpassning:

- Högsta krav på varsamhet ställs på byggnadernas exteriör samt de gemensamma ytorna mellan husen. Alla utvändiga ändringar kräver bygglov. Ursprungligt utseende och materialval bör behållas.
- Invändiga förändringar som inte berör stomme eller installationer är inte bygglovspliktiga men det är en önskan från föreningen att medlemmarna bevarar de karaktärsgivande detaljerna som bidrar till områdets höga kulturhistoriska värden. Dessa detaljer preciseras under kapitlet Kvaliteter att ta tillvara. Beskrivningen kan även användas av föreningens medlemmar för att återställa bostaden till ursprungligt utseende.

Från stadsmuseets broschyr om Björkhagen;

- Som ägare och förvaltare av en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör man beakta följande:
- Att större till- och påbyggnader undviks.
- Att husets ursprungliga fasad- och takmaterial bibehålls och att tilläggsisoleringar undviks.
- Att husets ursprungliga detaljutformning med fönster, portar, balkonger, fasadutsmyckningar m.m. bibehålls.
- Att husets ursprungliga färgsättning bibehålls.
- Att byggnaden underhålls kontinuerligt med metoder och material som är anpassade till husets ursprungliga utformning, särdrag och byggnadsteknik.

- Att ursprungliga planlösningar bibehålls och att eventuell kulturhistoriskt värdefull inredning bevaras.
- Att tidstypisk markplanering och växtlighet bevaras



Punkthusens karakteristiska tegelfasader. Fler foton finns i bilagd fotobilaga.

Exteriör

Beskrivning

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden består av fyra punkthus placerade på en höjd öster om Björkhagen centrum. De fyra byggnadskropparna är väl placerade i terrängen med en återvändsgata som betjänar samtliga lägenheter. I området finns också ett fristående sophus som tillkom på 1990-talet.

Husen är ritade av arkitekt Carl-Evin Sandberg och byggherre var AB Svenska Bostäder, Baltzar Lundström var byggmästare. Punkthusen visar på många typiska drag för 1940- och 50-talsarkitekturen och det som kallas folkhemsarkitektur eller nyrealism. Funktionalismen, som när den introducerades på 1930-talet efter internationella förebilder, var mycket stram, vit och enkel. Efter hand inspirerades arkitekterna även av nationella förebilder vilket gav ett mjukare formspråk och varmare färgskala under 1940- och 50-talet.

De fyra byggnadskropparna har en enhetlig utformning och dess exteriör är mycket välbevarad. Fasaderna är av rött tegel med mönstermurning ovan fönstren. Bottenvåningar av gjuten betong med tydliga spår efter formgjutningen. Sadeltaken är täckta med rött tegel, plåtgärning kring tak och skorstenar, hängrännor och stuprör är av svart plåt.

Entrépartierna byttes ut i samband med renovering av entréer och trapphus 2011. Entréportarna är av lackad ek med glasade partier, sparkplåt av aluminium.

Fönstren är traditionella tvåluftsfönster med vitmålade träbågar. I de utskjutande byggnadspartierna är fönstren större, en av de två rutorna är förstorade. Samma typ av fönster återfinns vid balkongdörrarna samt i etagevåningarna.

De ursprungliga englasfönstren kompletterades med ett yttre isolerglas med aluminiumbåge 1997. Detta medförde en förbättring av u-värdet. Springventiler för tilluft sattes in ovan fönster i vardagsrum och sovrum samtidigt som de ursprungliga ventilerna under fönsterbänken stängdes.

Balkongerna renoverades 2016, nya bottenplattor och nya balkongfronter lika de ursprungliga tillkom.

Kvalitéer att ta tillvara samt åtgärdsförslag

Tegelfasader

Fasaderna är av rött tegel i munkförband med stående stenar över fönstren samt vid taket.

Åtgärd: Fasaderna är välbevarade dock finns vissa skador i fogbruket. Målsättningen bör vara att behålla nuvarande fogbruk och göra reparationer av lokala skador. Då väljs bruk av samma typ och infärgning som befintlig. Tillägsisolering eller putsning/målning av tegelfasaderna bör undvikas.

Tak och plåtgärning

Sadeltaken är bevarade från uppförandetiden och är belagda med rött tegel. All plåtgärning är av svart plåt.

Åtgärd: Underhåll och byten ska ske likt ursprungligt utseende och material.

Avvattningssystem, stuprör och hängrännor

Punkthusens hängrännor och stuprör är troligen från uppförandetiden. Avvattning är anslutna till dagvattenledningar.

Åtgärd: Underhåll av avvattningssystemet är av stor betydelse. Årlig rensning från löv och kvistar är viktig. Hängrännor och stuprör är i behov av målning, detta utförs med linoljefärg.

Fönster och fönsterdörrar

Fönstren är till största delen ursprungliga men kompletterades med isolerglas med aluminiumlist vid renoveringen 1997. Samtidigt installerades springventiler ovan fönstren.

Åtgärd: Ursprungliga fönster bidrar i hög grad till områdets karaktär, både på in- och utsida. Fönster som underhålls genom regelbunden ommålning och vid behov kittning kan bli mycket gamla. Fönster underhålls med linoljefärg alternativt alkydoljefärg om det har använts tidigare. Förekommer dåliga bottenstycken eller andra mindre brister kan dessa delar ofta ersättas utan att hela fönstret behöver

bytas. Vid byten av enstaka fönster eller om det i framtiden blir aktuellt med mer omfattande byten ska kopior av ursprungliga fönster nytillverkas vad gäller tjocklek på karm, dock bör fönstren miljöanpassas.

Entrépartier

Alla dörrpartier byttes ut vid renoveringen 2015, de nya entrédörrarna är väl anpassade efter ursprunglig arkitektur.

Åtgärd: De nytillverkade dörrpartierna underhålls med traditionella material och metoder.

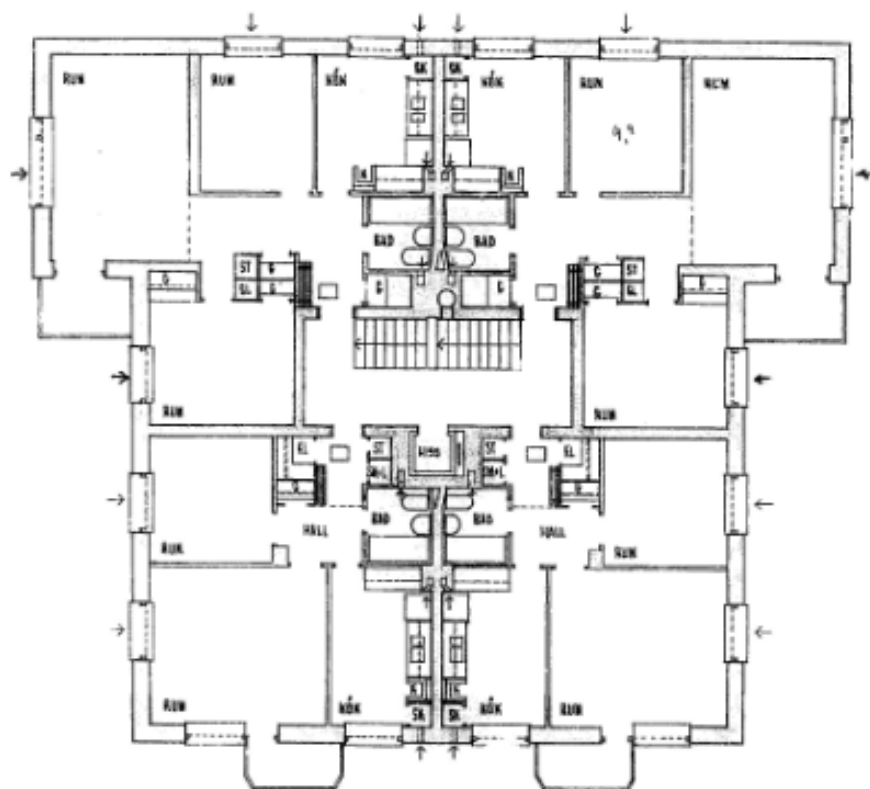
Belysning och armaturer

På hörnen ner mot skogsslänterna sitter belysningsarmatur på all de fyra husen. Belysningsarmaturerna är en större rund glaskupa på ett svart aluminiumfäste, troligtvis inte ursprunglig.

Åtgärd: Området skulle behöva fler belysningspunkter, exempelvis kan man belysa entrépartierna. Ett ljussättningsprogram bör tas fram av kunnig ljussättare. Vid byte av belysningsarmaturer och andra elarbeten ska en auktoriserad fackman anlitas.

Interiör

Inför arbetet med vårdprogrammet har tre olika lägenheter i bostadsrättsföreningen besökts, en 2-rumslägenhet, en 3-rumslägenhet samt en etagelägenhet.



Ritning från Simrishamnsgatan 21. Alla husen har liknande planlösning, 2 stycken 2:or och två stycken 3:or. Fler ritningar finns i ritningsbilagan.

Beskrivning

Det finns tre olika typer av planlösningar i området, en tvåa, en trea samt en etagelägenhet. Planlösningarna är väl genomarbetade för att passa in i terrängen, interiören präglas av ljus och rymd och samtliga lägenheter har en balkong.

Innertaken är vitmålade utan taklist, väggarna har tapet eller är målade.

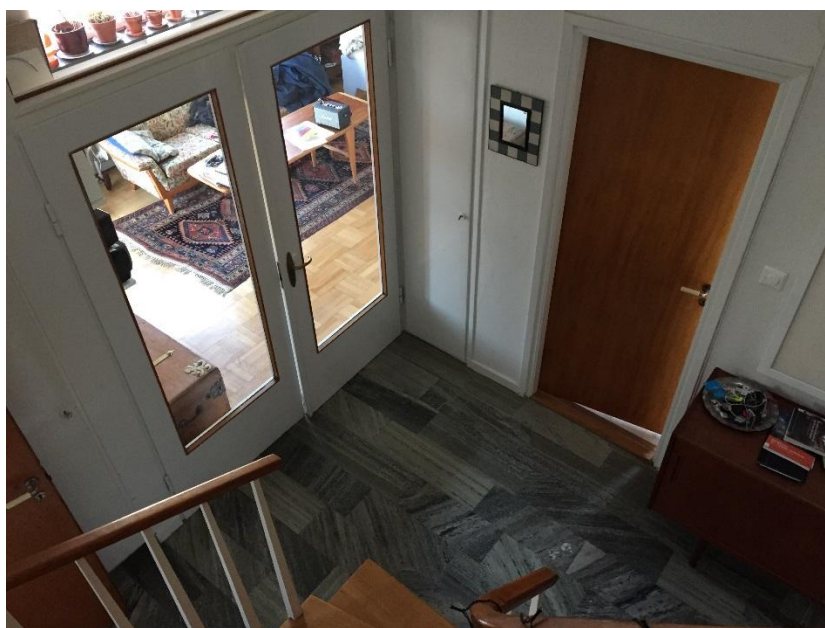
Ursprungliga snickerier såsom vitmålade släta fönster- och dörrkarmar finns bevarade. Innerdörrar av klarlackat trä med vita bakelithandtag. Platsbyggda garderober finns i både hall och sovrum, dörrarna är släta med elefantbeslag. En speciell lucka finns för tvätt finns i garderobsgruppen i hallen.

Golvmaterialen var parkett i vardagsrum, linoleummatta i sovrummen och korridorer, vissa lägenheter hade kalksten i entréhall.

I etagelägenheterna finns en vitputsad öppen spis med dekorativt lagda tegelstenar.

Köken var ett praktiskt arbetskök med köksluckor i vitt och med arbetsbänk av limmade stavar.

Badrummen renoverades i samband med stambytet 1997, de är helkaklade med klinker på golvet.



Flera av lägenheterna har mycket välbevarade interiörer, exempel från en av etagevåningarna. Fler foton finns i bilagd fotobilaga.

Kvalitéer att ta tillvara samt åtgärdsförslag

Planlösning

I punkthusen finns tre olika planlösningar, en 2-rumslägenhet, en 3-rumslägenhet samt etagelägenheter högst upp. Planlösningarna präglas av ljus, samtliga lägenheter har balkong. Det finns också före detta butikslokaler ombyggda till lägenheter.

Åtgärd: Den ursprungliga planlösningen bör bevaras. Mindre justeringar kan accepteras om de görs i enlighet med ursprungligt utförande.

Golvmaterial

Ursprungliga material var lackad parkett i vardagsrum och linoleummattor i sovrum och hall, vissa lägenheter hade kalksten i hall.

Åtgärd: Ursprungliga golv bevaras och underhålls med traditionella metoder. Vid byte av golv bör man välja lika som det ursprungliga materialet.

Köken

Kökens uppställning som ett arbetskök är mycket tidstypisk och bör bevaras.

Åtgärd: Vid renovering av kök bör rumsvolymen och dess uppställning som ett arbetskök bevaras. Om det finns ursprungliga skåp bevarade bör dessa behållas. Om bostadsrättsinnehavaren ändå önskar att byta ut de ursprungliga köksskåpen bör de sparas och erbjudas till övriga bostadsrättsinnehavare som vill komplettera sina kök.

Snickerier

Ursprungliga snickerier är en viktig del av helhetsupplevelsen och bör bevaras.

Exempel på ursprungliga snickerier är vitmålade släta fönster- och dörrkarmar, innerdörrar av klarlackat trä med vita bakelithandtag. Platsbyggda garderober finns i både hall och sovrum, dörrarna är släta med elefantbeslag. En speciell lucka finns för tvätt.

Åtgärd: Vid behov underhålls snickerier med traditionella material och metoder. Snickerierna slipas och målas med vit färg. Innerdörrar klarlackas. Nya beslag finns att köpa vid behov av komplettering.

Övriga tidstypiska detaljer

Tidstypiska detaljer såsom fönsterbeslag, fönsterbrädor av kalksten samt espangolettebeslag på balkongdörrar är mycket viktiga för helhetsupplevelsen av en byggnad eller ett rum.

Åtgärd: Ursprungliga detaljer bör bevaras. Beslag kan kompletteras vid behov.

Öppen spis

Öppna spisarna i etagevåningarna med dess skulpturala utformning är en mycket tidstypisk detalj.

Åtgärd: De öppna spisarna bör bevaras och underhålls traditionellt. Sotare tillkallas vid behov.



Ursprunglig
fönsterbänk av
kalksten, ursprungligt
fönsterbeslag samt
espigolettebeslag på
balkongdörren.



Ursprungliga
garderobsdörrar med
släta, vitmålade luckor
med elefantbeslag. Den
smala luckan till höger
är en speciell lucka för
tvätt.

Trädgårdar och mark

Beskrivning

Området Virvelvinden ligger på en bergsplatå med Nacka naturreservat i närheten. Området karakteriseras som naturmark med flertalet större träd. I området finns även en lekplats.



Kvalitéer att ta tillvara

Naturmarken

Naturmarken med de stora solitära träden bidrar starkt till områdets karaktär.

Åtgärd:

De stora solitära träden beskärs vid behov av kunnig arborist. Sly som växer upp bör röjas undan.

Trappor och stödmurar

Terrängen runt punkthusen är kuperad och på flera ställen förekommer ursprungliga stödmurar för att ta upp nivåskillnader. Ursprungliga stödmurar är utförda med kalksten. Runt husen leder asfaltsstigar med stentrappor samt handledare av svart rundjärn.

Åtgärd: Stentrappor och stödmurar underhålls och vid behov sätts de om. Handledarna målas vid behov om med svart färg.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har området vid Virvelvinden mycket höga kulturhistoriska värden. Dess genomarbetade placering i terrängen samt husens utformning vittnar om höga arkitektoniska kvaliteter. Området är mycket välbevarat från uppförandetiden och endast mindre förändringar har skett i samband med underhåll.

I detta vårdprogram har områdets olika kvaliteter beskrivits och hur de bäst tillvaratas av de boende i området. Riktlinjerna i vårdprogrammet ska ligga till grund för alla större underhålls- eller ändringsåtgärder, både exteriört och interiört. I den här typen av miljöer är det viktigt att även de små detaljerna väljs med omsorg så att helhetsintrycket förblir intakt samt att områdets kulturhistoriska värden stärks och bibehålls.

Källor och litteratur

Tryckta källor

Stockholm utanför tullarna Nittiosju stadsdelar i ytterstaden red Göran Söderström
Stockholmia förlag 2003

Otryckta källor

Stadsbyggnadskontorets arkiv, Tekniska nämndhuset, Flemminggatan 4, Stockholm

Bilagor

Bilaga 1 Lagstiftning

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Varsamhet och skydd mot förvanskning, kap 8

Genom stadsmuseets grönmarkering bedöms fastigheten omfattas av *varsamhetskravet* och *förbud mot förvanskning* i Plan- och bygglagen. Ändringar (och flyttningar) av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § Plan- och Bygglagen utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 8 kap. 13 § PBL får byggnaden inte heller förvanskas. Enligt 8 kap. 14 § ska byggnaden 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. Det är fastighetsägaren och/eller byggherren som är ansvarig för att lagen efterlevs.

Enligt Plan- och bygglagen är det förbjudet att förvanska särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader. För all bebyggelse, oavsett klassificering, finns krav på *varsamhet* och anpassning till omgivnings karaktär och byggnadsverkets kulturhistoriska värden. Förbudet och kraven avser hela byggnaden, d.v.s. både exteriör och interiör.

Vad som är en förvanskning och vad som är varsamt finns inte angivet i någon paragraf utan bedöms av stadsmuseet eller en antikvariskt sakkunnig om inte stadsbyggnadskontoret själv har den kompetensen.

När och hur tillämpas dessa paragrafer?

Stadsbyggnadskontoret är den förvaltning inom Stockholms stad som arbetar med stadens fysiska planering. Arbetet grundas på vad som föreskrivs i Plan- och bygglagen och Miljöbalken och innebär översiktsplanering, detaljplanering, bygglovgivning samt anmälan.

Handläggning av bygglov och anmälningspliktiga ärenden

Bygglovspliktiga åtgärder är bland annat:

-Nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om

ändringen innebär ändrad användning, inredning av ny bostad eller annan lokal eller

- Byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. (Om åtgärderna inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär kräver det inte bygglov.)
- Sedan finns en rad undantag under vissa förutsättningar för murar, staket, skärmtak och komplementbyggnader.

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

För vissa åtgärder som inte kräver lov kan det krävas en anmälan till stadsbyggnadskontoret. Anmälningssplikten omfattar bland annat:

- En ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt,
- Installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanaler eller anordning för ventilation,
- Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller tomt.
- Underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4:16 eller 4:42, första stycket 5 c PBL. (I Stockholm avses blå- och grönklassade hus.)

BBR Boverkets regelsamling för bygga 2015

Syftet med regelsamlingen är att byggnader ska uppnå samhällets minimikrav på byggnader vad gäller bostadsutformning, tillgänglighet, användbarhet, brandskydd, säkerhet med mera. Reglerna gäller för nybyggnad men också vid *ändring* i en befintlig byggnad och tillämpas alltså vid bygglov och anmälan.

Vid ändringar kan dock kraven anpassas och avsteg får göras med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och förvanskningförbudet.

Antikvarisk förundersökning

Stadsbyggnadskontoret kan också begära att en *antikvarisk förundersökning* upprättas innan man fattar beslut om en åtgärd. I förundersökningen beskrivs kulturhistoriska värden liksom övriga brister och kvaliteter. Dokumentet är ett underlag för att kunna bedöma om ändringar innebär en förvanskning eller inte är varsamma. Undersökningen bekostas av byggherren.

Sammanfattning

Lagmässigt omfattas punkthusen i Brf Virvelvinden av *varsamhetskravet* och *förvanskningsförbudet* i PBL. Underhåll ska också anpassas efter byggnadens kulturhistoriska värde. Det är fastighetsägarens ansvar att detta efterlevs. (PBL kap 8, § 13, 14 och 17). Det gäller alltid oavsett om en åtgärd omfattas av *bygglov* eller är *anmälningspliktig*.

Bygglovsansökan och anmälningsplikt krävs enligt omfattning ovan. Är man osäker på om en åtgärd behöver lov eller anmälan kan man kontakta stadsbyggnadskontoret (telefon 08-508 27 300). Vid grönmarkerade hus remitteras ärendet ofta vidare till Stadsmuseet som gör en bedömning av förslaget. Stadsmuseet kan godkänna, avslå, begära mer handlingar etc.

I samband med bygglov eller ändringar kan stadsbyggnadskontoret också ställa krav på *sakkunnig kontroll av kulturvärden*. Då anlitar fastighetsägaren en fristående certifierad byggnadsantikvarie. Antikvarien deltar under byggprocessen och intygar att åtgärderna sker varsamt och inte förvanskar kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret kan också begära att en förundersökning upprättas av byggnadsantikvarien om man anser att det behövs större kunskap innan man kan fatta beslut. Därefter kan de också begära ett utlåtande eller en konsekvensanalys över förslaget. I samband med bygglov och anmälningspliktiga ändringar kan följdkrav uppkomma enligt BBR. Ju *färre ändringar* man gör desto lägre följdkrav kan ställas och vid en byggnad med så höga kulturhistoriska värden kan man i regel hitta alternativa lösningar.

Bilaga 2 Fotobilaga



Simrishamnsvägen 19, i
bottenvåningen låg det
ursprungligen en
mjölkbutik och ett bageri.



Simrishamnsvägen 12



Simrishamnsvägen 14



Simrishamnsvägen 21



Entrépartierna byttes ut
vid renoveringen 2011.



Fransk balkong med
smidesräcke,
Simrishamnsvägen 14.



Traditionella
tvåluftsfönster, vid
renoveringen
kompletterades de
ursprungliga karmarna
med ett isolerglas med en
aluminiumlist.



Den utvändiga
aluminiumlisten tillkom
vid renoveringen 1997.



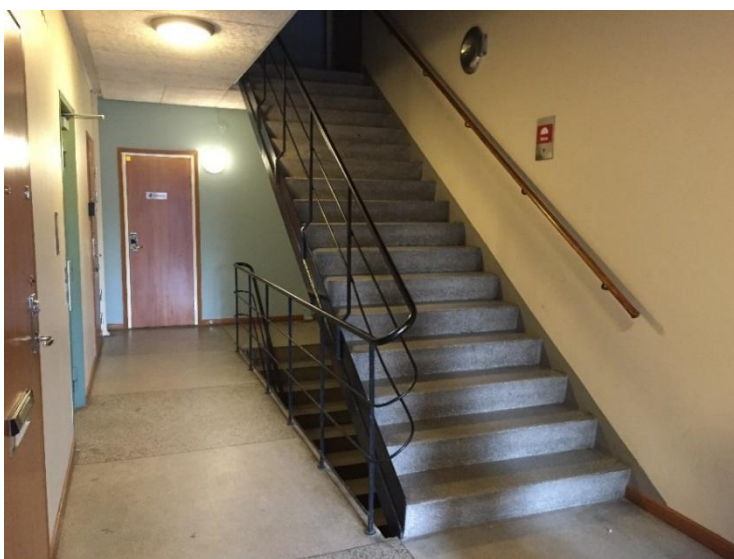
Nya balkonger och balkongfronter tillkom vid renoveringen 2016.



Tegelfasader av munkförband.



Området runt huset är kuperat, flera stentrappor och stödmurar finns för att ta upp nivåskillnaderna.



Trapphusen målades om
2011 i tidstypiska kulörer.
Golv och trappor av
cementmosaik och
handledare av svart smide.



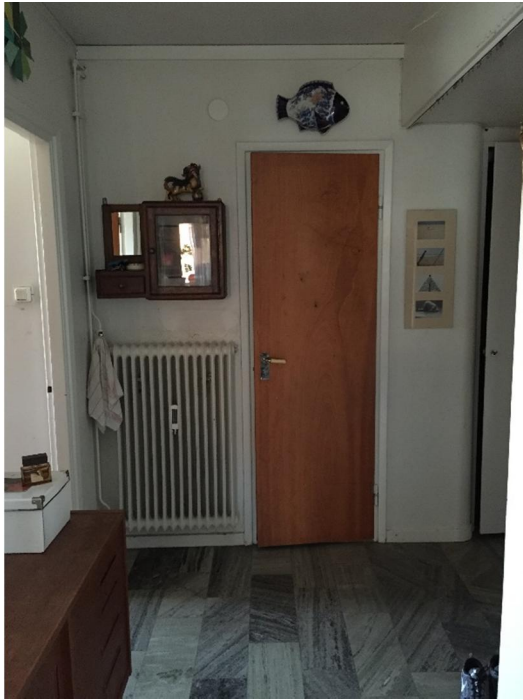
Sittplats,
Simrishamnsvägen 19.



Alla lägenheter har nya
säkerhetsdörrar från
2010-2011.



I vissa av lägenheterna
finns den ursprungliga
innerdörren bevarad.



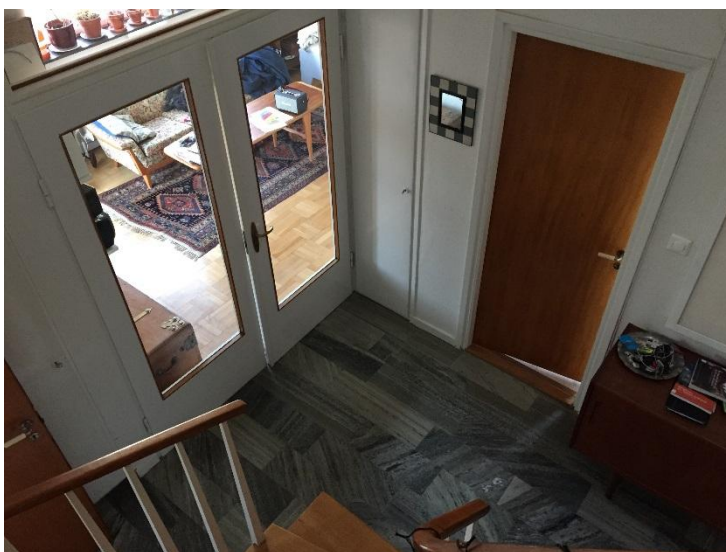
Ursprungliga innerdörrar
är av klarlackat trä med
vita bakelithandtag.



Bevarad hatthylla.



Trappa upp till
etagelägenhet av lackat trä
med trappräcke av
vitmålade spjälor och
klarlackad handledare.



Hallgolv av kalksten finns
i vissa lägenheter, andra
har linoleummatta.



Öppen spis i en av etagelägenheterna.



Kök med ursprungliga luckor bevarade.



Ursprunglig arbetsbänk av stavlimmat trä.



Ursprungliga luckor och kryddhylla.



Ursprunglig lådhurts och bakkbord.



Tvåluftsfönster med fönsterbräda av kalksten.



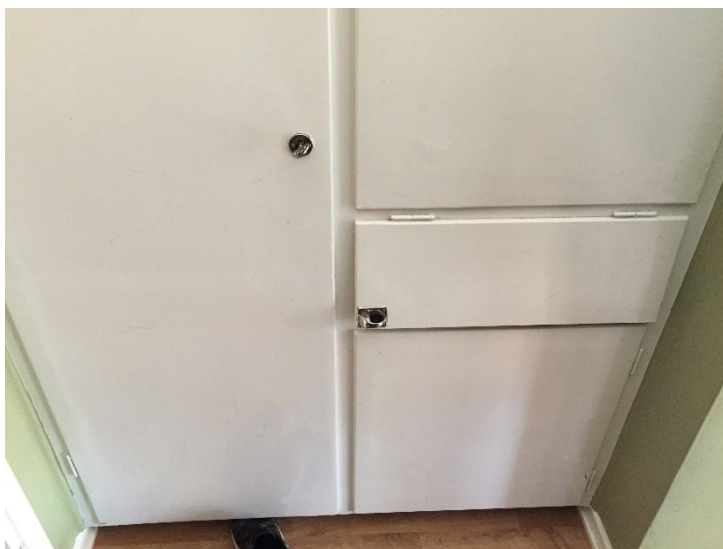
Ursprungliga
fönsterbeslag och
espangolettebeslag till
balkongdörrarna.



Ursprungliga
flenselement.



Platsbyggda garderober
med slätmålade luckor och
elefantbeslag.



En speciallucka för
tvätten.



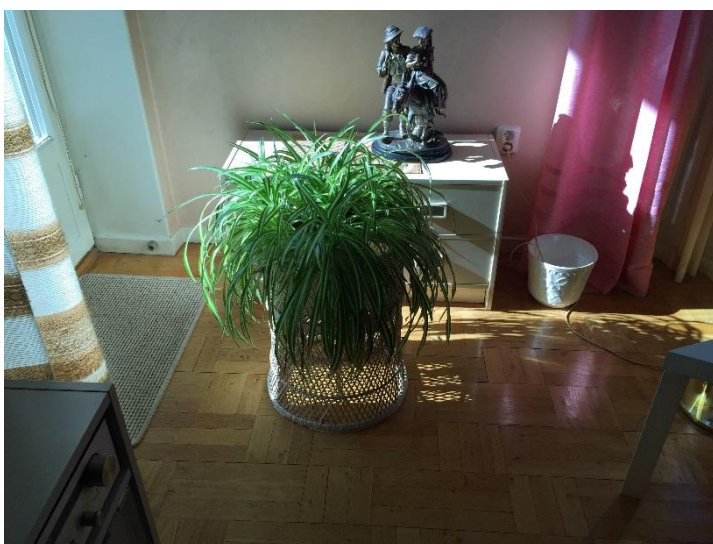
Vita bakelithandtag till innerdörrarna.



Släta vitmålade dörr- och fönsterlister.

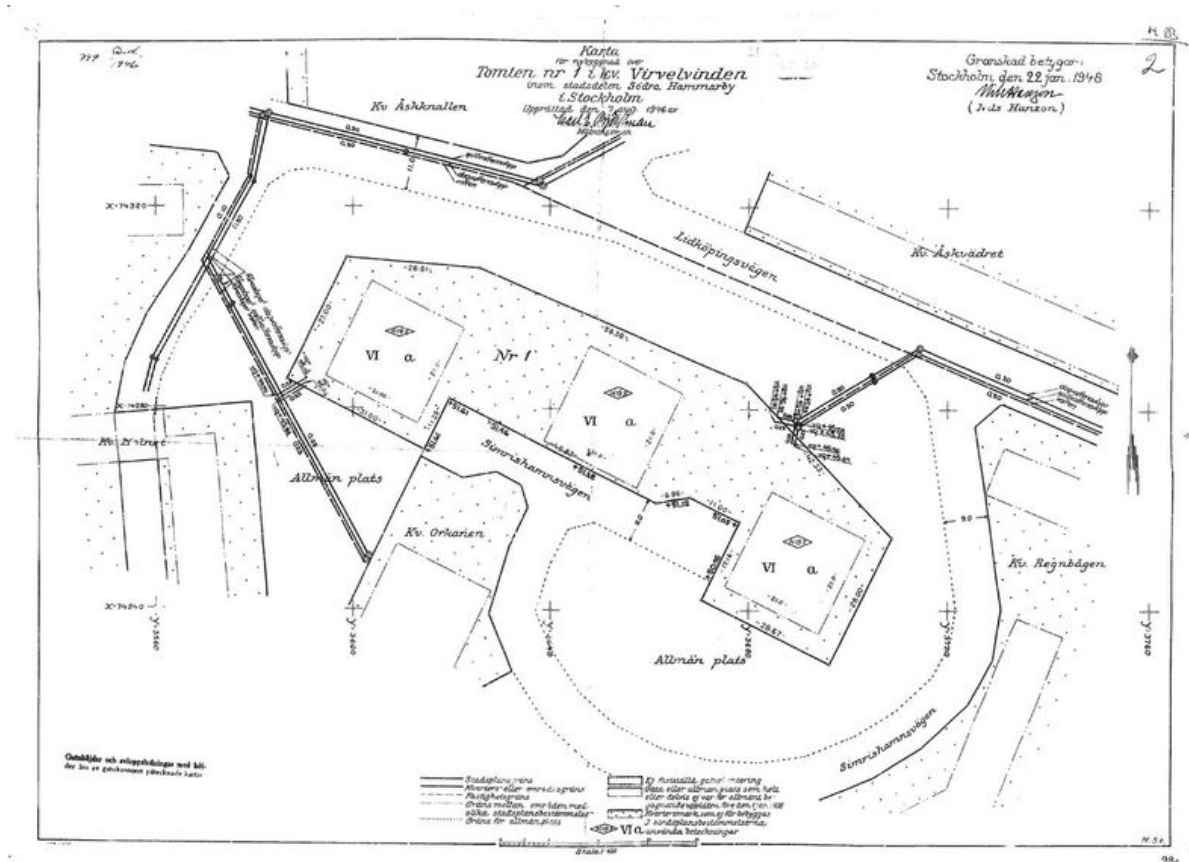


Ursprungliga parkettgolv i vardagsrummen.



Ytterligare en variant av ursprungligt parkettgolv.

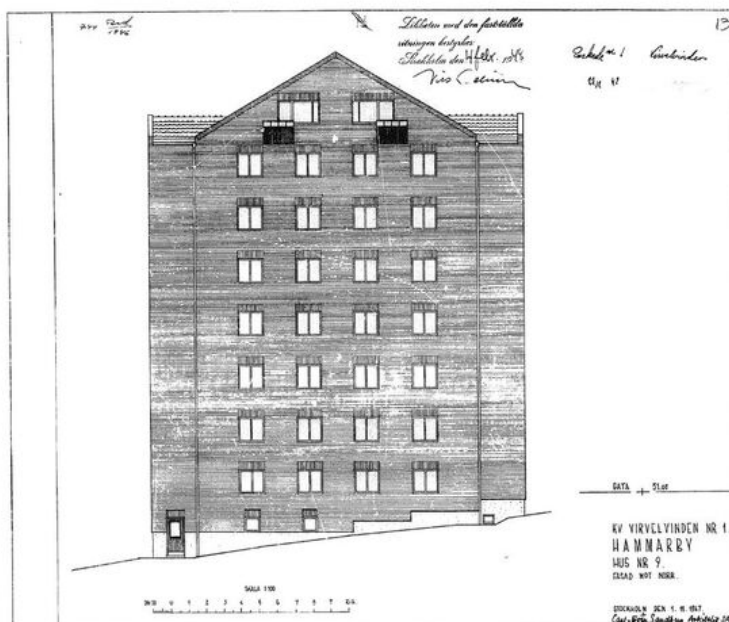
Bilaga 3 Ritningsbilaga



Simrishamnsvägen 12



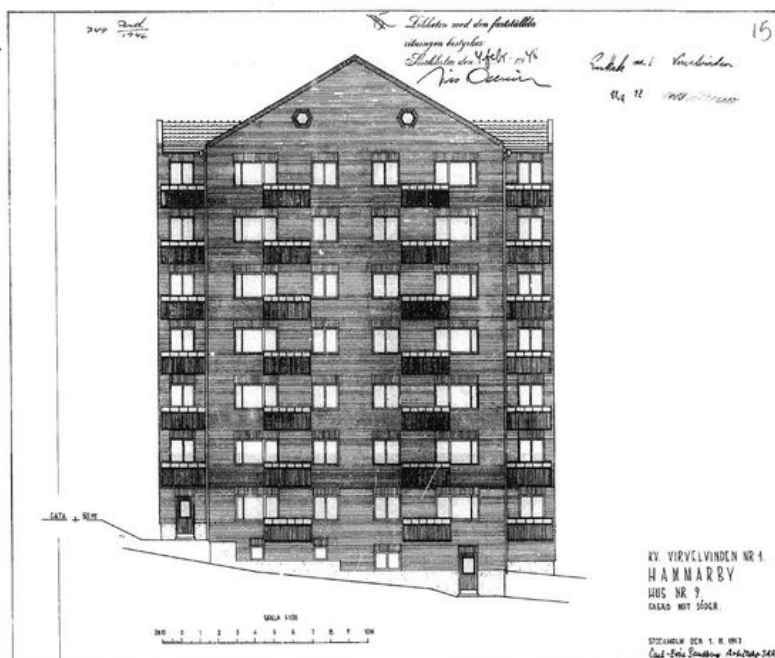
Simrishamnsvägen 12, fasad mot väst



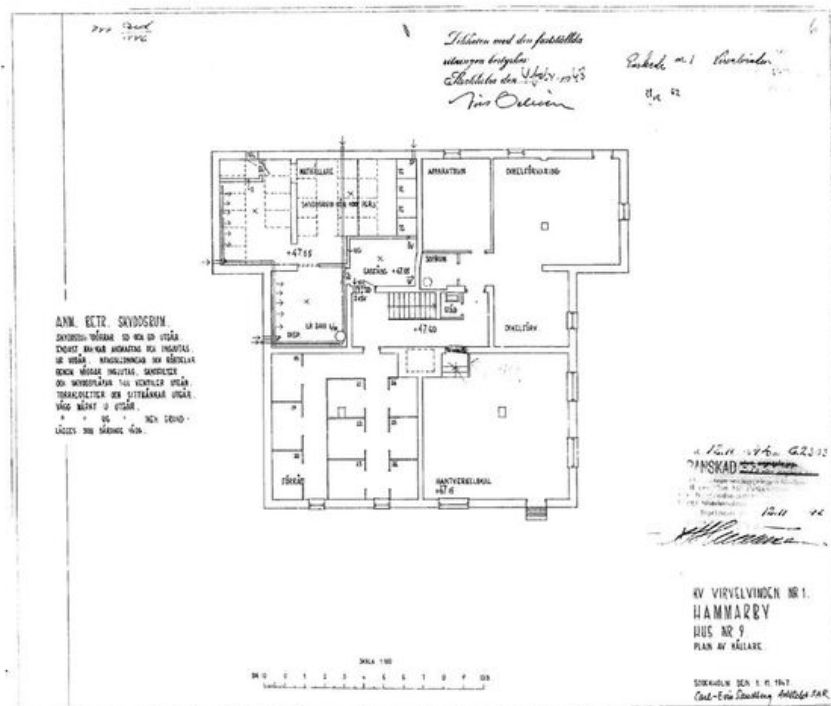
Simrishamnsvägen 12, fasad mot norr



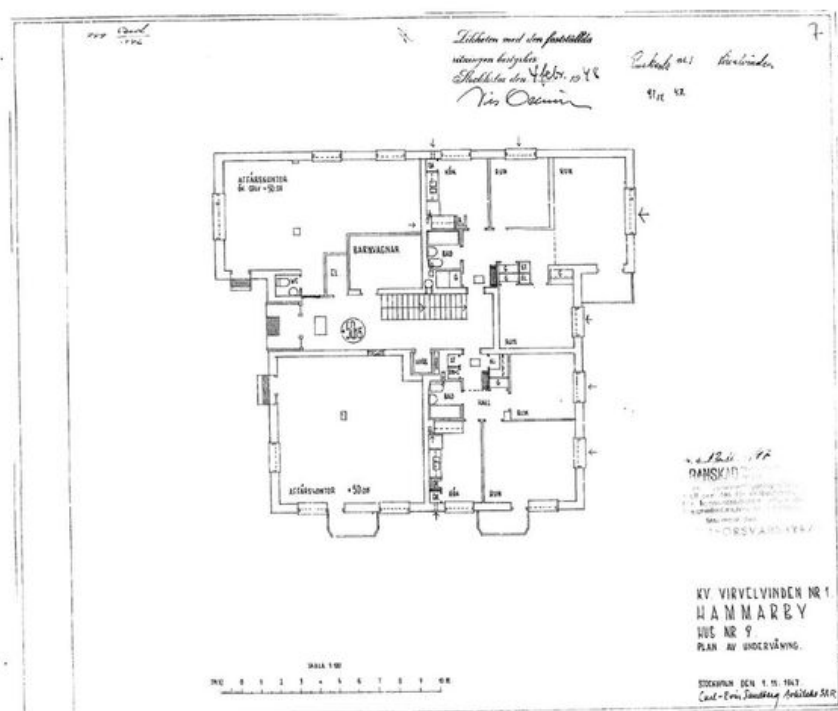
Simrishamnsvägen 12, fasad mot öst



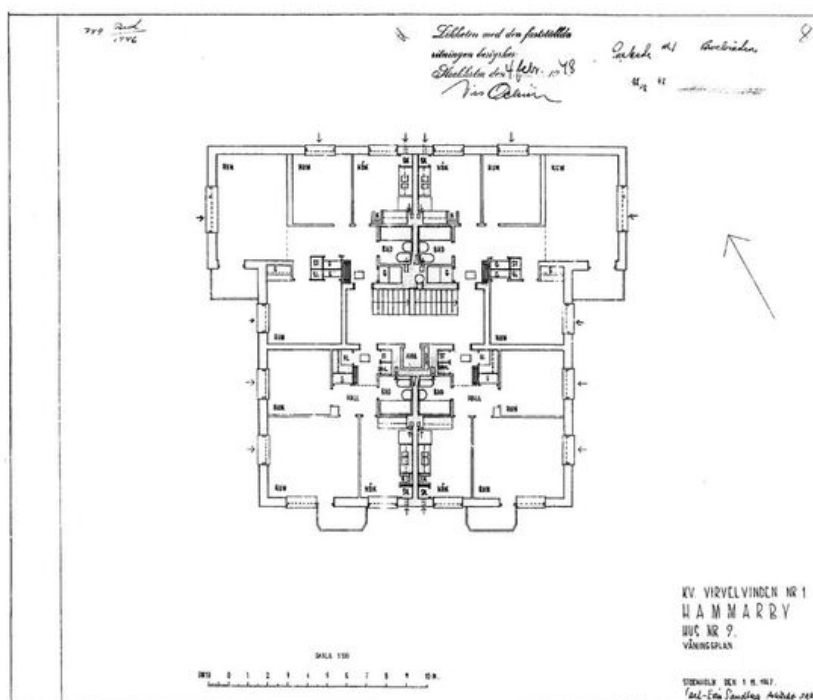
Simrishamnsvägen 12, fasad mot söder



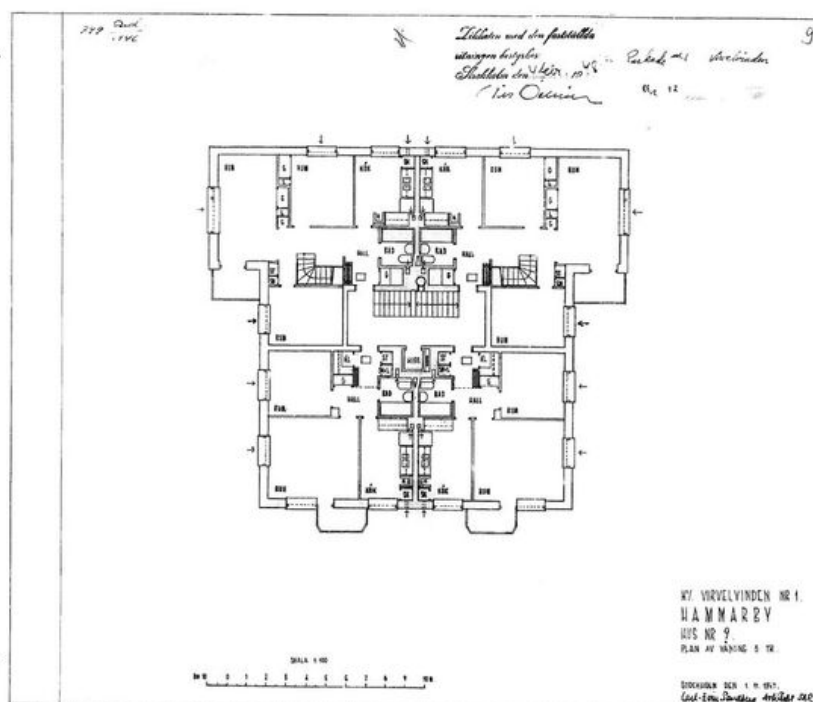
Källarplan



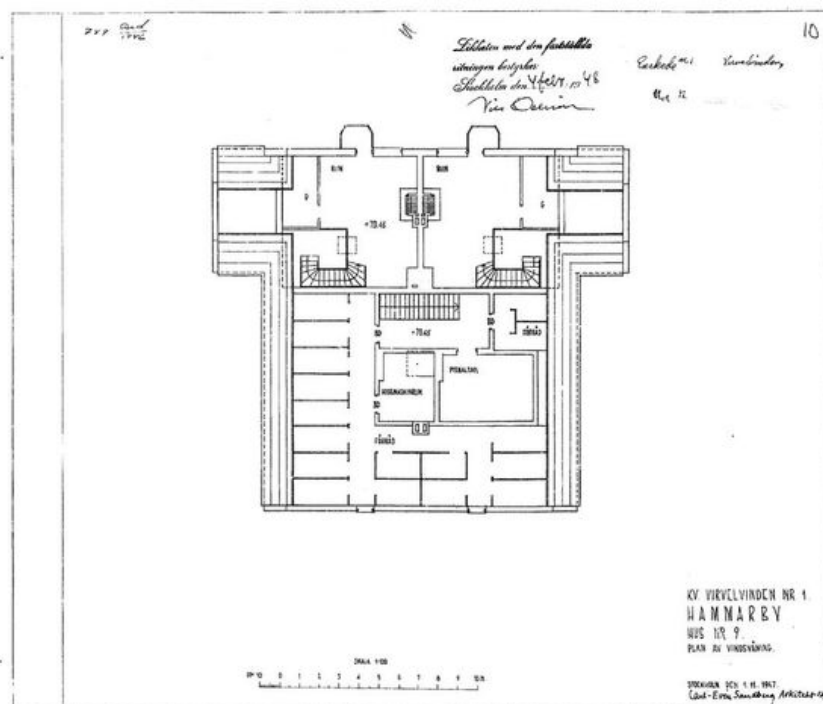
Undervåning



Våningsplan



Plan våning 5

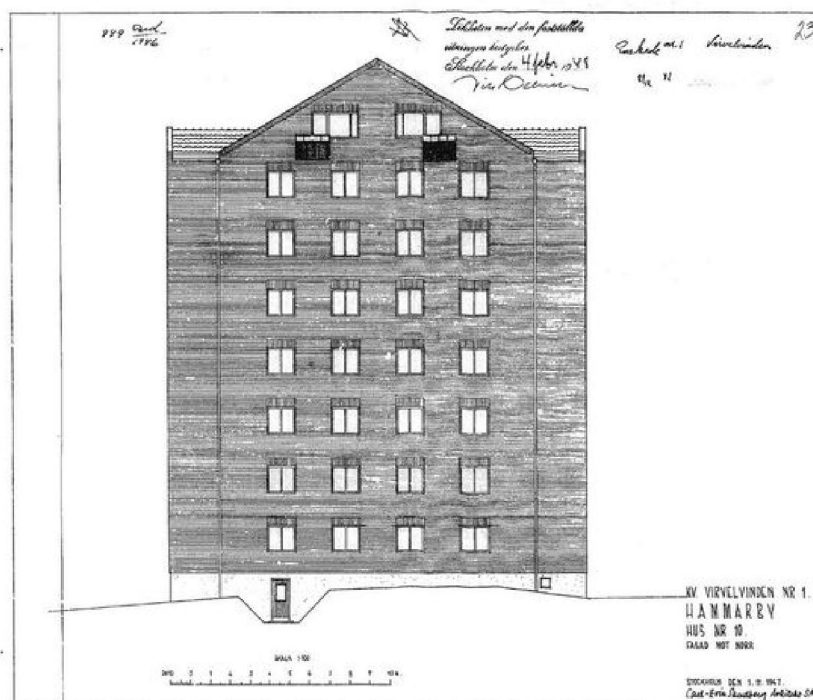


Plan av vindsvåning

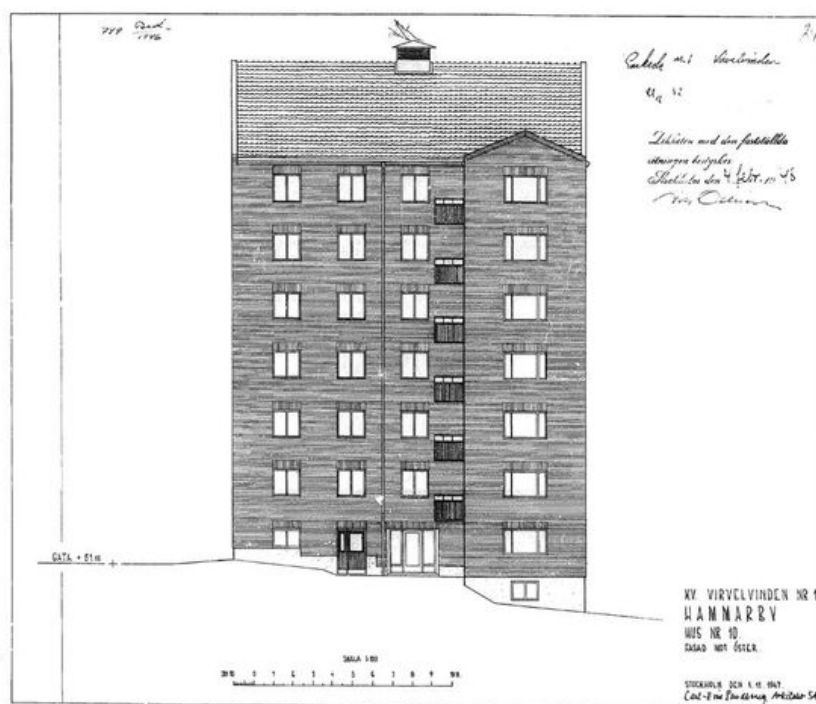
Simrishamnsvägen 14



Simrishamnsvägen 14, fasad mot väster



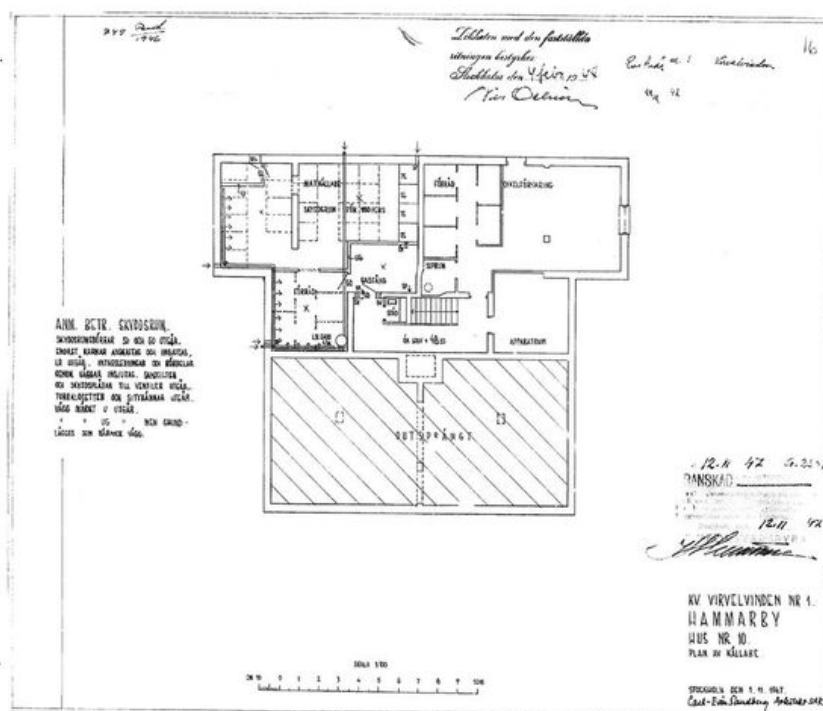
Simrishamnsvägen 14, fasad mot norr



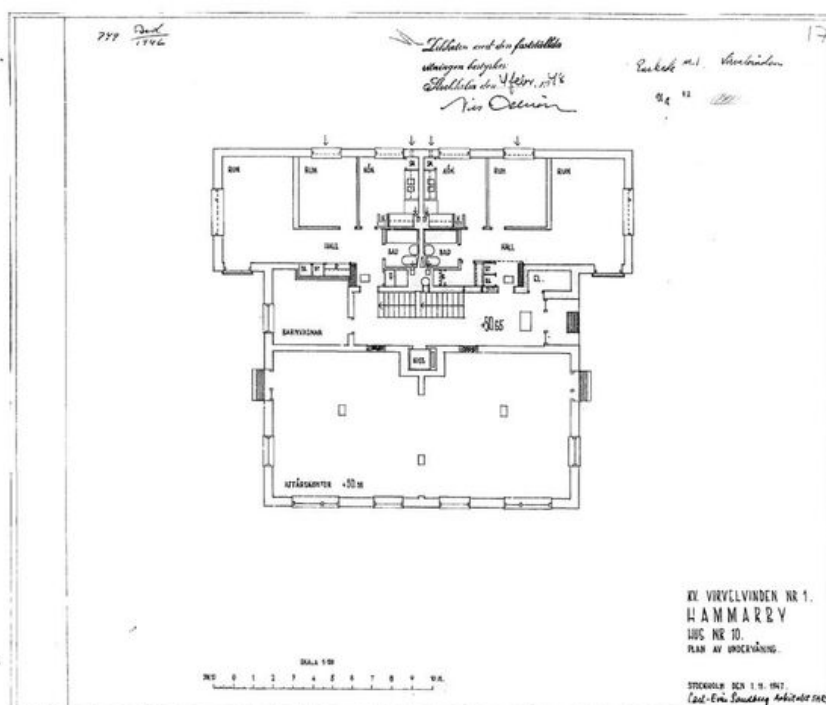
Simrishamnsvägen 14, fasad mot öster



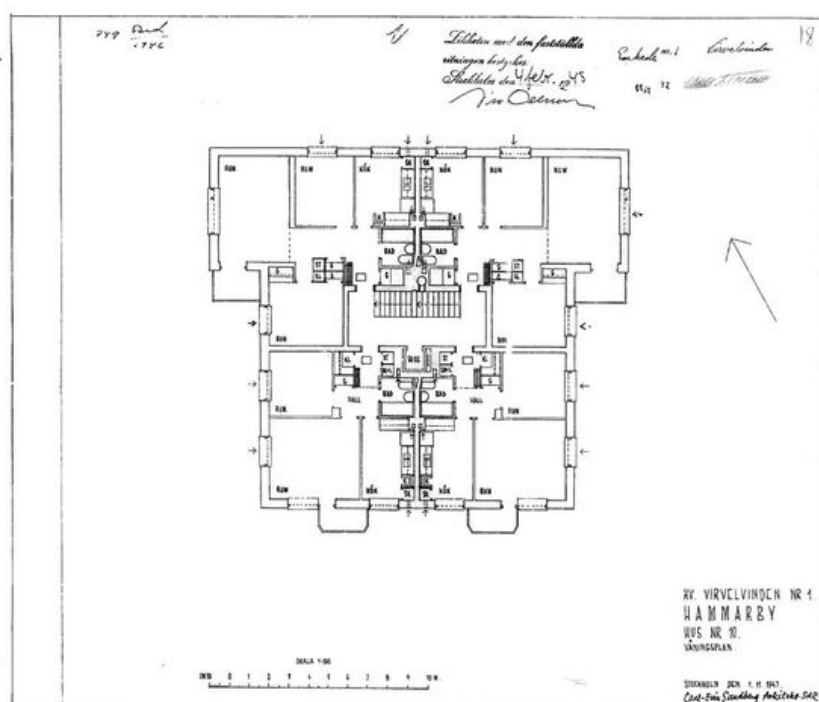
Simrishamnsvägen 14, fasad mot söder



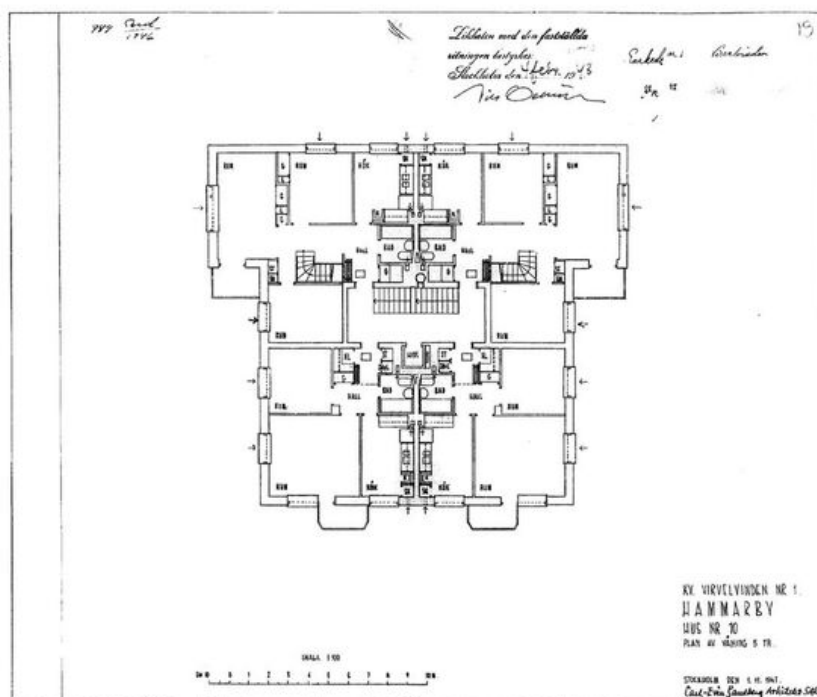
Källarplan



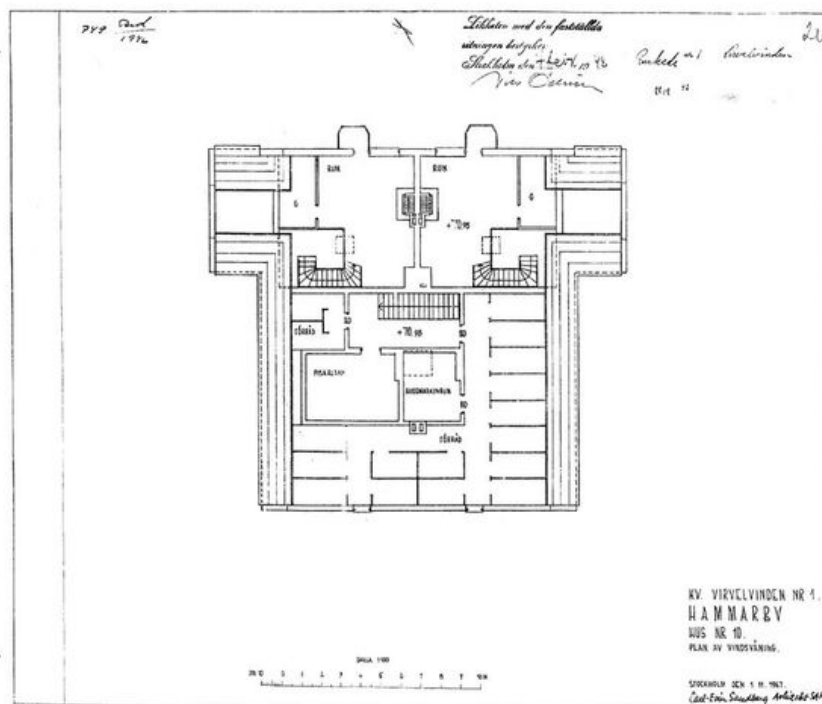
Plan av undervåning



Våningsplan



Våningsplan 5



Vindsvåning

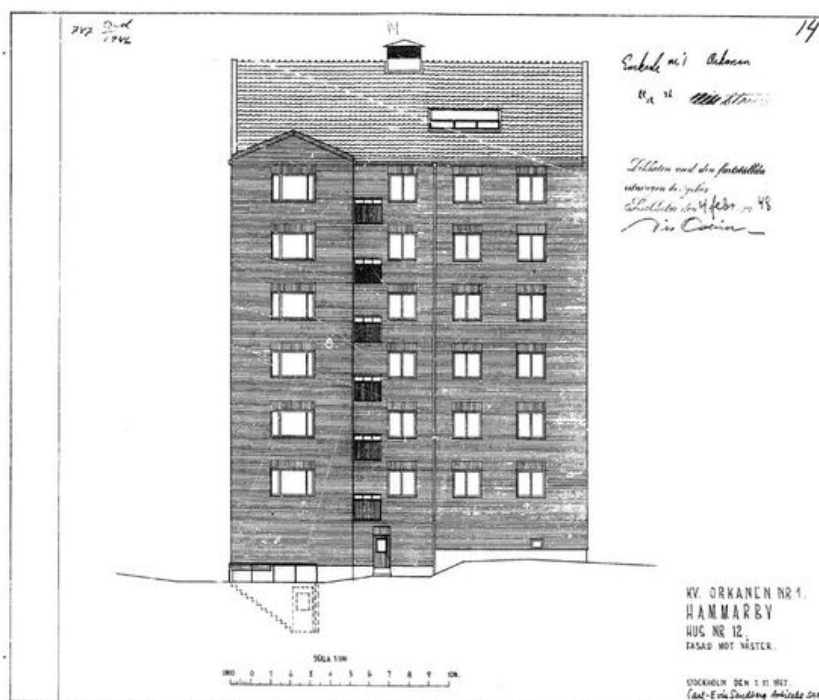
Simrishamnsvägen 19



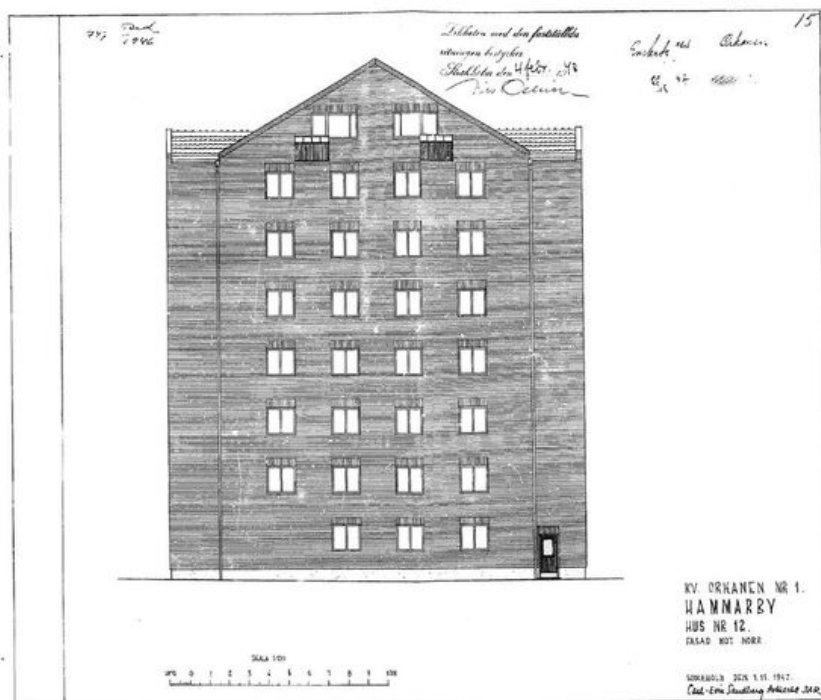
Simrishamnsvägen 19, fasad mot öster



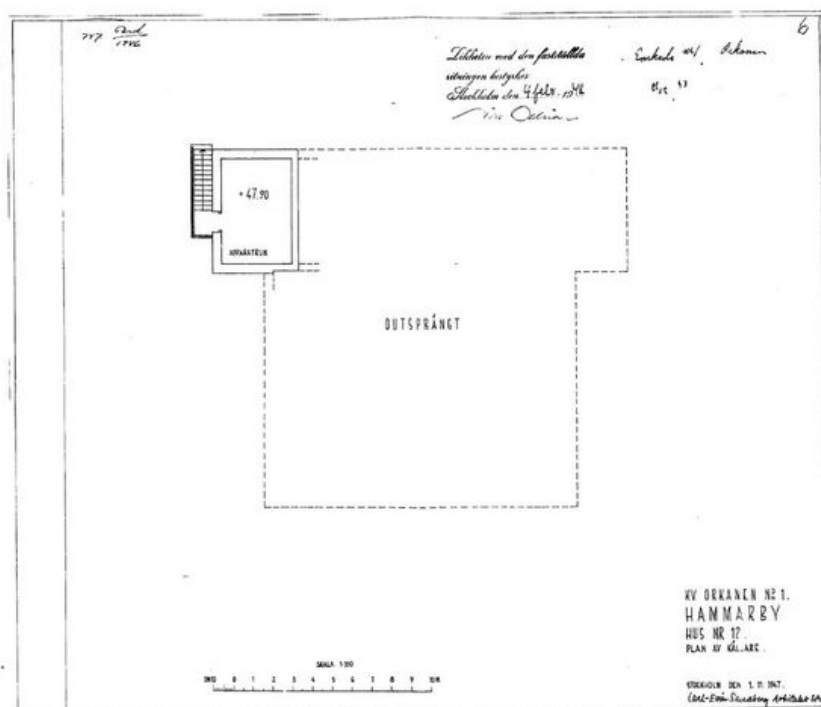
Simrishamnsvägen 19, fasad mot söder



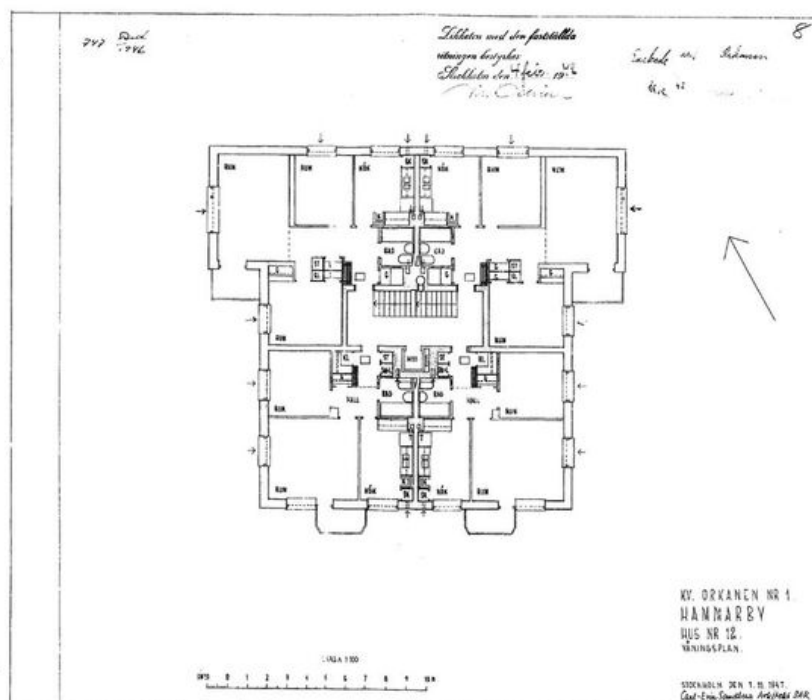
Simrishamnsvägen 19, fasad mot väster



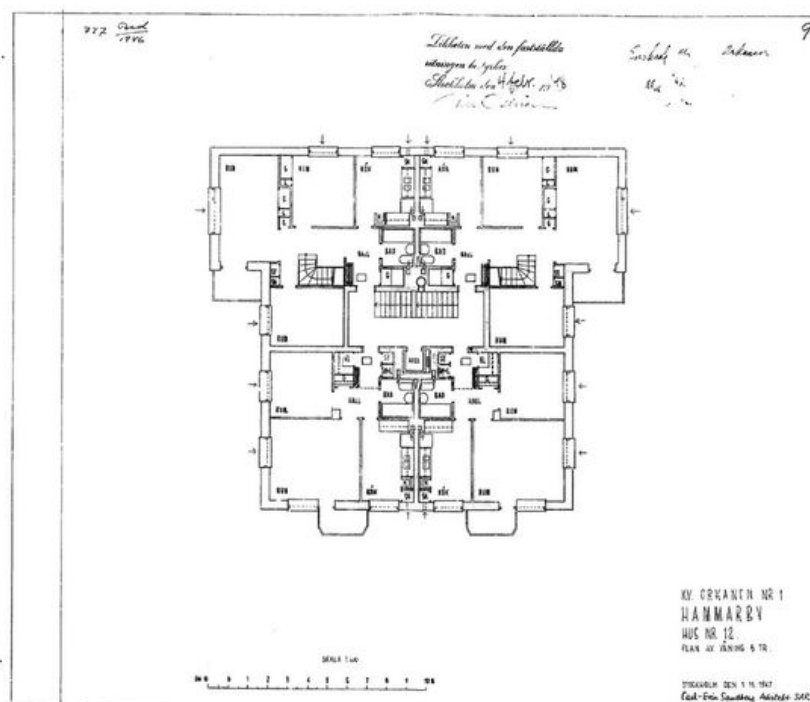
Simrishamnsvägen 19, fasad mot norr



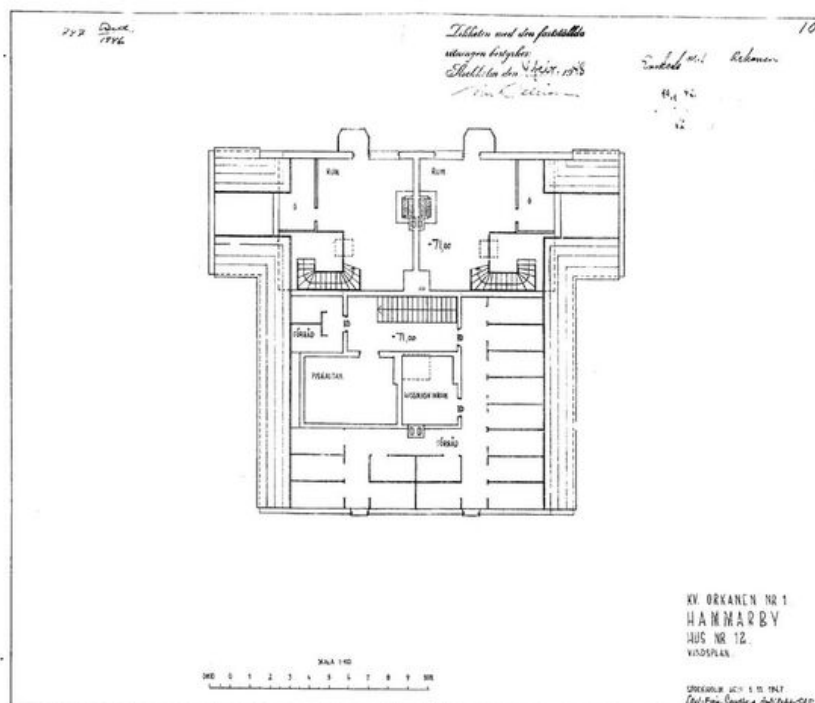
Källarplan



Våningsplan



Plan av våning 5

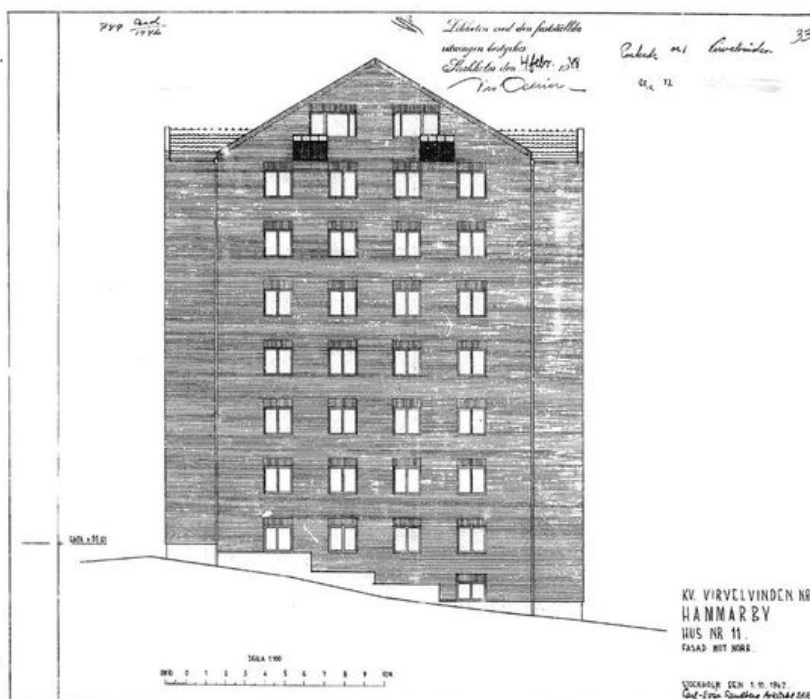


Vindsplan

Simrishamnsvägen 21



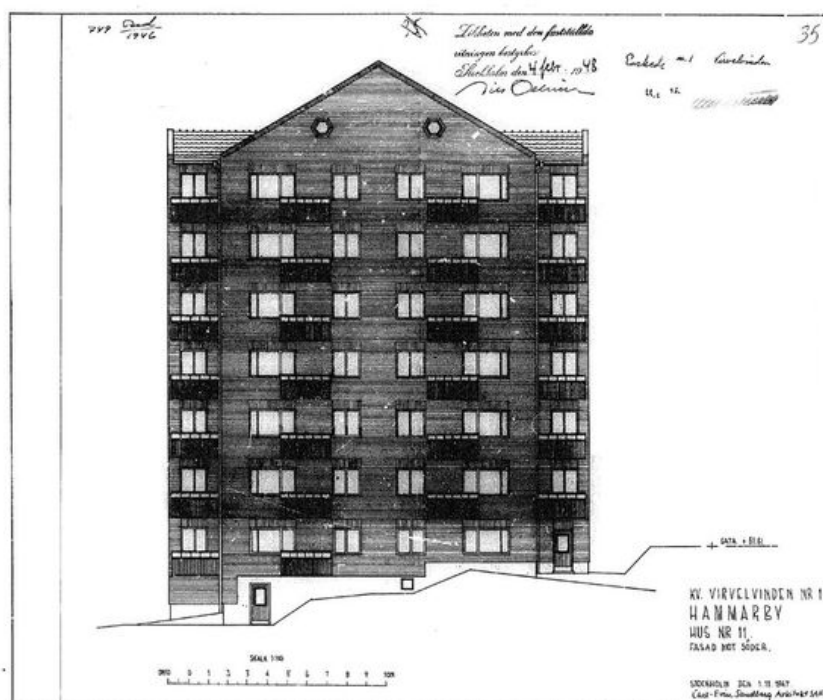
Simrishamnsvägen 21, fasad mot väster



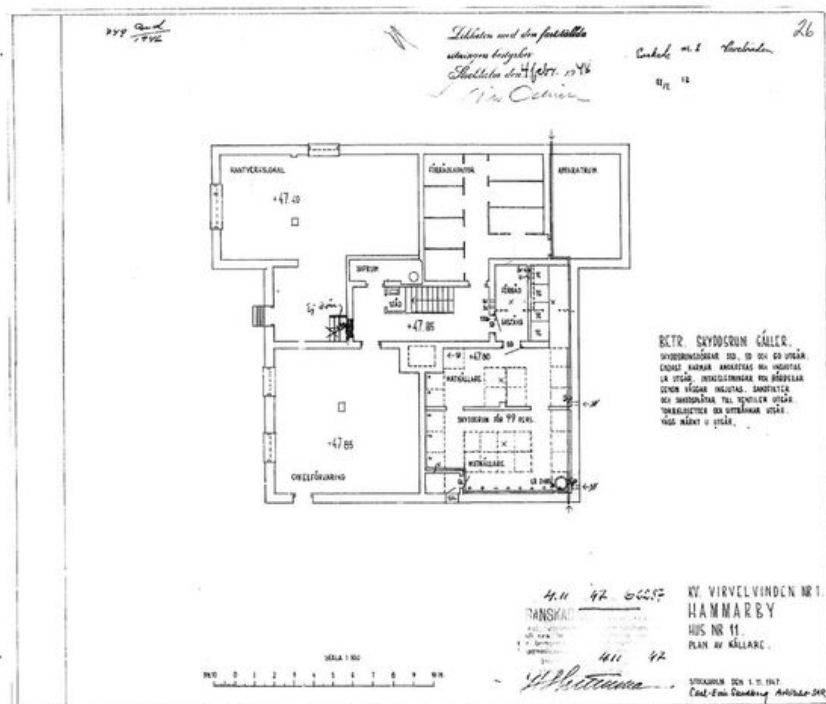
Simrishamnsvägen 21, fasad mot väster norr



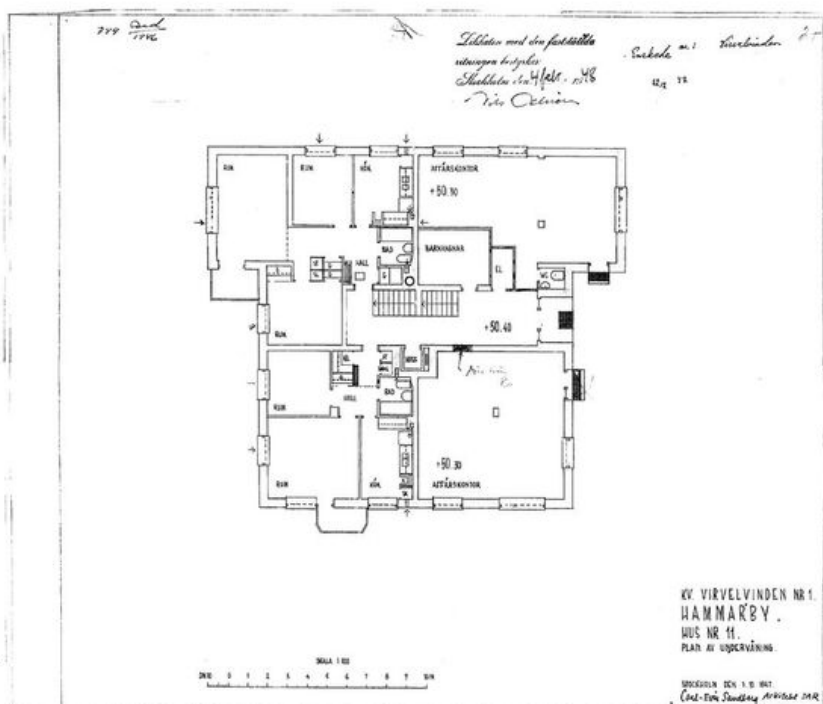
Simrishamnsvägen 21, fasad mot öster



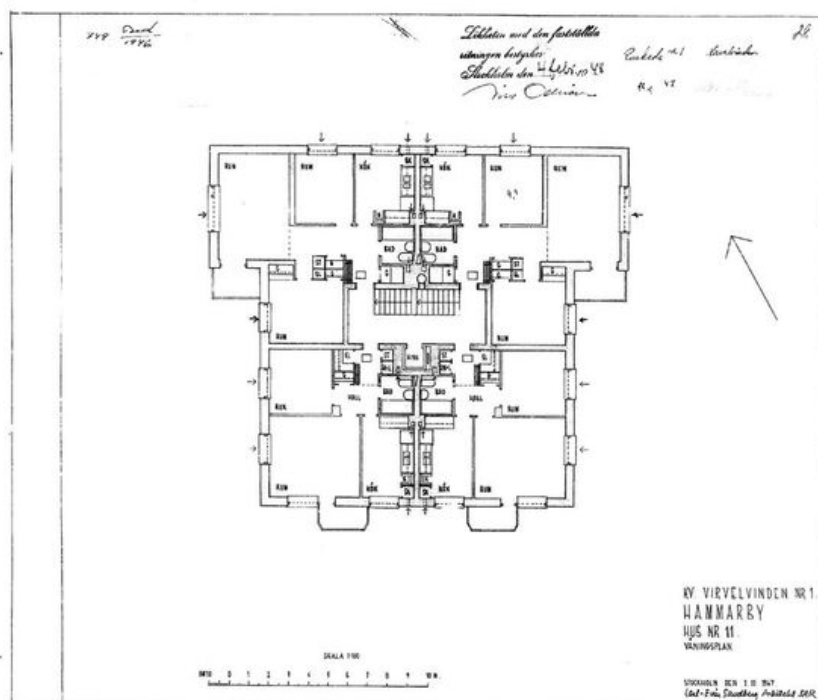
Simrishamnsvägen 21, fasad mot söder



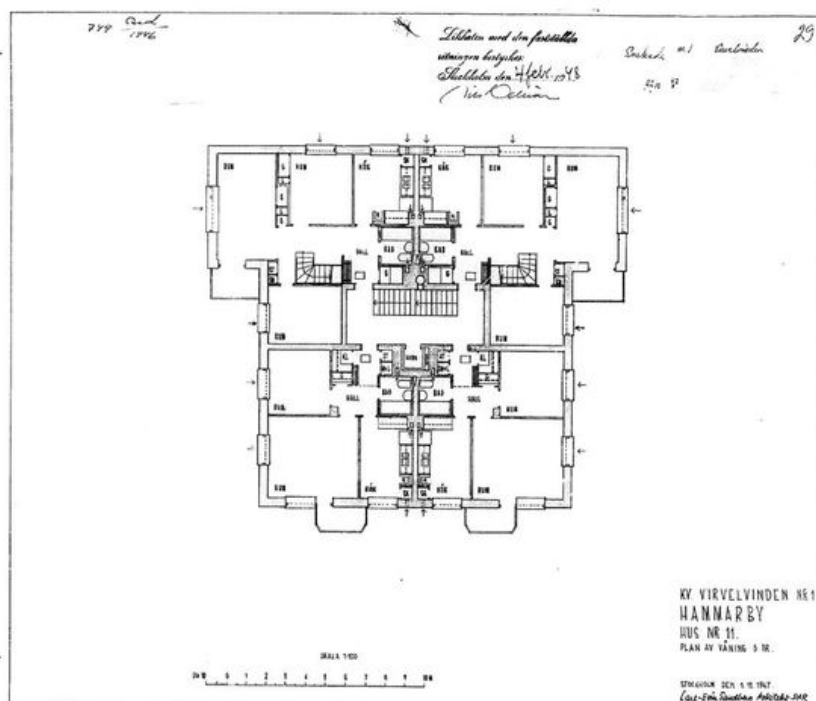
Källarplan



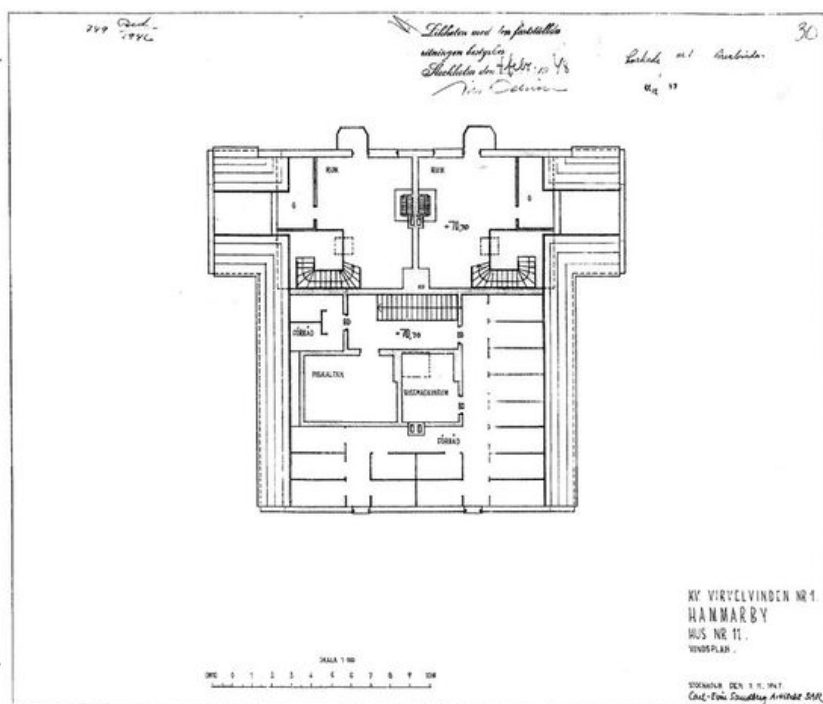
Plan av undervåning



Våningsplan



Plan av våning 5 tr



Vindsplan