

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-09-04

Rev: 2023-09-12

B 2023-001207

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 317:3 (JOHAN
HÄGGS VÄG 5)****Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus,
takpannor och solcellspaneler****Förslag till beslut**

1. Bygglov ges för utvändig ändring av enbostadshus avseende montering av solcellspaneler med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Ansökan avslås för utvändig ändring av enbostadshus avseende byte av takmaterial från röda tegelpannor till svarta betongpannor, med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.
3. Startbesked ges för montering av solcellspaneler med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
4. Byggherrens kontrollplan fastställs.

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

- avgiften för bygglov för montering av solcellspaneler är 4 020 kronor
- avgiften för avslaget är 6 700 kronor
- avgiften för ett startbesked och ett slutbesked är 1 340 kronor

totalt är avgiften 12 060 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B5, B6 och B16.

Granskad av
MARROS



Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för utvändigt ändring av enbostadshus genom byte av takpannor från röda tegelpannor till svarta betongpannor. Ansökan avser även montering av 26 stycken svarta solcellspaneler på det södra takfallet.

Då bygglovenheten inte ser möjlighet att bevilja bygglov för bytet till svarta betongpannor har sökanden bett att få ärendet prövat i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sökanden har i ansökan bilagt en skrivelse (bilaga 4 och 5) där man sammanfattat framför följande som motiv till ändringen:

Syftet med bytet av takmaterial till svarta takpannor är för att främja det visuella intrycket tillsammans med den svarta solcellsanläggningen. De svarta takpannorna väljs för att få en yttre färg och form som är estetiskt tilltalande och ger en god helhetsverkan.

- Åtgärden utgör en varsam ändring och påverkar inte området negativt.
- Åtgärden utgör inte något allmänintresse pga fastighetens läge
- Grannfastigheterna delar uppfattningen om att åtgärderna utgör en varsam ändring
- Den minimala påverkan på allmänintresset gör att den enskildas intresse bör tas i beaktande
- Kostnadseffektivitet, svarta betongpannor är inte enbart estetiskt tilltalande för att få solcellsanläggningen att smälta in, till skillnad från färgkontrasten som skulle uppstå med röda pannor, betongpannor är även kostnadseffektivare.
- Energieffektivitet, svarta betongpannor har högre solabsorptionskapacitet och förbättrad solenergiproduktion
- Estetik, svarta betongpannor ger ett modernt och stilrent utseende till byggnaden
- Hållbarhet och livslängd, betongpannor har en lång livslängd
- Brandsäkerhet, betongpannor är mer brandsäkra än andra takmaterial
- Solcellspaneler är reversibla precis som svarta betongpannor
- Kommunen har tidigare beviljat flertalet svarta tak i området och likabehandlingsprincipen bör gälla, exempel Stationsbacken 13, Sicklaön 327:14
- I nämndens beslut B 2022-1689 skriver man under skäl till beslut att i en avvägning mellan olika intressen ska hänsyn tas till det enskilda intresset av att en installation tillåts, nämnden anser att el-och energi försörjning samt hållbarhet ska ges företräde

Konklusion – Med utgång från ovan nämnda punkter så kan inte vi se några anledningar till ett negativt besked och avslag för ett bygglov gällande rubricerat. I vår vilja att bevara uttrycket på ett varsamt sätt och för att göra skillnad och bidra till att nå de miljö- och hållbarhetsmål som kommunen har så bör kommunen ta hänsyn till det egna intresset, byggnadens placering i området, att både solcellsanläggning och de svarta takpannorna är reversibla, likabehandlingsprincipen, miljö-/hållbarhet och att åtgärderna innebär en försiktig och varsam ändring av byggnadens karaktär. Kommunen bör än mindre ställa krav som kan innebära fördyringar för oss som byggherrar. Då fastighetsägarna till Sicklaön 327:14 så sent som för ett år sedan beviljades byte av takfärg direkt av bygglovenheten ställer vi oss frågande till varför vår ansökan skulle avslås och i förekommande fall behöva överprövas av stadsbyggnadsnämnden, vilket skulle medföra en fördyring med 6 700 kr.



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av en äldre stadsplan, B1 från 1929. Enligt gällande planbestämmelser är fastigheten avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med friliggande bostadshus med tillhörande gårdshus. Detaljplanen reglerar även byggnadssätt, byggrätt och minsta tillåtna tomtstorlek.

Kulturmiljövärden

Aktuell fastighet ligger i Saltsjö-Duvnäs, ett område som är särskilt utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Villasamhället i Saltsjö-Duvnäs är byggt på gammal kulturmark med äldre villor och sommarvillor. Området grundades 1907 av det privata bolaget AB Saltsjö-Duvnäs. Syftet var att skapa ett villasamhälle för det övre ståndsskiktet i ett naturskönt område med järnvägsförbindelse. Området är präglad av dåtidens stadsplaneideal med ett terränganpassat gatunät där vägarna följer det kuperade landskapet. Utbyggnad av området har fortsatt successivt och vid sidan av välbevarade villor från den första utbyggnadsfasen under 1910-talet speglar idag området bebyggelsens ideal från olika trender under 1900-talet. Här finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar och där ett bevarande av detaljer och material eftersträvas.

Enligt förhållningssätt i kulturmiljöprogrammet för Saltsjö-Duvnäs ska ändringar utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entréer, räcken, staket och trädgårdsgrindar bibehålls. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Takkupor, terrasser och balkonger utförs helst mot baksidan och ges ett utseende som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Inför bygglovsprövning kan antikvarisk medverkan krävas.

Yttrande

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen och inkom den 12 september med ett yttrande (bilaga 7) där man sammanfattat framför följande:

Förtydligande om att avsikten var och är att en investering av solcellsanläggning förutsätter byte av färg och takmaterial för att investeringen ska vara funktionell, varsam, subtil och estetisk tilltalande. Man förstår bevarandevärdena men anser att miljömålen väger tyngre. Taket utgör endast 25% av byggnadens exteriör och övriga 75% är omsorgsfullt bevarande och renoverade så att byggnadens historia fortfarande går att utläsa.

Vi håller inte med bygglovenhetens bedömning att det allmänna intresset väger tyngre. Byggnaden ligger perifert, högst upp på en återvändsgata och påverkar inte det allmänna intresset nämnvärt. Grannar i området motsätter sig inte förslaget. Plan- och bygglagens skrivningar gällande miljö- och klimataspekter bör beaktas högre grad, dvs att beslut främjar och inte hindrar initiativ med positiv påverkan i klimat och hållbarhetsfrågor. Likabehandlingsprincipen bör gälla, bygglov har beviljats för liknande åtgärder i området, varav flera varit belägna på mer framträdande platser i området. Hanteringen av ärenden blir motsägelsefullt och olika beslut i olika ärenden blir i hög grad subjektiva utfall beroende på vem som handlägger varje specifikt ärende.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kapitlet plan och bygglagen i tillämpliga delar.

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

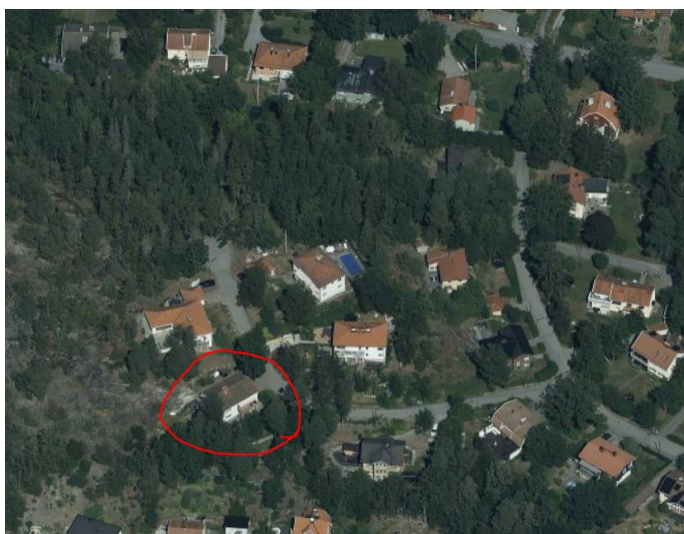
Enligt 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets kulturhistoriska värde.

Aktuell byggnad ligger inom ett område som är särskilt utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Området har bebyggts över lång tid och gjort det möjligt att avläsa olika historiska skeden och arkitektoniska trender under 1900-talet. I kulturmiljöprogrammet kan man läsa att tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entréer, räcken, staket och trädgårdsgrindar bibehålls.

Fastigheten är bebyggd med en byggnad uppförd under slutet av 1940-talet, i bygglovarkivet finns ett beslut om bygglov för nybyggnad från 1946. Byggnaden är tidstypiskt utformad med sadeltak belagt med lertegel. Ändringar har utförts i ett bygglov från 2008 där byte av fasadkulör till vit, nya fönsteröppningar och entrédörrar samt tillbyggnad av balkong har utförts. Byggnaden bedöms vara ett gott exempel på typisk arkitektur från dess tillkomsttid. Röda tegeltak är därutöver det dominerande takmaterialet i det direkta närområdet till aktuell byggnad.



| Ortofoto från 2021 som visar takkulörer i det direkta närområdet kring Johan Häggs väg 5.



Typisk utformning av takmaterial på 1940-och 1950-tal är tvåkupigt rött lertegel. Den senare populära betongpannan började användas först på 1960-talet och blev populär under 1970-talet.

Att byta takmaterial från röda tegelpannor till svarta betongpannor samt solcellspaneler strider inte mot detaljplanen då det saknas reglering gällande detaljerad utformning som fasad- och takmaterial.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer dock att åtgärden att byta takmaterial från röda tegelpannor till svarta betongpannor inte uppfyller de krav som följer av 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen. En viktig del i att kunna utläsa historien i Saltsjö-Duvnäs villaområde är att kunna se hur bebyggelsen utvecklats genom åren. Från de tidiga 1900-tals villorna, genom avstyckningar som gjorts genom åren där varje årtionde sätter sin karaktär på området genom sin byggnadsstil. Att byta takmaterial på aktuell byggnad kommer göra det svårare att utläsa när byggnaden är uppförd och i förlängningen svårare att utläsa områdets historia.

Nämnden bedömer att ett byte från rött lertegel till svarta betongpannor inte kan anses varsamt mot byggnadens och bebyggelseområdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Nämnden bedömer dock att en montering av solcellspaneler på det södra takfallet går att bedöma som en varsam ändring i det fall att det underliggande materialet är ett rött tegeltak. Byggnadens ursprung och karaktär kan då bevaras och vara fortsatt synligt medan de nya solpanelerna blir en ny årsring som visar vad vi behöver prioritera år 2023.

I en avvägning mellan den enskildes intresse och det allmänna intresset bedömer nämnden att den enskildes intresse av solcellspaneler går att uppfylla förutsatt att taket består av röda tegelpannor med utanpåliggande svarta solcellspaneler, då kan även det allmänna intresset av byggnadens bidrag till områdets kulturhistoriska värde bevaras. I en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset bedöms det allmänna intresset av att områdets värde bevaras väga tyngre.

Sökanden har i sin ansökan skickat med två olika förslag på tak där byte från rött tegeltak till svarta betongpannor och montera solcellspaneler är det förslag som man valt att gå vidare med. Förslag två är att montera en solcellsanläggning som är integrerad i taket, även detta byte av material har nämnden bedömt som ovarsamt mot byggnaden.

De svarta betongpannor som sökande vill montera på taket är förvisso reversibla. Förslaget måste dock ses utifrån perspektivet att ändringen kan tillåtas permanent. Så länge dessa svarta betongpannor är placerade på taket så kommer avläsbarheten av byggnadens tillkomsttid och årsring påverkas negativt. Åtgärden att byta takmaterial påverkar inte bara byggnadens karaktärsdrag, utan även omgivande miljö.

Att flera byggnader i området har ett annat takmaterial ändrar inte nämndens bedömning för aktuell byggnad då en bedömning görs i varje enskilt ärende utifrån byggnadens förutsättningar. Sökanden nämner Sicklaön 327:14 som ett exempel där bygglov för byte från rött tegeltak till svart tak har beviljats i närtid. Huvudbyggnaden på Sicklaön 327:14 beviljades den 16 juni 2022 i ärende B2022-1160 bygglov för byte av takmaterial från rött lertegel till svart/grått enkupigt lertegel. Huvudbyggnaden på Sicklaön 327:14 bedömdes ha



andra förutsättningar än aktuell byggnad då delar av taket redan bestod av svart tak, bytet av takmaterial gjordes där för att få ett enhetligt takmaterial. Byggnaden bedömdes även ha genomgått så pass stora ändringar att de tidstypiska värdena delvis redan gått förlorade.

Att befintliga takpannor är gamla och behöver ersättas ändrar inte nämndens bedömning att ett byte kan göras till ett likvärdigt tak som bibehåller byggnadens och områdets kulturhistoriska värde.

Vad sökanden framför i sitt yttrande som inkom den 12 september 2023 har redan bemötts i motiveringen ovan och föranleder ingen annan bedömning.

Nämnden bedömer sammanfattningsvis att åtgärden att byta takpannor från röda tegelpannor till svarta betongpannor inte uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen och därför ska avslås. Däremot bedömer nämnden att åtgärden att montera solcellspaneler på befintligt tegeltak uppfyller varsamhetskraven och att bygglov för utvärdig ändring i den delen kan beviljas.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-04, rev 2023-09-12
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Kontrollplan
5. Skrivelse med motivering
6. Skrivelse med foton på byggnader i området
7. Yttrande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA



Foto Johan Häggs väg 5, Google augusti 2022