

Komplettering av ”bygglov för utvändig ändring av enbostadshus, ärende B 2023-001207”.

Syftet med tidigare ansökan gällande byte av takmaterial till just svarta takpannor är för att främja det visuella intrycket tillsammans med den solcellsanläggning vi önskar installera inom snar framtid. Valet av svarta takpannor är för att få en **yttre färg och form som är estetiskt tilltalande** vilka vi anser är lämplig för byggnaden som sådan och som tillsammans med den svarta solcellsanläggningen ger en **god helhetsverkan**.

Vi som fastighetsägare och medborgare vill på ett positivt sätt bidra till Nacka kommuns ambitiösa miljömål och den snabba energiomställningen som sker nationellt. Vi vill också bidra till de klimatförändringar som sker i omvärlden och stoppa/bromsa den globala uppvärmningen genom klimatpåverkande och klimatanpassade åtgärder, mikro som makro. Genom att byta takmaterial och installera en solcellsanläggning kommer vi vara med att göra skillnad.

Vi avser således komplettera rubricerad anmälan gällande byte av takmaterial till att även gälla installation av solcellsanläggning i två alternativ:

Alternativ 1 – Utanpåliggande solcellsanläggning som följer takets form samt ändring av takmaterial och färg.

Vi ansöker härmed om att installera en utanpåliggande solcellsanläggning som följer takets form och färg på vår fastighet. Solcellsanläggningen kommer att bestå av ca 26 stycken paneler av typen glas/glas. Varje panel är 2 m² vilket ger en total panelklädd yta på 52 m². Solpanelerna kommer att monteras på den södra delen av byggnadens tak enligt ritningar och planer.

Solcellsanläggningen kommer att installeras av en auktoriserad entreprenör som har erfarenhet av solenergiprojekt. Installationen kommer att följa gällande säkerhets- och byggnormer för att säkerställa en korrekt och säker drift.

I samband med installationen av solcellsanläggningen byts det uttjänta tegeltaket ut mot svarta betongpannor på hela byggnadens takyta.

Byggnadsplaner och ritningar:

- Sektionsillustration, planritning och exempelbilder, se bilaga.

Alternativ 2 – Integrerad solcellsanläggning som följer takets form samt ändring av takmaterial och färg.

Vi ansöker härmed om att installera en integrerad solcellsanläggning som följer takets form på vår fastighet. Solcellsanläggningen kommer att bestå av ca 70 m² paneler av typen SunRoof BIPV. Den integrerade solcellsanläggningen kommer att monteras på den södra delen av byggnadens tak enligt ritningar och planer.

Solcellsanläggningen kommer att installeras av en auktoriserad entreprenör som har erfarenhet av solenergiprojekt. Installationen kommer att följa gällande säkerhets- och byggnormer för att säkerställa en korrekt och säker drift.

I samband med installationen av solcellsanläggningen byts det uttjänta tegeltaket ut mot svarta betongpannor på den norra sidan av byggnadens takyta.

Byggnadsplaner och ritningar:

- Sektionsillustration, planritning och exempelbilder, se bilaga.

Argument – byte av takmaterial inklusive installation av solcellsanläggning

1. Vi bedömer att åtgärderna för de båda presenterade alternativen utgör en **varsam ändring** av byggnadens karaktär utan att påverka det omgivande området negativt.
2. Vi bedömer **ej att åtgärderna utgör något reellt allmänintresse** då fastighetens adress och placering ligger **perifert** i området med minimal volym av mobilitet kopplat till den lokala infrastrukturen.

Johan Häggs väg, som är en förgrening av Jakob Dubbes väg, består av sju fastigheter placerade längs en brant uppförgående återvändsgata högt upp i utkanten av Saltsjö-Duvnäs topografi. Vår fastighet ligger näst högst upp gatan med skogen som granne. Det är således endast ett fåtal personer, utöver fastighetsägarna till nr 4, 6 och 7 som passerar fastigheten. Utöver byggnadens avskilda placering i området har den två våningar och ett relativt flackt tak med vinkling in mot tomten vilket innebär att fastigheten i allmänhet och taket i synnerhet utgör en **minimal visuell påverkan för det allmänna intresset**.

3. **Dialog har förts med de ägare till de närmaste grannfastigheterna** vilka delar vår uppfattning om att åtgärderna utgör en varsam ändring av byggnadens karaktär och är estetiskt tilltalande med en god form-, färg- och materialverkan.
4. Då vår bedömning är en **minimal påverkan** på allmänintresset samt att båda alternativen utgör en varsam ändring av byggnadens karaktär och minimal negativ påverkan för omgivningen så bör det **enskilda intresset tas i beaktande** både gällande val av solcellslösning samt förändringen av takmaterialet.
5. **Kostnadseffektivitet** – Alternativet svarta betongpannor är inte enbart, enligt oss, **estetiskt tilltalande** för att få solcellsanläggningen att smälta in på ett bättre sätt, till skillnad från den färgkontrast det skulle innebära med röda pannor. Betongpannor är även ett kostnadseffektivare alternativ i jämförelse med tegelpannor.

6. **Energieffektivitet** – Svarta betongpannor har vanligtvis en högre solabsorptionskapacitet än ljusa tegelpannor. Detta innebär att de kan hjälpa till att absorbera och hålla kvar mer solvärme och kan bidra till att minska uppvärmningskostnader och öka komforten inomhus.
7. **Förbättrad solenergiproduktion** – Ett svart takmaterial hjälper till att förbättra solenergiproduktionen. Solpaneler fungerar effektivare när de är monterade på mörkare takmaterial, eftersom de kan dra nytta av den ökade solvärmens.
8. **Estetik** – Svarta betongpannor ger ett modernt och stilrent utseende till byggnaden och bidrar till att solcellslösningen smälter in och ger en god helhetsverkan utan att inskränka på byggnadens historia.
9. **Hållbarhet och livslängd** – Betongpannor har vanligtvis en **lång livslängd** och kan vara hållbara under många år med minimalt underhåll. Genom att byta till betongpannor kan vi förvänta oss ett hållbart tak som inte behöver bytas ut eller repareras lika ofta som vissa andra takmaterial.
10. **Brandsäkerhet** – Betongpannor är **mer brandsäkra** än vissa andra takmaterial, vilket kan ge oss extra trygghet och minska risken för att en brand sprids från eller till vårt tak.
11. Precis som ni skriver i kommunikationen med oss, 2023-07-27, att solcellspaneler är reversibelt så är även **svarta betongpannor ett reversibelt takmaterial**.
12. Då kommunen **tidigare beviljat flertalet svarta tak** på fastigheter i området med liknande utgångsvärden som vår fastighet, v g se bifogade fastighetsbeteckningar, anser vi att **likabehandlingsprincipen bör gälla**. För att peka på ett specifikt ärende så beviljade Nackas bygglovsenhet fastigheten Stationsbacken 13, Sicklaön 327:14, den 2022-06-16 ett **direkt bygglov** för byte av takmaterial från rött tegel till svartgrått takmaterial. V g se ärende B 2022-001160.
13. I stadsbyggnadsnämndens beslut gällande ärendet B 2022-001689 skriver man under ”Skäl till beslut” sjätte stycket, ”Den avvägning mellan olika intressen som ska göras enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen är här mellan två starka allmänna intressen; klimat- och hållbarhetsintresset å ena sidan och kulturmiljöintresset å den andra. **Hänsyn ska också tas till det enskilda intresset** av att en installation tillåts. Utvecklingen i omvärlden har lett till hotande bristsituationer, när det gäller el och energi och klimatmål innebär behov av ökad produktion av förnybar energi. Nämnden anser därför att **intresset av el- och energiförsörjning samt hållbarhet ska ges företräde**”
14. Det går att läsa i Nacka kommuns rapport¹ ”God arkitektur inom ramen för pbl – slutrapport¹”

¹ Får det lov att vara fult? God arkitektur och gestaltning inom ramen för plan- och bygglagen (PBL)

- a. *”Visst innehåller plan- och bygglagen vissa utformningskrav, men samlade erfarenheter av rättspraxis visar att fastighetsägarens enskilda intresse oftast väger tyngre när det kommer till utformningsfrågor.”*
- b. *”Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.”*
- c. *”Som alltid är det också viktigt att byggnadsnämnden har gjort en ordentlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Om det inte går att påvisa något reellt allmänintresse är det oftast svårt att göra inskränkningar på fastighetsägarens rätt att utforma sitt hus efter eget tycke, än mindre ställa krav som kan innebära fördyringar för byggherren.”*

Likabehandlingsprincipen – Hänvisning till ett urval bland många fastigheter/byggnader i Saltsjö-Duvnäs som åtgärdats med svart takmaterial att ta i beaktning:

Svart takmaterial:

- Bergbacken 4, Sicklaön 326:10, se bilaga
- Bergbacken 9, Sicklaön 327:17, se bilaga
- Bergvägen 3, Sicklaön 315:7, se bilaga
- Bergvägen 27, Sicklaön 327:15, se bilaga
- Duvnäsvägen 22, Sicklaön 223:2, se bilaga
- Duvnäsvägen 24, Sicklaön 223:4, se bilaga
- Duvnäsvägen 42, Sicklaön 226:10, se bilaga
- Herrgårdsvägen 7, Sicklaön 253:57, se bilaga
- Kristinavägen 1, Sicklaön 248:18
- Kristinavägen 40, Sicklaön 257:12
- Logbacken 2 Sicklaön 335:1, se bilaga
- Mårdgränd 4, Sicklaön 326:8, se bilaga
- Mårdgränd 6, Sicklaön 326:6, se bilaga
- Reginavägen 20, Sicklaön 312:11, se bilaga
- Reginavägen 23, Sicklaön 341:1, se bilaga
- Reginavägen 25, Sicklaön 341:6, se bilaga
- Reginavägen 33b, Sicklaön 311:5, se bilaga
- Reginavägen 40, Sicklaön 315:18, se bilaga

- Reginavägen 50, Sicklaön 326:3, se bilaga
- Rättarbacken 7, Sicklaön 252:15, se bilaga
- Skepparbacken 5, Sicklaön 332:5, se bilaga
- Skepparbacken 6, Sicklaön 332:2, se bilaga
- Stationsbacken 13, Sicklaön 327:14, se bilaga
- Älgvägen 28, Sicklaön 226:2, se bilaga

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 bygglovsenheten 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.

Vänligen

Magnus och Carolina Holmberg
Johan Häggs Väg 5
Sicklaön 317:3

Saltsjö-Duvnäs 2023-08-06