



TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-06-11

B 2020-002048

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## MENSÄTTRA 29:1 (VÄRMDÖVÄGEN 772)

### Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus

#### Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för avslaget är 6 200 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

#### Ärendet

Bakgrunden till aktuellt ärende om bygglov för utvändig ändring i efterhand började genom att en tillsynsanhållning om olovlig förvanskning av byggnaden på Mensättra 29:1 kom in till bygglovenheten, tillsynsärende B 2020-000917. Ett tillsynsbesök gjordes i ärendet, se protokoll bilaga 3. Sammanfattningsvis antecknades att fasaden på hela huvudbyggnaden utom verandan har blivit utbytt och består nu av liggande träpanel i röd kulör. Alla fönstren inklusive verandan har blivit utbytta. Alla dörrar exklusive dörren på verandan har bytts ut. Taket har bytts ut. Även markarbeten har utförts. Det finns inga lov för de utförda åtgärderna.

I tillsynsärendet kommunicerade bygglovenheten följande till byggherren: Flera av åtgärderna som utförts på fastigheten kräver lov. Det avser åtgärder på huvudbyggnaden som fasad, tak och fönster men även markåtgärderna. Det kan finnas möjlighet att få lov i efterhand för vissa av åtgärderna men den preliminära bedömningen avseende andra åtgärder är att det förmodligen behöver återställas. Det bästa är att ta in en sakkunnig person med antikvariska kunskaper som kan hjälpa till att lämna in ett förslag som kan godkännas vid en eventuell bygglovsprövning utifrån gällande detaljplan.

Byggherren har därefter lämnat in en ansökan om bygglov för utvändig ändring i efterhand, för liggande träpanel i röd kulör och byte till lågenergifönster.



Bygglovenheten har därefter kommunicerat bedömningen att bygglov inte kan ges för den nuvarande utformningen på grund av att åtgärderna som utförts inte bedöms som varsamma. Byggnaden bedöms idag vara förvanskad och förändrad på ett ovarsamt sätt. Bygglovenheten har meddelat att sökanden behöver ta hjälp av en sakkunnig inom kulturvården (antikvarie) för att återskapa husets utformning och gestaltning så att bygglov ska kunna ges. Det gäller till exempel val av fasadpanel, färgtyp, fönster och takmaterial.

Sökanden har valt att pröva ansökan i befintligt skick.

### **Planförutsättningar och kulturmiljövården**

Fastigheten omfattas av detaljplanerna dp 20 och dp 623. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Byggnaden har en skyddsbestämmelse q som innebär värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Verandan har bestämmelsen r, byggnad får inte rivas.

### **Yttrande från byggnadsantikvarie**

Remiss har skickats till byggnadsantikvarie som har yttrat sig och framfört följande, se bilaga 4. Ombyggnaden strider mot skyddsbestämmelsen q i den gällande detaljplanen DP 20 som anger att byggnaden utgör en värdefull miljö och att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ombyggnaden har i mycket hög grad ändrat byggnadens karaktär och dess anpassning till omgivningen och innebär därmed att den har förvanskats.

Fastigheten avstyckades från Mensättra gård 1902 och troligen uppfördes villan ungefär samtidigt i en schweizerstil som var vanlig för villabebyggelsen vid sekelskiftet 1900. Före ombyggnaden präglades villan av två tydliga årsringar, dels sekelskiftet 1900 då byggnaden ursprungligen uppfördes, dels 1900-talets mitt då den byggdes om. De viktigaste karaktärsdragen som hörde till sekelskiftet utgjordes av verandan i två våningar med sin rika snickarglädje med spontade paneler i olika riktningar, avskiljande listverk, andra dekorelement och sexdelade fönster. Även villans volym, den fortfarande avläsbara planlösningen, takformen, det långa takutsprånget med synliga taktassar, fönstersättningen i huvudsak och fasadernas lätthet genom att byggnaden inte hade tilläggsisolerats hade bevarats. Ett originalfönster fanns kvar i övervåningen på den södra fasaden.

Ombyggnaden vid 1900-talets mitt visades främst genom fasadernas sidiplattor och de bytta, två- och tredelade fönstren utan spröjs. När det gäller fasaden behölls den ursprungliga spontade panelen bakom sidiplattorna vid ombyggnaden.

Villans kulturhistoriska värde före ombyggnaden låg främst i den bevarade verandan, men även i de kvarvarande karaktärsdragen från dess ursprungliga utformning. Även kontrasten mellan verandans rika snickarglädje och de enkla eternitfasaderna hade visst värde genom att den berättade om hur mötet mellan gammalt och nytt kunde hanteras vid mitten av 1900-talet.

Den genomförda ombyggnaden har inneburit omfattande ändringar. Fasadmaterialet och fasadkulören har ändrats från grå eternitplattor till röd fjällpanel. Fasaden har även byggts ut något vilket lett till att takutsprånget har minskat och villans ursprungliga proportioner på så sätt blivit något otydliga. Fönstersättningen har ändrats och nya dörröppningar har tagits



upp på två av fasaderna på ett sätt som inte återspeglar den ursprungliga planlösningen. Samtliga fönster har bytts ut till 1-lufts-fönster av varierande former och fönsterkulören har ändrats från vit till svart. På södra fasaden har tillkommit en utbyggnad för entré. Takkulören har bytts från grön till svart.

Den enda byggnadsdelen vars karaktär inte påverkats i större omfattning är verandan där fönstren har bytts ut till sexdelade fönster som liknar de tidigare.

Sammantaget har villan fått en helt ny och avvikande karaktär som varken utgår ifrån byggnadens ursprungliga karaktärsdrag och utformning, eller från den utformning som villan fick i samband med ombyggnaden vid 1900-talets mitt.

För att en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad inte ska förvanskas ska renovering eller ombyggnad utgå ifrån byggnadens karaktärsdrag och de värdebärande egenskaperna. För Mensättra 29:1 är kraven tydligt definierade genom skyddsbestämmelsen i detaljplanen som anger att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

### **Yttrande från sökanden**

Sökanden får möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen senast den 25 juni 2021.

### **Skäl till beslut**

Enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

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

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kapitlet 6 § och 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Nämnden instämmer i byggnadsantikvariens bedömning att ombyggnaden i mycket hög grad har ändrat byggnadens karaktär och dess anpassning till omgivningen vilket innebär att den har förvanskats.

Byggnaden har i gällande detaljplaner, som ska läsas tillsammans, skydd- och varsamhetsbestämmelser som tydliggör byggnadens kulturhistoriska värde. Byggnaden uppfyller därmed kraven för en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen inte får förvanskas.

Nämnden bedömer att bygglov inte kan ges för de utförda åtgärderna då de bedöms förvanska byggnaden.

Vidare bedömer nämnden att det fanns rimliga möjligheter att utföra en varsam ombyggnad vilket framgår av antikvariens yttrande: ”För en ombyggnad eller renovering av en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad med olika årsringar finns ofta två valmöjligheter för att åtgärden inte ska vara förvanskande. Antingen behålls den befintliga utformningen och byggnadsdelarna och materialen renoveras eller som alternativ kan byggnaden återställas till ett mer ursprungligt utförande. I det här fallet hade båda alternativ varit möjliga.”

Nämnden konstaterar att inget av alternativen har utförts.

Vad avser markförändringar finns de inte med i ansökan om bygglov och nämnden har därmed inte tagit ställning till den åtgärden.

Nämnden bedömer att bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus inte kan ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Helena Nilzén  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Fasadritningar
3. Tillsynsprotokoll
4. Yttrande från byggnadsantikvarie



*Huvudbyggnadens norra fasad. Foto: Ida Larsson, böst 2016.*



Foto från tillsynsprotokoll



Foto från tillsynsprotokoll

## ÖVERSIKTSKARTA

