



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-01-10

B 2023-001888

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

EKNÄS 1:225 (TRÄDGÅRDSVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) förklarar att åtgärden inte är förenlig med plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för beslutet är 6 000 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3 och B9.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus genom byte av takmaterial. Befintlig takbeläggning av mörkgrå papp byts till en tätskiktsmatta med en beläggning av vit titanoxid. Ändringen utförs på den övre delen av taket. På den nedre brantare delen av taket byts ytskikt till likvärdigt och är fortsatt svart/mörkgrått.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom område där kommunen har inlett ett arbete med att ta fram en områdesplan som ska visa hur Björknäs och Eknäs kan se ut åt 2050.

I översiktsplanen är aktuellt område benämnt som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter

Kulturmiljövärden

Fastigheten är bebyggd under 1950-talets senare hälft med ett punkthus i fem våningar samt två lägre lamellhus.

I förslaget till områdesplan för Björknäs och Eknäs är bebyggelsen i Eknäs centrum utpekad som ett bebyggelseområde där det krävs särskild hänsyn. Eventuella ändringar ska utföras varsamt och anpassas till byggnadernas karaktärsdrag. Tidstypisk

Granskad av
GABLUN



utformning av fasader, tak, fönster, balkonger, entrépartier och detaljer behålls. Ursprungliga byggnadsdelar bevaras och underhålls så långt som möjligt. Centrumets grundstruktur ska bevaras med den stora öppna ytan mellan byggnaderna.

Yttrande

Kommunantikvarien har beretts tillfälle att yttra sig och inkommit med följande skrivelse:

Centrumbebyggelsen i Eknäs vid Trädgårdsvägen har på ett tidstypiskt sätt anpassats till de topografiska förutsättningarna. Bebyggelsen som uppfördes i etapper 1954-58 består av sex lamellhus i tre våningar i mustiga jordfärger och ett fyravånings punkthus.

Punkthuset som markerar hörnet vid Sockenvägen och Trädgårdsvägen skiljer sig från lamellhusen med sina grå, fältindelade putsfasader och det flacka tälttaket med eternitklädda sarger. Byggnaden har en placering som är platsbildande och bidrar till orienteringen. På så sätt fungerar punkthuset som ett centrumhus utifrån tidens stadsbyggnadsideal. Placeringen medför att byggnaden även ligger i blickfånget när man rör sig i området. Toppen av taket med den idag mörkgrå taktäckningen är synlig exempelvis från Sockenvägen när man närmar sig området söderifrån.

I förslaget till områdesplanen för Björknäs och Eknäs är bebyggelsen i Eknäs centrum utpekad som ett bebyggelseområde där det krävs särskild hänsyn. Förslaget till förhållningssätten tar upp bland annat att ändringar ska utföras varsamt och takens tidstypiska utformning behållas:

- Eventuella ändringar ska utföras varsamt och anpassas till byggnadernas karaktärsdrag.
- Tidstypisk utformning av fasader, tak, fönster, balkonger, entrépartier och detaljer behålls.
- Ursprungliga byggnadsdelar bevaras och underhålls så långt som möjligt.
- Centrumets grundstruktur ska bevaras med den stora öppna ytan mellan byggnaderna.

Enligt bygglovsansökan ska den idag mörkgrå taktäckningen på toppen av taket ersättas med en tätskiktsmatta som på ytan har en beläggning med vit titandioxid. På grund av byggnadens placering skulle den vita takbeläggningen bli väl synlig i närmiljön och förändra byggnadens karaktär så mycket att det inte är varsamt och riskerar att bli förvanskande. Vita taktäckningar är mycket ovanliga på tak som är synliga utåt och skulle i den kulturhistoriskt värdefulla 50-talsmiljön se helt främmande ut. Därför stämmer förslaget inte överens med kulturvärdena eller med förhållningssätten i områdesplanen. Det är i sig mycket positivt med nya takmaterial som utöver funktionen som taktäckning även kan minska luftföroreningarna. Men så länge som takmaterialet endast kan fås med vit beläggning passar det bäst på platta eller mycket flacka tak som inte syns utåt.

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig och inkommit med skrivelse (bilaga 5) där man sammanfattad yttrar följande:

Skandia fastigheter har högt satta miljömål och vill vid det välbehövliga bytet av tätskikt på taket på aktuell fastighet byta till NoxOut tätskikt som neutraliserar kväveoxiden i luften.

Årligen neutraliserar beläggningen motsvarande 17 000 mil/1000 kvm takyta.

- Den del av yttertaket som avses bytas utgörs av ett låglutande tak, 10°, vars synlighet är mycket begränsad från omgivningen. Blickfånget från Sockenvägen, som är enda platsen där taket är synligt från marknivå, avser en mycket begränsad sträcka och är starkt skyddad pga träd, även vintertid. Även från omgivande byggnader är utsikten

mot yttertaket mycket begränsad (se bilder i bilaga 5). Den delen som är synlig är den branta delen som idag är beklädd med formskurna eternitskivor som även efter ansökt åtgärd avses bevaras i samma kulör som idag så eterniten avses bytas mot shingel i samma kulör.

- Med tanke på den täta trafiken under rusningstid på Sockenvägen är detta ett led i Skandias miljöarbete och ett bidrag till att förbättra luftkvaliteten. Den del av yttertaket som avses bytas är ett låglutande tak, 10°, vilket kan anses som ett mycket flackt tak.
- Områdesplanen som man hänvisar till i beslutet är ett underlag som visar kommunens inriktning är i nuläget inte fastställd och är inte heller juridiskt bindande.
- Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och därmed krävs inte bygglov.
- I bilagan ”karaktärsbeskrivning av bebyggelse” till områdesplanen, ges den aktuella byggnaden ett mycket begränsat utrymme och beskriver framför allt fasaden samt den nedre delen av taket, som är den som är synlig från gata. I karaktärsbeskrivningen har man felaktigt angett att den branta delen av taket är klädd med skiffer. Beklädnaden på denna del består av eternit och ska saneras, för att ersättas av shingel med lika utseende och kulör som ursprungligen troligtvis varit ljusgrå vilket minskar skillnaden mellan ny takbeläggning och ny shingel.

Den huvudsakliga invändningen mot åtgärden är att byggnadens karaktärsdrag förändras och inte uppfyller kraven på varsamhet. Detta är en begriplig ståndpunkt. Dock anser Skandia att miljö- och stadsbyggnadsnämndens ståndpunkt förutsätter att den del av yttertaket som det handlar om är en central synlig del och har en betydande plats i området, vilket den inte kan anses ha då det är ett mycket fåtal lägenheter som helt eller delvis kan se den övre delen av yttertaket och det från betraktarens ögon på marknivå är en mycket begränsad sträcka på Sockenvägen som har en utsikt över taket som dessutom är skyddad av träd, även vintertid.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 2 § krävs det bygglov för en ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter taktäckningsmaterial bara om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av detaljplan.

Enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen ska vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag, byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag, bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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.

Fastigheten är bebyggd med en byggnad uppförd under slutet av 1950-talet. Byggnaden är tidstypiskt utformad med mörkgrått papptak och en sarg klädd med eternit. Byggnaden bedöms vara ett gott exempel på typisk arkitektur från dess tillkomsttid. Svarta och mörkgrå tak samt röda tegeltak är det dominerande takmaterialet i det direkta närområdet till aktuell byggnad.

Att byta takmaterial kräver enligt plan- och bygglagen inte bygglov för en byggnad som inte omfattas av detaljplan. Aktuell byggnad ligger inte inom ett område som omfattas av detaljplan och något bygglov för åtgärden krävs därmed inte.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer dock att åtgärden att byta taktäckning från mörkgrå papp till vit tätskiktsmatta inte uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet 6 § eller 8 kapitlet 1, 14 och 17 §§ plan- och bygglagen. Ändringen bedöms som ovarsam mot byggnaden kulturhistoriska värden. Vad sökanden har anfört avseende takets begränsade synlighet ändrar inte denna bedömning.

Nämnden bedömer sammanfattningsvis att åtgärden att byta takbeläggning från mörkgrå papp till en takbeläggning med vit titanoxidbeläggning inte uppfyller de krav avseende varsamhet som följer av plan- och bygglagen och mot denna bakgrund förklarar nämnden att föreslagen utvärdig ändring av flerbostadshus inte är förenlig med plan- och bygglagen.

Avgift debiteras med timdebitering enligt gällande taxa, 1 000 kronor per timme.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-10
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande kommunantikvarie
5. Skrivelse från sökande

