

## Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen 2.

### Bygglöv för utvändig ändring av flerbostadshus . 2023-001888

Skrivelsen avser motivering till bifall inför beslut av nämnden gällande rubricerade ärende om ny takbeläggning på fastigheten Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen 2. Saltsjö-Boo.

#### BAKGRUND

Skandia Bostäders andel av fastigheter i Nacka utgörs av 66 000 m<sup>2</sup> bostäder och 3 900 m<sup>2</sup> lokaler. Skandia Bostäder har sedan 2010 arbetat med att succesivt miljöcertifiera sina fastigheter och använder sig av miljöklassningssystemen miljöbyggnad för befintliga byggnader, BREEAM samt att Skandia fastigheter även är ISO certifierade enligt ISO 14001.

För sina miljöarbeten har Skandia satt upp fem av FN's miljömål, enligt nedan:



Yttertaket på Trädgårdsvägen 2 är i stort behov av ny takbeläggning och Skandia Bostäders ambition är att bidra till lokalt förbättrad miljö i Nacka, och planerar därför i samband med renoveringen av yttertaket utföra den ansökta åtgärden med nytt tätskikt NoxOut, vars granulatet är belagd med titanoxid som neutraliserar kväveoxiden i luften. Årligen neutraliserar beläggningen motsvarande bilkörning ca 17 000 mil/1 000 m<sup>2</sup> takyta. (se bilaga 1 produktdatablad Trebolit)

I tjänsteskrivelse från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden daterad 2023-12-11 anges förslag till beslut grundar sig på att åtgärden inte är förenlig med plan- och bygglagen (2010:900) samt det enda inkomna synpunkten i remissutlåtande/grannhörande för organisationer inlämnad av kommunantikvarie.

#### Remissutlåtande/grannhörande

1. "Placeringen medför att byggnaden 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."

##### Kommentar sökande:

*Den del av yttertaket som avses, utgörs av ett låglutande tak, 10°, vars synlighet är mycket begränsad från omgivningen. Blickfånget från nämnda Sockenvägen, som är enda platsen där taket är synlig från marknivå, avser en mycket begränsad sträcka och är då starkt skymd på grund av träd, även vintertid. Likaså är utsikten mot yttertaket mycket begränsad från omgärdande byggnader. Se bilder (bilaga 2) från olika platser i området. Den del av yttertaket som är synlig för gemene man och skiljer byggnaden från övriga, är den branta delen som är beklädd med formskurna eternitskivor, typ shingel som möter fasaden runt om hela byggnaden.*

2. "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."

##### Kommentar sökande:

*Områdesplanen som det hänvisas till ligger nu som ett förslag och är ett underlag som visar kommunens inriktning och är i nuläget inte fastställt då insamling av synpunkter från allmänheten fortgår. Det sker inga förändringar gällande utformning av tak eller förändring av byggnadsdelar.*

## Ekнас 1:225, Trädgårdsvägen 2.

### Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus . 2023-001888

3. "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."

Kommenta sökander:

*Den del av yttertaket som avses, utgörs av ett låglutande tak, 10°, och är långt ifrån väl synligt, tvärtom har den en mycket begränsad synlighet i närmiljön. Se bilder (bilaga 2) från olika platser i området*

4. 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.

Kommentar sökande:

*Med tanke på den täta trafiken under rusningstid på Sockenvägen är detta ett led i Skandias miljöarbete och ett bidrag till att förbättra luftkvalitén.*

*Den del av yttertaket som avses är ett låglutande tak, 10° vilket kan anses som mycket flackt tak.*

#### Miljö- och stadsbyggnadsnämndens skäl till beslut

Sammanfattningsvis så anges nedan skäl till att åtgärden inte är förenlig med plan- och bygglagen (2010:900).

- 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.

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 utvändig ändring av flerbostadshus inte är förenlig med plan- och bygglagen.

Kommentar sökande:

*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 centralt synlig del och har en betydande plats i området, vilket den inte kan anses ha då det är:*

1. *ett mycket fåtal lägenheter som helt eller delvis kan se den övre delen av yttertaket.*
2. *från betraktarens ögon på marknivå är det en mycket begränsad sträcka på Sockenvägen som har en utsikt över taket som dessutom är skydd av träd, även vintertid.*

#### Som motivering till bifall för sökt åtgärd ges:

1. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och därmed krävs inte bygglov.
2. Områdesplanen som det hänvisas till i remissutlåtandet visar kommunens inriktning är inte juridiskt bindande.
3. Områdesplanen är inte beslutad eftersom den till och med 2024-01-14 är ute för synpunkter.
4. I bilaga "karaktärsbeskrivning av bebyggelse" till områdesplanen, ges den aktuella byggnaden ett mycket begränsat utrymme och beskriver framför allt fasaden samt den nedre delen av yttertaket som är den del som är synlig för gemene man. Värt att tillägga är att man i bilaga felaktigt angett att den branta delen av tältaket är klädd med skiffer. Beklädnaden på den del som är synlig från mark består av eternit och ska saneras, för att ersättas av shingel med lika utseende och kulör som ursprungligen troligtvis var ljusgrå vilket minskar skillnaden mellan ny takbeläggning och ny shingel.

# Ekнас 1:225, Trädgårdsvägen 2. Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus . 2023-001888

## BILAGA 1 PRODUKTDATABLAD TREBOLIT



Datum:	2021-03-19	Utgåva: 2021:2	Sida 1 av 2
Ort:	Höganäs		

### 1. PRODUKTENS HANDELSNAMN

Produktnamn: Elastolit NOXOUT, SEP \$500

### 2. TILLVERKARE OCH PLATS FÖR TILLVERKNING

Företag: Trebolit  
Adress: Box 22  
Postnr/Ort: 263 21 Höganäs  
Land: Sverige  
Tel: +46-(0)410-480 00  
Fax: +46-(0)410-480 00  
Hemsida: [www.trebolit.se](http://www.trebolit.se)  
E-post: [info@trebolit.se](mailto:info@trebolit.se)

### 3. TYP AV APPLIKATION

Användning: Elastolit NOXOUT tätskikt är avsett för både nyproduktion och renovering av gamla tak. Kan användas på både läglutande och branta tak och på alla normalt förekommande underlag.

#### Vad betyder NOXOUT?

Kväveoxider (NOx) är luftföroreningar som kommer från fordon och industrin i form av avgaser och som är skadliga för människor och miljö. Elastolit NOXOUT är belagd med ett skiffert som fungerar likt en katalysator vilken reducerar kväveoxidkoncentrationen i luften. En katalysator är ett ämne som utan att förbrukas ändrar förutsättningarna för en kemisk reaktion genom att öppna alternativa reaktionsvägar. Med hjälp av UV-ljus och katalysatorskiftern på taket oxideras kväveoxiderna till nitrat som istället blir till näring för växter.

Ett NOXOUT tak på 1000 m<sup>2</sup> neutraliserar varje år lika mycket kväveoxider som en bensinbil (klass Euro 5) släpper ut under 17000 mils körning.

### 4. METOD FÖR APPLIKATION

Montering: Elastolit NOXOUT tätskikt installeras enbart av Trebolit utbildade och auktoriserade takentreprenörer. Tätskiktsmattan fästs i mekaniskt i takkonstruktionen och skarvsveviss med varmluft. Alternativt kan applicering ske genom hel- eller strängsvevning mot underlaget. Arbetet skall utföras av personal med certifikat för Heta Arbeten samt med arbetsmetoder och utrustning som uppfyller Svenska Brandförsäkringsföreningens och försäkringsbolagens regler för Brandfarliga Heta Takarbeten.

Vinterinstallation:  
- Rullar/pallar ska förvaras frostfritt och under tak  
- Kalla rullar ska förvaras innan installation  
- Vid installation på träunderlag ska produkten strängsvevats i mitten av våden. På så vis släpper temperaturrelaterade spänningar i tätskiktet.

Datum:	2021-03-19	Utgåva: 2021:2	Sida 2 av 2
Ort:	Höganäs		

### 5. PRODUKTPRESTANDA

Egenskap	Enhet	Värde	Prövningsmetod
Ytvikt	kg/m <sup>2</sup>	5,5 ±0,3	EN 1849-1
Skyvfallfästet	N/50mm	900 ±200	EN12317-1
Rivfallfästet LR/TR	N	350 ± 50 / 400 ± 100	EN 12310-1
Flåkhållfästet	N/50mm	275 ± 75	EN 12316-1
Draghållfästet LR/TR	N/50mm	950 ± 150 / 800 ± 150	EN 12311-1
Brotdjupning LR/TR	%	34 ±9 / 45 ± 11	EN 12311-1
Vattenlätthet	-	Tätt	EN 1928 (Metod A)
Brandsäkerhet	-	Broccor(2) *	ENV 1187
Böjligghet vid låg temperatur	°C	≤ -20	EN 1109
Slagmotstånd metod A / metod B	mm	≥ 1000 / 1500	EN 12691
Motstånd mot statisk belastning	Kg	≥ 20	EN 12730 (Metod A)
Töjbarhet i kyla med bibehållen lätthet	%	≥ 10	EN 13897
Glidning i värme	°C	≥110	EN 1110
Dimensionsstabilitet	%	≤ 0,3	EN 1107-1
Vidhäftning av skyddsbeläggning	%	≤ 30	EN 12039
Böjligghet vid låg temperatur efter åldring	°C	≤ -10	EN 1296/EN 1109
Draghållfästet efter åldring	% kvarvarande	110 ± 20	EN 1296/EN 12311-1
Brotdjupning efter åldring	% förändring	≤ ± 30	EN 1296/EN 12311-1
Töjbarhet i kyla med bibehållen lätthet efter åldring	%	≥ 5	EN 1296/EN 13897
Färliga ämnen	Innehåller	Inga färliga ämnen, se notering	

Notering: Produkten innehåller inga färliga ämnen utifrån Svensk Ingsifning.

\*Besluttat brand enligt TKY -A- 0234, klassificeringsrapport P600548f enligt EN 13501-5 kan rekryverns.

### 6. KONSUMENTINFORMATION

Förvaring: Stående, skyddade från fukt och direkt solljus.  
Återvinning: Materialet är ej komposterbart men kan deponeras eller förvarnas under kontrollerade former i värmekraftverk.

Hantering av restprodukter: Produkten räknas ej som miljöfarligt avfall.

### 7. BESKRIVNING AV PRODUKTEN

Typ av bäare: Polyesterstomme  
Typ av beläggning: SBS-modifierad bitumen, skiffertbelagd.  
Vikt/m<sup>2</sup>: ca 5500 g  
Vikt/rulle: ca 44 kg  
Format: 7,5 x 1,0 m  
Färg: Titanvit

## Ekнас 1:225, Trädgårdsvägen 2.

### Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus . 2023-001888

#### BILAGA 2 BILDER



Bild 1. Vy från Sockenvägen  
Begränsad vy på grund av träd



Bild 2. Vy från Sockenvägen  
Begränsad vy på grund av träd. Längre ner på Sockenvägen är inte den övre delen av yttertaket synlig.



Bild 3. Vy från Trädgårdsv 4C  
Bild tagen från berg i nivå med de lgh som har utsikt mot yttertaket.



Bild 4. Vy från Trädgårdsvägen 7.  
Bild tagen från trapphus plan 3. Endast lgh på gavel har denna utsikt mot yttertaket



Bild 5. Vy från Trädgårdsvägen 1B  
Bild tagen från plan 3

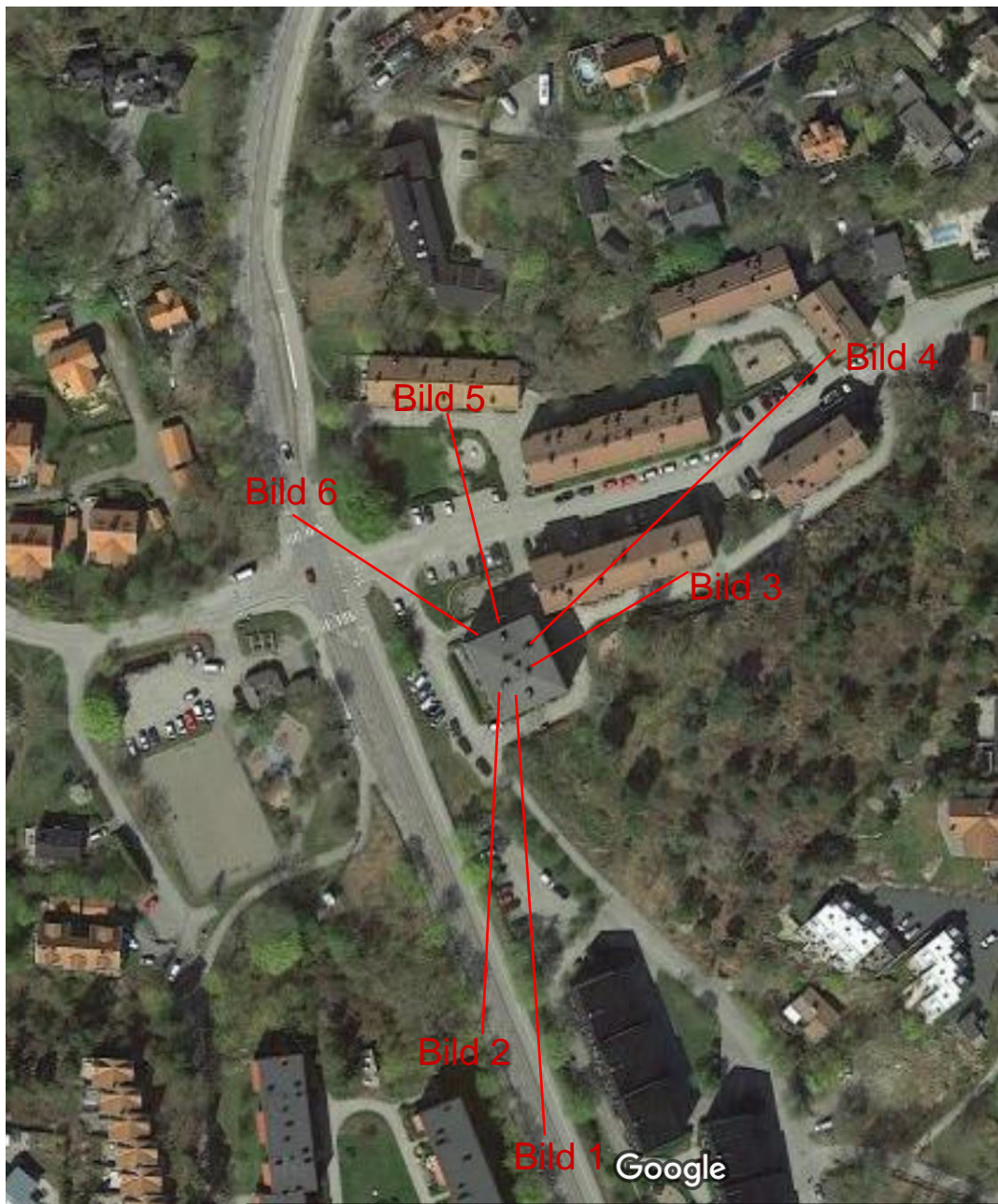


Bild 6. Vy från korsning Trädgårdsv/Sockenv  
Denna vy är det som representerar blickfånget för gemene man.

Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen 2.

Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus . 2023-001888

BILAGA 2 BILDER



Vy sett från de olika positionerna från byggnader och gata kring Eknäs centrum