



Byggnadsnämnden

## **RÄVEN 1 (SKOGSVIKSVÄGEN 73)**

### **Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av enbostadshus. Befintlig byggnad har fasader i rosamålad träpanel som enligt förslaget ska kläs in i korrugerad plåt med rostfritt stål-finish. Takfoten föreslås förlängas väsentligt och samtliga fönsterprofiler, dörrar, skorsten och takfot ska kläs in i rostfritt stål. Sammantaget får byggnaden ett helt nytt uttryck och åtgärden bedöms strida mot bl.a. varsamhetskravet vilket gör att bygglov inte kan ges.

Förslaget strider även mot detaljplanens syfte.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för utvändig ändring.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Karolina Lundquist  
Bygglovshandläggare

#### **Avgift**

Avgiften för avslagsbeslutet är 3 077 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser utvändig ändring av enbostadshus genom följande åtgärder:

- Fasadmateriäl byts från träpanel till trapetskorrugerad plåt med ytfinish i rostfritt stål.
- Samtliga befintliga tvåluftsfönster ersätts med nya profilfönster med profiler i rostfritt stål.
- Befintlig garageport ersätts med ny ytterdörr som kläs med plåt lika föreslaget fasadmateriäl.
- Övriga ytterdörrar utförs i glas med profiler i rostfritt stål.
- Takfasadmateriäl byts från betongpannor till rostfritt stål.

- Undersida takutsprång kläs med rostfritt stål. Takfoten avslutas med en u-profil i rostfritt stål.
- Nytt takfönster tas upp.
- Befintlig skorsten murad i tegel kläs i rostfritt stål.
- Den utvändiga trappan ersätts med en ny trappa i rostfritt stål.
- Tilläggsisolering av samtliga fasader planeras och bygger ca 100 mm vilket innebär en volymökning på ca 3–4,5 kvm, enligt sökanden. Nya fönster och dörrar monteras med karm i liv med ny fasad.
- Två fönster i fasaden mot söder sätts igen.

### Planförhållande

För fastigheten gäller detaljplan D 123 med beteckningen B II friliggande e1 e2 p. Huvudbyggnad får högst uppta 130 kvm och 30 kvm för komplementbyggnad.

Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna nockhöjd 9 meter, respektive 4 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 6 meter från gata.

Fastigheten ligger inte inom utpekade bevarandeområde eller riksintresse för kulturmiljövården.

I gällande detaljplan från 1998 finns en bevarandeambition i planbeskrivningen. Där anges under rubriken *Miljökvaiteter värda att bevara*: ”Det är inte bara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som behöver skyddas för att bevara områdets särdrag och trevnadsvärden.”

En del av planens syfte är också att planen ska säkerställa värdefulla miljökvaiteter. Ett annat syfte med planen är främja kommundelens särart.

Föreslagen utväändig ändring strider mot planens syfte i dessa delar.

### Yttranden

Negativt förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden och arkitekten har bl.a. framfört att den föreslagna åtgärden är tänkt att balansera förhållandet mellan huvudbyggnaden och den stora tillbyggnaden. Tillbyggnaden har rönt stor uppmärksamhet både i Sverige och internationellt och är utförd i brasiliansk ceder. Dessa byggnadsdelar med sina olika fasadmateriel och egenskaper är tänkta att stå i dialog med varandra.

Vidare framförs att de utökade takutsprånget förstärker den funktionalistiska enkelheten, att det visserligen är en ny tillkommande effekt men att den inte sker på bekostnad av befintlig volym.

Avseende det föreslagna fasadmaterialet framförs att områdets bebyggelse uppvisar stor variation och att korrugerad plåt inte generellt är främmande för bostads- och villabebyggelse.

Yttrandena föranleder ingen ny bedömning från miljö- och stadsbyggnadskontoret.

## Historik

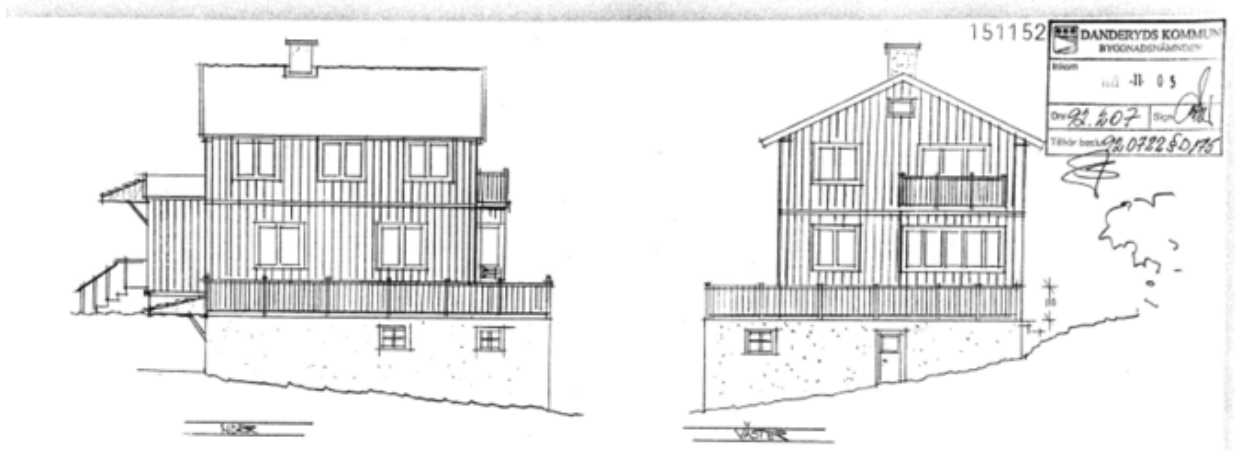
Aktuell huvudbyggnad uppfördes 1933. En typisk villa från tiden med enkel slätputsad fasad, troligen med en ljusare färgsättning såsom vit eller ljus grå, tvåluftsönster och ett flackt sadeltak med liten takfot. En kvardröjande klassicism kan anas i de symmetriskt placerade fönstren.



Bildtext: Ursprungsritningar 1933

1954 fick byggnaden en ny entré.

I början av 1990-talet genomgick byggnaden en utvändig ändring bl.a. genom att fasadmaterialet byttes till rosafärgad lockpanel samt en tillbyggnad med en terrass. Byggnaden har kvar fönstersättningen med tvåluftsönster och tegeltak. Vad gäller byggnadens karaktär påverkas inte formen. Dock läses byggnaden inte längre lika tydligt som en typisk 1930-talsbyggnad. Att beklä byggnaden med träpanel innebär inte heller någon väsentlig ändring av områdets karaktär.



Bildtext: Bygglövsritning 1992

I slutet av 1990-talet fick enbostadshuset en större tillbyggnad i avvikande form och stil. Tillbyggnaden är trots sin storlek underordnad huvudbyggnaden som ett tydligt senare tillägg. Den ursprungliga byggnadskroppen är fortfarande avläsbar och formen i stort sett oförändrad.



Bildtext: Huvudbyggnaden i nuvarande utseende med tillbyggnaden från 1998. Bild från 2011.

Huvudbyggnaden är i dagsläget ca 150 kvm (enligt det senaste bygglövsbeslutet från 1998) vilket ger ett planstridigt utgångsläge då byggrätten är överskriden. Den

föreslagna tilläggsisoleringen skulle inte bedömas innebära en volymökning enligt rättspraxis. Inte heller förslaget i övrigt tillför ytterligare byggnadsarea. Fasadändringar är undantagna kravet på planenligt utgångsläget.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Varsamhetskravet i plan- och bygglagens 8 kap. 17 § gäller vid ändring av en byggnad. Paragrafen stipulerar att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och andra värden såsom de tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga.

Det är en vanlig missuppfattning att varsamhetskravet endast gäller kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Varsamhetskravet gäller, till skillnad från förvanskingsförbudet, för alla byggnader och för alla ändringar. Det föreslagna fasadmaterialet korrugerad plåt med ytfinish i rostfritt stål är främmande för den befintliga byggnaden.

Det föreslagna takutskåpet ger byggnaden ett helt nytt uttryck och de tidigare årsringarna och den ursprungliga takformen med en liten takfot, går ej att avläsa. Fönsterbytet med föreslagna profiler i rostfritt stål-finish förändrar också byggnadens karaktär på ett icke önskvärt sätt. Likaså att klä in den murade skorstenen och takfoten i rostfritt stål samt övriga föreslagna åtgärder såsom byte och inklädnad av dörr och garagedörr.

De föreslagna ändringarna avviker från byggnadens egenskaper och karaktärsdrag. Undantagen är att sätta igen två fönster på den södra fasaden samt ta upp ett takfönster, vilket eventuellt skulle kunna ges bygglov. Bedömningen i ärendet avser hela förslaget sammantaget.

Genom proposition 1997/98:117 ändrades skrivningen i varsamhetskravet då ordet "särdrag" byttes till "karaktärsdrag". Ändringen motiverades med att "i många fall inte tillräcklig uppmärksamhet ägnats bebyggelsens ursprungliga värden som innefattar trohet inte bara mot originalets utseende, utan även mot den teknik och de material med vilket det åstadkommit." Syftet med ändringen var också att understryka vikten av att varsamheten också är viktig utifrån det som karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen.

Att det i förarbetena specifikt betonades att det inte bara handlade om utseende utan även om bland annat material, var ett bidragande skäl till Boverkets utformning av det allmänna rådet om varsamhet i avsnitt 1:2211 Boverkets byggregler. Åtgärden bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär. Man ska utgå från den befintliga byggnadens egna material, egenskaper och förutsättningar för att nå ett bra resultat. Husets konstruktion och material bör vara styrande för åtgärderna vid en eventuell ändring.

I hög grad handlar ändringar också om teknik och att begränsa ingreppen för att minska risken för att byggnadens tekniska status förändras och rubbas.

Enligt Boverket ska man vid ändring av en byggnad välja lösningar som utgår från den befintliga byggnaden och dess kvaliteter och brister, liksom redan gjorda val av material och lösningar. På så vis kan ingreppen begränsas.

Förslaget uppfyller inte varsamhetskravet enligt 8 kap 17 § i plan- och bygglagen då det avviker från byggnadens karaktärsdrag och raderar en del av dess väsentliga egenskaper.

Enligt utformningskravet i 8 kap 1 § p. 2. plan- och bygglagen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Enligt lagkommentarerna (se Blomberg & Svensson, Plan- och bygglagen 2010:900 8 kap 1 § Lexino 2022-01-01) reglerar punkt 2 i ovanstående paragraf: ”vilka estetiska krav som kan ställas på ett byggnadsverks utformning. Det handlar här om byggnadsverkets egenvärde. I detta innefattas byggnadens yttre. Det handlar om professionellt och sakligt underbyggda kunskaper och värden, inte skönsmässiga bedömningar och personliga omdömen”. Föreslagen utvändigt ändring ger ett resultat som inte bedöms uppfylla utformningskravet i 8 kap 1 § p. 2.

Enligt plan- och bygglagens 2 kap ska allmänna intressen vägas mot enskilda. I 2 kap 6 § anges krav på att en åtgärd ska ges en lämplig utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och det färdiga förslaget ska ge en god helhetsverkan. Paragrafen kan ses som ett varsamhetskrav där hänsyn ska tas till omgivningen och bebyggelseområdet.

Även om området inte är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö är det trots allt en kulturmiljö med värdebärande karaktärsdrag som bör värnas. Kulturmiljövården är ett allmänt intresse som ska beaktas i alla bygglovsärenden.

Området planerades på 1930-talet enligt den tidens ideal med mycket grönska och luftighet. Bostadshusen placerades ofta så att största möjliga ljusinsläpp tilläts. De vanligaste fasadmaterialet är ljus puts eller träpanel med lockläkt. De vanligaste taken från tiden har flack taklutning, om än ingen, och endast litet taksprång.

Förslaget uppfyller inte kraven på lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, tar inte hänsyn till kulturvärdena på platsen och uppfyller därmed inte heller kravet på en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret till byggnadsnämnden att ansökan ska avslås i enlighet med 2 kap 6 §, 8 kap 1 & 17 §§ och 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Exteriörredovisning inkom 2022-03-03
- Fasadritningar, 4 st inkom 2022-04-11
- Exteriörredovisning inkom 2022-03-03

## Bilagor

- Yttrande från sökande/arkitekt inkom 2022-04-11
- Yttrande (fördjupad kommentar) från sökande/arkitekt inkom 2022-04-11

## Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 11 april 2022.

---

Delges:

- sökanden
- fastighetsägare

## Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen)  
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.  
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan)