



Byggnadsnämnden

## **Fastighet: VERDANDI 7 (SVALNÄSVÄGEN 11) Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av enbostadshus. Befintlig byggnad är uppförd 1974 och karaktäriseras av mörka fasadmateriäl med fasader av tegel kombinerat med mörkbrun träpanel. Byggnaden är ett välbevarat och tidstypiskt exempel på 1970-talets arkitektur. Förslaget i ansökan innebär att byggnadens fasader målas i en vit kulör. Ändringen bedöms inte ta tillvara byggnadens karaktärsdrag och strider därför mot varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL. Det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov och ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

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

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

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **UTLÅTANDE**

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 3 077 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits och avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Avgiften efter reducering är 1 419 kr.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av enbostadshus. Befintlig byggnad har fasader i tegel och brun träpanel som enligt förslaget målas i en vit kulör (RAL 9010 motsvarande NCS S0502-Y).

Karaktäristiskt för huvudbyggnaden på Verdandi 7 är tegelfasaderna kombinerat med partier med mörkbrun träpanel. Byggnaden är ett välbevarat och tidstypiskt exempel på 1970-talets arkitektur. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt ansökan med hänvisning till varsamhetskravet i plan- och bygglagen 8 kap 17 § PBL.

Sökanden har den 8 juni 2022 meddelat att de vill få ansökan prövad av byggnadsnämnden.

### **Bakgrund**

En ansökan om fasadändring har tidigare varit föremål för prövning på den aktuella fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade i delegationsbeslut den 13 oktober 2021, dnr BN 2021-000799, att bevilja bygglov för utvändig ändring för fasadändring för att putsa träpartier ”likt övriga putsade delar av fasaden”. Beslutet fattades dock på fel grunder då befintlig byggnad har tegelfasader. Bygglovets upphävdes i Länsstyrelsens beslut 2022-01-21 i ärende nr 403-72832-2021. Länsstyrelsen konstaterade dels att den befintliga byggnaden är välbevarad och tidstypisk, dels att omgivningen utgör en känslig miljö med höga kulturhistoriska värden. Av Länsstyrelsens beslut framgår sammanfattningsvis följande vad gäller bedömning av fasadändringen till vit puts:

- Fasadernas färg och material ändras väsentligt vilket leder till att byggnaden kommer att uppfattas som en helt ny byggnad.
- Hänsyn tas inte till den befintliga byggnadens karaktärsdrag, varken avseende formspråk, materialval eller färgsättning eller det sätt på vilket den befintliga byggnaden har anpassats till omgivningen.
- Fasadändringen tar inte till vara den befintliga byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värden och uppfyller därmed inte varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL.
- Ansökan uppfyller inte heller anpassningskraven i 2 kap 6 § första stycket 1 PBL.
- Det allmänna intresset av att bevara byggnadens värden väger tyngre i det enskilda intresset än att få utföra den ansökta åtgärden enligt 2 kap 1 § PBL.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S420 med beteckningen BFII m. Detaljplanen har ett uttalat syfte att bevara kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer. Med m betecknat område ska bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets

egenart eller kulturhistoriska karaktär. En byggnad som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Fastigheten ingår enligt kommunens Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun i kommunens bevarandeområde B16 Svalnäs. Området betraktas som särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär. Vid underhåll ska stor vikt läggas vid att byggnaders ursprungliga exteriör inte förändras genom exempelvis byte av fasadmateriäl, fönster, takmaterial eller färgtyp och kulör.

### **Yttranden**

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I yttrande den 2 augusti 2022 har fastighetsägarna hänvisat till att merparten av husen i närområdet är vita och att förslaget innebär en mindre förändring som inte ändrar karaktären på huset. Fastighetsägarnas synpunkter bifogas i ärendet.

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

Inom detaljplanelagt område krävs det bygglov för att byta färg eller material på fasaden, enligt 9 kap. 2 c § PBL. För en- och tvåbostadshus gäller detta endast om byggnadens eller områdets karaktär väsentligt ändras, enligt 9 kap. 5 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringen av kulören är att betrakta som en sådan väsentlig ändring som kräver lov.

Förutsättningarna för bygglov inom detaljplanelagda områden anges i 9 kap 30 § PBL. Förutom att åtgärden måste överensstämma med gällande detaljplan ska hänsyn tas till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL. Vidare får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Enligt 8 kap. 17 § ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Kraven på anpassning och varsamhet är generella krav som varken kräver särskilda bestämmelser i detaljplan eller något utpekande av kulturhistoriska värden i förhand.

Varsamhetskravet innebär att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och syftar till att fånga upp kulturhistoriska och miljömässiga värden i alla typer av byggnader och bebyggelsemiljöer, oavsett tidsålder.

Villakvarteren i området präglas av en blandning av individualistiskt utformade byggnader från olika tidsåldrar där olika arkitektoniska stilideal har satt sina avtryck. Utgångspunkten vid ändring är att hänsyn ska tas till varje enskild byggnads tidstypiska karaktärsdrag. Att det finns höga kulturhistoriska värden att ta hänsyn till framgår av både detaljplan och kommunens kulturmiljöhandbok.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden att måla de mörka tegelfaserna och träpanelen till ett helt vitt hus inte är att betrakta som en varsam ändring. Föreslagen omfärgning tar inte hänsyn till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och uppfyller därmed inte plan- och bygglagens varsamhetskrav. Att det inom området förekommer andra byggnader i vit kulör påverkar inte denna bedömning.

Byggnadens tydliga och tidstypiska karaktärsdrag i fråga om materialval och kulör går förlorade, även om materialet inte ändras i aktuell ansökan. Att måla teglet ger ett helt nytt arkitektoniskt uttryck som inte går att återställa. Den föreslagna åtgärden är en icke reversibel åtgärd som innebär att byggnadens ursprungliga utformning och fasaduttryck förändras permanent. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att inlämnat förslag är jämförbart med den tidigare föreslagna ändringen att putsa byggnaden i vit kulör och att frågan på så sätt redan avgjorts i ett beslut från överinstans. Sammanfattningsvis konstaterar miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

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

- Fotografier 3 st, inkom 2022-05-25

#### **Bilagor som är underlag för beslutet**

Bilaga 1: Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2022-01-21 i ärende nr 403-72832-2021

---

Delges:

- sökanden/fastighetsägarna

**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)