

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om slutbesked för utvändig ändring av enbostadshus samt rättelseföreläggande

Ärendet

Ärendet avser ansökan om slutbesked för utvändig ändring av enbostadshus. I delegationsbeslut den 25 oktober 2019 beviljades bygglov för utvändig ändring på fastigheten. Ansökan avsåg fasadändring avseende nya fönster samt montering av skyddsräcke vid takterrass. Av ansökan med tillhörande handlingar framgick att nya fönster och ny fönsterdörr skulle utföras i ”trä likt befintliga fönster”.

Ansökan om slutbesked föreslås nekas då utförda arbeten på fastigheten avviker från godkänt bygglov avseende fönsterbyte och räcke vid takterrass. Åtgärderna innebär sådana negativa konsekvenser för byggnadens karaktärsdrag att det strider mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Utförda fönsterbyten och räcket utformning innebär ett förvanskande och ovarsamt inslag på en byggnad med högt kulturvärde och förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand saknas.

Beslutet innebär att fastighetsägaren föreläggs att återställa byggnaden i enlighet med lov genom att antingen montera skyddsräcket på insidan av byggnadens taksarg, eller avlägsna terrassräcket helt och återställa fasaden efter infästningar. Dessutom föreläggs fastighetsägaren att ersätta de insatta fönstren och fönsterdörren i vit PVC med fönster i trä likt de befintliga, i enlighet med det beviljade bygglovet. Beslutet föreslås förenas med ett löpande vite på 5000 kronor för varje påbörjad månad, så länge åtgärderna i föreläggandet inte följs.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att neka slutbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 § PBL att förelägga [REDACTED] ägaren till fastigheten [REDACTED], att senast 6 månader efter detta beslut vunnit laga kraft vidta rättelse enligt följande:
 - a. Montera skyddsräcket på insidan av byggnadens taksarg och återställa fasaden efter infästningar, alternativt avlägsna terrassräcket helt och återställa fasaden efter infästningar.
 - b. Ersätta insatta fönster och fönsterdörr i vit PVC med fönster i trä likt befintliga, i enlighet med godkänt bygglov.
3. Föreläggande enligt punkt 2 förenas med ett vite med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag (1985:206) om viten. Löpande vite fastställs för fastighetsägaren [REDACTED] till 5 000 kronor för varje påbörjad månad, så länge åtgärderna i föreläggandet ej utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

4. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Bakgrund

I delegationsbeslut den 25 oktober 2019 beviljades bygglov för utvärdig ändring på fastigheten [REDACTED]. Ansökan avsåg fasadändring avseende nya fönster samt montering av skyddsräcke vid takterrass. Av ansökan med tillhörande handlingar framgick att nya fönster och ny fönsterdörr skulle utföras i ”trä likt befintliga fönster”. Vidare redovisades ett skyddsräcke i glas som enligt ansökan och tillhörande ritningar monteras på insidan av byggnadens taksarg. I samband med handläggningen av ärendet var miljö- och stadsbyggnadskontoret tydlig med sin bedömning att ett nytt fallskydd skulle sitta monterat på taksargens insida. Detta för att ha mindre negativ påverkan på villans arkitektur och karaktär.

Den 22 juni 2022 uppmärksammade handläggare från miljö- och stadsbyggnadskontoret att arbeten utförts i strid med bygglovet. Eftersom någon slutanmälan inte hade lämnats in uppmanades fastighetsägaren samma dag att komma in med sin slutanmälan i ärendet. Avvikelser från det godkända bygglovet har därefter utretts i ärendet. Genom platsbesök och inlämnat bildmaterial i samband med slutanmälan konstaterades att avvikelser skett från det godkända bygglovet. Sammanfattningsvis avviker det utförda arbetet från bygglov på följande punkter:

- a) Det utförda taksräcket skiljer sig från redovisningen i godkänt bygglov avseende höjden och att det monterats på utsidan av taksargen med räckesstolpar infästa i fasadteglet. Fasadredovisningen i ansökan om lov överensstämmer vidare inte med verkliga förhållanden. I fasadritningarna, angivna i skala 1:100, redovisades glastäckets totalhöjd om 110 cm sticka upp ca 50 cm bakom taksargens överkant. Detta har visats sig vara en felaktig redovisning av åtgärden då befintlig taksarg är väldigt låg.
- b) De nya fönster och den nya fönsterdörr som satts in i den övre våningen i fasad mot söder avviker från godkänt bygglov. Ansökan avsåg fönster som skulle anpassas till den befintliga byggnaden och utföras lika befintliga fönster i trä. Insatta fönster och fönsterdörr är i PVC-material i vit kulör och har markant bredare karmdimensioner än vad som redovisats i ansökan om lov. Åtgärden avseende nya fönster och fönsterdörr har inneburit en väsentlig ändring av material, kulör och karmmått, jämfört med beviljat lov.

I samband med slutanmälan uppmärksammades även olovlig installation av ny eldstad och rökkanal. Åtgärden har godkänts i efterhand i separat beslut (dnr B 2022-000792).

I kommunikering den 1 juli 2022 meddelade miljö- och stadsbyggnadskontoret sin bedömning att avvikelserna från bygglov avseende räcke och fönster inte kan godtas i efterhand samt att det är byggherrens ansvar att arbetet utförs i enlighet med beviljat lov

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

och de fastställda ritningar som hör till beslutet. Sökande har uppmanats komma in med redovisning av hur en rättelse i överensstämmelse med lov ska ske.

Platsbesök och möte med fastighetsägaren skedde den 11 oktober 2022. Den 14 oktober 2022 informerades fastighetsägaren om att kontorets bedömning står fast samt att förslag till beslut kommer att innebära att miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att besluta om ett rättelseföreläggande.

Fastighetsägaren har begärt längre tidsfrist för att utreda frågan och komma in med svar. Den 3 mars 2023 har fastighetsägaren inkommit med ett svar. Fastighetsägaren föreslår att infästningen av räckesstolparna målas i en ärggrön kulör vid höjden för taksargsplåten för att bättre smälta in. Förslaget har inte ändrat kontorets bedömning avseende möjligheten att godkänna ändringen i efterhand.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BF II.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom ett utpekad bevarandeområde (B29-B40 Djursholm). Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Aktuell byggnad är ritad av arkitekt Anders Berg 1962. Ändringar av byggnaden ska, enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag och enligt 8 kap. 13 § PBL får bygganden inte förvanskas

Yttranden

Fastighetsägaren har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Fastighetsägaren har den 11 augusti 2023 inkommit med yttrande samt bilagor med utlåtande från slutbesiktning, certifierad besiktningsman och byggfirma som intygar att arbetena utförts på ett fackmannamässigt sätt. I samband med arbetet och närmare besiktning av taket bedömdes infästning av räcket på insidan av takargen olämplig då det skulle kunna skada huset tätskikt. Fastighetsägaren har vidare framför att det transparenta räcket smälter in utan att skada byggnadens karaktär. Den 4 september 2023 har fastighetsägaren inkommit med ett tillägg till sitt yttrande angående fönsterbytet i övervåningen och att detta ej är att betrakta som bygglovpliktigt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggherren ansvarar för att arbetet utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt föreskrifter eller beslut. Eftersom utförda arbeten avviker från beviljat bygglov kan slutbesked inte ges, med stöd av 10 kap. 34 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Ett grundläggande krav för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL är att de sökta åtgärderna inte strider mot gällande detaljplan samt uppfyller kraven som följer av bl.a. 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Åtgärden strider inte mot någon bestämmelse i gällande detaljplan. Detaljplanen antogs 1937. Denna äldre stadsplan saknar särskilda utformnings- och skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I 2 kap. 6 § PBL anges bland annat att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas samt ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 8 kap. 13 § PBL framgår bland annat att en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Av 8 kap 17 § PBL framgår att ändringar av byggnader ska göras på ett varsamt sätt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. I förarbeten till paragrafen framkommer att varsamhetskravet innebär att estetiska och kulturhistoriska kvaliteter även i den vardagliga bebyggelsemiljön ska tas till vara. Varsamhetskravet handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommit. (prop. 1997/98:117 s. 20 f).

Bedömning av möjligheten att ge bygglov i efterhand

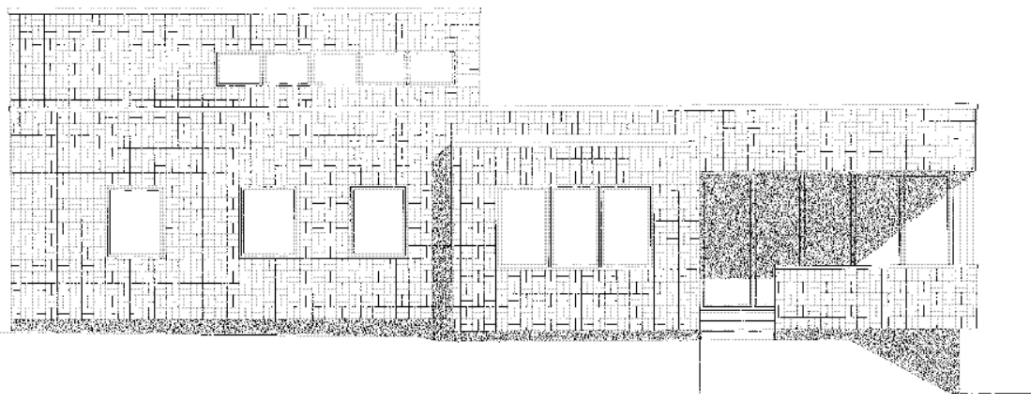
Avvikelserna från godkänt bygglov har inneburit en sådan ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende, vilket också framgår av den fotodokumentation som finns i ärendet. Avvikelserna avseende både räcke och fönsterbyte utgör lovpliktiga ändringar och ändringarna utgör inte sådana mindre justeringar som kan godtas inom ramen för befintligt bygglov.

Byggnaden ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården samt inom ett område som utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt i Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Enligt riktlinjerna ska stor vikt bland annat läggas vid att ändringsåtgärder anpassas till den befintliga byggnaden både när det gäller utformning, placering och materialval samt att byggnaders ursprungliga exteriör inte förändras genom exempelvis byte av fasadmaterial, fönster, takmaterial eller färgtyp och kulör.

Aktuell byggnad är ritad av arkitekt Anders Berg 1962. Byggnaden utgör ett välbevarat och tidstypiskt exempel på 1960-talets arkitektur. Den befintliga huvudbyggnaden karaktäriseras av strama kubiska volymer med fasadtegel i korgvävsmönster. Den

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

kopparplåtklädda taksargen utgör ett för byggnaden värdebärande karaktärsdrag och fönstrens utformning bidrar till byggnadens tidstypiska karaktär.



FASAD MOT VÄSTER
Fotograf: ark. A.

Nybyggnadsritning, ark Anders Berg 1962



innan ändring

Vad gäller kravet på varsamhet vid ändring är det viktigt att låta byggnadens karaktär vara utgångspunkten för åtgärderna och att anpassa materialval och utförande till byggnaden på ett sätt som inte innebär att byggnadens värde och arkitektoniska uttryck förvanskas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i samband med lovansökan bedömt att kravet på varsamhet och förbud mot förvanskning inte hindrar att fönster ersätts och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

att nya sätts in, om de utformas likt ursprungliga med samma utseende och material. De vita plastfönstren bedöms som ett främmande material och kulör för byggnaden och dimensionerna är betydligt grövre än de ursprungliga. Den sammantagna bedömningen är att fönstren är viktiga för byggnadens karaktär och dessa kulturhistoriska och kvalitetsmässiga värden kan inte ersättas med nyttillverkade plastfönster. Åtgärden, med dess materialval och utformning, bedöms inte uppfylla kraven på varsamhet mot byggnadens karaktärsdrag i 8 kap. 17 § PBL och innebär en förvanskning av byggnaden som inte är godtagbar. (Ex MÖD:s avgörande den 14 oktober 2015 i mål nr P 3853-15 där byte av fönster inte varit förenlig med 8 kap. 17 § PBL.)

Avseende terrassräcket är det avsevärt högre än vad som redovisats i bygglovsansökan och blir iögonfallande då räcket har monterats med stolpar och infästningar på utsidan av fasaden. Skyddsräcket påverkar byggnadens karaktär, men har i samband med lovprövningen setts som en motiverad åtgärd vid terrassen på taket för att räcket ska uppfylla krav som fallskydd. Enligt ansökan skulle glasträcket sticka upp ca 50 cm och monteras på insidan av taksargen. De verkliga förhållandena och utförandet avviker kraftigt från de godkända ritningarna och har påverkat byggnadens karaktär i större omfattning än vad miljö- och stadsbyggnadskontoret haft att bedöma utifrån ritningarna i inlämnad ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att utförda arbeten innebär en markant förändring av byggnadens karaktär och uttryck. Skillnaderna jämfört med godkänt bygglov är påfallande. Åtgärderna bedöms strida mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand enligt 9 kap. 30 § PBL.

Det förhållandet att åtgärden inte strider mot någon bestämmelse i detaljplanen ändrar inte denna bedömning.

Stöd för föreläggande

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna i denna lag eller i någon föreskrift eller något annat beslut som meddelats med stöd av lagen.

Om det på en fastighet eller i fråga om byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer det skäligt att rättelse ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att föreläggandet förenas med vite om rättelse inte

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

utförts inom angiven tid. Löpande vite föreslås till 5 000 för varje påbörjad månad, så länge åtgärderna i föreläggandet ej utförts.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om slutbesked för utvändig ändring av enbostadshus
2. Beslut om lov 2019-10-25
3. Situationsplan, inkom 2019-09-17
4. Fasad Öst, inkom 2019-09-17
5. Fasad Väst, inkom 2019-09-17
6. Fasad Syd, inkom 2019-09-17
7. Fasad Norr, inkom 2019-09-17
8. Konstruktionsritning detaljer, inkom 2019-09-17
9. Kontrollplan, inkom 2019-09-17
10. Foton från platsbesök 2022-10-11
11. Foton från platsbesök 2022-10-11
12. Foton från platsbesök 2022-10-11
13. Foton från platsbesök 2022-10-11
14. Mailväxling, 2022-10-14
15. Yttrande från fastighetsägaren, inkom 2023-08-11
16. Bilaga utlåtande certifierad besiktningsman, inkom 2023-08-11
17. Bilaga utlåtande över slutbesiktning, inkom 2023-08-11
18. Bilaga utlåtande från byggnadsfirma, inkom 2023-08-11
19. Skrivelse från fastighetsägaren, inkom 2023-08-14
20. Yttrande från fastighetsägaren, inkom 2023-09-04
21. Epost från fastighetsägaren, inkom 2023-09-04
22. Yttrande från fastighetsägaren, tilläggsinformation, inkom 2023-09-05

Delges:
Fastighetsägaren