

Datum: 2022-08-02  
Handläggare: Josephine Bruhn  
Direktnr:  
Diariennr: 2022.285 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Bygglov Utvändig ändring av enbostadshus SOLLEBRUNN 1:22 (GÄRDESGATAN 8) LOV 2022-0401**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2022-05-17 och avser bygglov för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten SOLLEBRUNN 1:22 (GÄRDESGATAN 8). Länk till webkartan:  
<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181243.17479999998&y=6445035.0881&z=9&l=222>

Åtgärden innebär att byggnadens takbeläggning av svarta betongpannor byts till tegelimiterande plåt.

En bedömning av ärendet har gått ut till sökanden 2022-06-08 med bedömningen att bygglov inte kan beviljas med nuvarande utformning samt med information om att ansökan kan återkallas. Sökande meddelade 2022-06-22 att man önskar få ärendet avgjort i samhällsbyggnadsnämnden.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, Detaljplan B 126, fastställd 1968. Fastigheten ligger inom utpekad kulturmiljöområde för Sollebrunn som kännetecknas av att vara en välbevarad mindre tätortsmiljö med karaktäristisk och tidstypisk bebyggelse från främst 1900-talet.

Bostadshuset uppfördes på 1960-talet med fasader av rött tegel och ett sadeltak med en beklädnad av svarta betongpannor. Byggnaden har en tidstypisk 1960-tals karaktär och är belägen i ett sammanhållet bebyggelseområde med villor uppförda under samma tidsperiod.

På fastigheten har det under de senaste åren utförts åtgärder utan bygglov, bostadshuset har renoverats utvändigt, ytterdörr och fönster har bytts ut, gavlarna har klätts i panel och garageporten i källaren har satts igen och uppfarten har fyllts med makadam. Ett tillsynsärende har upprättats 2022-06-21 och åtgärderna ska utredas.

### **Yttrande**

Sökande inkom med ett yttrande angående ansökan 2022-07-24, se handlingar.

### **Bedömning**

Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan, B 126, fastställd 1968. I planen finns inga bestämmelser om utformning av taken på byggnader och åtgärden strider därmed inte mot detaljplanen. Det som är av intresse i aktuellt ärende är hur det sökta materialvalet till taket förhåller sig till kraven i 8 kap. PBL om förbud mot förvanskning av byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla ur bl.a. kulturhistorisk synpunkt samt kravet på varsamhet vid ändring av byggnad utifrån karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

Byggnaden i aktuell ansökan utgör på grund av sin form, fasadkomposition och ursprungliga materialval ett fint exempel på villaarkitektur, tidstypiskt för perioden 1950-60-talet. Samtidigt

har byggnaden en individualitet och en tydlig arkitektonisk intention. Bebyggelsen i området är varierad och har tillkommit under framförallt 1950 -1970-talet. Hustyperna är friliggande med långsida mot gata och med förträdgård.

Den föreslagna åtgärden av att byta till ett plåttak som imiterar takpannor skulle innebära att tidstypiska karaktärsdrag för byggnaden försvinner, vilket innebär en stor förändring för byggnaden i sig och för bebyggelseområdet i sin helhet. Takmaterialet är en detalj som har stor betydelse för en byggnads karaktär. En förutsättning för att husens och områdets karaktär ska bevaras är att lämpliga takmaterial väljs, det vill säga takmaterial som fanns på den tiden husen uppfördes och som passar till respektive byggnads arkitektur. Den tegelimiterande plåten har ett annat utförande genom sin jämnhet, struktur, färg och sättet att åldras som avviker från betongpannor. Det är därför olämpligt att ersätta betongpannor med sådan plåt. Nedsmutsning, åldrande, detaljlösningar vid anslutningar mot andra material m.m. medför att de inte upplevs som äkta. Att successivt byta ut material, som var för sig inte tycks vara av stor betydelse, leder tillslut till en total förvanskning av en byggnad eller bebyggelseområde. Eftersom de imiterande materialen åldras annorlunda än de äkta förvärras förvanskningen med åren.

Att byggnaden inte är i originalutförande på grund av att det har genomförts fasadförändringar som det inte finns bygglov för, innebär inte att ett byte av takmaterial kan tillåtas. Bedömningen av sökt åtgärd utgår ifrån byggnadens utformning innan de olovliga åtgärderna utförts.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 14 och 17 §§ PBL om underhåll så att de särskilda värdena bevaras och om varsam ändring med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och de kulturhistoriska värdena. Åtgärden innebär att byggnadsverket inte får en god form- färg- eller materialverkan (PBL 8:1 p 2).

### **Laghänvisning**

Kravet på varsamhet gäller inte enbart enskilda byggnader utan även hela bebyggelsemiljön. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (PBL 2:6 tredje stycket).

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (PBL 8:14).

Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. (PBL 8:17).

I förarbeten till paragrafen framkommer att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommits. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön, se proposition 1997/98:117 sid 21.

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan inkom 2022-05-17. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-07-26. Byggnadsnämnden får besluta att

förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Ingen förlängning har gjorts. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL)

### **Avgift vid avslag**

Avgiften för lovet är 2 598 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2022-05-17. Beslut om lov fattades 2022-08-29. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir:  $2\,365/5 \times 5 = 2\,365$  kr.

Avgift för arkivering tas ut med 232 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 232 kr.  
Faktura sänds separat.

### **Upplysningar**

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

### **Handlingar som tillhör beslutet**

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2022-05-17
Foto samt fotomontage	2022-05-17
Yttrande från sökande	2022-07-24

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden m delgivningskvitto

Sophia Cohen  
Enhetschef Bygglövsenheten  
Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-08-11

Josephine Bruhn  
Bygglövshandläggare Sophia Cohen,



ALINGSÅS  
KOMMUN