

2022-11-29

Diarienummer
BN 2022/0350
L 2022-001655

Göran Hagsund
Bygglövsarkitekt

Ansökan om bygglov på Eginö 13

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för solpaneler på fastigheten Eginö 13
- att ta ut en avgift på 4 302 kronor för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

Sammanfattning

Ansökan om bygglov för att montera solpaneler på två takfall med en sammanlagd yta 141 m² på Eginö 13. Fastigheten är belagt med förvanskingsförbud enligt gällande plan och stadsantikvariern har erinrat mot ansökan i remissvar. Stadsbyggnadskontoret avstyrker ansökan och föreslår byggnadsnämnden att avslå ansökan då byggnaderna förvanskas i strid mot gällande plan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-11-29
- Bemötande från sökande 2022-10-31
- Stadsantikvariens yttrande 2022-10-18
- Situationsplan 2022-09-12
- Projektbeskrivning 2022-09-12
- Foto befintligt 2022-09-12
- Ansökan om lov 2022-09-12

Ärendet

Bakgrund

Ansökan om bygglov har inkommit för att montera solpaneler på två takfall på två ekonomibyggnader på fastigheten Eginö 13. Takfallen är riktade åt väster respektive söder och omfattar sammanlagt 141

2022-11-29

Diarienummer
BN 2022/0350
L 2022-001655

m². Fastigheten omfattas av detaljplan som vann lagakraft 28 februari 1994 och som har genomförandetid till 28 februari 2009. Enligt gällande plan får fastigheten användas till upplag och lager, inte detaljhandel. Byggnaderna har även kontor som tillåtet användningssätt. Ekonomibygnaderna som avses nyttjas för solpaneler är q-märkta enligt gällande plan och därmed råder förvanskingsförbud. Av planbeskrivningen framgår att *Egino 13 "är en av de åtta gårdar som blev kvar av byn Dalbys 40 gårdar sedan enskiftet 1812 genomförts. Endast ekonomibygnaderna är bevarande. Gården är den enda kvarvarande gården med bibehållen fyrkantsform och anläggningen får därför anses vara av kulturhistoriskt intresse. Den östra längan har ett exponerat läge i gatubilden och dess betydelse framhålls speciellt i inventeringen. Hela planområdet utgör sådan värdefull miljö att vid förändringar särskild hänsyn, enligt 8 kap 13 § PBL, skall tas till områdets karaktär och egenart. Området har därför fått en skyddsbestämmelse med ovanstående lydelse."*

Fastigheten är belagt med förvanskingsförbud enligt gällande plan och stadsantikvarien har erinrat mot ansökan i remissvar.

Vidare är fastigheten med i bevaringsprogrammet, liksom övriga inom planområdet och klassad som särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 § och innebär förvanskingsförbud.

Föredragning

Vid granskning mot gällande plan kan konstateras att åtgärden är planstridig då byggnaden förvanskas vid montering av solpaneler.

Stadsantikvariens yttrande är också ett stöd för kontorets bedömning.

Vidare är den dom från mark- och miljööverdomstolen MÖD 2021-11-09, Mål P 10501-20 att betrakta som prejudicerande även för detta fall och det finns enligt kontoret inga möjligheter att inta ett annat förhållningssätt. Av överdomstolens domskäl kan nämnas att förvanskingsförbud råder, solpanelerna är synliga från gatan, i avvägning mellan allmänna och enskilda intressen ska det allmänna intresset att värna kulturhistoriskt värdefulla miljöer råda.

Sökanden har inkommit med ett yttrande. Av yttrandet framgår att man förvärvade fastigheten 1991. Genom åren har byggnaderna och gårdsplanen renoverats. Över den befintliga kullerstensbeläggningen har ny beläggning lagts. Fasaderna har putsats om och kupor uppförts på takfallen åt gårdsplanen mm. Då byggnadsvolymer är stora och kräver mycket energi att värma upp har man en lösning med solpaneler. Sökanden menar att man redan fått lov för takkupor

2022-11-29

Diarienummer
BN 2022/0350
L 2022-001655

på takfallen inåt gården som en del av de investeringar man gjort på fastigheten. Sökandens yttrande finns i sin helhet i underlag för beslutet.

Trots de goda intentionerna med solpaneler menar kontoret att vid en avvägning mellan det allmänna intresset med stadsbilden och det kulturhistoriska värdet ställt mot det enskilda intresset med solpaneler får det allmänna intresset i detta fall väga tyngre. Solpanelerna avses att monteras inne på gården, men är synliga från vägen och dominerar stadsbilden som är väldigt känslig i närheten av omgivningarna kring Dalby kyrka. Ekonomibyggnaderna och gårdsplanen har redan förvanskats till viss del och det vore olyckligt om de exponerade takfallen förvanskar fastigheten ytterligare.

Med stöd av ovanstående föreslår kontoret att nämnden avslår ansökan.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift på 4 302 kronor av sökanden för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige.

Beredning

Stadsantikvarien har hörts i ärendet. Av yttrandet framgår att solceller placeras på två av gårdens byggnader. Gården är upptagen i Bevaringsprogrammet som särskilt värdefull kulturmiljö:

Ursprung i Dalby 8:1. Detta är en tidigare jordbruksfastighet som har bakgrund i

1700-talet. Nuvarande bostadshus är byggt 1936. Den kringbyggda formen är bibehållen, dock med vissa av tidens successiva förändringar. Så står bostadshus och två större ekonomibyggnader kvar varav den ena är putsad och den andra är i rött tegel. Endast två mindre uthusbyggnader har tillkommit på den nordvästra gårdsdelen. På innergården har den äldre kullerstenbeläggningen bibehållits nästan fram till idag då ny sten satts. Den östra gårdslängan ligger i nordsydlig riktning och följer Sjöstorpsvägen. Den står på granitsockel. Vid 1900-talets början ingick längan i en äldre trelängad sammanbyggd formation. Byggnadens södra del är nyligen renoverad, vitputsad och inredd. Gavelröstena är klädda med nu nymålade brädpaneler i rött. Plåt i rännen kring tak har röd kulör. Tvåluftsfönstren är också rödmålade liksom en pardörr som utgör entré och har överljus. Byggnaden har enligt uppgift stomme av tegel. Detta kan gälla endast den södra delen där bränt tegel finns. I norra delen är råsten och korsvirke stomme. Markerade hörn med utdragna lisener utanför murlivet i samma slätputs som övrig fasad. Taket är täckt med en äldre variant av korrugerad eternit. Norra gaveln är ej restaurerad och röjer en äldre mur under den raserade äldre putsen. Södra entrén är klädd med diagonalt lagd panel. Längan har på norra delen ett äldre portpar av stående rödmålade paneler.

2022-11-29

Diarienummer
BN 2022/0350
L 2022-001655

Den stora uthuslängan belägen i öst-västlig riktning är uppförd 1905 i rött tegel på granitgrund, även då friliggande. Den har sadeltak av korrugerad eternit och fönster av gjutjärn. Dörrar och portar är rödmålade. På längsgående fasadväggar syns en rad ankarluten. Ursprungliga magasinluckor är placerade upptill. Denna gård är i helhet rik på kulturhistoria. Gårdens ålder och byggnaderna i sig gör att de är viktiga att bevara för framtida upplevelser av historisk bebyggelse. Gården har tillbaka i tiden, som framgår av kartan 1787, utgjort en i raden av gårdar längs vägen norrut. Byggnaderna, dels den stilfulla men inte fullt så gamla bostaden, dels de äldre lagårds- och magasinsbyggnaderna, motsvarar den kringbyggda gården vilken varit landskapstypisk i många hundra år.”

Gården är belägen inom riksintresse för kulturmiljö, Kyrkomiljö med Nordens äldsta bevarade stenkyrka samt kungsgård som under medeltiden omvandlats till kloster. (RAÄ beslut 1997-08-18). Riksintressen får inte påtagligt skadas.

Solceller i den utsträckning som anges i ansökan bedöms innebära att upplevelsen av det enhetliga taklandskapet förändras och försämras då det enhetliga eternittaket delvis täcks och fragmentiseras. Solcellerna står därmed i strid mot detaljplanens bestämmelser om skydd för områdets och byggnadernas kulturmiljövärden. Gården ingår i den riksintressanta helhetsmiljön kring kyrka och kungsgård vilket gör att miljön är mer känslig än motsvarande gårdsmiljö med annan belägenhet. Den befintliga korrugerade eterniten är förvisso inte ursprunglig men är väl anpassad till gårdens karaktär. Det ur kulturmiljösynpunkt bästa alternativet hade varit att placera solcellerna i en miljö som inte är lika kulturhistoriskt värdefull eller på andra mindre värdefulla byggnader inom fastigheten eller på ställningar på marken. Ansökan avstyrks därmed. Ifall det trots det övervägs att meddela bygglov för solceller på byggnaderna bör de utföras i mindre omfattning och placeras med större omsorg, t ex genom att minskas i antal och koncentreras till östra byggnadens norra del där de inte är så framträdande utifrån omkringliggande gatunät.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 2 kap 1 § plan- och bygglagen framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2022-11-29

Diarienummer

BN 2022/0350

L 2022-001655

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

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen, eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver vad som följer av 31 b § får enligt 9 kap. 31 c § bygglov ges efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska enligt 9 kap. 31 d § PBL en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall.

2022-11-29

Diarienummer

BN 2022/0350

L 2022-001655

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Ian Cortes Guzman
Bygglovschef

Göran Hagsund
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.