



25 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott
B 2022-001479

§ 8

TOLLARE I:283 (MELLANBERGSVÄGEN I) TOLLARE I:282 (MELLANBERGSVÄGEN 8)

Ansökan om bygglov för ändrad användning i flerbostadshus

Beslut

Ansökan om bygglov för ändrad användning från lokaler till bostäder och utvändig ändring av flerbostadshus avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 31 b § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- Avgiften för avslaget för ändrad användning är 6 030 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

Ärendet

Den sökande har begärt att få beslut i ärendet av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ansökan gäller ändrad användning av källaren i fyra flerbostadshus från förråd och lokalytor till bostäder. Byggnaderna är uppförda i två våningar med källare.

Elva nya lägenheter tillkommer enligt ansökan. Lägenheternas boarea varierar mellan 24 och 55 m².

Ärendet gäller även bygglov för fasadändring som har samband med den ändrade användningen. Åtta nya fönster tillkommer och två garageportar ersätts med två nya dörrar och två nya fönster genom fasadändringen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 508 och DP 526. Bestämmelserna i DP 508 innebär bland annat användningen är bostäder och att byggnader får uppföras i högst två våningar med en högsta totalhöjd av 9 meter. Vid fasad utanför minst hälften av boningsrummen och på uteplats eller balkong får den ekvivalenta bullernivån inte överstiga 55 dB(A).

Bestämmelserna i DP 526, som är en tilläggsplan till DP 508, innebär att Mellanbergsvägens vändplan flyttas längre söderut, men ändrar i övrigt inget i DP 508.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

25 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Avvikelser från detaljplanen

Genom åtgärderna blir byggnaderna trevåningshus istället för tillåtna tvåvåningshus enligt detaljplanen. De nya bostäderna ligger i sin helhet i byggnadernas källare. Enligt rättspraxis kan källare inte huvudsakligen användas för permanenta bostadsfunktioner. Rättspraxis finns bl a i dom P6673-13 (referat 2014:43) från Mark- och miljööverdomstolen. I den domen tas upp att man bland annat måste titta på användningen av utrymmet för att kunna avgöra om det kan vara en källare. En huvudsaklig användning av en källare för separata bostadslägenheter medför att källaren blir våning. Ändringarna i fasaderna har samband med den ändrade användningen.

Tidigare beslut

Bygglov för tvåvånings flerbostadshus gavs 1951-01-01. Därefter har ett flertal bygglov getts för fasadändring och balkonger.

Ansökan om bygglov för en liknande åtgärd avslogs av nämnden 2017-05-04 i beslut MSU § 53/2017. Ansökan avsåg ändrad användning från lokaler till bostäder i källarplan, bygglov för murar och fasadändring, samt marklov. I den tidigare ansökan omfattades inte hela källarplanen, utan delar kvarstod som källarutrymmen i form av t ex tvättstuga.

Avslagsbeslutet överklagades av sökanden. Beslutet stod sig i länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen (MMD). Sökanden sökte inte prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen. I domen från MMD med mål nr P 5592-17 skriver man att omfattningen av de utrymmen som ska konverteras till bostäder är så pass stora att användningen av källarna efter förändringen i huvudsak kommer att vara för bostadsändamål och att det inte längre är fråga om källarutrymmen. Domstolen gjorde samma bedömning som nämnden, att bygglov inte kunde beviljas.

Pågående tillsynsärende med diarienummer B 2021-000120 finns på fastigheterna som är relevanta i detta ärende. Tillsynsärendet gäller olovligt inredande av bostad i källare, ändring av fasad och olovlig markåtgärd. Fastighetsägarna har i det ärendet uppmanas att vidta rättelse.

Yttrande

Sökande gavs möjlighet att yttra sig om förslaget till beslut senast den 2 januari 2023. I en skrivelse inkommen den 1 januari 2023 och två skrivelser den 19 januari 2023 har sökande yttrat sig med följande:

- Syftet med bygglovsansökan är att återställa husen och där man genom att ta bort befintliga kontorsytor och istället återför bostadsytorna möjliggörs att planområdets ursprungliga syften upprätthålls. I yttrandet kommenteras att det finns en lägenhet i källarplan i ett av punkthuset på Mellanbergsvägen 2. Den ursprungliga tanken enligt yttrande är att när husen en gång i tiden uppfördes var tanken att etablera såväl butiksverksamhet som lägenheter i källarplanen. Av olika orsaker kom bara

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

25 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

denna nämnda lägenhet att färdigställas. Genom att bygga om övriga källarutrymmen till smålägenheter kommer de befintliga 1950-tals husen att återställas till den tanke som fanns från en början – lägenhetsutrymmen i källarplan.

- I yttrandet nämns offentliga utredningar som visar på ett tydligt behov av en tydligare precisering om vad som anses vara en våning inom ramen för ett bygglov. Här påpekas risken fram till att en ny precisering är att på plats är just att snarlika bygglovsärenden får olika uttolkningar mellan olika kommuner samt även inom en kommun beroende på vilken handläggare som har hand om olika ärenden.
- I yttrandet lyfter man med hänvisning till ovan nämnda offentliga utredningar själv fram problematiken och svårigheten kring hur man korrekt skall beräkna våningstal. I det bygglovsärende som detta gäller görs inom ramen för handläggningen en allt för enkel bedömning att en ändrad användning av källarutrymmen till bostad skulle medföra att huset får en tredje våning.
- Ansökan om bygglov strider inte mot gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är bostäder och reglerar inte användning i källarplan. Inget våningsplan tillförs och byggnadshöjden förändras inte heller. Alla ytor är redan bruksbara ytor som skulle ha reglerats om det handlat om en nybyggnation. Även Länsstyrelsen i Stockholm vidgår samma inställning med riskerna av en alltför enkel bedömning då man framhåller ”Att ett våningsplan till viss del avses att användas för boende innebär visserligen inte per automatik att det ska betraktas som en våning i juridisk mening”
- Nacka kommun bör ta fasta på möjligheten att tillskapa planerliga små bostäder för kommunens yngre och ensamstående. Inte minst som det idag redan finns en källarlägenhet i ett av husen!
- I yttranden från den 19 januari 2023, trycker man på argumentet att förslaget till bygglov för ändrad användning till bostäder i källaren inte ändrar husens utseende nämnvärt och att husen fortfarande utvändigt upplevs som att ha två våningar och källare. En samlad bedömning enligt yttrande bör vara mer än endast användningen till bostäder för att bedömas som våning enligt praxis.

Skäl till beslut

Bedömningen görs att en ändrad användning av källarutrymmet för bostadsutrymme i sin helhet gör att utrymmet inte skall bedömas som källare utan som våning.

I domen P6673-13 från MÖD framkommer att en sammantagen bedömning av flera olika faktorer behöver göras för att avgöra om en källare ska anses utgöra våning. Dessa faktorer är: det visuella intrycket av källarfasaden, källarplanets förhållande till omgivande mark och vilken användning källaren har. Nämndens bedömning är att källarfasaden i ansökan inte gör att källaren upplevs som våning. Förhållandet mellan marknivåer och källarplanet medför inte heller att källaren ska anses vara våning. Däremot medför den huvudsakliga användningen av källarna för enskilda bostadslägenheter att källarna är att anse som våningar. Del av en bostadslägenhet kan ha källare med utrymmen för tillfällig vistelse, men att bostadslägenheter i sin helhet är placerad i källare medför att källaren blir en våning. Detta då den huvudsakliga användningen av utrymmet inte längre utgörs av rum för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

25 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

tillfällig vistelse som t ex förråd, tvättstuga eller liknande. Om en källare inte längre används för källarfunktioner kan den per definition inte längre vara en källare. Åtgärden, i mindre omfattning, är tidigare nekad med ett avslagsbeslut 2017 och prövad genom dom från MMD.

Vad sökande har anfört i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Ansökan avseende ändrad användning till bostäder i källaren och fasadändring innebär sammantaget att byggnaderna anses vara i tre våningar. Fler våningar än högsta antal våningar enligt detaljplanen är inte en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Förslaget avslås med 9 kap. 30 § 31 b § plan- och bygglagen då det inte följer detaljplanens bestämmelser.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 25 januari 2023

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Situationsplan

Bilaga 3. Fasadritning, hus 1

Bilaga 4. Planritningar, hus 1

Bilaga 5. Fasadritning, hus 2

Bilaga 6. Planritningar, hus 2

Bilaga 7. Fasadritning, hus 3

Bilaga 8. Planritningar, hus 3

Bilaga 9. Fasadritning, hus 4

Bilaga 10. Planritningar, hus 4

Bilaga 11. Yttrande, 2023-01-01

Bilaga 12. MÖD dom P6673-13

Bilaga 13. Yttrande, 2023-01-19, 1

Bilaga 14. Yttrande, 2023-01-19, 2

Bilaga 15. Dom från MMD, Mål nr P 5592-17

Bilaga 16. Beslut om avslag 2017-05-04

Yrkande

Birgitta Berggren Hedin (L) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Christina Ståldal (NL) och Henrik Unosson (S), bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade i enlighet med Birgitta Berggren Hedins yrkande att bifalla enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

25 januari 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnads-
nämndens myndighetsutskott

Protokollsanteckning

Birgitta Berggren Hedin för Liberalerna, Johan Krogh för Centerpartiet, Cecilia Gardner Larsson för Moderaterna och Henrik Unosson för Socialdemokraterna lät anteckna följande:

”Det vore positivt om det förslag som ansökan omfattar kunde bli verklighet. Beslut om avslag har ändå fattats efter att tillgängliga domar studerats bl.a. mark- och miljödomstolens dom den 16 februari 2018 P 5592-17 avseende samma förändring.

Av rättsfallen framgår att källare som görs om till bostäder leder till att husen anses ha tre våningar, vilket detaljplanen inte tillåter. Under förutsättning att bostäder kan tillskapas, som uppfyller normala krav för bostäder, är en ändring av detaljplanen vad som krävs.

Ändringen skulle innebära att tre våningar tillåts i stället för nuvarande två.

Fastighetsägaren kan ansöka om en sådan ändring.”

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot.

Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------