

Stockholm 2023-03-28

YTTRANDE

B 2022-001590

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

131 81 Nacka

Kummelnäs 1:168, Kummelnäsvägen 50

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

YTTRANDE AVSEENDE TJÄNSTESKRIVELSE FRÅN BYGGLOVSENHETEN, NACKA KOMMUN.

Den nionde mars 2023 skrev Bygglövsenheten i Nacka kommun en skrivelse i ärendet. Skrivelsen föreslår avslag och är signerad av handläggare Johanna Åhs och enhetschef Maria Melcher. I detta yttrande svarar vi på de argument som framförts i bygglövsenhetens skrivelse.

Bygglövsenhetens skäl till beslut

I skrivelsen framförs tre huvudsakliga argument för att bygglövsansökan ska avslås; antal våningsplan, ändrade marknivåer samt antalet lägenheter.

Antal våningsplan

I skrivelsen bedöms förslaget utgöra tre våningar och därmed strida mot detaljplanen, som endast medger två våningar. I bedömningen hänvisas det till Mark- och miljödomstolens mål P 5592-17. Av denna dom framgår följande:

”Konverteringen tillsammans med de övriga lovsökta åtgärderna vad gäller fönster, dörrar och marknivån innebär vid en samlad bedömning av utrymmenas konstruktion och användningssätt att det inte längre är fråga om källarutrymmen även om avstånden till översidan av ovanliggande vånings golv och medelmarknivå invid byggnaden inte överstiger en och en halv meter.”

Domstolen menar alltså att det krävs en samlad bedömning när det avgörs huruvida en källare ska betraktas som en våning, och att denna bedömning ska utgå från tre faktorer:

- Det visuella intrycket av källarfasaden
- Källarplanets förhållande till omgivande mark
- Källarens användning

Detta fastslås även i MÖD P 6673-13, en dom som anses vara rättspraxis i frågor som berör under vilka omständigheter en källare betraktas som en våning i juridisk bemärkelse. Vad gäller de två förstnämnda faktorerna, det visuella intrycket och förhållande till omgivande mark, framgår det i tjänsteskrivelsen att ingen problematik föreligger. Av skrivelsen framgår det att:

"Utskottets bedömning är att källarfasaden i ansökan inte gör att planet upplevs som våning. Förhållandet mellan marknivåer och källarplanet medför inte heller att planet ska anses vara våning."

Således är det den sistnämnda faktorn, källarens användning, som i skrivelsen tas upp som anledning till att källarplanet skall betraktas som en våning. Detta då källarplanet inrymmer funktioner för andra ändamål än tillfällig vistelse:

"Del av en bostadslägenhet kan ha källare med utrymmen för tillfällig vistelse, men att bostadsfunktioner i sin helhet är placerad i källare medför att källaren blir en våning."

I bedömningen frångås således principen att en samlad bedömning bör göras, och man hänvisar till endast en av tre faktorer (användning) vid bedömningen. Vid en samlad bedömning bör samtliga faktorer beaktas, och sedan bör en väl avvägd bedömning göras.

Uppfattningen att det faktum att bostadsfunktioner i sin helhet är placerade i källarplan per automatik innebär att källaren ska anses vara en våning delas inte av andra kommuner, som förhåller sig till samma lagar och rättspraxis. I Stockholms kommun finns en rad exempel på åtgärder där bostäder inretts i källarplan utan att dessa kommer att räknas som våning. Ett exempel är lägenheter som inretts på fastigheten Konvolvulus 19 i Midsommarkransen. Här beviljades en bygglovsansökan 2021 för inredning av bostäder i källarplan. I detta ärende ansågs inte det faktum att bostäder i sin helhet placerades i källarplan medföra att källarplanet räknades som en våning.

Ändrade marknivåer

Bygglovsenheten menar att det faktum att det görs stora markförändringar i förslaget är ett argument för att avslå bygglovsansökan. Av tjänsteskrivelsen framgår det att:

"För att bebygga platsen enligt förslaget behöver omfattande markarbeten vidtas, på vissa ställen upp emot 3,5 meter markförändring. En stödmur som är 3 meter hög redovisas i förslaget. Att anpassa en ny byggnad till platsen handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga kvaliteter och ta tillvara platsens förutsättningar. Förslaget bedöms inte anpassat efter landskapsbild och natur- och kulturvärden på platsen."

Fastigheten Kummelnäs 1:168 har mycket speciella höjdförhållanden. I söder, mot Kummelnäsvägen, är marken relativt platt, för att sedan ha en brant lutning mot vattnet i norr. Att anpassa en byggnad efter dessa förhållanden kräver en del ingrepp i den befintliga marken.



Bild 1. Fasader mot vattnet (norrfasader). TV: Den föreslagna byggnaden på Kummelnäs 1:168. TH: Den befintliga byggnaden på Kummelnäs 1:167.

På grannfastigheten Kummelnäs 1:167, en fastighet som har snarlika förutsättningar, ligger en byggnad som liksom den som föreslagits på Kummelnäs 1:168 ligger i sutteräng med en hög fasad mot vattnet. På denna fastighet gjordes omfattande markförändringar och stödmurar var nödvändiga för att möjliggöra byggnadens utformning.



Bild 2. Norra fasaden på Kummelnäs 1:167. På bilden syns hur marken har bearbetats för att möjliggöra byggnadens utformning.

Den byggnad vi föreslagit innebär inga markändringar som påverkar omkringliggande fastigheter, gator eller allmän platsmark. Marken mot vägen, söder om byggnaden, är relativt platt idag och kommer att vara så även efter vår föreslagna åtgärd. Inte heller marken norr om byggnaden, mot Karbosjön, kommer att påverkas på ett sådant sett att det upplevs från vattnet. Markförändringarna innebär inte heller någon större åverkan på de höga naturvärden som finns på fastigheten.

Angående den stödmur som planeras i anslutning till byggnaden kommer den inte synas från eller påverka omkringliggande fastigheter eller allmän platsmark. Muren vänder sig västerut, så att den täta vegetationen på fastigheten skymmer den från grannfastigheten.

Antal lägenheter

Byggnaden i det aktuella förslaget innehåller åtta lägenheter. Bygglövsenheten menar i sin skrivelse att antalet lägenheter strider mot detaljplanens syfte; att ge möjlighet till en utbyggnad av villor i området. Det har dock byggts ett antal flerbostadshus i området under senare tid, bland annat på den tidigare nämnda fastigheten Kummelnäs 1:167, där det byggts ett hus med fyra lägenheter. Av Bygglövsenhetens skrivelse framgår:

"I området finns ett antal mindre flerbostadshus, med upp till fyra lägenheter. Trots att det saknas begränsningar i detaljplanen gällande antal lägenheter per fastighet tyder planbeskrivningen på att utifrån anpassningskravet och omgivningskravet enligt plan- och bygglagen att det inte är lämpligt att uppföra ett flerbostadshus med åtta lägenheter på fastigheten."

Det finns ingen bestämmelse om antalet bostäder i detaljplan, och Bygglövsenheten hänvisar inte till några specifika domar i sin skrivelse. I tidigare kommunikation i ärendet har de dock hänvisat till domarna MÖD P 6512-17 och Svea HR P 3431. Den sistnämnda domen, som gäller huruvida en specifik byggnad kan uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse, förklarar följande:

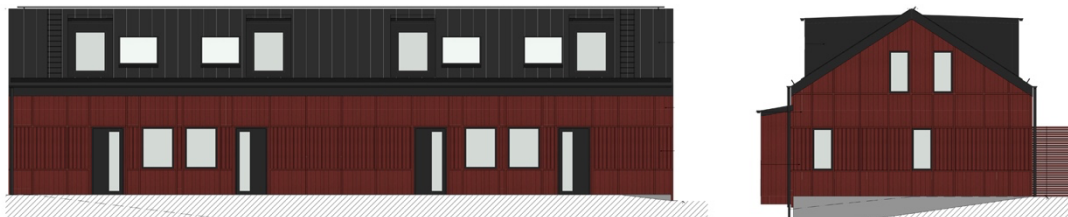
"Byggnadens utformning är sådan att det inte kan anses vara frågan om egnahems eller villabebyggelse. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att byggnaden inte heller visuellt kan uppfattas som sådan bebyggelse. Flerbostadshuset kan därför inte anses utgöra ett friliggande hus på det sätt som termen ska tolkas i detaljplanen."

Som framgår av citatet handlar domen främst om vilket visuellt intryck en byggnad ger. Den byggnad som diskuteras i domen har en modernistisk design, med platt tak och släta väggar, i domen visas ett par fasadritningar på byggnaden.



Detalj ur domen Svea HR P 3431.

Den byggnad vi föreslagit har ett helt annat visuellt intryck, den har brant lutande sadeltak, takkupor och fasader smyckade med ribbor. Den är också planerad att målas i falu rödfärg. Den ger ett intryck av att vara en klassisk villa, vilket är avsiktligt med tanke på att detaljplanen föreskriver utbyggnad av villor. Sett från vägen är den varken högre eller bredare än många av de enbostadshus som finns i närområdet, viket också syns i bilden nedan. Gavelfasaden visar också hur sadeltaket och takkuporna bidrar till att byggnaden visuellt passar in i området.



Detalj ur bygglovet. TV syns den fasad som syns mot vägen, TH syns en av gavelfasaderna.

Den andra domen, MÖD P 6512-17, gäller definitionen av "fristående hus". I domen fastslås att en byggnad med 12 lägenheter inte är planenlig då detaljplanen föreskriver fristående hus;

"Mark- och miljööverdomstolens uppfattning är att en byggnad med tolv lägenheter och aktuell utformning inte kan anses utgöra ett fristående hus på det sätt som domstolen tolkar begreppet... Eftersom Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den planerade byggnaden inte uppfyller vad som avses med begreppet fristående hus är byggnaden inte förenlig med gällande detaljplan."

Begreppet fristående hus förekommer inte i den detaljplan som reglerar den berörda fastigheten, detaljplan 391, varken i plankarta eller planbeskrivning, så denna dom ska inte ses som applicerbar i det här fallet.

Sammanfattning

Vi är av den uppfattningen att den byggnad vi sökt lov för följer både detaljplan och gällande lagstiftning. Huset är i två plan, med inredd vind och källare, vilket enligt detaljplanen är det tillåtna våningsantalet. Att inreda källare med bostadsfunktioner är vanligt förekommande och anses normalt sett inte innebära att en källare ska anses som våning. De markförändringar som krävs är med tanke på tomtens topografi nödvändiga och inte större än de som tidigare gjorts i närheten och flerbostadshus är varken något nytt eller främmande i området.

Åtgärden är således att betrakta som planenlig och ansökan om bygglov bör bifallas.

Vänliga hälsningar

Katarina Nagorka, fastighetsägare

070 - 432 80 50

katarina.nagorka@gmail.com

Alex Lundberg Aguilera, arkitekt

070 – 581 35 56

alex@laarkitekter.se

Lundberg Aguilera arkitekter AB