

Saltsjöbaden 4 maj 2023

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden
Nacka Kommun

Dnr: B 2023-000033

Omprövning av bygglovsansökan

Som fastighetsägare till fastigheten Baggensudden 9:4 upplever jag att Bygglövenheten har hanterat mitt bygglovsärende högst oprofessionellt och inkonsekvent.

Villan, uppförd 1961, har genom åren genomgått många förändringar. Invändigt är i princip allt från byggnadstiden sedan länge utrivet. En del fönster har bytts ut till nya i aluminium, en del med, något utan mittpost. En balkong har tillkommit mot trädgården så även en illa utförd grov carport i svart trä och plåt som skämmer huset. Fönsterluckorna som ursprungligen satt på fastigheten är borttagna. Befintligt entréparti och garageport i teak är i dåligt skick och går inte att reparera, isoleringen är bristfällig. Tegelfasaden, se bilaga 1, är dåligt utförd i ett mörkt hårdbränt räfflat fasadtegel, ibland med lutande skiftgång. Fogarna är grova och mörkt gråröda i hårt cementbaserat fogbruk som spricker. Fasaderna är mörka och saknar den inbjudande värme de andra husen i tegel på gatan utstrålar.

Den 26 oktober 2022, se bilaga 2, får jag i skrift från Bygglövenheten att ingen kulturmiljöklassning gäller för min fastighet och att en ändring av detaljplanen ligger långt fram i tiden. Detta efter att specifikt ha påtalat att jag i första hand önskar göra en fasadändringar med ändrat material, färg samt tillägg i form av en större balkong in mot tomten. Jag anlitar då en erfaren arkitekt respektive konstruktör och investerar såväl tid som pengar i att påbörja det projekt som var anledningen till att vi överhuvudtaget köpte den slitna och sönderrenoverade fastigheten. Samma arkitekt har även nyligen ritat en av mina grannfastigheter, se bilaga 3.

När jag har skickat in bygglovshandlingarna den 10 januari 2023 får jag till svar av Bygglövenheten den 18 januari att balkongen är möjlig att bevilja men att ändringen inte bedöms som tidstypisk och att tegelfasad och tak bör bevaras. Detta trots att såväl puts som ek var vanligt förekommande material på 60-talet. Fönstren nämns inte. Redan här skriver Bygglövenheten att de kommer att rekommendera ett avslag. Jag försöker den 19 januari få till ett möte med Bygglövenheten men får till svar den 25 januari att de inte ser att ett möte tillför något i det läget. Jag söker sedan Bygglövenheten otaliga gånger utan framgång. Den 10 februari får jag till svar att det framför allt är tegelfasaden som är det viktiga att bevara, nu nämns inte taket längre och fönstren har ännu inte nämnts. Då jag inte lyckas få till en dialog med Bygglövenheten kontaktar jag stadsarkitekt Nina Åman. Hon kommer ut på ett platsbesök. Vid platsbesöket tycker hon att teglet är fläckigt och håller med om att det kan vara bortom räddning. Hon tycker att jag kan ta bort träpanelerna högst upp på gavlarna. De gamla fönster och dörrpartierna vill hon att jag renoverar. Hon nämner även att hon vill att jag ska ha träfönster men kan måla dem i en 60-talskulör. De behöver inte vara vita. Carporten tycker hon att jag kan riva, vilket kommer att ge stora håligheter i teglet. Hon håller med om att mitt ärende har hanterats oprofessionellt av kommunen. Efter besöket skriver hon sitt yttrande. Efter besöket kontaktar jag en fackman som jag har stort förtroende för. De gör en

energimätning som påvisar att de gamla fönster- och dörrpartierna läcker kraftigt, se bilaga 4 och 5, och skillnaden mot de aluminiumfönster som finns på fastigheten är markant. Då majoriteten av fönstren på min fastighet idag är moderna aluminiumfönster, och även ett dörrparti, önskar jag att byta även dessa så att fönster och dörrar blir enhetliga och mer tidstypiska. I Nina Åmans yttrande står även att fasaden är fläckig. Fackmannen som jag kontaktade har tidigare försökt att rengöra respektive blåstra samma sorts tegel men med mycket dåligt resultat pga hålligheterna och räfflorna på teglet. Nina Åman skriver även att de slitna dörrarna och fönstren *sannolikt* kan renoveras. De offerter jag har fått säger att garageport och ytterdörrspartiet är bortom möjlighet till renovering, se bilaga 6, då de har bågnat med åren och det är så markant att det inte går att "räta upp". I båda partierna snöar det in på vintern pga att de är så kraftigt bågnade. De gamla balkongdörrarna och fönstren är inte försvarbara att renovera då det gällande fönstren inte löser hela problemet med att sätta på ett tredje glas då fönsterkarmarna behöver bytas då de är eftersatta och ruttna. Gällande balkongdörrarna så läcker även träpartiet mycket energi då det är oisolerat. Oavsett vad så anser jag att jag som fastighetsägare måste kunna få ha enhetliga fönster och dörrar på min fastighet.

I mars får jag så till ett möte med min handläggare Helena Nilzén och hennes chef Per Sundin. I mötet påtalar det vikten av att behålla teglet samt att jag måste ha, vad de kallar spröjs, på fönstren samt vita träfönster. Nu får jag inte längre välja kulör på fönstren utan nu ska de vara vita. Plötsligt får jag nu ändra taket. Jag har inga problem att ha kvar nuvarande fönsterindelning på de stora panoramafönstren även om många 60-talsfastigheter hade panoramafönster utan mittposter. Det jag nämnde för Nina Åman vid hennes platsbesök var att jag verkligen skulle uppskatta att få ha fönsterrutor utan mittkonsol i sovrummen, så som samtliga övriga fastigheter på gatan utom en, så att vi inte sitter och tittar in i en aluminiumpost istället för den vackra utsikten, se bilaga 7-10. Jag har dessutom redan fönster utan mittpost på fastigheten idag. Även Helena Nilzén och Per Sundin håller med om att ärendet har skötts oprofessionellt och inkonsekvent men vill inte ta konsekvenserna av det och bevilja det bygglov jag ansökte om som är inom befintlig detaljplan och framtaget utifrån den information som kommunicerades från Bygglovenheten den 26 oktober 2022. Jag får i mötet även information om att de, stadsarkitekten och kommunens antikvarie har fått upp ögonen för min fastighet efter att jag har ansökt om bygglov. De vill därför basera sitt avslag på ett beslut som eventuellt kommer att tas första halvåret 2025, och att min fastighet då eventuellt blir klassad som särskilt värdefull. Hur en så, vid dags dato, sönderrenoverad fastighet kan klassas som särskilt värdefull är för mig och mina grannar en gåta. Som ansvarstagande medborgare har jag baserat min renovering av min eftersatta fastighet utifrån gällande detaljplan och att Bygglovenheten då baserar sitt avslag i början av 2023 på något som eventuellt inträffar första halvåret 2025 känns rättsosäkert.

Den 10 mars får jag information från Bygglovenheten att de kan gå vidare med balkongen samt att inventeringen påtalar det värdefulla med vita träfönster med nuvarande indelning och indragning, se bilaga 11. Stadsarkitekten lyfter bebyggelsens sammanhållna intryck mot gatan. Såväl Styrmanvägen som Baggensudden som helhet har allt annat än ett sammanhållet intryck, se bilaga 7-10. Från min fastighet ser jag fyra putsade hus, fyra tegelhus och tre trähus i olika stilar. Ett grannhus är precis renoverats med samma arkitekt som jag har anlitat. Ett är putsat, troligen sedan 60-talet, med turkosa fönster, samtliga tegelhus är på olika sätt renoverade och samtliga har fönster mot gatan utan mittposter. Ett av dem har även partier i puts. Nu får jag inte längre ändra taket. Träpanelerna på gavlarna har inte nämnts sedan Ninas platsbesök.

Den 20 april får jag efter frågan vad som händer härnäst meddelande om att jag får bygga balkongen, byta taket men får avslag för byte av fasadmateriäl, ändrad fönsterindelning och balkongdörrar, byte av entréparti och garageport. I den tjänsteskrivelsen står det helt plötsligt att bygglovenheten har kommunicerat att byte av färg från vitt till ek på fönsteromfattningar enligt förslaget kan beviljas men att fönsterindelningen måste finnas kvar. Renovering/byte av fönster med samma indelning och utformning kan göras. Detta är ingenting som tidigare har kommunicerats till mig. I skrivelsen står även att "Av 8 kapitlet 14 paragrafen plan- och bygglagen framgår följande: Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 paragrafen i huvudsak bevaras". Utmaningen är att denna fastighet är misskött och sönderrenoverad under lång tid. Jag får även rivningslov för carporten något som Bygglovenheten i mail den 5 december 2022 har meddelat mig inte behövs, se bilaga 12.

Att en granne nyligen har genomfört en snarlik renovering gör även att jag känner mig särbehandlad och att likabehandlingsprincipen inte följs. Nina Åman har kommunicerat, efter att ha pratat med kommunantikvarien, att det beror på att den fastigheten tidigare var i mexitegel. På Baggensudden är det dock betydligt färre fastigheter i mexitegel än i rött tegel och då borde ju den arkitekturen vara än viktigare att bevara intakt.

Stadsbyggnadskontoret har under pågående bygglovsprocess låtit förstå att man i en framtid avser att i en reviderad detaljplan för centrala Baggensudden, och till skillnad mot idag, förteckna de material och formspråk som inte får förändras. Ett utredningsarbete lär ha påbörjats men det finns inget i gällande plan som talar emot rätten att renovera huset på redovisat sätt.

Då argumenten till avslag har svajat under processens gång här även varsamhetskravet nämnts. I bygglagstiftningen finns generella regler mot förvanskning och varsamhet.

PBL 8 kap. 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket skall också tillämpas på bebyggelseområden.

PBL 8 kap. 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning 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.

Jag, och mina grannar, anser att byggnaden på fastigheten Baggensudden 9:4 inte är "särskilt värdefull" ur de aspekter som förtecknas i PBL ovan. Det hade varit trevligt om det varit så men så är inte fallet. Huset var en typisk villa från sin tid, innan den blev eftersatt och sönderrenoverad, som det finns en mängd av i Saltsjöbaden. Den är heller inte ritad av en känd arkitekt. Googlar man Bernt Kåberger får man ingen träff. Ingen av mina grannar har något att invända mot de åtgärder på fastigheten jag önskar göra. Tvärtom är samtliga mycket engagerade och de totalt jag har pratat med har i skrift meddelat att de tycker att de ändringar jag önskar göra försköna och lyfter snarare än förvanskar såväl fastigheten som gatan och dess omgivning. Jag har bifogat några av de skriftliga intygen i bilaga 13. Säg till om ni önskar fler.

Som fastighetsägare känner jag att jag har köpt grisen i säcken då fastigheten varken är K- eller Q-märkt samt att jag önskar försköna den inom ramen för den information jag har fått från kommunen

såväl i samband med fastighetsköpet 2022 som i mailet daterat 26 oktober 2022. Om jag hade vetat om den information som har framkommit under bygglovsprocessen hade jag aldrig köpt fastigheten och budgivningen hade sett annorlunda ut. Jag önskar investera, ta hand om och skapa en enhetlig och estetiskt vacker fastighet som såväl vi, som våra grannar, trivs med men hindras av ett eventuellt beslut som eventuellt tas 2025.

Mitt önskemål är att varsamt försköna det slitna och eftersatta huset, inte förvanska, till glädje för mig, mina grannar och närområdet.

- Huskroppen med dess proportioner bevaras
- Taklutningen bevaras, inga takkupor eller dylikt som flera grannar nyligen har byggt
- Fasaden putsas i en ljus kulör likt många andra villor från samma tid i Saltsjöbaden, se bilagor 7-10 från närområdet. Huset får en mjukare och enhetligare framtoning men är fortfarande en byggnad i stil med husen runt omkring och i ett 60-talsmaterial
- Fönstren, gamla och nya i trä och aluminium samt dörrparti och garageport byts till nya enhetliga i oljad ek likt andra villor från samma tid. Även ek är ett material som användes mycket på 60-talet.
- En ny estetiskt vacker balkong byggs in mot trädgården
- Den förfulande carporten rivs

Som kommuninvånare upplever jag en rättsosäkerhet då jag har följt detaljplanen men då Bygglövenheten och Nacka Kommun har brustit i att ge mig korrekt information och vägledning samt att informationen från dem hela tiden har ändrats från ett klart besked att inga kulturmiljöklassningar finns när jag vill ändra fasad, material mm till ett svajigt och föränderligt tyckande om vad jag får och inte får göra med min fastighet trots att jag följer gällande detaljplan.

Med stöd i ovanstående önskar jag att Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beviljar inlämnad bygglovsansökan. Inlämnad ansökan måste behandlas utifrån gällande detaljplan. Varken jag, mina grannar, tillfrågade sakkunniga respektive jurister ser att det finns stöd för avslag i PBL 9 kapitlet 30 § gällande min fastighet. Inte heller att byggnaden är av den karaktären att det är rimligt att jag ska tvingas vänta i två år på ett bygglovsbesked. Det oprofessionella, svajiga och otydliga agerande Bygglövenheten och Nacka Kommun visat prov på under handläggningen av mitt bygglovsärende upplever jag bero på att kommunanställda har fallit tillbaka på eget tyckande och framtida spekulationer till förfång för mig som fastighetsägare och medborgare i Nacka kommun.

Tveka inte att höra av er om ni har några frågor. Ni når mig på nummer 0730 55 17 33 alternativt på karin@ahrlelaurell.com.

Med hopp om ett positivt besked,



Karin Laurell

Bilagor:

Bilaga 1 Tegel på min fastighet i närbild

Bilaga 2 Mail från Bygglovenheten 26 oktober 2022

Bilaga 3 Grannfastighet ritad av samma arkitekt

Bilaga 4 Styrmansvägen 7 energiläckagemätning NormBygg

Bilaga 5 Styrmansvägen 7 energiläckagemätning NormBygg, del 2

Bilaga 6 Intyg garageport och entrédörrsparti NormBygg

Bilaga 7 Närmaste grannar

Bilaga 8 Styrmansvägens blandade arkitektur exklusive mina närmaste grannar

Bilaga 9 Fjällvägen/Matrosvägen fönster utan mittkonsol och olika fönsterfärger

Bilaga 10 Vikingavägen

Bilaga 11 Ärendekort tom 220314

Bilaga 12 Mail från Bygglovenheten att rivningslov ej behövs för carporten

Bilaga 13 Ett urval av intyg från grannarna

Bilaga 14 Min fastighet i befintligt skick

Bilaga 15 Bygglovsansökan 220110