



Klagande
Se sändlista

Motpart
Se sändlista

Överklagande av beslut att bevilja bygglov för tillbyggnad och ändrad användning av kontorslokaler till bostäder på fastigheten Sicklaön 145:16 i Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandena från Brf Borgargården, Brf Lillängsbacken, Brf Remfabriken, Brf Vikingaleden, Brf Fyren, Brf Järla Herrgård, Brf Gustafsgården, Brf Gasackumulatören, Brf Sturegården och Brf Marketenteriet.

Länsstyrelsen avvisar Brf Klosterstrandens och Brf Vasagårdens överklagande i den del som avser rivningslov.

På talan av Järla Sjö Samfällighetsförening, Brf Klosterstranden samt Brf Vasagården upphäver Länsstyrelsen det överklagade bygglovet.

Bakgrund

MSN 523 / 2016

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 27 januari 2016, § 28, att med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja The Factory i Nacka AB bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder samt tillbyggnad på fastigheten Sicklaön 145:16 (den s.k. Pumpprovningen). Vidare beviljades rivningslov för del av befintlig byggnad. Som skäl för beslutet angavs bl.a. följande. Åtgärden följer detaljplanen. Trots att den befintliga byggnaden har stora kulturhistoriska värden enligt inventering inför planarbetet med den gällande planen, har byggnaden inte några skyddsföreskrifter i planen medan flera närliggande byggnader har sådana bestämmelser. Fastigheten har en byggrätt på 3-4 våningar. Möjligheten att bygga en 3-4 våningar hög byggnad har bedömts viktigare än intresset av att skydda befintlig byggnad. De olägenheter som framförts om skuggning, ökad belastning på allmänna ytor, trafik o.s.v. är inte större än att de bedöms få tålas i ett tätbebyggt storstadsområde och kan inte ses som betydande olägenheter. Parkeringslösningen har godkänts av kommunens remissinstanser. Sicklaön GA:56 omfattar enligt anläggningsbeslut den 11 december 2011 underjordiskt garage jämte erforderliga anläggningar. Lantmäteriet bedömer att det inte krävs någon omprövning av gemensamhetsanläggningen om man inte bygger mer än detaljplanen medger.

Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

Järla Sjö Samfällighetsförening (Sicklaön 145:1), **Brf Klosterstranden** (Sicklaön 145:8), **Brf Vasagården** (Sicklaön 145:10), **Brf Borgargården** (Sicklaön 145:5), **Brf Lillängsbacken** (Sicklaön 145:4), **Brf Remfabriken** (Sicklaön 145:18), **Brf Vikingaleden** (Sicklaön 143:2), **Brf Fyren** (Sicklaön 145:7), **Brf Järla Herrgård** (Sicklaön 145:14), **Brf Gustafsgården** (Sicklaön 145:6), **Brf Gasackumulatören** (Sicklaön 145:21-23), **Brf Sturegården** (Sicklaön 145:3) och **Brf Marketenteriet** (Sicklaön 145:12) har överklagat beslutet.

Järla Sjö Samfällighetsförening har yrkat att bygglovets ska upphävas och att beslutet ska inhiberas. Föreningen har anfört bl.a. följande till stöd för sin talan. Av planbeskrivningen framgår att parkeringsnormen för planområdet är 0,8 fordon per lägenhet och att planområdet rymmer ca 900 bilplatser. Kommunstyrelsen har under 2014 beslutat om en skärpning av parkeringsnormen innebärande 0,8 parkeringsplatser för lägenheter på högst 2 rok och 1,0 parkeringsplatser för större lägenheter. De beviljade åtgärderna innebär att behovet av parkeringsplatser inom planområdet ökar med 15. Enligt den senare beslutade normen ökar behovet med 21 platser. Det finns med nuvarande bebyggelse en brist på i vart fall 146 parkeringsplatser. I praktiken medför byggnation även att parkeringsplatser som beräknats för kommersiella ytor på Pumpprovningen, vilka har använts av boende, kommer att försvinna. Detsamma gäller för parkeringsplatserna på fastigheten Sicklaön 145:19. Om dessa kommersiella ytor försvinner och ersätts med bostäder kommer parkeringssituationen förvärras dramatiskt och förvärras ytterligare av det ökade antalet bostäder. Föreningen har ingen laglig eller avtalsmässig skyldighet att anlägga fler parkeringsplatser på sin mark. Annan mark för parkeringsplatser finns heller inte i närheten. De boende och besökande till Pumpprovningen kommer att bli utan parkeringsplatser i området. Det bör noteras att planen är en s.k. flexibel detaljplan som medger att flertalet fastigheter bebyggs med varierande antal våningar. Avsikten har aldrig varit att alla fastigheter samtidigt ska bebyggas med maximalt antal våningar. Som framgår av förarbeten och doktrin är det en förutsättning för bygglov att den sökande visar att det i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering. Föreningen fick bemöta sökandens parkeringsutredning. Sökanden fick i sin tur bemöta föreningens skrivelse, men svaret kommunicerades inte med föreningen, vilket strider mot 17 § förvaltningslagen (1986:223), FL, jfr RÅ 1977 ref 43. Vidare har ärendet hanterats felaktigt då ansökan borde ha remitterats till Natur- och trafiknämnden. Sökandens parkeringsutredning bortser från att det redan idag råder brist på parkeringsplatser. Parkeringsplatser kan heller inte samutnyttjas på det sätt som förutsätts i utredningen då en stor del av de boende är äldre som använder sina parkeringsplatser dagtid och många boende tar inte bilen till arbetet. Eftersom det som förutsättning för bygglov enligt PBL krävs att det finns lämpligt utrymme för parkering, kan aktuellt bygglov inte meddelas, varför beslutet ska upphävas.

Bostadsrättsföreningarna har i gemensam skrivelse yrkat att beslutet ska upphävas både vad avser rivningslovets och bygglovets. De har vidare yrkat att beslutet ska inhiberas eftersom det annars finns en stor risk att rivningsåtgärder påbörjas. Till stöd för sin talan har föreningarna anfört bl.a. följande. Åtgärden

Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

strider mot detaljplanens syfte såsom det anges i planbeskrivningen. Syftet att få till stånd en blandning mellan bostäder och arbetsplatser är en intention som steg för steg uttraderas genom bygglov efter bygglov. Om avsikten är att ändra syftet bör detta prövas genom en planändring. Hela området Järila sjö är en mycket medvetet gestaltad miljö med en väl avvägd balans mellan ny bostadsbebyggelse och historiska industribyggnader. Pumpprovningens höga kulturhistoriska värde är väl dokumenterat av byggnadsantikvarisk expertis både för byggnaden i sig och som en del i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Bygglovet strider mot dessa värden och skulle innebära en förvanskning av byggnaden och en försvagning av kulturmiljöns värde som helhet. Bygglovet strider även mot 2 kap. 6 § PBL. Planen visar 3-4 våningar för hela kvarteret. I bygglovansökan är våning 0 (gårdsnivå) 5 meter högt och har plats för en extra våning. Dessutom har tillbyggnaden en maximalt utnyttjad vindsvåning som ökar byggnadens totalhöjd. Samtliga hus som ligger i öst-västlig riktning har flacka pulpettak och på så sätt skuggas bakomliggande hus och gård minimalt. En påbyggnad på Pumpprovningen med ytterligare två våningar plus vind bryter helt mot denna princip och skuggar gården norr om helt året om. Den i bygglovhandlingen angivna höjden fyra våningar innebär i praktiken en höjd motsvarande fem våningar eftersom bottenvåningen är fem meter hög och dessutom enligt ritningen avses inredas med ett extra våningsplan. Bygglovet strider därför mot detaljplanens bestämmelser om 3-4 våningar. Om planens syfte frångås leder det till ekonomisk skada för bostadsrättshavarna, eftersom det sänker värdet på förvärvade bostadsrätter. Bostadsrättshavarnas grundlagskyddade äganderätt måste beaktas vid den intresseavvägning och proportionalitetsbedömning som ska ske. Parkeringsutredningen bortser från att det redan i dag råder en brist på parkeringsplatser inom planområdet. Kommunens trafikenhet väljer att godkänna sökandens parkeringsutredning utan att ta hänsyn till de fakta samfällighetsföreningen presenterat.

The Factory i Nacka AB (bolaget), har som svar på inhibitionsyrkandena anfört bl.a. följande. Bygglov och rivningslov följer detaljplanens bestämmelser och syften samt relevanta bestämmelser i PBL. Deltagandet i GA:56 medför att kravet på anordnande av parkeringsplatser enligt parkeringsnormen uppfylls. Då det saknas skäl att ändra kommunens beslut bör inhibitionsyrkandena avslås för de klagande som anses vara taleberättigade.

Länsstyrelsen fattade den 13 april 2016 ett delbeslut, vari inhibitionsyrkandet bifölls och Länsstyrelsen förordnade att det överklagade beslutet i den del som gäller bygglov tills vidare inte ska gälla.

Bolaget har därefter, som svar på överklagandena i deras helhet, anfört bl.a. följande. Åtgärden strider inte mot planens syften, tvärtom. Syftet att bevara äldre industribebyggelse har manifesterats i detaljplanen genom att skyddsbestämmelser angivits för särskilt värdefulla byggnader och den möjligheten utnyttjades inte för aktuell fastighet. Minskning av verksamhetsytan till användning av bostäder strider inte mot planen. Fråga om behov av ändrad detaljplan saknar betydelse för prövningen, då ansökan ska bedömas utifrån

Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

gällande planbestämmelser. Vad gäller kulturhistoriskt värde är Pumpprovningen genom åren ombyggd, tillbyggd, delvis riven samt ändrad i flera omgångar och är på inget sätt opåverkad i sitt nuvarande skick. Detaljplanen medger att byggnaden rivs och att en helt ny byggnad uppförs, men bolaget har tagit fasta på byggnadens kulturhistoria så att en del av byggnaden och dess karaktärsdrag bevaras. Efter påpekande från kommunantikvarien har ansökan anpassats så att storleken på balkongerna minskats. Den nya utformningen har anpassats utifrån byggnadens värden och bestämmelserna i detaljplanen. Vad gäller våningsantal har bygglov beviljats i enlighet med de ritningar som hör till beslutet. Vad gäller de omkringboendes äganderätt är planbestämmelserna tydliga angående tillåtet våningsantal och det måste därför ha funnits en berättigad förväntan att en byggnad med angivet våningsantal skulle kunna byggas. Bolaget vidhåller att innehållet i parkeringsutredningen och slutsatserna som kan dras av denna är korrekta. Genom deltagande i GA 56, och med tillämpning av samfällighetsföreningens parkeringsregler, är fastighetens behov av parkering uppfyllt med beaktande av gällande parkeringsnorm. Utredningen visar att vid ombyggnad av Pumpprovningen kommer parkeringsbehovet för alla bostäder att kunna täckas både inom Järila sjö och GA:56 med befintligt antal parkeringsplatser. Platsbrist kan täckas genom samutnyttjande av befintliga parkeringsplatser som förutsätts i detaljplanen. Den ”brist” om 146 platser som samfällighetsföreningen redovisar i sitt överklagande får lösas genom det samutnyttjande som förutsätts i planen.

Motivering

Länsstyrelsen tar härmed upp ärendet till slutlig prövning.

Klagorätt

Av 13 kap. 8 § PBL framgår att bestämmelser om vem som får överklaga beslut om bygglov finns i 22 § förvaltningslagen (1986:223), FL. Enligt 22 § FL får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. Bestämmelsen innebär att det inte finns någon allmän klagorätt för var och en som är missnöjd med ett avgörande. Det krävs att klaganden har ett sådant intresse i saken att det berättigar honom eller henne att överklaga.

Enligt fast rättspraxis anses ett beslut om bygglov beröra ägare till fastighet som direkt angränsar den fastighet som avses med lovet. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från den i ärendet aktuella brukar rätt att överklaga anses föreligga. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella byggnationen, naturförhållandena på platsen m.m. (jfr RÅ 1992 ref. 81).

Länsstyrelsen konstaterar att av de klagande är det bara Järila Sjö Samfällighetsförening, Brf Klosterstranden och Brf Vasagården som äger fastigheter som gränsar till Sicklaön 145:16 eller som skiljs från denna fastighet endast genom väg eller gata. Det finns enligt länsstyrelsens mening inte några andra omständigheter i ärendet som gör att övriga klagande ändå ska anses vara

Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

särskilt berörda av byggnationen på ett sätt som grundar klagorätt. Brf Borgargårdens, Brf Lillängsbackens, Brf Remfabrikens, Brf Vikingaledens, Brf Fyrens, Brf Järla Herrgårds, Brf Gustafsgårdens, Brf Gasackumulatorns, Brf Sturegårdens och Brf Marketenteriets överklagande ska därför avvisas.

Vad gäller rivningslovet har det i praxis fastslagits att inte heller gränsgrannar har rätt att överklaga ett beslut om beviljat rivningslov (RÅ 1993 ref. 14). Brf Klosterstrandens och Brf Vasagårdens överklagande ska därför avvisas i den del som avser rivningslov.

Sakprövning av bygglovet

Länsstyrelsen tar upp bygglovsärendet till sakprövning på talan av Järla Sjö Samfällighetsförening, Brf Klosterstranden och Brf Vasagården.

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för tillbyggnad samt för annan ändring av en byggnad som innebär att den helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och 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 §§.

Av 9 kap. 31 b § punkt 1 PBL framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Fastigheten Sicklaön 145:16 omfattas av detaljplan Dp236 som vann laga kraft den 20 juni 2000. Av gällande planbestämmelser framgår bl.a. följande. Fastigheten får användas bl.a. för bostadsändamål. Högsta tillåtna antal våningar är fyra. Därutöver får källargarage anordnas där markens lutning så medger.

Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, innehåller legaldefinition av bl.a. våningsbegreppet. Av 1 kap. 9 § PBF framgår att definitionerna i PBF inte ska tillämpas på sådana planer som ska anses antagna med stöd av ÄPBL. Detta innebär att detaljplanen för Sicklaön 145:16 ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juni 2015 i mål nr P 10235-14).

Vad gäller våningsantalet gör Länsstyrelsen följande bedömning.

Begreppet våning definieras varken i ÄPBL eller i ÄPBF. Därför har man i praxis tagit ledning av hur begreppet definieras i Terminologicentrum TNC, Plan- och byggtermer 1994 och Svensk standard (SS 21054:2009). Sammanfattningsvis

Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

definieras våning i dessa skrifter som del av byggnad avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande. Vidare räknas en vind som en våning om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida och det är möjligt att inreda ett bostadsrum eller arbetslokal (9 § fjärde stycket ÄPBF).

Mot söder respektive norr förses det översta utrymmet med lodräta fönster och fönsterdörrar. Lutningen på fasadpartiet i övrigt är ca 65 grader mot söder och 45 grader mot norr. De lodräta fönsterförsedda delarna får tillsammans med det kraftigt sluttande fasadpartiet anses innebära att det övre utrymmet avgränsas av ytterväggar. Detta medför enligt Länsstyrelsens mening, utifrån praxis gällande våningsantal (bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 februari 2013 i mål nr P 8789-12 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juni 2015 i mål nr P 10235-14), att det översta utrymmet är att betrakta som en våning. Eftersom utrymmet inte är en vind blir 9 § fjärde stycket ÄPBF inte tillämpligt.

Även begreppet källare ska tolkas utifrån ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. En källare ska enligt 9 § ÄPBF anses vara en våning om golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Vad gäller byggnadens nedersta utrymme konstaterar länsstyrelsen att golvets översida i våningen närmast ovanför ligger ca 1,9 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Källaren ska därför anses utgöra en våning.

Förslaget innebär således att byggnaden får fem våningar, vilket är en våning mer än vad detaljplanen tillåter.

Vad gäller frågan om planavvikelsen gällande våningsantal är godtagbar framgår av praxis att ett överskridande av tillåtet våningsantal inte kan utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Inte heller med stöd av de nya bestämmelser som infördes från den 1 januari 2015 kan avvikelsen medges.

Eftersom avvikelsen inte kan godtas saknas det enligt Länsstyrelsens mening skäl att pröva om förslaget i övrigt uppfyller kraven för bygglov. Bygglovet ska därför upphävas i sin helhet.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslutet har fattats av länsassessor Frida Jakobsson. I handläggningen av ärendet har även arkitekten Pia Olsson deltagit.

Frida Jakobsson



Datum
2016-05-12

Beteckning
4032-9493-2016

Sändlista

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

Klagande

Brf Fyren
Brf Klosterstranden
Brf Järla Herrgård
Brf Vasagården
Brf Gustafsgården
Brf Borgargården
Brf Gasackumulatorn
Brf Lillängsbacken
Brf Sturegården
Brf Remfabriken
Brf Marketenteriet
Brf Vikingaleden
Järla Sjö Samfällighetsförening

Motpart

The Factory i Nacka AB
Ombud: Henrik Ståhlberg och
Ludvig Gustafson
Foyen Advokatfirma KB
Box 7229
103 89 Stockholm



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.