



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM**
Allmänna avdelningen

DOM
2010-10-28
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
11193-10
Enhet 15

Sida 1 (4)

KLAGANDE

Fredrik Larsson
Fredrik Larsson Arkitektkontor
Ottsjövägen 10
120 59 Årsta

MOTPART

1. Kerstin Hultkranz
2. Bo Svensson
Västra Henriksborgsvägen 1
131 31 Nacka

3. Susanne Sweet
4. Patrick Sweet
Västra Henriksborgsvägen 42
131 31 Nacka

5. Anita Zalamans
6. Janis Zalamans
Västra Henriksborgsvägen 32
131 31 Nacka

7. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

ÖVERKLAGAT BESLUT

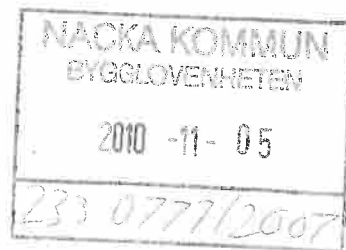
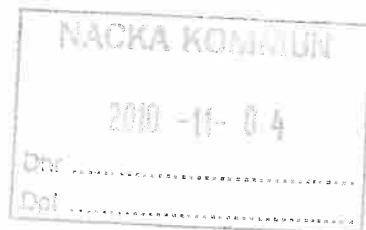
Länsstyrelsens i Stockholms läns beslut 2009-02-20, se bilaga 1
Dnr 4032-07-115916, 4032-07-115917 och 4032-07-117882

SAKEN

Bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) – PBL

DOMSLUT

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.



YRKANDE M.M.

Fredrik Larsson yrkar att länsstyrelsens beslut upphävs och att kommunens beslut att bevilja sökt bygglov fastställs samt att rätten företar syn i målet. Han anför bl.a. följande. Det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanen och dess syfte. Länsstyrelsens tolkning av byggnadens kulturskydd i förhållande till detaljplanens ambition är för strikt och beslutet motverkar möjligheten till praktisk användning av byggnaden, som därmed döms till fortsatt förfall. Han och Pål Harryan har sedan de blev ägare till fastigheten 2001 vidtagit en rad åtgärder som tillfälligt hejdar förfall av byggnaden (linoljelagret) och sett till att byggnaden inte längre utgör allmän fara. Syftet är att använda byggnaden som ändamålsenlig kontorslokal utan att ge avkall på de kvaliteter som den ursprungliga byggnaden har. Fastigheten har beteckningen KJq och kan därmed användas för kontors- eller industriverksamhet. Det är kommunens uttalade ambition att fastigheten ska få en användning. Någon övre begränsande höjd för en påbyggnad finns inte i detaljplanen. Enligt uppgift från kommunen är syftet med detta att underlätta en användning av fastigheten så att ursprungsbyggnaden kan bevaras. I en antikvarisk undersökning gjord 2000 av Nyréns arkitektkontor fastslås att det är av vikt att man hittar en lämplig ny användning av byggnaden för att den ska bevaras och att en påbyggnad är acceptabel då det troligtvis funnits en sådan tidigare. Tekniska fakta finns som tyder på att en överbyggnad funnits och att det helt platta yttertaket troligtvis har varit en provisorisk lösning. En måttfull påbyggnad kan därför inte medföra att byggnaden förvanskas utan tillägget ska betraktas som ett slags återställande. Tillsammans med kommunen har de fört en dialog kring utformningen av påbyggnaden och hittat en lösning som enligt deras uppfattning förstärker ursprungsbyggnadens inneboende kvaliteter. Ett krav från kommunen var att de skulle hitta en ny entrélösning till byggnaden då den ligger i gatuliv och trottoaren är för smal för att kunna utgöra angöring till byggnaden. Förslaget är en sidoordnad entré i en del av muren som tidigare

inte varit exponerad. Öppningen blir då mindre synlig från gatan. Länsstyrelsens beslut innebär att all användning av byggnaden omöjliggörs eftersom angöring från gatan inte är möjlig.

Kerstin Hultkranz, Bo Svensson, Susanne Sweet, Patrick Sweet, Anita Zalamans och Janis Zalamans, ägare till fastigheterna Sicklaön 363:1, Sicklaön 353:17 respektive Sicklaön 363:9, har i yttrande anfört bl.a. följande. Enligt detaljplanen ingår planområdet i ett större område av riksintresse för kulturminnesvården och linoljelagret utgör en av flera värdefulla byggnader inom området som åsatts beteckningen KJq. Byggnaden får inte rivas och exteriören får inte förvanskas. Enligt deras uppfattning talar fakta för att någon påbyggnad på byggnaden aldrig har funnits. De inger och åberopar bl.a. kopior av fotografier.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) har i yttrande anfört bl.a. följande. En antikvarisk förundersökning genomfördes den 15 juni 2000 i detaljplanens slutskede. Undersökningen togs fram i syfte att närmare studera byggnadens möjliga användningsområden. Den ingår dock inte som underlagsmaterial i detaljplanen. Enligt undersökningen är det mycket troligt att byggnaden tidigare haft en våning till. En förutsättning för att alls komma in i byggnaden är just via en sidoentré med hål i muren. Byggnadens norra fasad livar med gatan. De synpunkter sökanden framför i sitt överklagande är relevant och riktig information i ärendet. De överensstämmer med de underhandskontakter sökanden har haft med bygglovenheten och kommunantikvarien vid handläggningen av ärendet. Nämndens bedömning är att en påbyggnad av linoljelagret inte förvanskar byggnadens exteriör. Inte heller medför en utgrävning av slänten med en sidoentré i ett hål i muren att exteriören förvanskas. Enligt nämndens uppfattning är projektet i enlighet med gällande detaljplan.

Förvaltningsrätten har den 26 oktober 2010 hållit syn i målet.

DOMSKÄL

Fastigheten Sicklaön 37:57 i Nacka kommun är belägen inom ett område som är klassat som värdefull kulturhistorisk miljö och q-märkta byggnader får inte rivas och exteriören inte förvanskas. Den i målet aktuella byggnaden är q-märkt enligt detaljplanen, som vann laga kraft den 15 november 2001. Enligt 8 kap. 11 § PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap. 1,2 och 10-18 §§ PBL. Enligt förvaltningsrättens bedömning medför sökta bygglovsåtgärder, det vill säga en påbyggnad av ytterligare ett våningsplan på den aktuella byggnaden och en ny entré i form av ett hål i muren, att byggnadens exteriör förvanskas. Åtgärderna strider alltså mot detaljplanen. Avvikelsen kan inte ses som mindre. Åtgärderna uppfyller heller inte kraven i 3 kap. 12 § PBL. Överklagandet ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (Dv 3109/1a)



Kurt Björk
Rådman

I avgörandet har också deltagit nämndemännen Kenneth Bylund, Peter Gabrielsson och Birgitta Ohlsson. Föredragande har varit Ulrika Alvinger.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Annika Israelsson
08-785 50 20

BESLUT

1 (4)

Datum
2009-02-20

Beteckning
4032-07-115916
4032-07-115917
4032-07-117882

Klagande

Kerstin Hultkrantz
Bo Svensson
Västra Henriksborgsvägen 1
131 31 NACKA

Patrick och Susanne Sweet
Västra Henriksborgsvägen 42
131 31 NACKA

Anita och Janis Zalamans
Västra Henriksborgsvägen 32
131 31 NACKA

Delgivningskvitto

Motpart

Fredrik Larsson Arkitektkontor
Ottsjövägen 10
120 59 ÅRSTA

**Överklagande av ett beviljat bygglov för tillbyggnad och
ändrad användning av lagerlokal till kontorslokal på fastig-
heten Sicklaön 37:57 i Nacka kommun**

BESLUT

Länsstyrelsen upphäver miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun
beslut.

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 9 november
2007, § 2131/2007 (delegationsbeslut), att bevilja Fredrik Larsson Arkitektkontor
bygglov för tillbyggnad av förråd, sop- och teknikrum, påbyggnad av ytterligare
en våning samt ändrad användning av lagerlokal till kontorslokal på fastigheten
Sicklaön 37:57.

Patrick och Susanne Sweet, Kerstin Hultkrantz, Bo Svensson, samt Anita och Ja-
nis Zalamans, har överklagat nämndens beslut i huvudsakligen likalydande skri-
velser och yrkat att bygglovet ska underkännas. Som grund för yrkandet anför de i
huvudsak följande. Det beviljade bygglovet stämmer inte överens med detaljpla-
nen och att är inte anpassat till byggnadens förutsättningar enligt 3 kap 1, 10 och
12 §§ plan- och bygglagen. Planområdet ingår i ett större område som är av riks-
intresse för kulturminnesvården enligt Riksantikvarieämbetets beslut 1991. Linol-



jelagret utgör en av flera värdefulla byggnader inom området och har i planen beteckningen KJq, där q står för värdefull kulturhistorisk miljö och betyder att exteriören inte får förvanskas. Beträffande förutsättningarna för återanvändning och påbyggnad av linoljelagret har kommunantikvarien till överenskommelse om överlåtelse av fastigheten angivit Kulturhistoriska riktlinjer för återanvändning och påbyggnad. Utgångspunkten är att "En påbyggnad är acceptabel, då det med stor sannolikhet har funnits en sådan tidigare". Vidare sägs bl.a. att påbyggnaden skall vara en enkel träbyggnad och att färgen bör vara grå – jämvitriol eller tjära – för att framhäva stenfasaden och förstärka den ålderdomliga karaktären. Ovanstående må framstå som balanserat och rimligt, men fakta talar för att det aldrig har funnits någon påbyggnad på linoljelagret. Fotografier från Nackas lokalhistoriska arkiv visar att ingen påbyggnad fanns vare sig 1932, 1945 eller 1955. Verksamheten vid linoljefabriken avvecklades på 1960-talet. Det framstår som uppenbart att bygglovets avser två bostadslägenheter och inte ett kontor. Bygglovets upptar bl.a. två entréer, en på plan 1 och en på plan 2, två köksuppställningar på plan 1 (för ett kontor räcker det normalt med ett pentry), två toaletter på plan 1, stora nog att rymma bad/dusch två trappor mellan planen två öppna spisar och två utvändiga spiraltrappor till en solterrass på taket. Bygglovets bör underkännas på grund av att det avser bostadslägenheter, vilket inte stämmer överens med detaljplanen och på den grunden att påbyggnaden med terrass, som inte heller är anpassad till byggnadens förutsättningar enligt 3 kap 1, 10 och 12 §§ PBL, är alltför hög och skymmande för de närliggande radhusfastigheterna. De har dock förståelse för att en påbyggnad må vara en förutsättning för återanvändning av linoljelagret som kontor, men påbyggnaden bör då snarare ha en utformning i enlighet med de skisser LLP arkitektkontor Larsson Lindstrand Palme har på sin hemsida under rubriken Kontor & Ateljé vid Saltsjöqvarn. Till överklagandet har de bifogat bilaga 2 hörande till överenskommelse om överlåtelse av del av fastighet, Sicklaön 37:17, flygfotografier samt skissbild över byggnaden.

Fredrik Larsson Arkitektkontor genom Pål Harryn och Fredrik Larsson har lämnat synpunkter på överklagandeskrivelsen och anført i huvudsak följande. Bygglovets avser kontor som kan delas på två oberoende enheter. Planlösningarna följer gällande krav för tillgänglighet och brandskydd samt erbjuder trivselutrymmen såsom takterrass och möjlighet till öppen spis. Den nya tillbyggnadens utformning har skett i nära samråd med kommunens kulturantikvarie samt handläggare för bygglov. Vid angivet tillfälle har byggnaden varit (och är fortfarande) försett med ett tillfälligt sadeltak, som markant avviker mot ursprungsbyggnaden samtidigt som tillbyggnadsprojektet varit publicerat i form av skisser på den i yrkandet omnämnda hemsidan LLP.se under rubriken kontor & ateljé vid Saltsjöqvarn. Skisserna på hemsidan är generella och saknar måttspecifikationer men är utöver det snarlika de handlingar som ligger till grund för det ansökte bygglovets.

MOTIVERING

För fastigheten Sicklaön 37:57 gäller en detaljplan som vann laga kraft den 15 november 2001.



Förutsättningarna för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap 11 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Enligt denna bestämmelse skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10-18 §§ PBL. Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Det framgår av 8 kap 11 § sjätte stycket PBL.

Enligt 3 kap 12 § PBL får Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kultur- historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte förvanskas.

Av planbestämmelserna framgår bl.a. följande. Hela området är klassat som värdefull kulturhistorisk miljö och q-märkta byggnader får inte rivas och exteriören inte förvanskas. För fastigheten Sicklaön 37:57 anges att den får användas för kontors- respektive industriändamål.

Av handlingarna i akten framgår att den aktuella byggnaden tidigare använts som linoljelager och är q-märkt. Byggnaden är avsedd genom nu aktuellt beslut användas för kontorsändamål. Lagerbyggnaden kommer att förses med ytterligare en våning och i entréplan kommer ett hål tas upp i muren för att bereda plats för en entrégränd med ett sop-och teknikrum. Vidare kommer ett förråd att byggas till.

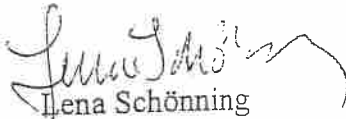
Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Genom att ytterligare en våning påförs och ett hål i muren tas upp för att bereda plats för en s.k. entrégränd finner länsstyrelsen att de föreslagna förändringarna medför att exteriören förvanskas. De sökta åtgärderna står således i strid med planbestämmelsen om att exteriören inte får förvanskas. Avvikelsen från detaljplan kan inte ses som mindre och kan därför inte godtas. Åtgärden uppfyller heller inte kraven i 3 kap 12 § PBL. Vid denna bedömning finner länsstyrelsen att ska överklagandena bifallas och nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas.



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Länsrätten i Stockholms län enligt bilaga.
I handläggningen av ärendet har deltagit länsassessorn Lena Schönning, beslutande, i:e antikvarien Britta Roos och länsassessorn Annika Israelsson, föredragande.


Lena Schönning


Annika Israelsson

Kopia till
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
Akten