



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0601
Mark- och miljööverdomstolen

SKRIVELSE
2018-10-25

Aktbilaga 34

Mål nr. P 3431-18	060104
----------------------	--------

Anges vid kontakt med domstolen

Mottagare, se nedan

Mona Branting m.fl. ./.. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun m.fl.
angående **bygglov för flerbostadshus m.m. på fastigheten Kummelnäs 1:1178 i Nacka kommun**

Ni får härmed tillfälle att yttra Er över bifogade handlingar, aktbilaga 29-33.

Eventuellt yttrande ska vara Mark- och miljööverdomstolen tillhanda **senast den 8 november 2018**.

Mari Berggren
Telefon kansli 08-561 675 50

Mottagare

Mona Branting, Backamovägen 28, 132 37 Saltsjö-Boo
Cecilia Lindau-Lundberg, Backamovägen 32, 132 37 Saltsjö-Boo
Anna-Greta Lindgren, Solskensbrinken 13, 163 56 Spånga
Tommy Lundberg, Backamovägen 32, 132 37 Saltsjö-Boo
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka

Dok.Id 1451665

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

Nacka den 15 oktober 2018

Till: Mark- och miljööverdomstolen
Ingivare: Stefan Eurenus & Fatima Boukari
Ärende: prövning av bygglov för Kummelnäs 1:1177 & 1:1178
Målnummer: P3438-18 samt P3431-18

SVEA HOVRÄTT
060104

INKOM: 2018-10-18
MÅLNR: P 3431-18
AKTBIL: 29

Skrivelse med anledning av Nacka kommuns agerande i samband med försäljning av fastigheterna Kummelnäs 1:1177 och 1:1178 och påföljande process i Mark- och miljööverdomstolen

Vi skriver till Mark- och miljööverdomstolen med anledning av Nacka kommuns agerande i samband med försäljning av fastigheterna Kummelnäs 1:1177 och 1: 1178 och den efterföljande bygglovsprocessen - där vårt ärende nu ligger för prövning i Mark- och miljööverdomstolen. Vi är väl medvetna om att Mark- och miljööverdomstolen har att pröva själva bygglovsfrågan men vi menar att domstolen bör få del av Nacka kommuns roll i processen för att det ska vara möjligt för domstolen att bedöma de yttranden som Nacka Kommun har skickat till Mark- och miljööverdomstolen.

Bakgrund

Nacka kommun har sålt två fastigheterna Kummelnäs 1:1177 och Kummelnäs 1:1178, Backamovägen 21 A och B till Stefan Eurenus och Fatima Boukari. Kommunen marknadsförde och sålde fastigheterna som möjliga att göra ett mindre bostadsrättsprojekt om 10 lgh. Detta framgår bl.a. av prospektet som MÖD tidigare har fått ta del av. Därutöver finns mailkorrespondens mellan kommunens tjänsteman och mäklaren som styrker detta. Utöver detta så valde kommunen att sälja fastigheterna i par då det krävs minst två fastigheter för att kunna genomföra ett projekt.

Då det blev känt bland boende i området att det skulle byggas ett mindre bostadsrättsprojekt uppstod opinion mot projektet och det har tidigare visat sig vara kontroversiellt med andra brf-projekt i Kummelnäs. Den politiska ledningen i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bytte uppfattning kring vad de ansåg vara en lämplig exploatering i Kummelnäs. Plötsligt försökte Nacka kommun förhindra att vi skulle få bygglov för 10 lägenheter utan att egentligen ha något stöd för detta i plan- och bygglagen eller rättspraxis. När bygglovet var klart påtalade Stefan Eurenus att kommunen i sitt beslut inte hade motiverat och förklarat varför vi sökte en avvikelse i byggnadsytan. Jag fick då återkopplingen att jag inte skulle lägga mig i Nacka kommuns myndighetsutövning.

Vi erbjöd att Nacka kommun kunde återlösa fastigheterna något som kommunen inledningsvis inte var intresserad av. När det stod klart för kommunen att de var tvungna att

bevilja lov erbjöds vi återlösen - men bara mot köpeskillingen och vid denna tidpunkt hade vi redan tagit olika kostnader - vilket gjorde att vi avböjde.

Vi fick vårt bygglov som stod sig genom länsstyrelsens prövning och Mark och miljödomstolens prövning för att sedan beviljas prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Under tiden startade Nacka kommun ett arbete med att ändra detaljplanen dp 497 i vårt område under pågående genomförandetid samt i angränsande områden i Kummelnäs i syfte att begränsa antalet lägenheter i en huvudbyggnad till två.

Nacka kommun tog fram ett förslag som ställdes ut på samråd under sommaren. Dock blev vi som berörd fastighetsägare inte underrättad om vad som pågick. Vi fick veta att det pågick ett arbete med att ändra detaljplanen genom den skriftväxling som har pågått i Mark och miljööverdomstolen i vårt ärende.

Saken

Vi önskar att Mark- Miljööverdomstolen förelägger Nacka kommun att svara på vår skrivelse.

Såvitt vi kan bedöma bryter Nacka kommun mot kommunallagen 6 kap.7§ Detta då Nacka kommun beslutar om rättigheter och skyldigheter för kommunen i ett ärende där kommunen själv är part. Dvs. kommunen har sålt två fastigheter till oss med vissa givna förutsättningar och där kommunen senare byter uppfattning kring exploatering och vill ha en annan utveckling och därmed riskerar att bli skadeståndsskyldig. Här försöker Nacka kommun i sin myndighetsutövning på olika sätt stoppa vårt projekt som kommunen har sålt till oss under tidigare angivna förutsättningar. Detta har skett genom att Nacka kommun först försökte neka bygglov utan att det fanns legala skäl till det. När lov väl gavs påbörjade Nacka kommun ett arbete med att ändra detaljplanen under mitt under pågående genomförandetid utan att underrätta oss som sakägare. När planändringen kom till vår kännedom motsatte vi oss den med stöd av PBL 4 kap. 39§.

Stefan Eurenus har framställt till Nacka kommun att de ska besluta om att lägga ner arbetet med att ändra detaljplanen eftersom att vi som fastighetsägare motsätter oss ändringen. Enligt PBL går det inte att ändra en detaljplan under pågående genomförandetid om en berörd fastighetsägare motsätter sig. Ännu har Nacka kommun inte kommit med något beslut eller besvarat när ett beslut kan komma till stånd. Genom att underlåta att fatta beslut om att lägga ner planarbetet kan Nacka kommun vilandeförklara bygglovsansökningar vilket också kommunen har för avsikt att göra (se Bilaga 4 tjänsteskrivelse MSN 2017/158) Vi menar att det är ett missbruk av lagstiftningen att Kommunen väljer att starta ett arbete med att ändra detaljplanen under genomförandetiden för att sedan underlåta att besluta om att lägga ner arbetet när förutsättningar saknas för att driva arbetet. I förlängningen kan Nacka kommun ha för avsikt att vilandeförklara en ny bygglovsansökan från oss i händelse av att vi skulle behöva göra någon förändring om domslutet i Mark och miljööverdomstolen skulle gå oss emot. Syftet med lagstiftningen kan inte vara att kommuner i sin myndighetsutövning ska agera på detta sätt. Det blir ännu mer anmärkningsvärt eftersom att Nacka kommun även är part genom att ha sålt fastigheterna till oss.

Kommunen har allt att vinna på att vårt bygglov inte står sig i Mark- och miljööverdomstolen eftersom att marknadsvärdet på fastigheterna blir väsentligt lägre utan bygglov och det kostar

mindre för Nacka kommun att återlösa fastigheterna. Dessutom har kommunen bytt fot avseende exploateringen som inte längre är önskad av kommunen.

Kommunen har kommit in med två yttranden till Mark- och miljööverdomstolen. I det första yttrandet som är skrivit av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande Cathrin Bergenstråhle framkommer att Nacka kommun inte längre ser det som självklart att lov ska beviljas med hänvisning till två domar i Mark- och miljööverdomstolen. Bergenstråhle rycker ut vissa citat ur domarna som är till vår nackdel medan andra omständigheter som är till vår fördel utelämnas. Vidare redogör Bergenstråhle för att kommunen har inlett ett arbete med att ändra detaljplanen men utelämnar att kommunen önskar ändra planerna under genomförandetiden och att vi har motsatt oss ändringen vilket gör att ingen ändring kan komma till stånd.

Den 26 september hade Miljö och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun sammanträde där bl.a. ett nytt yttrande i vårt ärende till Mark och Miljööverdomstolen beslutades. Nacka kommun vidhåller att bygglov ska ges och hänvisar till den bedömning och motivering som framgår av bygglovsbeslutet. Därefter skriver Nacka kommun att det inte är självklart att lov ska beviljas. Nacka kommun väljer således att hänvisa till ett bygglovsbeslut som de vet kommer att underkännas av Mark- och miljööverdomstolen. Detta framkommer bl.a. I kommunens tidigare yttrande där nämndens ordförande Cathrin Bergenstråhle hänvisar till dom P1179-17 där Mark- och miljööverdomstolen fastslår att en avvikelse på 10 procent av byggnadsarean inte kan ges schablonmässigt. Avvikelsen behöver motiveras. Vårt bygglovsbeslut saknar motivering trots att vi påtalade att detta borde finnas.

Ännu märkligare blir det då Nacka kommun på samma nämndmöte beslutade om ett annat yttrande som skulle lämnas till Mark- och miljödomstolen. Yttrandet avsåg ett annat flerbostadshus i Kummelnäs med tre lägenheter. Detaljplanen är en annan men innehållet i planen är samma, dvs. i stort sett samma byggrätt och ingen begränsning av antalet lägenheter. Frågeställningen är samma dvs. kommunen avger ett yttrande avseende att det finns en 10 procentig avvikelse av byggnadsytan. Här gör Nacka kommun ett grundligt yttrande som skiljer sig från vårt trots att frågeställningarna är exakt samma. Vi menar att vid lika ärenden, dvs. flerbostadshus, samma område, lika planförutsättningar och lika avvikelse i bostadsyta borde bedömning i Nacka kommuns yttranden vara lika.

Vid ett möte med bl.a. Nacka kommuns Stadbyggnadsdirektör Gunilla Glantz den 25 september tog vi upp frågan om hur Nacka kommun skriver olika yttranden vid exakt samma problemställning. Vi fick svaret att Nacka kommun vill olika saker och att vi inte kan lägga oss i självständig myndighetsutövning. Vi menar att principerna för myndighetsutövning är att lika ärenden behandlas lika. Jämför yttrande från Nacka kommun avseende våra ärenden B 2017-000609, B2017-000609 med ärende B 2017-000551 som avser bygglov på Kummelnäsvägen 56. Lika ärenden men olika yttranden

Yttrandena bifogas som bilagor. Skrivelserna är identiska för våra båda ärenden P3438-18 samt P3431-18. Vi bifogar en uppsättning som gäller för båda ärendena.

Bilaga 1: Yttrande B2017-000609 daterat 2018-06-26

Bilaga 2: Yttrande B2017-000609 daterat 2018-09-26

Bilaga 3: Yttrande B2017-000551 daterat 2018-09-26

Bilaga 4: Tjänsteskrivelse MSN 2017/158

Nedan redogör vi för händelseförloppet i kronologisk ordning från köp till prövningen i Mark- och miljööverdomstolen.

Sammanfattande redogörelse över de olika turerna i kronologisk ordning

1. Nacka kommun säljer två fastigheter till oss som privatpersoner. Exploateringsenheten som är uppdragsgivare säljer och marknadsför fastigheterna som utvecklingsfastigheter för brf-projekt. Detta sker genom att fastigheterna såldes ihop för att möjliggöra exploatering. I prospektet exemplifierades också hur stor vägavgift det skulle bli om man ville bygga 10 lägenheter. Därutöver framgår i mailväxling mellan mäklaren och Nacka kommuns tjänsteman Björn Bandmann att fastigheterna var möjliga att sälja som brf-projekt. Avslutningsvis lämnade även mäklaren muntliga uppgifter. De sammantagna omständigheterna torde bevisa att Nacka Kommun har sålt fastigheterna i som brf-projekt i syfte att maximera priset
2. Vi söker bygglov för 10 lgh hos bygglovsenheten som sorterar under samma nämnd som exploateringsenheten och planenheten. Bygglovsenheten vill inte bevilja lov för mer än åtta lägenheter med motivering att nämnden inte vill ha fler än fyra lägenheter i respektive huvudbyggnad. Bygglovsenheten menar att de är fristående myndighet som fattar självständiga beslut och därför behöver inte Nacka kommun samordna sina beslut när det kommer till bygglov och vad som marknadsförs vid försäljning.
3. Vi begärde att Nacka kommun skulle köpa tillbaka fastigheterna eftersom att Nacka kommun inte ville bevilja lov - vilket Exploateringsenheten avböjde.
4. Bygglovsenheten avvisade vår bygglovsansökan utan legal grund men slutligen erhöll vi lov flera månader försenat och först när kommunen har rådfrågat Boverket och SKL. Vi uppfattar att det är uppenbart att bygglovsenheten inte självständig i sin myndighetsutövning i förhållande till nämnden.
5. När det stod klart att vi skulle erhålla lov erbjöd plötsligt Exploateringsenheten att köpa tillbaka fastigheterna men endast för köpeskillingen som vi har erlagt. Här hade vi redan tagit åtskilliga kostnader och det var inte aktuellt att acceptera ett återköp med de villkor som erbjöds.
6. Vi tog ett möte med berörda grannar i syfte att försöka hitta en lösning för att de inte skulle överklaga vårt beviljade bygglov. Vi fick vid sittande möte veta att de känner Cathrin Bergenstråhle och att de avsåg att ordna så att det skulle bli en planändring i syfte att omöjliggöra vårt projekt.
7. Ett politikerinitiativ lämnades in till nämnden av Moderaterna i syfte att starta ett planändringsarbete mitt under genomförandetiden för bl.a. DP 497 i syfte att stoppa den typ av brf-projekt som kommunen marknadsfört och som vi avsåg att genomföra.
8. Bygglovet överklagas av grannarna men står sig hos Länsstyrelsen och Mark och miljödomstolen. Dock meddelade Mark och miljööverdomstolen prövningstillstånd.

9. Nacka kommun inleder arbetet med planändring och ställer ut planförslaget på samråd. Vi som berörd fastighetsägare blir inte underrättade om att planarbete pågår och att samrådstiden löper. Detta kommer till vår kännedom under skriftväxling i Mark och miljööverdomstolen. Nacka kommun informerar inte fastighetsägarna om vilka rättigheter de har enligt PBL om kommunen påbörjar ett planändringsarbete under genomförandetiden. Istället erbjuds vissa berörda fastighetsägare undantag från de nya föreslagna planbestämmelserna – dock inte vi vilket tydligt framgår av planförslaget som ställdes ut under genomförandetiden. Genom att erbjuda vissa fastighetsägare undantag behöver kommunen inte underrätta om vilka rättigheter som finns. Det blir också uppenbart att vi skulle ansetts ha lämnat medgivande till planen om vi missat samrådet. Det skulle ha inneburit att vårt bygglov blev planstridigt i och med planändringen.
10. I ett känsligt läge i Mark och miljööverdomstolen lämnar nämnden in ett yttrande där man backar från tidigare givet bygglov med hänvisning till två nya domar och i samma skrivning klargörs också att Nacka kommun har påbörjat en planändring i syfte att ändra planen för att omöjliggöra den typ av bygglov som nu är överklagat hos Mark och miljööverdomstolen. Alla omständigheter som talar för att Nacka kommun borde argumentera för att de står fast vid tidigare lov har utelämnats i skrivelsen till Mark och miljööverdomstolen. Då det ligger i Nacka kommuns intresse att vårt lov avslås eftersom att kommunen har bytt fot och eftersom att det blir svårare för oss att hävda planskada som Nacka kommun måste ersätta går det att förstå hur det kommer sig att nämnden skriver som de gör. Det blir också lätt för kommunen att neka bygglov ifall vi måste söka om lovet pga. av att MÖD dömer till vår nackdel vilket också är i linje med Nacka kommuns intressen.
11. Jag och Fatima Boukari har ett möte med biträdande chefen för planenheten Angela Jonasson, Biträdande chefen exploateringsenheten Lena Hall samt handläggaren från Bygglovenheten Per Sundin Under mötet överlämnade vi en skrivelse angående planskada och ersättningskrav. Därutöver fick vi frågan om vi kunde tänka oss ett undantag i den nya planändringen – något vi tackade nej till givet tidigare omständigheter. Vi diskuterade också ersättning och Lena Hall menade att vi endast kunde ersättas för samma kostnad som vi köpt fastigheterna. Vi försökte förklara att fastigheterna numera hade ett annat marknadsvärde eftersom det finns ett lov för 10 lgh - men förgäves. Vi försökte också förklara det orimliga i att vi ska ta kostnader med anledning av att Nacka kommun vill ändra planen under pågående genomförande tid men även här mötes vi av oförstående.
12. Det kommer till vår kännedom att nämnden ånyo ska yttra sig till Mark och miljööverdomstolen. Ett svar förbereds av bygglovsenheten och utkast till svar ska föredras i nämnden den 26 sep med sista svarstid 4 oktober.
13. Undertecknad kontaktar enhetschefen för bygglovsenheten Maria Melcher för att få ta del av utkast till skrivelse till MÖD som enheten förbereder på uppdrag av nämnden - men också för att få svar på frågeställningar kring den tidigare skrivelsen till MÖD. Jag kräver också att bygglovenheten ska förhålla sig objektivt till nämnden samt att

alla väsentliga omständigheter ska tas upp i den nya skrivelsen. Jag frågar också bl.a. varför Nacka kommun i skrivelsen till MÖD tar upp att kommunen håller på med en planändring. Melcher svarar att de måste förhålla sig till att det pågår en planändring och att bygglovenheten är en myndighet fristående från övriga enheter inom kommunen. Jag får ta del av den föreslagna skrivelsen till MÖD som ska föredras i nämnden den 26 september. Av den kortfattade skrivelsen framgår först att de står fast vid bygglovets för att i nästa stycke skriva att det inte längre är självklart med bygglov. Övriga objektiva omständigheter utelämnas som t.ex. Bygglovenheten verkar inte tycka att de behöver förhålla sig till att det inte kan bli någon plan eftersom vi säger nej samt om en rad andra omständigheter som kommunen rimligen borde lyfta fram som andra domar m.m. Maria Melcher hävdar att bygglovenheten gör en samlad bedömning. Jag undertecknad har kontrat med att en samlad bedömning innebär att man objektivt tar upp omständigheter som talar för och emot ett ärende men ingen återkoppling har givits.

14. Exploateringsenheten, Planenheten, bygglovsenheten och juridiskt stöd träffades med anledning av att vi lämnat in en skrivelse om planskada. Angela Jonasson återkopplade att de inte anser att någon planskada har inträffat och att de överväger att avsluta planarbetet som pågår i Solviksområdet. Vi menar att planskada redan har inträffat inte mist för att vi har varit tvungna att anlita advokat och egen nerlagd tid. Därutöver inträffar planskadan så fort som vi inte kan nyttja byggrätten t.ex. om vi i samband med ett avslag i MÖD.
15. Nästa steg skulle kunna vara att Nacka kommun fortsätter planarbetet med hänvisning till den undantagsparagraf som finns i PBL 4 kap 39§ p.1. Vi vill påtala att detta undantag knappast kan vara aktuellt i detta fall. I prop 2009/10: 170 står angivet:
Utgångspunkten bör vara att genomförandefrågorna ska klaras ut i ett tidigt skede i planprocessen och att samtliga effekter av planen ska redovisas i ett sammanhang. Vidare gör regeringen, i likhet med flera remissinstanser, bedömningen att man inte bör rucka på grundprincipen att planbestämmelser ska kunna ändras under genomförandetiden bara om det finns mycket starka skäl. Att begränsa antalet lägenheter inom en given byggrätt kan knappast utgöra mycket starka skäl.
16. Vi får ett kort möte med Stadsbyggnadsdirektören den 25 september där vi frågar hur det kommer sig att Nacka kommun vid samma nämndmöte står i begrepp att lämna två olika yttranden i två frågeställningar som är identiska. Vi får till svar att Nacka kommun vill olika saker med fastigheterna.

Hälsningar

Stefan Eurenus & Fatima Boukari

2018-06-26

YTTRANDE

B 2017-000609

Till
Mark- och
miljööverdomstolen
svea.avd6@dom.se

SVEA HOVRÄTT
060104

INKOM: 2018-10-18
MÅLNR: P 3431-18
AKTBIL: 30

Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nummer P 3438-18 angående bygglov för flerbostadshus på fastigheten KUMMELNÄS 1:1177 i Nacka kommun

Sedan miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nedan förkortad nämnden) fattat sitt beslut om bygglov för Kummelnäs 1:1177 har det kommit ett par avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen, som kan ha betydelse. I ett avgörande, P 11778-17, har domstolen nekat bygglov, eftersom de tänkta byggnaderna överskred den tillåtna byggnadsarean med tio procent och domstolen anförde att det särskilt vid nybyggnad bör gå att anpassa byggnaden till planen. I ett annat avgörande, P 6512-17, nekades en bostadsrättsförening bygglov på grund av att det tänkta projektet inte uppfyllde vad som avses med begreppet friliggande byggnad varför byggnaden inte ansågs förenlig med gällande detaljplan.

Mot bakgrund av ovan anförda förhållanden ser nämnden inte längre att det är självklart att bygglov ska beviljas för det tilltänkta projektet på aktuell fastighet.

Upplysningsvis kan nämnas att sedan nämnden beslutat om aktuellt bygglov har nämnden beslutat inleda en planprocess för att begränsa antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad i området. Syftet med en ny detaljplan är att förhindra den aktuella typen av förtätning, och skydda områdets karaktär och minska påverkan på landskapsbild och kulturmiljö, se bifogad planbeskrivning. Planändringen kommer att innebära att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För fastigheter vars huvudbyggnad redan har laga kraftvunnet bygglov för fler än två bostadslägenheter avses särskilda bestämmelser införas för att inte göra dessa fastigheter planstridiga.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSNÄMNDEN



Cathrin Bergenstråhle
ordförande

Bilaga: Planbeskrivning, dnr MSN 2017-185.

2018-09-26

YTTRANDE

B 2017-000609

Till:
Mark- och
miljööverdomstolen
svea.avd6@dom.se

SVEA HOVRÄTT
060104

INKOM: 2018-10-18
MÅLNR: P 3431-18
AKTBIL: 31

Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nummer P 3438-18

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden vidhåller sitt beslut om bygglov och hänvisar till den bedömning och motivering som framgår av bygglovsbeslutet, men vill ändå tillägga att det inte längre är självklart att bygglov ska beviljas för det tilltänkta projektet med anledning av de nya rättsfallen som tillkommit efter meddelat beslut.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Cathrin Bergensträhle
ordförande

Gunilla Glantz
stadsbyggnadsdirektör

2018-09-26

Förslag till YTTRANDE

B 2017-000551

HOVVEA HOVRÄTT
060104

INKOM: 2018-10-18
MÅLNR: P 3431-18
AKTBIL: 32

Till
Mark- och miljödomstolen,
Avdelning 3
mmd.nacka.avdelning3@d
om.se

Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P 3288-18 avseende bygglov för nybyggnad av flerbostadshus om 3 lägenheter på Kummelnäs 1:165

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nedan förkortad nämnden) har getts tillfälle att yttra sig i rubricerat mål senast den 4 oktober 2018.

De synpunkter som framförts i samband med överklagandet rör överskriden byggnadsarea, högsta tillåtna våningstal, högsta tillåtna nockhöjd samt att byggnaden inte kan anses utgöra en friliggande byggnad.

För fastigheten gäller detaljplanerna 391, 460 och 545. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad får ges en byggnadsarea på högst 120 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 8 meter. Vidare så får byggnad uppföras i högst två våningar och ska vara fristående. Antal tillåtna lägenheter är inte reglerat i detaljplanen.

I de överklagade punkterna instämmer nämnden i vad länsstyrelsen har framfört som motivering till beslut. Nämnden vill även framföra att fastigheten Kummelnäs 1:165 är en stor fastighet om 1469 kvadratmeter och att byggrätten är förhållandevis liten sett till storleken av fastigheten. Byggrätten om 120 kvadratmeter gör att drygt 1/12 av fastigheten får bebyggas och med den avvikelse som har beviljats i bygglovet bebyggs fastigheten med 1/11. Det är fortfarande en stor del av fastigheten som förblir obebyggd och den lilla avvikelsen om 10% är en förutsättning för att få till en planlösning av tre bostadslägenheter i bostadshuset. Nämnden vidhåller att det är en liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). I övrigt har nämnden inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till nämndens motivering i det beviljade bygglovet.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Cathrin Bergenstråhle
Ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ändring av detaljplan DP497 för del av Kummelnäs, Solviksområdet (område F) i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet.

Solviksområdet innehåller cirka 146 fastigheter för i huvudsak villor. I syfte att bevara värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild, men också tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter upprättades detaljplan 497. Detaljplan 497 vann laga kraft den 21 oktober 2010 och har en genomförandetid på 15 år. Det kvarstår således sju år och 11 månader av genomförandetiden.

Gällande detaljplan, DP 497, saknar begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet. Senare erfarenheter från bygglovhandläggning visar att utan någon begränsning alls av antal lägenheter har i vissa fall negativ omgivningspåverkan uppstått då omvandling har skett av en villa till ett flerbostadshus med många lägenheter, då det vid bygglovshandläggningen är svårt att avslå ett sådant lov.

Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) har i ett politikerinitiativ föreslagit planändringar i ett flertal områden i kommunen. Förslaget är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Ärendet

Syftet med ändring av detaljplan är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet. Fastigheter som redan har omvandlats till mindre flerbostadshus med fler lägenheter avses kunna behållas.

Befintlig detaljplan är DP 497. Planområdet är beläget i Norra Boo inom en del av Kummelnäs. Området avgränsas i väster av Sågsjön - Näckdjupet och i norr och öster av Kummelnäsvägen. Söder om området ligger Rotkärret. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Totalt innehåller Solviksområdet cirka 146 fastigheter.

Syftet vid upprättade av detaljplan 497 var att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. För att fungera för ett permanent boende syftade planen till att rusta upp vägar och naturmark. Genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt genom att dagvatten tas omhand syftade planen till att förbättra de sanitära förhållandena. Planen syftade även till att bevara värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild. Detaljplan 497 vann laga kraft den 21 oktober 2010 och har en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden går ut den 21 oktober 2025. Det kvarstår således sju år och 11 månader av genomförandetiden.

Planområdet består till största del av friliggande småhusbebyggelse. Detaljplanen reglerar att byggrätten för en huvudbyggnad i en våning (6,5 m) får uppta högst 11% av tomtarean eller maximalt 180 m². Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning jämte sluttningsvåning (7,0 m) eller i två våningar (8,0 m) får uppta högst 8% av tomtarean eller maximalt 140 m².

Det finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området som inte får förvanskas. I en tidigare utförd bebyggelseinventering har byggnader inom området klassats som antingen värdefulla eller intressanta. Vid upprättandet av detaljplan har inom planområdet utseende-, varsamhets- och/ eller skyddsbestämmelser införts för vissa fastigheter. Bestämmelserna markerar bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde eller som anses vara kulturhistoriskt intressanta.

Det som främst är signifikant för området idag är det glesa bebyggelsemönstret. Planområdets största kulturmiljövärde – och det som ger området dess speciella karaktär – är framför allt den dramatiska landskapsbilden med sina höjdryggar och dalgångar, i vilken bebyggelsen vuxit fram. Tomterna är i allmänhet stora och bebyggelsen är ofta placerad långt in på tomterna. På tomterna finns ofta rikligt med vegetation och på flera ställen vackra berghällar. För att skydda värdefull naturmark har en bestämmelse införts som innebär att mark och värdefull vegetation bör bevaras och att lovplikt för trädfallning gäller inom markerat område. Planområdet omfattas inte av något riksintresse, men gränsar i norr till ett område av riksintresse för kulturmiljön samt för kust- och skärgården.

Moderatgruppen har i ett politikerinitiativ föreslagit planändringar i ett flertal områden i kommunen i syfte att bevara områdenas karaktär och kulturmiljö. Förslaget är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde. Berörda detaljplaner är sådana som inte anger en begränsning av antalet bostäder per villafastighet. Detaljplan 497 Solviksområdet är en sådan plan.

Politikerinitiativet grundar sig på att det de senaste åren uppstått ett stort intresse hos exploatörer att bygga flerbostadshus på tomter som är avsedda för villabebyggelse. På senare tid har även bankerna börjat ställa krav på minst 10 lägenheter för att bevilja lån. Om fastigheterna är belägna i centrala områden nära kollektivtrafik kan det fungera bra, men i områden vars karaktär avses bevaras och i områden med kulturhistoriska värden kan så stora omvandlingar till flerfamiljshus leda till en negativ omgivningspåverkan.

Då gällande detaljplan saknar begränsningar av antalet lägenheter är det vid bygglovshandläggningen svårt att avslå lov, eftersom den angivna bygggrätten väger tungt vid prövningen. Trots pågående genomförandetid bedöms ett planarbete kunna påbörjas, eftersom området har en värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild och det därmed är ett allmänt intresse att dessa värden bevaras.

Därtill anger 9 kap 28 § plan- och bygglagen att när kommunen har fattat beslut om att starta ett planarbete finns möjligheten att vilandeförklara bygglov i två år, vilket bör tillämpas eftersom ett beviljat bygglov för fler lägenheter i en villafastighet skulle kunna motverka det planändringen syftar till. Dock framgår att om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att bygglovsansökan kom in ska bygglovsärendet avgöras utan dröjsmål.

I politikerinitiativet föreslås att en villabygggrätt bör kunna inrymma max fyra lägenheter, inklusive eventuella lovbefriade lösningar. I det kommande planarbetet kommer det utredas vilka begränsningar som är lämpliga bland annat grundat på fastighetsytorna och bygggrätternas storlek samt områdets karaktär och vegetation.

Behovsbedömning

En preliminär behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse

- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Konsekvenser för barn

Ändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Tidplan

Samråd	augusti-september 2018
Granskning	februari 2019
Antagande	juni 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt

Bilaga: Politikerinitiativen från Moderatgruppen i MSN

Plangräns för DP497 och ändringsområde

