



# Förtätning genom rivning/ombyggnad av enfamiljshus till flerfamiljshus (8-12 lgh)

2024-10-07

Karl-Erik Jonasson

# Förtätning i villaområde med insprängda flerbostadshus

## Översikt

### Stadsdelen Mälarhöjden/Hägersten

- **Röd markering, rivning enfamiljshus, bygglov flerfamiljshus**
- **Orange markering, rivning enfamiljshus, flerfamiljshus?**
- **Blå markering, ny detaljplan för flerfamiljshus**
- **Grön markering, jmf dom MOD om insyn, se sid 11**

## Agenda

- **Översikt**
- **Bakgrund/status**
- **Processen bygglovshantering**
- **Några verktyg**
- **Praktikfall Basen 12**
- **Vad har överklagats**
- **Sammanfattning**
- **Åtgärder**

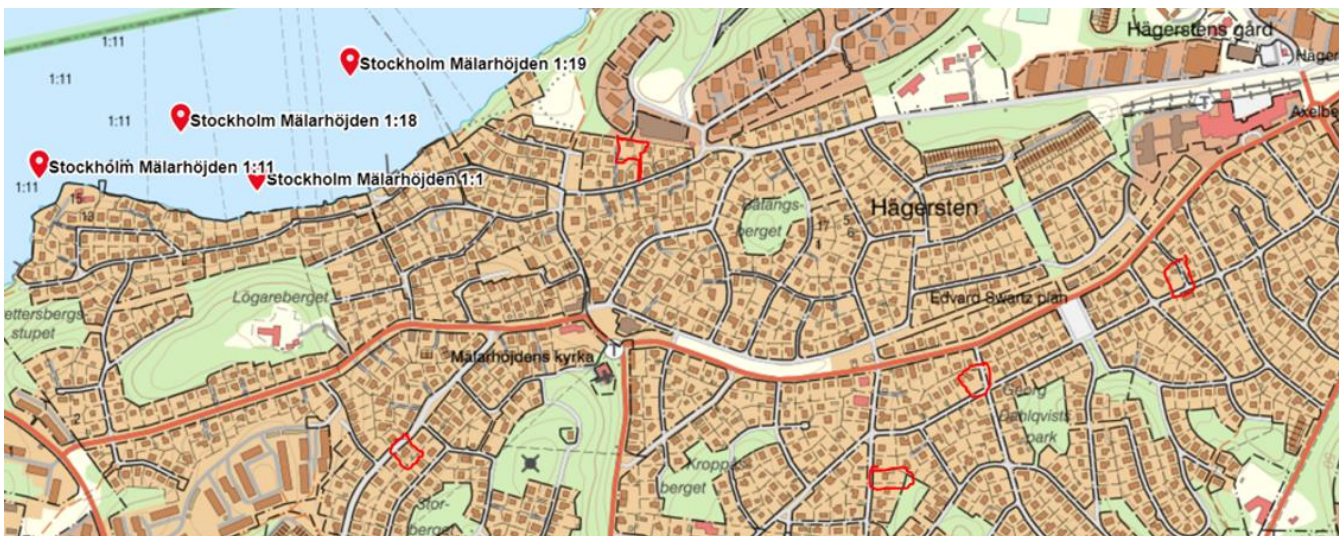


## Bakgrund/status

Sedan 2000-talet har mer än 40 enfamiljshus rivits och omvandlats till flerfamiljshus i Mälarhöjden/Hägersten, ett klassat villaområde.

Några pågående bygglovsprojekt i stadsdelen – alla överklagade - där byggherrar köper upp fastigheter med enfamiljshus och söker rivnings- och bygglov för att uppföra flerfamiljshus (8-12 bostadsrätter):

- |   |                                       |                                     |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| • Basen 12, Ugglemossvägen 19,                  | The Other Group, arkitekt Joar Sörman | LS, MMD, MÖD ej prövningstillstånd  |
| • Rosimunda 12, Storsvängen 43,                 | The Other Group, arkitekt Joar Sörman | LS, MMD                             |
| • Svanevit 7, Sankt Mickelsgatan/Uttinivägen 8, | Strands Fastigheter                   | LS, MMD, MÖD prövningstillstånd     |
| • Sprätthöken 2, Sankt Mickelsgatan 86,         | The Other Group, arkitekt Joar Sörman | LS, MMD (2 ärenden igång samtidigt) |
| • Bellmanskällan 4, Petterbergsvägen 14,        | The Other Group, arkitekt Joar Sörman | LS, MMD, MÖD                        |



(röd markering = rivning av enfamiljshus, bygglov flerbostadshus)

.... Köttmånglaren och fler är på gång?

## Processen bygglovshantering när fastighet söker rivnings- och bygglov

- Byggherren ansöker om rivnings- och bygglov till Stadsbyggnadskontoret som bereder ärendet med ett "Tjänsteutlåtande" för beslut Stadsbyggnadsnämnden (SBN)
- Steg 1: Om byggherren erhåller rivnings- och bygglov delges sökanden och sakägarna (de som bor i nära angränsning till fastigheten) som får 3 veckor att inkomma med överklagan till Länsstyrelsen.
- Beroende på utgång av beslut kan ärendet återremitteras av Länsstyrelsen till Stadsbyggnadsnämnden eller så kan beslutet överklagas vidare till:
  - Länsstyrelsen (LS)
  - Mark och Miljödömsstolen (MMD)
  - Mark och Miljö överdomstolen (MÖD), Svea hovrätt (prövningstillstånd krävs, dom kan vanligtvis ej överklagas)

## Några verktyg vid bygglovshantering som Stadsbyggnadskontoret kan tillämpa

- Stadsplan/detaljplan för området/fastigheten
- Strategi och vägledning avseende varsam utveckling i villaområden från Sthlm stad (upphov SBN år 2021)
- PBL: Plan- och bygglagen (2010:900) eller äldre (1987:10)
- PBF: Plan- och byggförordningen (2011:338) eller äldre (1987:383)
- KBS: Kungliga byggnadsstyrelsens anvisningar, KB (1950:2)
- MB: Miljöbalken (1998:808)
- Remissinstanser
  - Kultur & Miljö: Sthlm Stadsmuseet kulturhistoriska inventering, Skönhetsrådet
  - Infrastruktur (Trafikkontoret, VA, El, Avfall, ...)
  - Boverket, TNC, SIS
  - Handikapanpassning, brand, m.fl.

De senaste åren har byggherrar utvecklat processen att köpa enfamiljshus i attraktiva områden för att omvandla dem till flerfamiljshus bostadsrätt, från några få bostadsrätter till 8-12 bostadsrätter.

Vi har för Basen 12 överklagat rivnings- och byggnadslov hos LS, MMD och MÖD för att upphäva bygglov av flerfamiljshus på fastighet avsedd för enfamiljshus. Våra skäl är att SBN:

- Inte korrekt tolkat gällande detaljplan och tillämpat prejudicerande domar (MÖD).
- Inte följt Stockholms stads strategidokument "Varsam utveckling av småhus- och villaområden".
- Inte korrekt tillämpat, Plan- och Bygglagen (PBL), Plan- och Byggförordningen (PBF), Miljöbalken (MB) och övriga riktlinjer, lagar och förordningar.
- Inte bevakat det allmänna intresset utan endast kommersiella intressen, d.v.s. gått byggherren till mötes utan hänsyn till befintlig boende- och bebyggelsestruktur. Se SFS Lag (2010:1408).

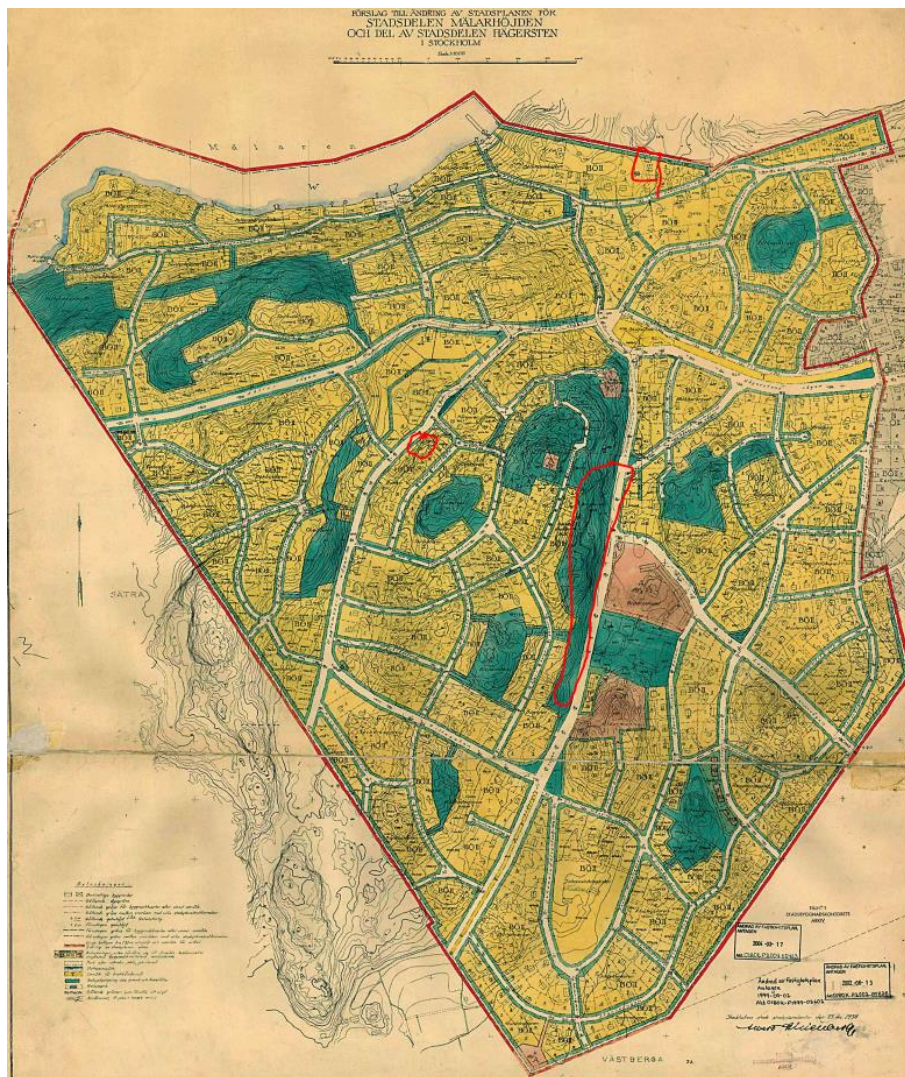
Trots pågående bygglovsprocess har byggherren för Basen 12 fått startbesked för grund och färdigställande av byggnad, vilket påbörjades i augusti 2023 innan bygglovsprocessen var avslutad och bygglov fastställt samt vunnit laga kraft.

Nedan följer en delmängd av vad som tagits upp i överklagan till olika instanser och som i stort sett stämmer överens med vad som överklagats i de övriga pågående projekten.

### **Vilka har överklagat rivnings- och bygglov**

- Sakägarna
- Mälarhöjdsföreningen
- S:t Eriks Samfund
- Flera remissinstanser
- Medborgarna: Upprop mot förtätning
- M.fl

## Gällande Stadsplan PL 1137B för Mälarhöjden, år 1939



### Prejudikat för tolkning av detaljplanen

#### *Analys av planbestämmelser för Huddinge kommun, arkitekt Kristina Lyttke*

Beställare Heléne Hill, Samhällsbyggnadsdirektör Huddinge kommun

Rapporten innehåller en analys och tolkning av stadsplanebestämmelser för bostadsanvändning avseende en-, två-, flerbostadshus i befintliga villaområden i Huddinge. Dessutom beskriver den möjliga verktyg och deras konsekvenser för att i efterhand reglera nyttjandet inom de ramar som ges av plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### *Rapportens slutsats*

- *Att bygga flerbostadshus på villatomter för fristående hus är inte planenligt.*
- *Alla byggnader måste vara anpassade till den miljö där de ska byggas.*

När kommunen får in en ansökan om bygglov för ett bostadshus, som inte har stöd i gällande detaljplan, varken i **planens syfte** eller i **planbestämmelserna** och kanske inte heller står i **överensstämmelse med de regler** som finns för **anpassning i plan- och bygglagen (PBL)**, **behöver ansökan antingen avstyrkas direkt eller planen ändras för att passa ansökan.**

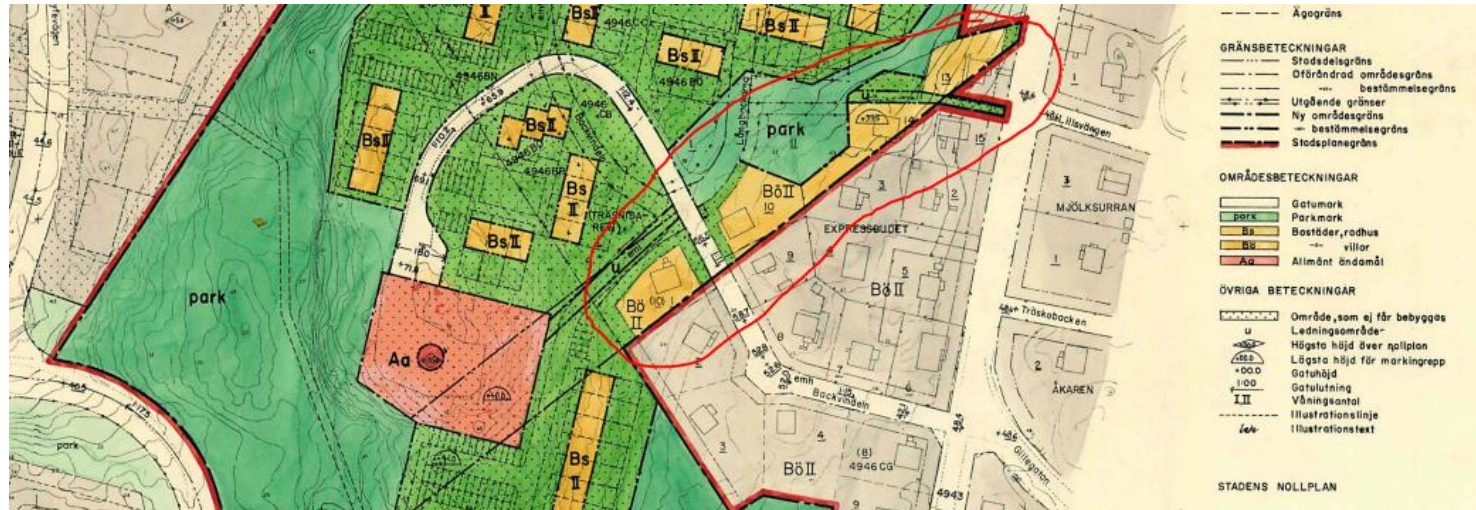
#### *Avgörande i domstol*

HD-dom: Mål P266-22, P270-22, P272-22, "Planbeskrivningen i Huddinge" NJA 2022 s. 922  
Prejudikat, Beslutsdatum 2022-12-09

Med hänsyn till den betydelse som planbeskrivningen har för den kommunala beslutsprocessen ska vad som anges i beskrivningen väga tungt vid tolkningen av en oklar planbestämmelse.

- **Varför följer inte SBN/SBK i Sthlm HD-domen P266-22, P270-22, P272-22?**
- **Var i gällande Stadsplanehandlingarna för villaområdet Mälarhöjden/Hägersten står det angivet "Flerfamiljshus" som bebyggelsesätt?**

**Var i detaljplanen** finns det angivet att man får uppföra ett flerfamiljshus, något som helt saknar stöd, ej finns angivet. Tvärtom har vi hittat och lämnat in handlingar som redovisar att BÖ i detaljplanen står för enfamiljshus i tidigare och senare tillägg/revideringar till detaljplanen 1137B för Mälarhöjden.



## Planbeskrivning

Stadsplanen, visad på karta Pl. 6411 avser ändring och utvidgning av den i kungl. brev den 14 oktober 1939 fastställda stadsplanen för del av Mälarhöjden (Pl. 1137 B)

Inom detta område har beträffande den befintliga äldre bebyggelsen i stadsplanebestämmelserna hänvisats till bestämmelser tillhörande stadsplanen för del av Mälarhöjden, Pl. 1137 B.

## Planbestämmelser

### Byggnadssätt

Med s betecknat område får endast bebyggas med enfamiljs radhus.

Med ö betecknat område får endast bebyggas med friliggande enfamiljshus.

### Föreskrifter beträffande område ingående i tidigare gällande stadsplan

Inom med BÖ II betecknat område gäller jämväl bestämmelser till Pl. 1137B fastställd av kungl. maj:t den 14 oktober 1939.

Stockholm den 18 november 1964  
STOCKHOLMS STADS STADSBYGGNADSKONTOR

(Göran Sidenbladh)

# Strategidokument: "Varsam utveckling ..."

Sthlm Stad SBN har tagit fram och i juni 2021 antagit **"Varsam utveckling av småhus- och villaområden – Strategi med vägledning"** för att stävja förtätningen i klassade villaområden som Mälarhöjden.

I dokumentets förord sägs "Exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag kan få oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär... Med denna strategi klargörs de viktiga värdena i stadens villa- och småhusområden och genom vägledningar kan utvecklingen styras i önskvärd inriktning och fungera som stöd vid bedömningar och ge ökad rådighet för Stadsbyggnadsnämnden i sitt myndighetsutövande".

Strategin har inte korrekt/till fullo tillämpats av SBK och SBN. Ett hus med sin placering, volym, utformning som detta loftgångshus med 8 entrédörrar och en höjd på nästan 14 meter strider mot strategin.



**I Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande sammanfattning för beslut till Stadsbyggnadsnämnden sägs:** Förslagen nybyggnad bedöms vara varsamt anpassad i sin placering, gestaltning och volym till omkringliggande bebyggelse. Förslaget är förenligt med strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden. Kontorets samlade bedömning är att rivningslov samt bygglov kan beviljas.

Vad är syftet med strategidokumentet om det inte ska tillämpas av beslutande myndigheter och byggherrar?

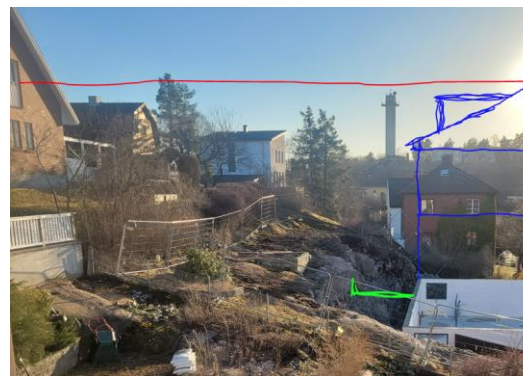
## Bygglövsprocessen, ett praktikfall *Basen 12, Ugglemossvägen 19*

*Stadsbyggnadskontorets tolkningen av Plan och bygglagen (PBL), Plan och byggförordningen (PBF), Miljöbalken (MB), mm strider mot gällande lagar, riktlinjer och förordningar på ett flertal punkter. Nedan och på följande sidor följer några exempel:*

**Topografi:** Byggnad som uppförs ska enligt PBF kapitel 8, §9 anpassas till befintliga markförhållande.

Något enhetschefen på bygglov Stadsbyggnadskontoret angav som gällande direktiv på arkitekt Joar Sörmans förfrågan i inledningen av bygglovsprocessen i ett mail daterat februari 2021.

Omfattande sprängning och förflyttning av hus och markförhållande har inte beaktat kravet på anpassning. Tomten är helt avskalad på grönska och växtlighet som kan ta upp dagvatten och lindra eventuell översvämningsrisk i närområdet efter Ugglemossvägen, speciellt med tanke på framtida skyfall.



## Översvämning & Skyfall (inget som beaktats av SBK)

**Översvämning:** Mälarhöjden är en gammal stadsdel där ledningsnätet redan är hårt belastat.

Ett flerfamiljshus med 8 lgh medför 8 gånger mer spillvatten som belastar ett redan hårt ansatt ledningsnätet.

Att via en stenkista på hårdgjord yta leda bort/magasinera dagvattnet har minimal effekt, dagvattnet kommer transporteras vidare till gatubrunnar och grannfastigheter med översvämningar som påföljd.

**Skyfallsberäkningar:** I Stockholm har staden tagit fram nya beräkningar baserat på det skyfall som drabbade Gävle år 2021, då det föll drygt 160 millimeter på ett dygn och där området nordväst om Ugglemossvägen drabbas hårt, ligger i farozonen.

Unik karta – så dränks hus i Stockholm vid extremt skyfall | SVT Nyheter

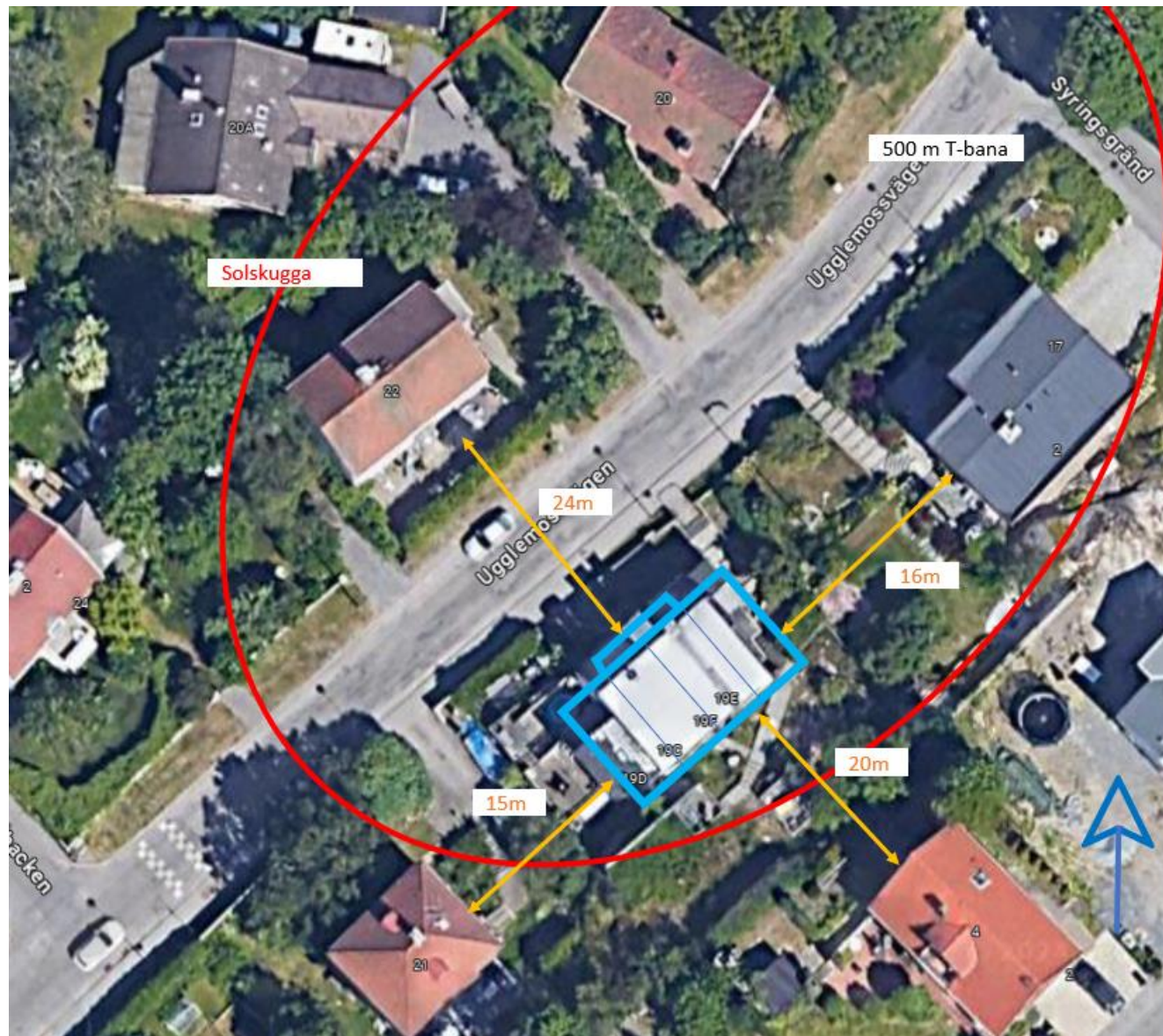


## Insyn och klimatpåverkan, begränsad soltillgång

**Insyn:** MÖD har i dom P5748-23 gett överklagande om insyn i kvarteret Konduktören rätt och stoppat ett bygglov och begränsat ett annat för flerfamiljshus efter Bredängsvägen/Ugglemossvägen. Flerfamiljshusen dömdes ligga för nära 2 enfamiljshus på Ugglemossvägen, avstånd 25 resp. 33 meter.

För Basen 12 tog vi upp insyn i vårt överklagande till MMD och MÖD men frågan behandlades inte. Avståndet för Basen 12 till husen på grannfastigheter i de 4 väderstrecken är 24, 20, 16, 15 meter, alltså väsentligt kortare än domen i kvarteret Konduktören som avslag bygglov för flerfamiljshus på grund av insyn. Den prejudicerande domen har inte beaktats trots att den fanns tillgänglig när MÖD gav beslut för Basen 12 i juli 2024, ej prövningstillstånd.

**Klimatpåverkan:** Byggnaden som uppförs i 4 plan + säsongförråd 14 meter högt kommer kraftigt begränsa omkringliggande fastigheters soltillgång och skada växtlighet, miljö och upptorkning av markytor vid regn. Strider bl.a. mot PBL kapitel 2 §9, har inte beaktats.



## Byggnadshöjd, antal våningar

**Byggnadshöjd:** Enligt detaljplan får byggnaden vara högst 7,5 m. Oavsett om man räknar byggnadshöjden från byggnadens framsida, baksida eller markens medelnivå enligt Boverkets anvisningar, överstiger byggnaden väsentligt tillåtna 7,5 meter.

**Antal våningar:** Enligt detaljplan får byggnaden ha högst två våningar, källare och en vind inredd till högst 1/3 del. Basen 12 är ett bostadsprojekt där man med hjälp av biarea skapar boareor i källare och på vind, vilket inte är i linje med Boverkets rekommendationer för bra boendemiljö.

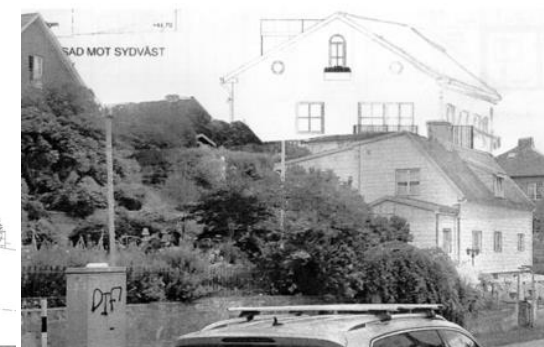
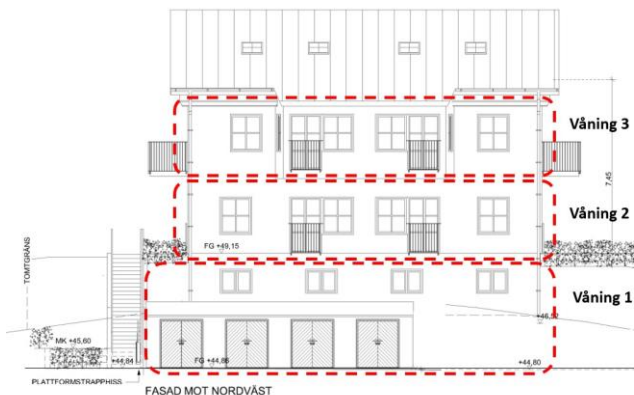
Länsstyrelsen har hänvisat till att det är tillsynsmyndighetens ansvar att kontrollera och agera om bygglovets inte följs. Det kan väl inte vara rätt väg att gå när det så uppenbart framgår att biarea kommer omvandlas till boareor, t ex källare till sovrum, efter att slutbesiktning skett?

**Det kan väl inte vara grannarnas ansvar att agera angivare till tillsynsmyndigheten?**

Konstruktionsmässigt kommer förråden och bostadshuset vara sammanbyggda med varandra genom en tjock mur. Beräkningen av medelmarknivån är alltså felaktig.

Visuellt upplevs det aktuella planet som en våning och inte en källare. Sett från gatan läses förrådslängan och resterande del av huset samman till ett hus. Byggnadens fasad med störst allmänpåverkan är tveklöst fasaden mot Ugglemossvägen där byggnaden förses med fönster som inte är av källarkaraktär.

**Huset har 4 plan, 14m högt. Hur är det förenligt med reglerna om 2 vån. (7,5m) när biareor uppenbart kommer omvandlas till boareor?**



## Byggnadsarea lgh våning1 + källare

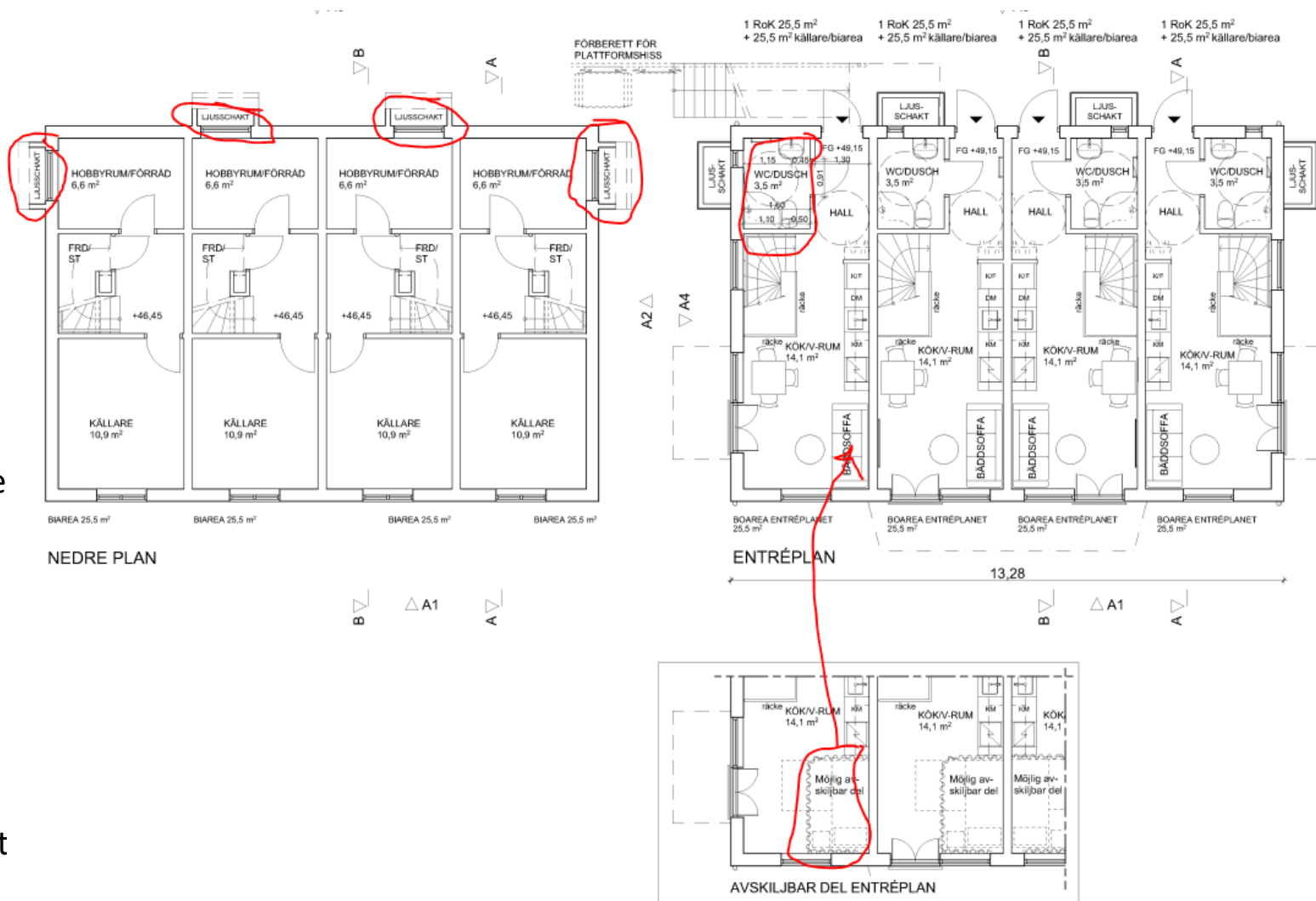
Byggherren hittar kryphål med Boarea och Biarea på ett sätt som knappast kan vara förenligt eller syftet med de riktlinjer och lagar som finns för att erhålla bygglov.

Syftet är helt klart att omvandla Biarea till sovrum och Boarea vilket tidigare så var inritat på planritningarna med 8 lgh 3rok.

Reviderades senare till 4 lgh 1rok för entreplan + källare och 4 lgh 2rok på övre entreplan + vind på Stadsbyggnadskontorets handläggares inrådan.

Är lgh 1rok med 25 kvm Boarea och ca 25 kvm Biarea förenligt med Boverkets regler för god bostad?

- Källare med stora fönster på framsidan och i utsprängda ljusschakt
- Krav på sovrumsdela i bostad löses med avskiljbar del i "vardagsrummet".

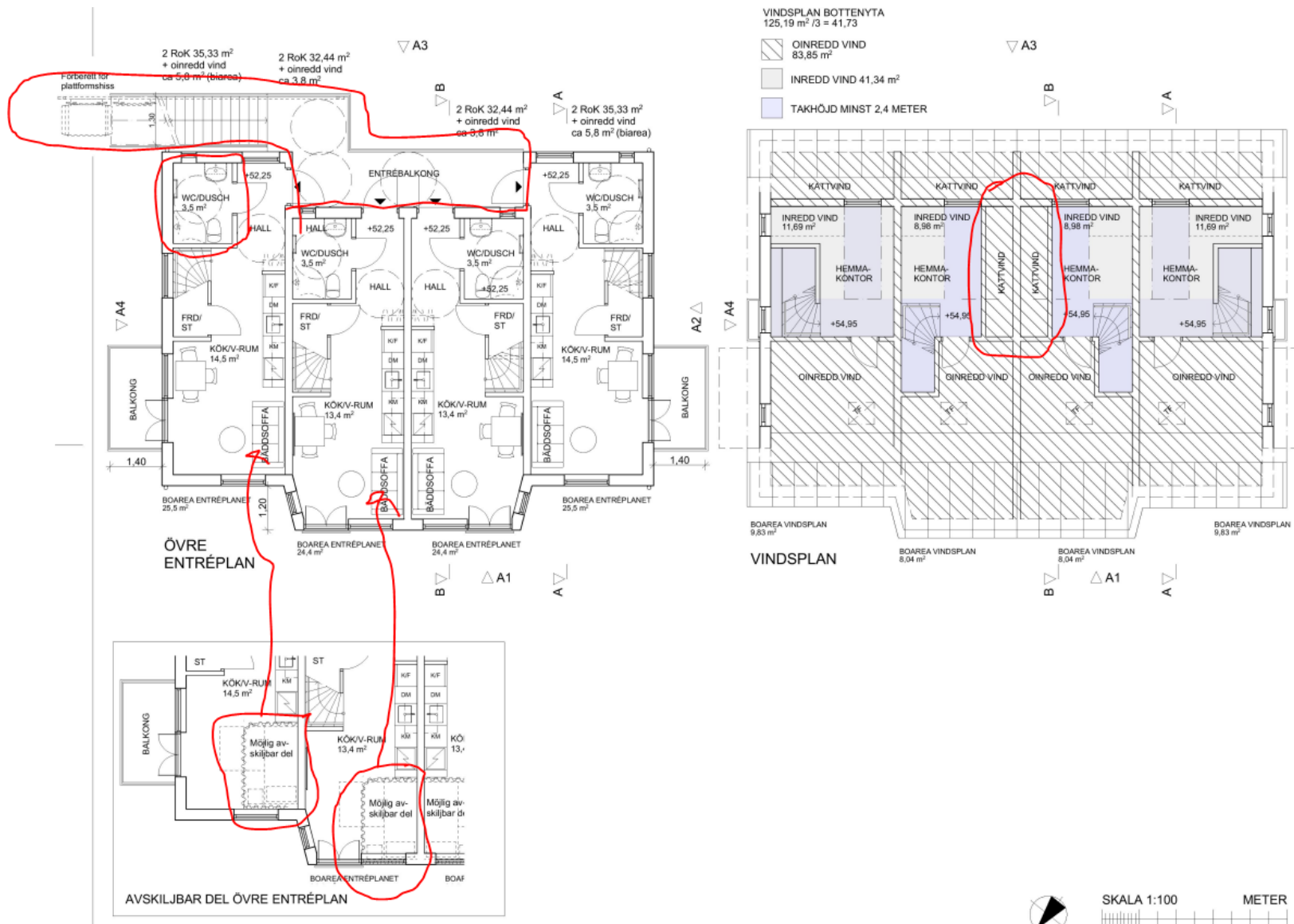


# Bygglövsprocessen, ett praktikfall *Basen 12, Ugglemossvägen 19*

## Byggnadsarea lgh vän 2 + vind

- Vinden kommer omvandlas på motsvarande sätt som källaren, biareor blir boareor och är egentligen en våning.
- Loftgång blir entrébalkong?
- Boarea blir kattvind?
- Totalt nästan 40 trappsteg till våningsplan 2 från gatan, handikapanpassat, vad händer vid brand
- Liten toalett, är tvättmöjligheterna förlagda till köket?

**Sammantaget ett minimalistiskt boende och där arkitekten hittar på nya namn och lösningar på byggareor för att kringgå bestämmelser.**



## Sammanfattning

I Stockholm och då synnerligen Mälarhöjden/Hägersten pågår ett stort antal bygglovsärenden där politikerna tror sig lösa bostadsproblematiken genom att förtäta klassade villaområden med flerfamiljshus.

De få gröna oaser/parker som finns tillgängliga och fastigheter med enfamiljshus ska omvandlas till flerfamiljshus. En inriktning som inte är förenlig med detaljplanens syfte med området, eller med översiktsplanen, strategidokumentet "Varsam utveckling av småhus- och villaområden", och gällande lagar och förordningar.

Politikerna och deras instanser för bygglov SBN och SBK följer inte de boendes förutsättningar, allmänhetens intresse för ett boende i villaområden utan man stödjer ohejdat byggherrarnas kommersiella intressen. Något som inte gynnar bebyggelsemiljön för de boende utan kommer att få stora och oreparerbara konsekvenser för stadsdelen i framtiden.

Detta trots att de lokala politikerna i stadsdelsnämnden som mer "nära" är insatta i processen är motståndare till denna slags förtätning och exploatering vilket de redovisat till sina partikollegor i SBN men utan resultat. SBN tar inte hänsyn utan "kör över" sina lokala politiska kollegor.

Ett upprop med tillhörande namnlista 2022 mot byggande av flerfamiljshus i Mälarhöjden/ Hägersten har lämnats in till stadsbyggnadsnämnden. Uppropet resulterade i 355 namnunderskrifter under några få timmar. Många av dessa var politiker, varav några sitter i SBN, men utan resultat.

SBN:s och SBK:s avsaknad av planering för bostäder leder till att man förlitar sig på och överlåter bostadsplaneringen till byggherrarna. Därigenom förbiser man problem med behov av infrastruktur och brister i samhällsplaneringen när villastäder med enfamiljshus grovt förvandlas till områden med flerfamiljshus. Inga hänsyn tas till det därigenom växande behovet av barnomsorg, skolor, vårdcentraler, avlopp, allmänna kommunikationer, P-platser och annan service. Lika lätt väger de boendes intressen av att villaområdet på lång sikt ska överleva även risken för klimatförändringar och översvämningar, jämfört med byggherrarnas affärsmässiga intressen.

Alla projekten ovan har fått rivnings- och bygglov av Stadsbyggnadsnämnden och är överklagade av sakägare/kringboende och instanser som bevakar stadsdelens miljö och utveckling. Överklagan sker i flera steg: Länsstyrelsen, Mark- och Miljödomstolen (MMD), Mark & Miljööverdomstolen (MÖD), domar nästan alltid till byggherrens fördel.

## Sammanfattning

- Bygglovsprocessens hantering från Stadsbyggnadskontoret måste rättsligt säkras, det saknas motpart till byggherren som hjälper det allmänna/de boende/(SBN) att säkra att rivnings- och byggnadslov utförs enligt gällande plan och lagar. Skulle spara enorma kostnader och minska belastningen på rättsväsendet (LS, MMD, MÖD; ..)
- Om inte förtättningsprojekten i klassade villaområden stoppas är villastaden snart ett minne blott och oreparerbar att återställa. 70% av alla medborgare vill bo i villa men få har råd när byggherrar betalar överpriser på fastigheter.
- SBN bör använda sig av kommunens planmonopol och förtydliga att BÖ i planbeskrivningen för villaområden avser enfamiljshus.
- Granska SBKs handläggning av rivnings-/bygglovs ärenden i villaområdet Mälarhöjden/Hägersten och låt resultatet bli "Lex Maria", en praxis och säkrad hantering av bygglovsprocessen motsvarande IVO?
- Det brister i kompetens hos SBK, följer inte gällande Lagar och förordningar utan faller till föga för byggherrarnas argument och vilseledande "sagor".
- Om man köper en villa i ett villasamhälle förväntar man sig en förutsägbarhet och bevarande av den kvalitet, stadsplan och bebyggelsemönster man valt.
  - Syftet med ett villaområde är helt enkelt att det *inte* ska vara ett flerbostadsområde – eftersom den byggnadstypen kräver helt andra regelverk och infrastruktur för sin funktion. Alla detaljplaner är tydliga i den frågan.
  - Begreppen fristående hus och flerbostadshus utesluter varandra, det är inte tillåtet att bygga flerbostadshus i villaområden. Ett enbostadshus kan aldrig vara ett flerbostadshus – punkt slut, liksom.

**Man kan säga att det handlar om "Genius Loci" – platsen själ. Att alla som valt att bo i ett område ska vara säkra på att alla fastigheter i närheten uppfyller samma regler och bestämmelser som gäller för den fastighet man själv valt att bo i.**

## Åtgärder som måste till

- Bygglovsprocessen är komplicerad och kräver kompetens. Hur kan demokrati och rättssäkerheten säkerställas i hanteringen av bygglov för de berörda/omkringboende i villaområden?
- Det krävs djupare insikt och samordning av tillgängliga detaljplanehandlingar och domar, vilka är gällande och ska tillämpas?
- Det krävs insikt hur PBL ska tolkas, inte kringgås. Ett exempel 2 kapitlet 6§ PBL: Vid planläggning av bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, något som inte tolkats rätt
- När ska stadsdelen Mälarhöjden inventeras och klassificeras gällande kulturhistorik? Något som Stadsmuseet i Sthlm utfört sedan 1981 för de flesta andra stadsdelarna i Sthlm på uppdrag Sthlm stad. Mälarhöjden är en stadsdel med många viktiga kulturella värden som nu kan gå förlorade när byggherrar köper upp fastigheten och tillåts riva fastigheten och ges bygglov för flerfamiljshus.
- Remissinstanser som kulturråd, stadsmuseet, m.fl som ger svar i bygglovsprocessen måste få bärighet i bygglovsbesluten, inte "avstädas".
- Vad är syftet med strategidokumentet om handlingen inte tillämpas?
- Finns det en plan för den omvandling av enfamiljshus till flerfamiljshus som sker i ett villaområde, konsekvenser och i vilken omfattning. Var går gränsen för vad stadsdelen orkar bära?
- Varför tillämpas inte grundläggande demokrati och rättigheter: ***Svensk författningssamling (SFS) lag (2010:1408)***  
**9 §** Domstolar samt förvaltningsmyndigheter och andra som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet. *Lag (2010:1408).*

# Andra kranskommuner till Sthlm

Orminge i Nacka Kommun, bra exempel på planering av allmänhetens intresse, tillgång till parker och grönområden

