

Tid Torsdagen den 22 februari 2024, kl.16:00-17:06
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat Tisdagen den 5 mars 2024 §§ 1-7, 13, 14, 17-58, 61-70, 72, 74
Anslaget Onsdagen den 6 mars 2024 §§ 1-7, 13, 14, 17-58, 61-70, 72, 74
Omedelbart justerade paragrafer

Justerat Torsdagen den 22 februari 2024 §§ 8-12, 15, 16, 59, 60, 71, 73
Anslaget Måndagen den 26 februari 2024 §§ 8-12, 15, 16, 59, 60, 71, 73

Jan Valeskog §§ 1-62, 64-74

Jonas Naddebo §§ 1-29, 31-62, 64-74

Cecilia Obermüller § 63

Mikael Blomstrand §§ 30, 63

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Jan Valeskog (S), ordföranden §§ 1-62, 64-74
Jonas Naddebo (C), vice ordföranden §§ 1-29, 31-62, 64-74
Per Strängberg (S)
Bsrat Asgedom Mebrahtu (S)
Maria-Elsa Salvo (S)
Maria Mustonen (V)
Aidin Zandian (V)
Cecilia Obermüller (MP)
Johan Nilsson (M)
Kristina Lutz (M) §§ 1-62, 64-74
Annika Elmlund (M)
Mats Johnsson (SD)
Björn Ljung (L) §§ 1-62, 64-74

Tjänstgörande ersättare:

Katrin Nyström (S) § 63
Mikael Blomstrand §§ 30, 63
Karin Blomstrand (M) § 63
Christer H Sjöblom (M) § 63

För Jan Valeskog (S)
För Jonas Naddebo (C)
För Kristina Lutz (M)
För Björn Ljung (L)

Ersättare:

Joel Stade (S) §§ 1-53
Katrin Nyström (S) §§ 1-62, 64-74
Emilia Wikström Melin (S)
Sara Stenudd (V)
Jonas Darai (V)
Oscar Gullberg (MP)
Karin Blomstrand (M) §§ 1-62, 64-74
Christer H Sjöblom (M) §§ 1-62, 64-74
Mikael Blomstrand (C) §§ 1-29, 31-62, 64-74
Mikael Valier Furtenbach (KD)

Stadsbyggnadsnämnden

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Tjänstepersoner:

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Amanda Horwitz, Mikael Andersson Ståhl, Julia Björklund, Torleif Falk, Per Hansson §§ 1-2, Torkel Kjellman §§ 1-7, 29-74, Martin Schröder, Helén Taubert, nämndsekreterare Sara Högne och Fabian Lind, borgarrådssekreterarna Adam Valli Löfgren och Helena Andersson samt personalrepresentant Luis Lopez §§ 1-16

§ 54

Rosimunda 12, Hägersten, Dnr 2022-03884-575

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag:

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov för rivning av enbostadshus och garage med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.
- 2 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt parkeringsplatser, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas. KA är certifierad med behörighet K.

Handlingar i ärendet

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 14 november 2023.

Bil § 54

Tjänsteutlåtandet avser en ansökan om rivningslov för enbostadshus och garage samt bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser på fastigheten Rosimunda 12 i stadsdelen Hägersten.

Reservation

Vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Björn Ljung (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Mats Johnsson (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till förslaget från Johan Nilsson m.fl. (M).

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Björn Ljung (L) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om rivningslov och bygglov samt att därutöver anföra följande:

Bygglovet måste förändras för att övervägas att antas. Det innebär att vi också avslår rivningslovet. Den föreslagna byggnadens gestaltning måste förbättras på en rad punkter; fasadmateriell, takmateriell, fönstersättning och det slutna intrycket ut mot gaturummet.

- 3) Johan Nilsson m.fl. (M) med stöd av Mats Johnsson (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om rivningslov och bygglov samt att därutöver anföra följande:

Moderaterna är av åsikten att förtätning i Stockholms villaområden måste ske varsamt och i harmoni med omgivningen. Det primära syftet med förtätningar bör främst vara en varsam utveckling av befintliga fastigheter därför att fastighetsägaren exempelvis vill bygga till, skapa ett generationsboende eller göra mindre ändringar för att bättre anpassa byggnaden till dagens behov och krav.

Stadsbyggnadsnämnden antog i juni 2021 strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Moderaterna lägger en stor tyngd på strategin som ett viktigt dokument som kompletterar rådande detaljplaner. När förtätning sker i Stockholms villaområden väger strategins anpassnings- och varsamhetskrav mycket tungt.

För den aktuella fastigheten råder en nära 100 år gammal detaljplan som inte på något sätt kunnat förutse dagens stadsutveckling, ekonomi och utvecklade byggmetoder. Förslaget innebär att inte bara riva en kulturellt värdefull villa, utan även att hårdgöra marken och bygga ett flerbostadshus med ett flertal brister. Även om förslaget till ny byggnad arkitektoniskt håller god kvalitet, innebär det en förvanskning av områdets befintliga villakarakter. Att ersätta ett enbostadshus med tio lägenheter får stora konsekvenser på omgivningen och dess miljö. Rådande detaljplan övertolkas/överutnyttjas maximalt på så sätt att vi anser det är ställt utan tvivel att de tilltänkta biytorna på vind och källare kommer att nyttjas som boyta när byggnaden är färdigställd. Sammantaget anser vi att det i ärendet finns stora brister både

vad gäller rivningen av befintlig byggnad som bygglovet för uppförande av nytt flerbostadshus.

Kontoret har såväl i mars 2023 som nu varit positivt inställt till ärendet. Nämnden beslutade dock i mars 2023 att avslå förslaget. Länsstyrelsen har återförvisat ärendet till nämnden då nämndens beslut inte var tillräckligt motiverat. Det i sig beror ju på att det underlag Länsstyrelsen fick endast var nämndens beslut utan ett bilagt tjänsteutlåtande med motiveringar. Moderaterna anser att kontoret istället ska verkställa nämndens tidigare beslut om avslag genom att utveckla stadens talan i övre instans.

Kontoret behöver beskriva varför befintlig byggnad inte bör rivas och varför förslagen nybyggnation är olämplig. Genom ett mer genomarbetat underlag till övre instans än endast nämndens beslut finns möjlighet att få förståelse för de problem som ärendet innehåller.

När det gäller rivningen av befintlig byggnad framgår det av Plan- och bygglagen (PBL) att rivningslov ska ges för en byggnad som inte ”bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.” Vi anser att de utlåtanden som inlämnas av Stadsmuseet och Skönhetsrådet mycket väl kan utgöra motivering varför rivningslov inte ska medges.

För lovet avseende uppförande av ny byggnad anser vi att förslaget med flerbostadshus är förvanskande mot områdets befintliga villakarakter och hänvisar till stadens strategi ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Det har också framkommit att det finns bevarade förarbeten till aktuell stadsplan i Mälarhöjden, där det tydligt står att intentionen i Mälarhöjden är bebyggelse med huvudsakligen fristående enfamiljshus. Underlagen finns hos Stockholms stadsarkiv. Ett väl beskrivet förarbete kan självklart utgöra en grund för tolkning av stadsplanen i fall där det råder skiljaktigheter i vad planen medger eller inte. Vidare bör de miljömässiga konsekvenserna beskrivas, då dessa torde väga tyngre i en sammanvägd bedömning idag än för 100 år sedan. Till dessa hör både konsekvenser under ett byggskeende som konsekvenser av mer hårdgjord yta vid ett färdigställande.

Beslutsgång

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP).

Särskilt uttalande

Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Nämnden har tidigare beslutat att inte bifalla denna bygglovsansökan med hänvisning till stadens policydokument, Byggnadsordning och Varsam utveckling av småhus- och villaområden. Länsstyrelsen har vid prövning avvisat en motivering som hänvisar till dessa policydokumentet. Stadsbyggnadskontoret föreslår i ärendet att gällande lagstiftning och praxis är sådan att ansökan ska bifallas. Mot bakgrund av detta kan vi konstatera att återstående alternativ till beslut är att bifalla bygglovsansökan.

Stadens inriktning i översiktsplanen såväl som i gällande budget är att arbeta för en anpassad förtätning i områden med god kollektivtrafikförsörjning. Denna komplettering ska ske strukturerat och ofta genom reglering i en ny detaljplan, exempelvis i anslutning till småhus- och villaområden eller som en del av ett lokalt torg eller centrummiljö där tilläggen harmoniserar med omkringliggande bebyggelse på ett väl avvägt vis. Detta är positivt och innebär att stadens bostadsbehov kan lösas samtidigt som redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas mer effektivt.

Utveckling av berörd fastighet i bygglovsansökan sker utifrån förutsättningen att fastighetsägaren enligt detaljplanen har en rätt att uppföra en större byggnad än vad som finns på platsen idag. Sådana frågor har tidigare reglerats och begränsats av staden via tomträttsavtal för fastigheterna, men har efter försäljning av marken till fastighetsägaren inneburit att stadens möjlighet att förhindra en utveckling av byggnader kraftigt försvagats.

Aktuell bygglovsansökan förhåller sig till nuvarande regelverk och byggnaden kan nyttja byggrätten såsom den regleras i detaljplan samt i enlighet med mättekniska regler i PBL. Byggnaden har en sluten bottenvåning mot gatan, vilket är en utformning som avviker mot området i stort och har en negativ påverkan på gaturummet och områdets karaktär. Karaktären på byggnaden avviker väsentligt från den gängse bebyggelsen i volym, gestaltning, material och detaljering. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att områdets karaktär som helhet är så pass brokig i sin utformning att dessa aspekter inte är en grund för nekat bygglov. Även gällande gårdens utformning finns negativa aspekter i aktuell ansökan. Parkering och angöring innebär att en stor del av tomten kommer att vara hårdgjord eller utformas med liten

grönska och växtlighet. Underbyggd gård begränsar även den växtlighet och grönska.

Föreslagen byggnad har på grund av sin utformning flera problem i hur den kan nyttjas. Det faktum att fastighetsägaren nyttjar byggrätten maximalt skapar dessa problem. Byggnaden fungerar i praktiken som ett tre och en halvt plans hus men räknas som ett tvåvåningshus, med delvis inredd vind. Detta på grund av hur detta redovisas i bygglovet där stora delar av lägenheterna redovisas som källarförråd respektive vindsförråd.

Efter färdigställande kommer lägenheter försälas och sökanden har inte längre rådighet över att dessa begränsningar efterlevs. Det finns starka incitament för kommande lägenhetsinnehavare att nyttja sina tillgängliga ytor fullt ut som bostäder. Dessa ytor redovisade som förråd är delar av lägenheterna som inte uppfyller kraven i PBL för bostäder. En framtida tillsyn av fastigheten med eventuellt föreläggande eller vite kommer i detta fall drabba tredje part. De förändringar som skapar grund för ett föreläggande är i sig inte bygglovspflichtiga, vilket givetvis ökar risken. Vid framtida försäljning av lägenheter föreligger även en stor risk för felaktig prissättning då en köpare i ett senare skede enbart kommer att kunna nyttja lite drygt hälften av den lägenhetsyta man köpt. Detta innebär stor ekonomisk risk för tredje part.

Likartade ärenden har prövats eller är under prövning av högre instans. Det är viktigt att staden följer utfallen i dessa ärenden i det fall gällande praxis skulle förändrats. I annat fall bör lagstiftaren se till att ytterligare anpassningar av lagstiftningen sker för att på ett bättre vis ta hänsyn till en utformning som anpassas till området och till tredje man i enlighet med ovan.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Jonas Naddebo (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

För att motverka bostadsbristen behöver Stockholm fler bostäder och staden ska byggas tätt för att bevara grönområden, speciellt i kollektivtrafiknära lägen. När staden förtätas ska det ske på genomtänkt och hållbart sätt. Att riva en nyrenoverad villa och bygga ett flerbostadshus som kräver stora hårdgjorda ytor är inte hållbart och det blygsamma tillskottet av bostäder kan inte anses väga upp för skadan.

Vi är kritiska till utformning som enbart syftar till att maximera byggnadens volym inom planen. Nämnden bör ta i beaktande den överhängande risken att byggherren har för

avsikt att inreda biytor för bostadsändamål. Vi har tidigare sett hur enskilda hamnat i kläm efter att ha flyttat in i liknande lägenheter. Familjer har blivit av med sovrum som de betalat för eftersom det enligt bygglovet ska vara oinredd yta.

Ersättaryttrande

Mikael Valier Furtenbach (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Jonas Naddebo (C) och Björn Ljung (L).

Underrättelse

Sökanden och fastighetsägaren ska underrättas om beslutet.

Beslutet ska kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Kända sakägare ska underrättas om kungörelsen.

Sakägare med erinran ska delges beslutet.