



Peter Leeb  
peter.leeb@varmdo.se  
08-570 483 95  
Bygglovhandläggare

EVLINGEBERG AB  
C/O WENESTATE AB

## Tjänsteskrivelse

# INGARÖ-EVLINGE 1:42, Hammarstigen 11: Ansökan om bygglov för enbostadshus

## Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Avslå ansökan om bygglov.
2. Fastställa avgiften till 14017 kronor, det vill säga 75% av bygglovavgiften 18 689 kronor.

## Handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta, inkommen 2014-12-11.  
Ritning över planlösning, inkommen 2014-12-11.  
Fasadritning 4 st, inkomna 2014-12-11.  
Sektionsritning, inkommen 2014-12-11.

## Ärendet

Ansökan avser bygglov för ett enbostadshus inom detaljplanerat område. Byggnationen som avses uppföras är i två våningar och har en byggnadsarea (BYA) om 154 kvm varav 271 kvm är bruttoarea (BTA), exklusive solavskärmning. Byggnadshöjden är uträknad till ca 4,6 m på fasadritningar och den beräkningsgrundande fasad utgjordes av fasaden mot gatan.

## Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 143 kvm landareal.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan 19 som fastställdes den 17 mars 1949. Byggrätten medger bland annat max 150 kvm BYA och max en våning för huvudbyggnaden.

Besök på fastigheten har företagits 2015-01-27.

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär avvikelser från gällande detaljplan.

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:2 (2/2), Ingarö-Evlinge 1:43 (2/2), Ingarö-Evlinge 1:48 (2/2) har inte framfört några synpunkter på föreslagen byggnation.

Ena ägaren till Ingarö-Evlinge 1:48 (2/2) har skrivit att föreslagen lösning är: "anpassat till tomten på ett vackert sätt och mot vårt hus".

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan gäller ett bygglov inom detaljplanerat område och för fastigheten gäller en byggnadsplan från 1949. I den står det bland annat att byggnader får uppföras i max en våning med en byggnadsarea om max 150 kvm BYA och en byggnadshöjd på max 4,5 m.

Fastigheten är belägen längst in på en lokalgata och med en kuperad terräng. Byggnaden är föreslagen att uppföras i två våningar med en byggnadsarea om 154 kvm, exklusive solskärmarna och en byggnadshöjd om ca 4,6 meter med beräkningsgrundande fasad mot gatan.

Sökande har med handlingar visat att de skulle kunna bygga en planerlig byggnad med sadeltak som är än högre till taknock än den föreslagna byggnationen, på den högsta bergsklacken på fastigheten. Byggnaden skulle då enligt sökande komma att hamna högre än omgivande träd och störa "utsikten" för grannarna.

De vill placera föreslagen byggnad i framkant av en naturlig bergsplatå för att byggnaden ska upplevas vara i samklang med naturen och för att undvika sprängningar på den kuperade fastigheten. Byggnaden är vackert utformat och smälter väl in på fastigheten och området i övrigt. Byggnaden som är föreslagen är en tvåvåningsbyggnad och detaljplanebestämmelser anger endast en våning.

Sökanden hänvisar till tidigare bygglov inom området, bland annat för fastigheterna Ingarö-Evlinge 1:55, Ingarö-Evlinge 1:53, Ingarö-Evlinge 1:46 och Ingarö-Evlinge 1:48, där bygglov har beviljats. Efter genomgång av dessa ärenden har konstaterats att bygglov har beviljats för 10-25 år sedan. De byggnaderna skulle med dagens lagstiftning och rättsfall inte beviljats som liten avvikelse. Det står inget om en liten avvikelse för en extra våning i något av dessa fall, utom för ett där ett bygglov beviljats, på Ingarö-Evlinge 1:58. Därför finns det ett 2-våningshus efter ett förhandsbesked för 25 år sedan.

I aktuellt ärende är det frågan om ett tvåvåningshus och ingen sutterängvåning.

Avdelningens bedömningen är att byggnadsareans och byggnadshöjdens avvikelser skulle kunna beviljas som ett bygglov med en liten avvikelse. Men då det är frågan om ett tvåvåningshus, vilket också medför utökad BTA, bedömer avdelningen att ansökan inte kan beviljas.

Sökanden har inkommit med flertal skrivelser där skäl framförs till att nämnden ska se positivt på ansökan. Dessa skrivelser medföljer som bilagor.

Avdelningen vill framföra att angående skrivelse om att från årsskiftet finns ökade möjligheter att bevilja avvikelser så finns inget stöd i senaste propositionen för en andra våning. Bedömningen är att det handlar mer om avvikelser för att tillgodose ett allmänt intresse och att i det enskilda fallet ska avvikelsen fortfarande vara liten. Prejudicerande effekter ska undvikas.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden och de skrivelser och bilagor som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från avdelningen än den som föreslås.

## Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap 30 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb  
Bygglovhandläggare

## Bilagor:

Ritningar  
Hur man överklagar



Brunn

Ingarö-  
strand

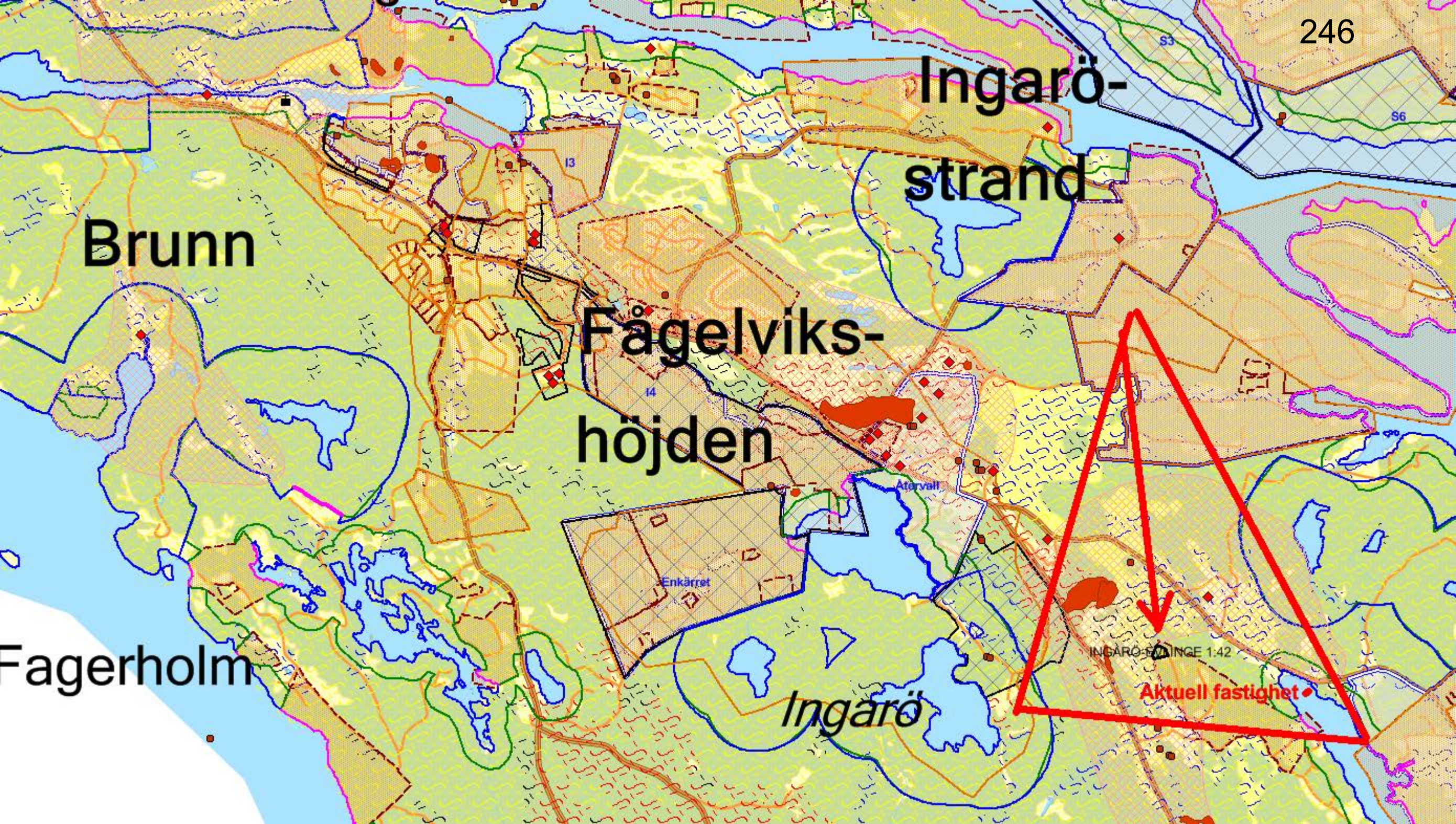
Fågelviks-  
höjden

Fagerholm

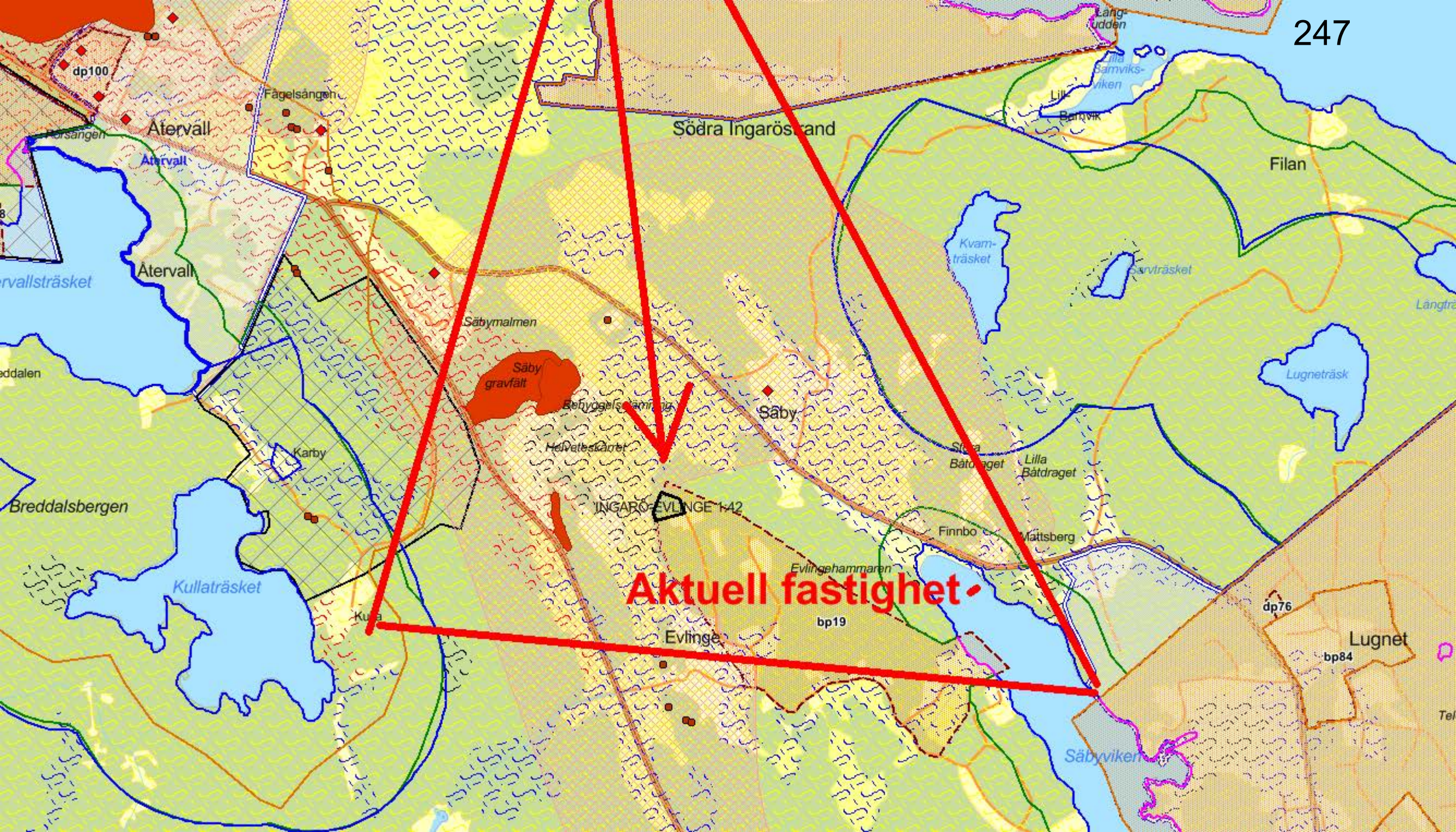
Ingarö

INGARÖ-ENINGE 1:42

Aktuell fastighet







**Aktuell fastighet**

INGARÖ-EVLINGE 142

Evlinge

Säby

Södra Ingaröstrand

Atervall

Filan

Atervall

Kvämträsket

Lugneträsk

Säbymalmen

Säby gravfält

Säbyviken

Helvateskäret

Stora Båtdraget

Lilla Båtdraget

Breddalsbergen

Kullaträsket

Finnbo

Mattsberg

Kulla

Evlingehammaren

bp19

dp76

Lugnet

bp84

Säbyviken





VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Ingarö-Evlinge 1:42

Dnr. 14spn0385

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer bp19

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 4143m<sup>2</sup>

Landarea m<sup>2</sup>

Vattenarea m<sup>2</sup>

Andel i Ingarö-Evlinge Ga:1

Fastighetens adress: Hammarstigen 11, Ingarö

Arbetsfix: +29,14m - överkant gränsrör

Ritad  
2014-07-29

Godkänd

Agneta Blomquist

Lars Öberg / Karin Djerf

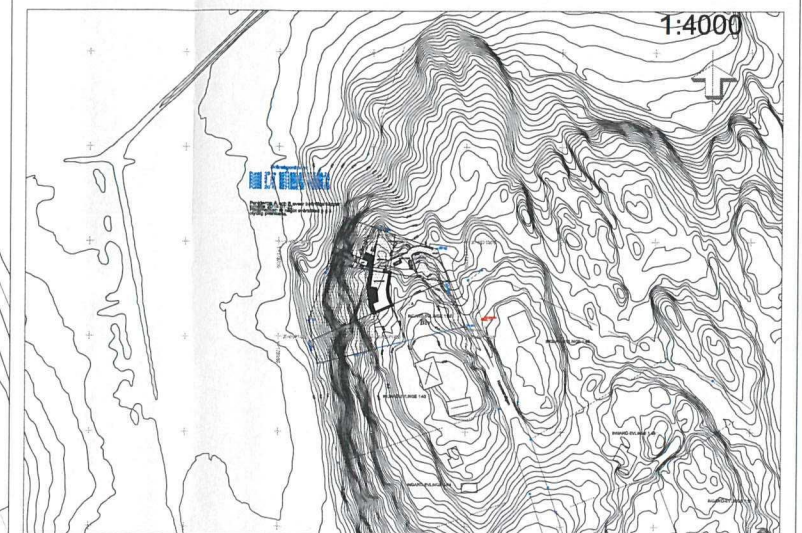
VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret

2014 -12- 11

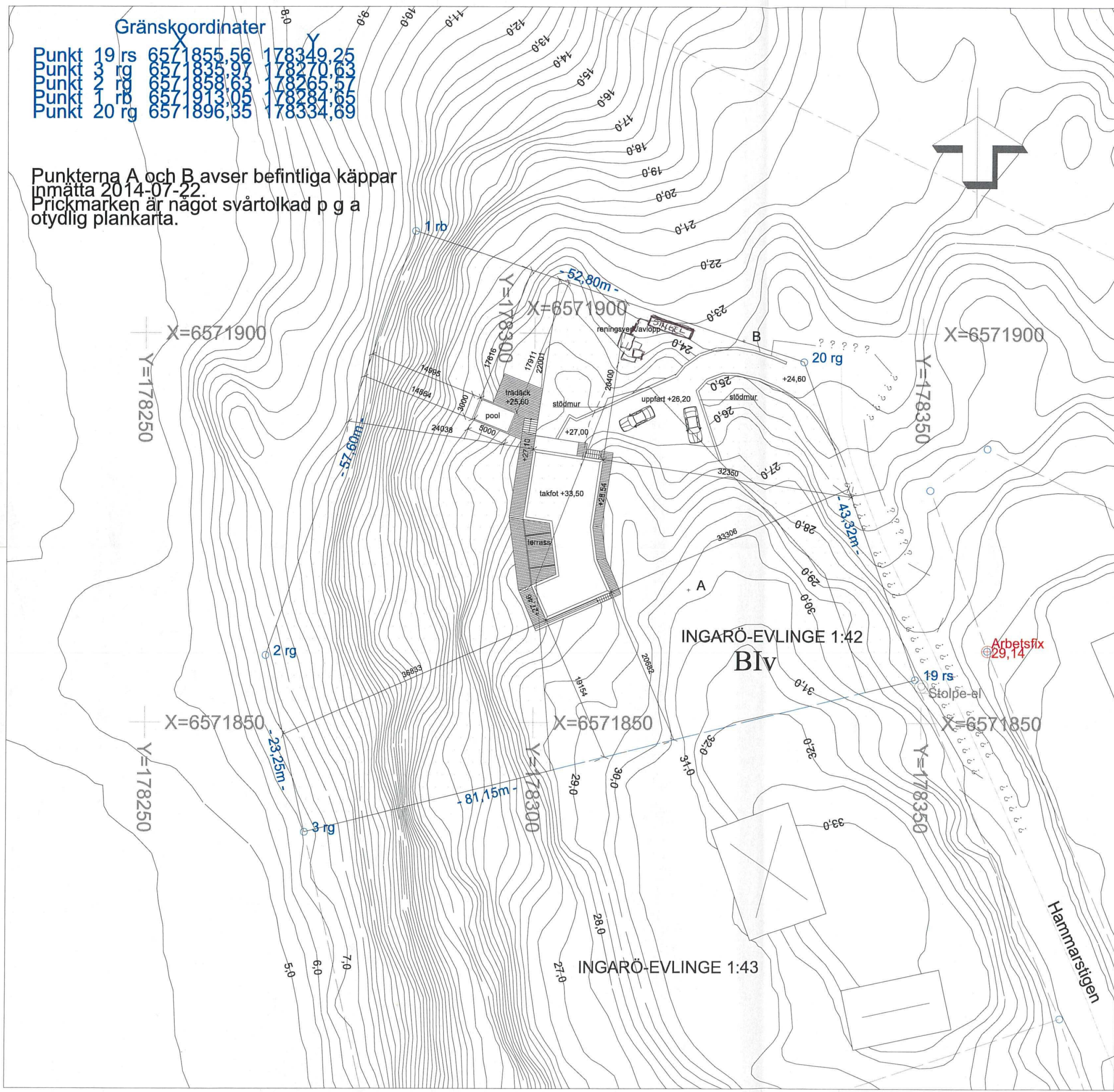
Diariennr



Gränskoordinater

Punkt 19 rs	6571855,56	178349,25
Punkt 19 rg	6571855,56	178349,25
Punkt 20 rs	6571896,35	178334,69
Punkt 20 rg	6571896,35	178334,69

Punkterna A och B avser befintliga käppar  
Inmätta 2014-07-22.  
Prickmarken är något svårtolkad p g a  
otydlig plankarta.



2014-12-11



MÄTT ANGES I MILLIMETER



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariennr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

ILLUSTRATION

**A30:10**

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	



MÄTT ANGES I MILLIMETER



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 1 1  
Diarienumr.

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

ILLUSTRATION

A30:11

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-06-02	



MÅTT ANGES I MILLIMETER



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariennr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

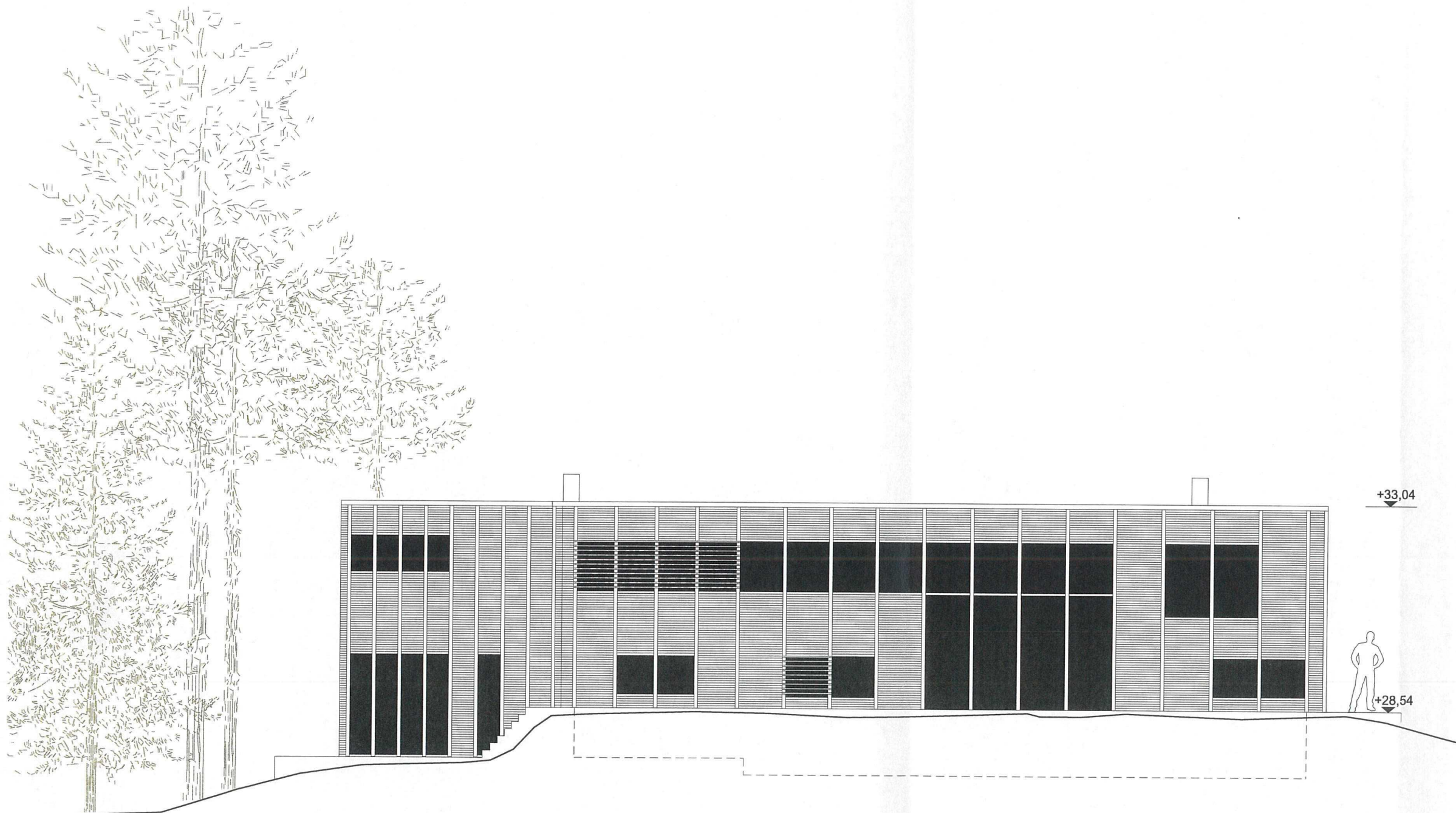
INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

ILLUSTRATION

A30:12

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-06-02	





FASAD ÖSTER

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

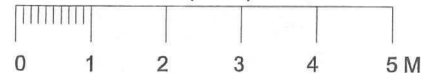
INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

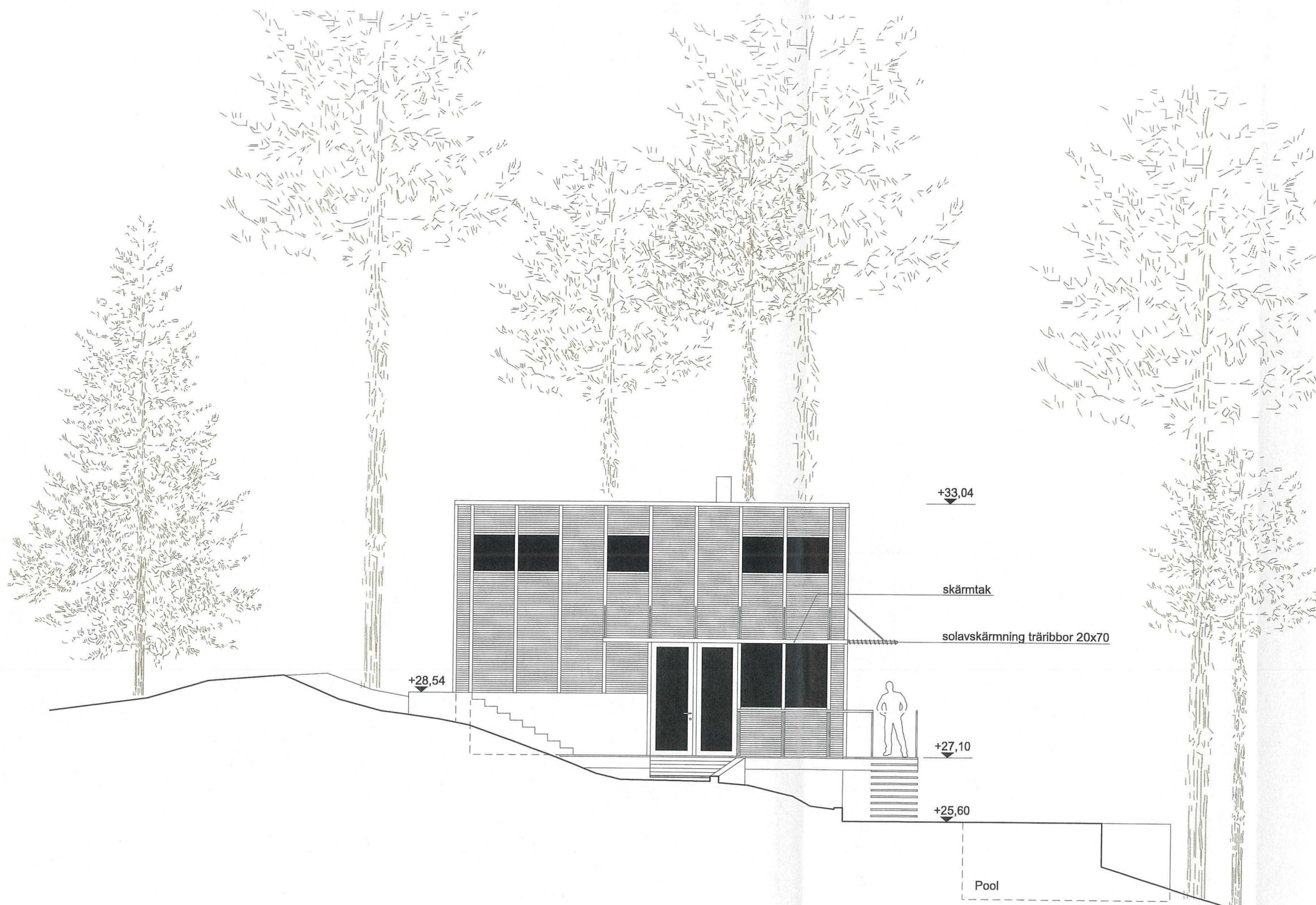
A30:04

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	

SKALA I METER (1:100)







FASAD NORR (ENTRÉ)

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariennr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Slevarts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

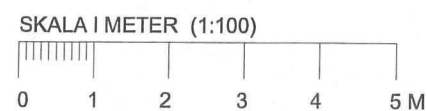
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

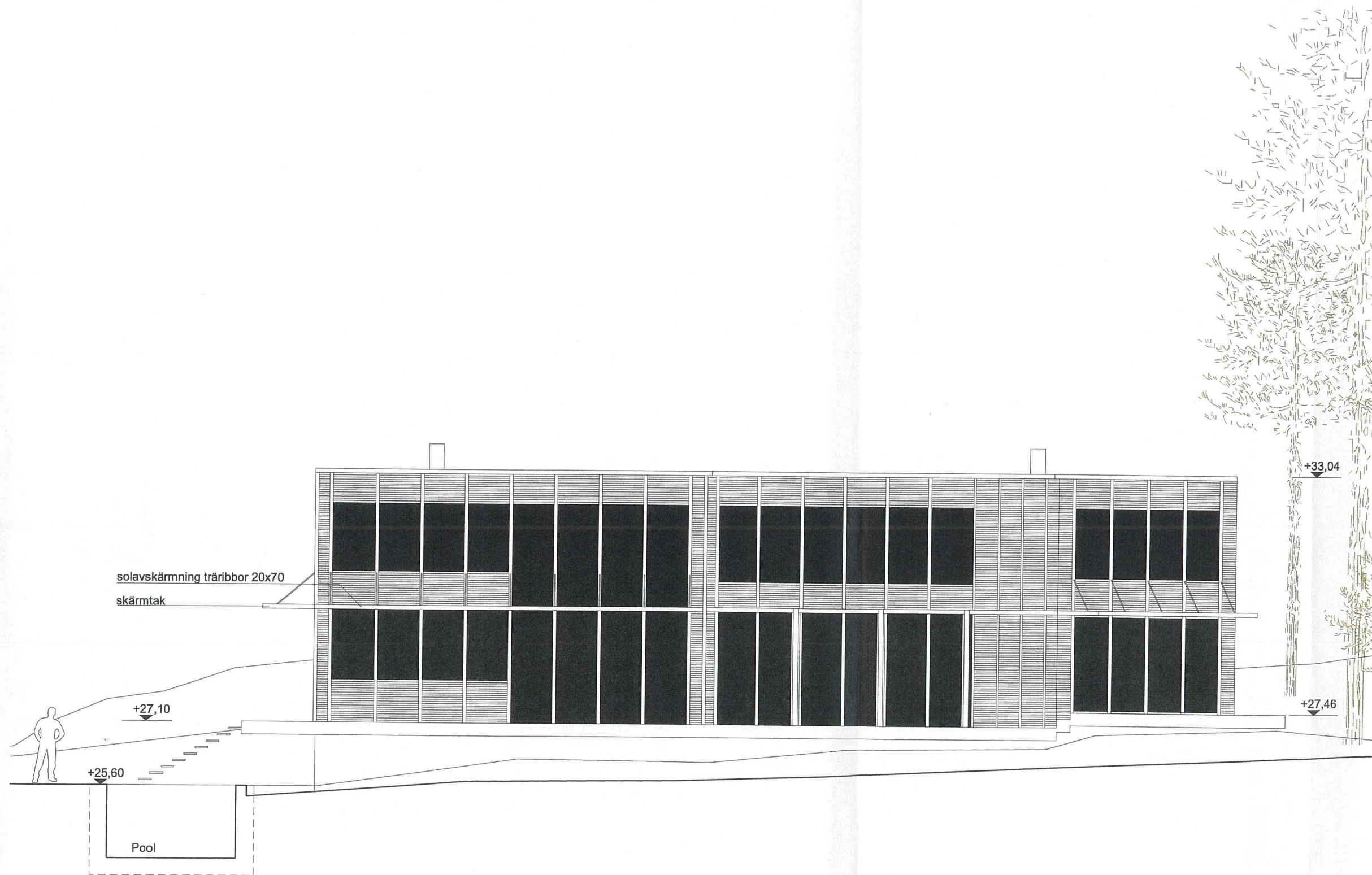
A30:05

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	



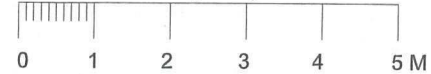


MÅTT ANGES I MILLIMETER



FASAD VÄSTER

SKALA I METER (1:100)



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

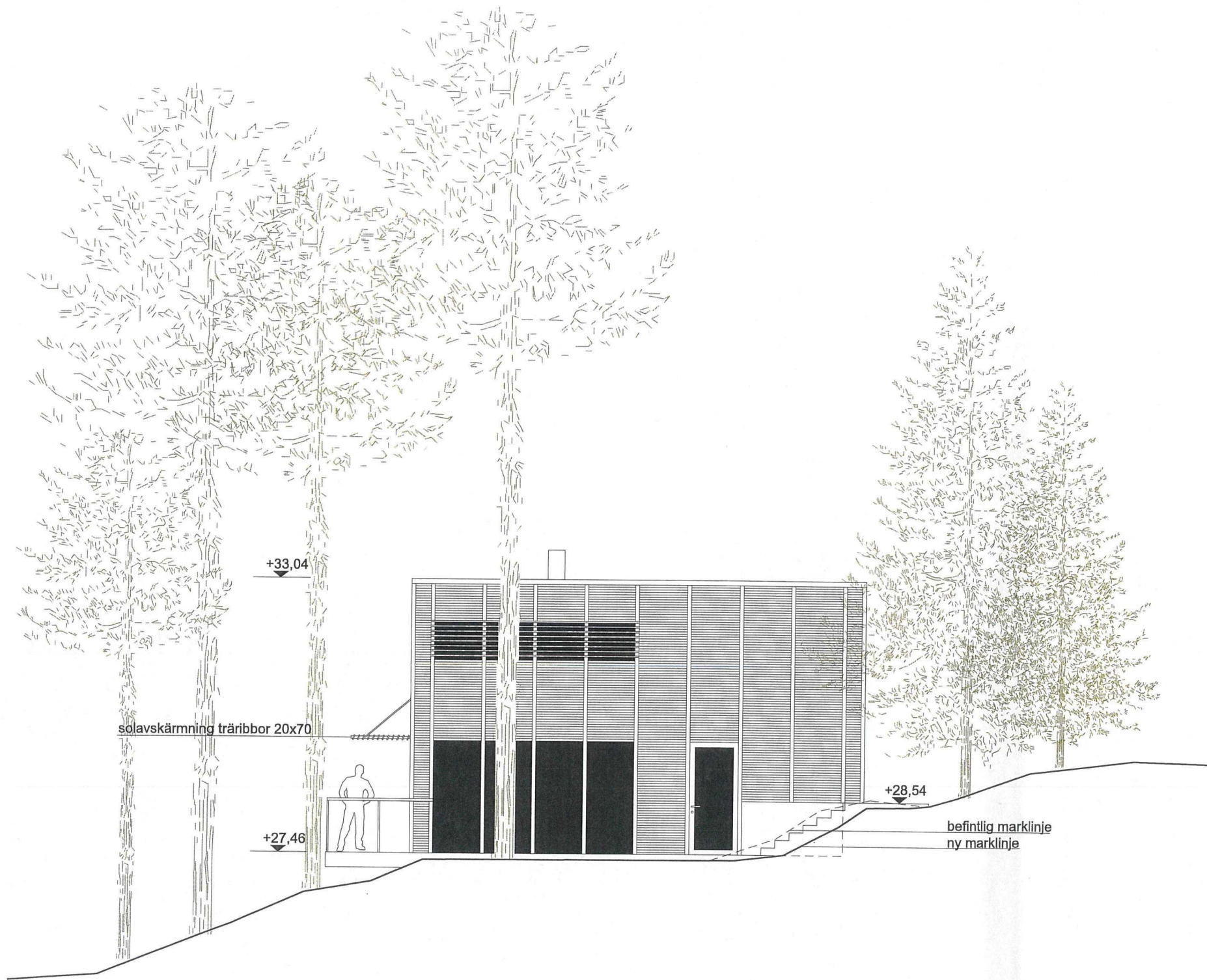
INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

A30:06

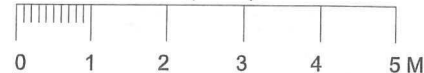
SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	





FASAD SÖDER

SKALA I METER (1:100)



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

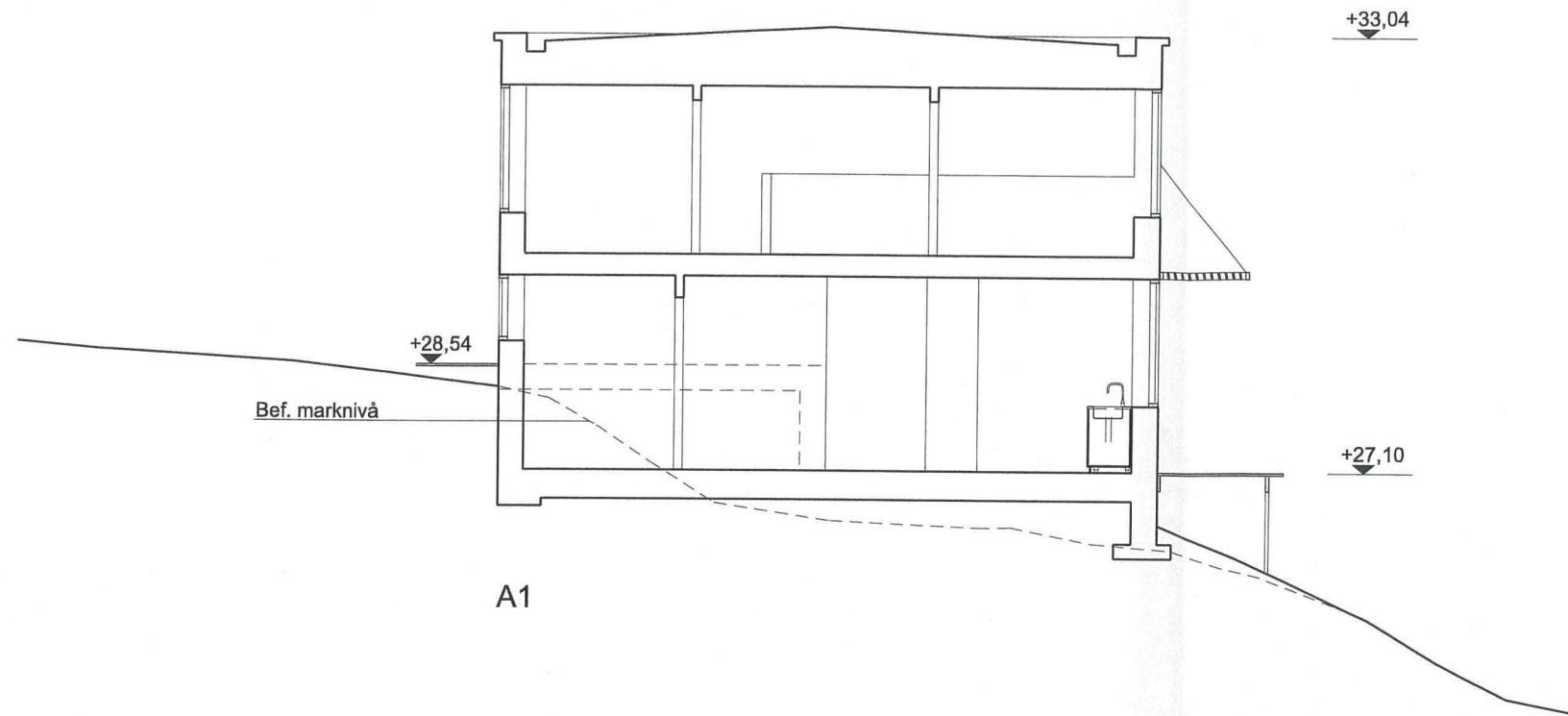
FASADER

A30:07

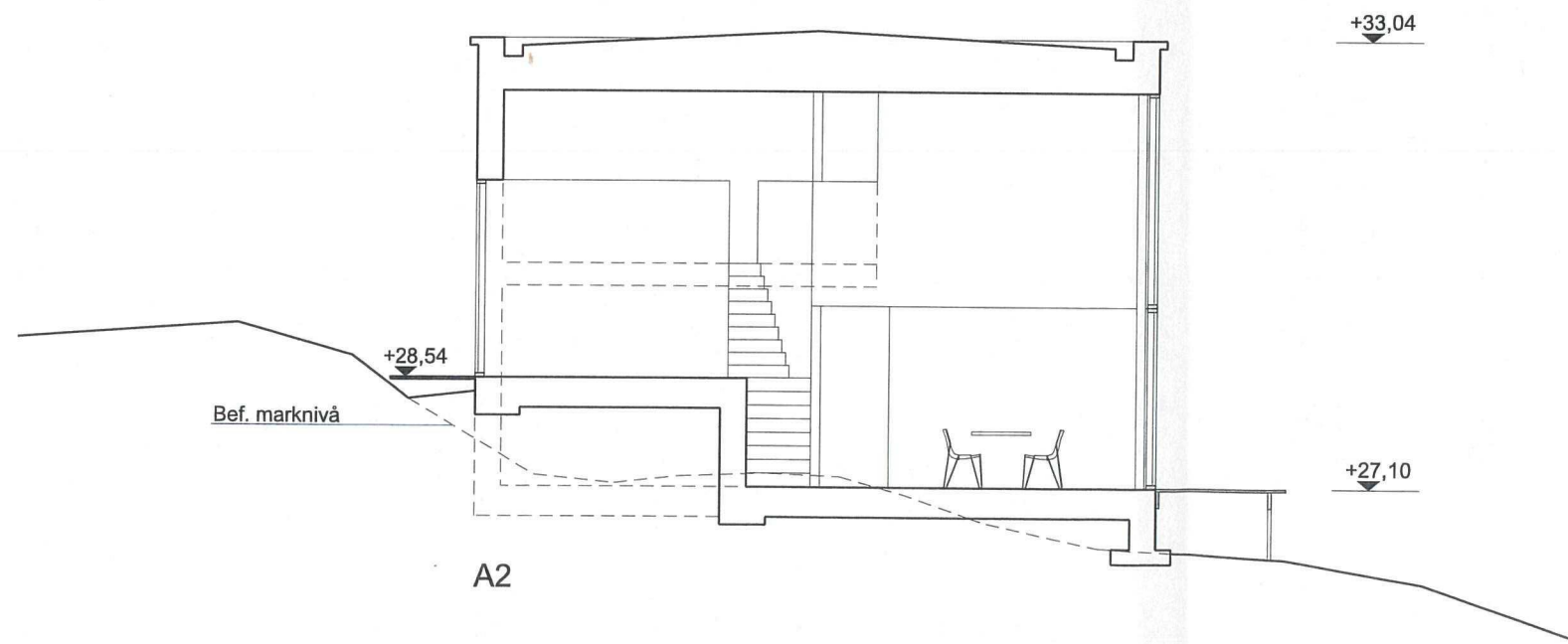
SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	



MÅTT ANGES I MILLIMETER



A1



A2

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

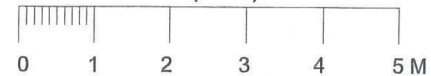
INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

SEKTIONER

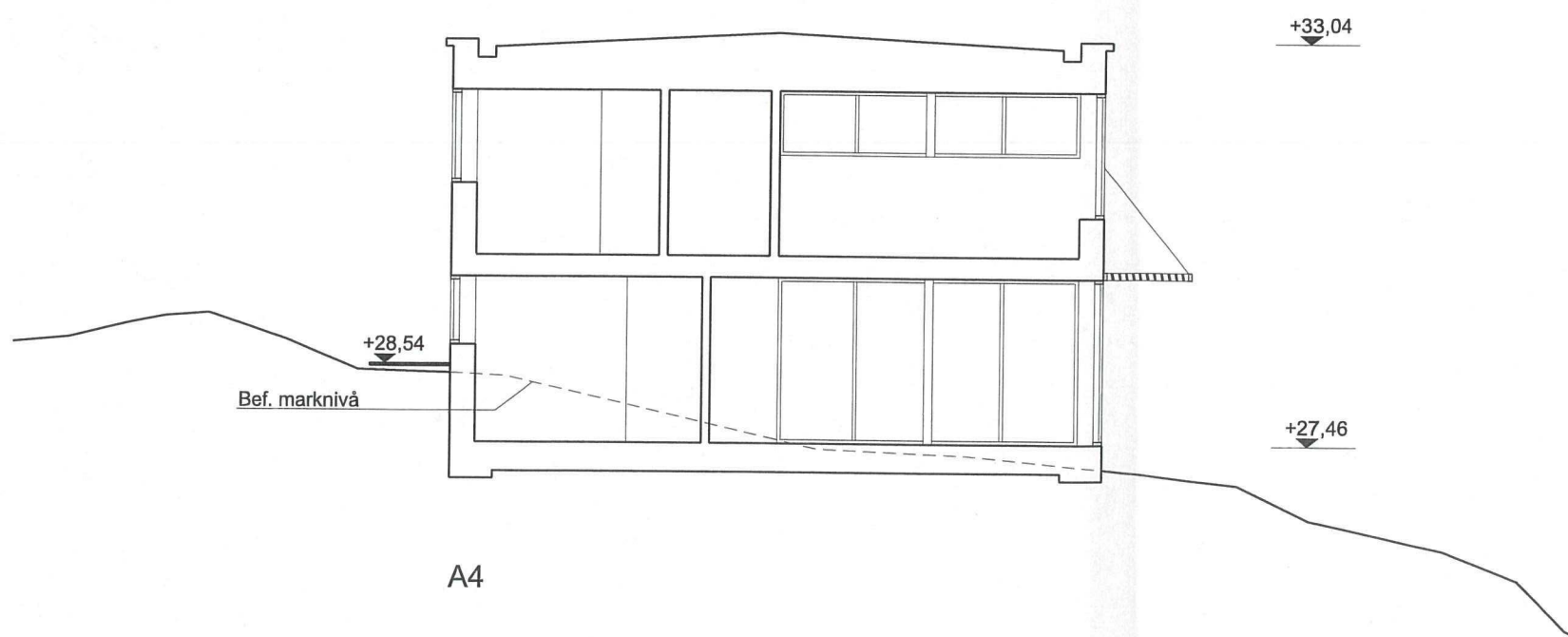
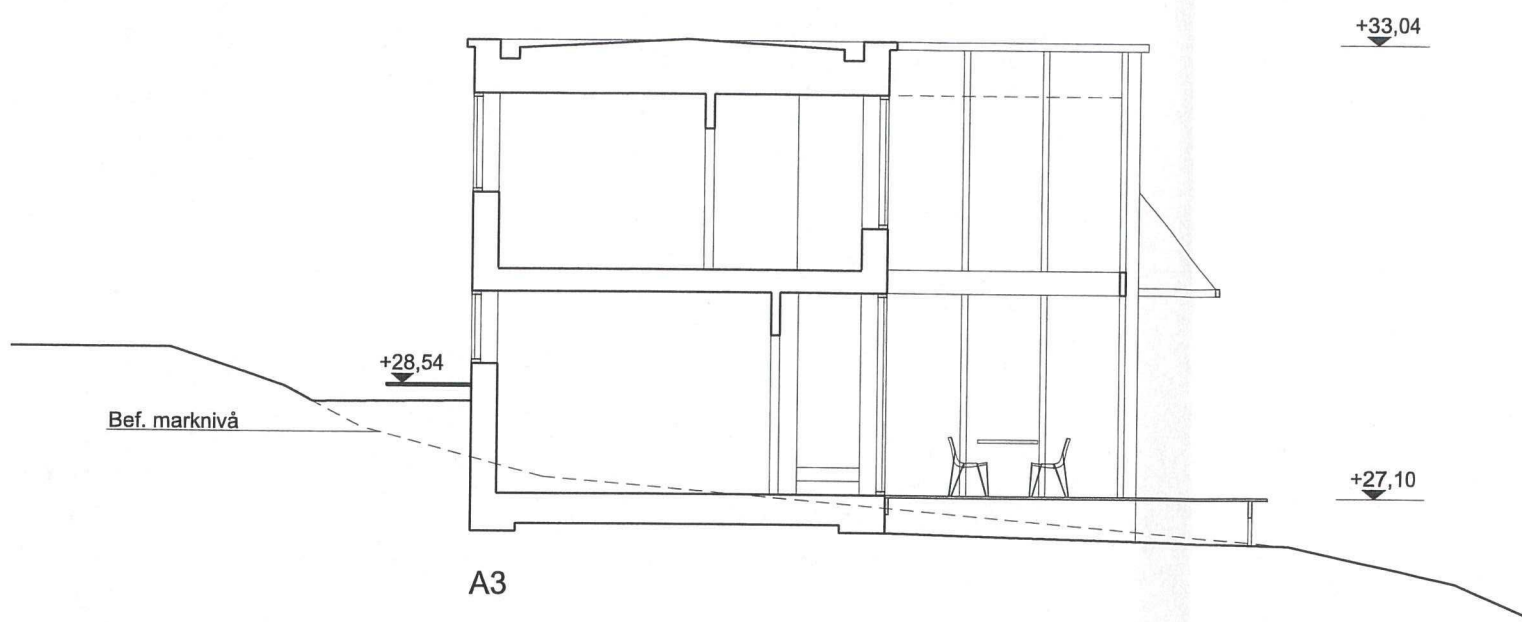
**A30:08**

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	

SKALA I METER (1:100)







VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sievverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

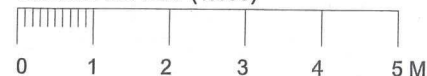
INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

SEKTIONER

**A30:09**

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	

SKALA I METER (1:100)





FÖRKLARINGAR:

MÄTT ANGES I MILLIMETER  
ÖFG. - ÖVERSIDA FÄRDIGT GOLV

YTTERVÄGGAR:  
TRÄSTOMME MED TRÅPANEL OCH LISTVERK  
AV TRÅ. LISTVERK OCH PANEL MÖRKBETSAS

YTERTAK:  
SVART PAPP/PLÅT

FÖNSTER:  
TRÅ - NATUR ELLER MÖRKBETSAD

GRUND:  
BETONGPLÅTTA PÅ MARK/STÅL FÖR TERRASS/  
TRÅDÄCK

UTVÄNDIGA MURAR:  
KALLMURAD SPRÄNGSTEN

TERRASSER:  
TRÅTRALL - LÅRK

UPPFART:  
SJÖSTEN

YTOR:

BYA: 161m<sup>2</sup>

BOA: 133m<sup>2</sup>  
BOA: 95m<sup>2</sup>

ENTREPLAN  
PLAN 1

TOMTAREA: 4143m<sup>2</sup>

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

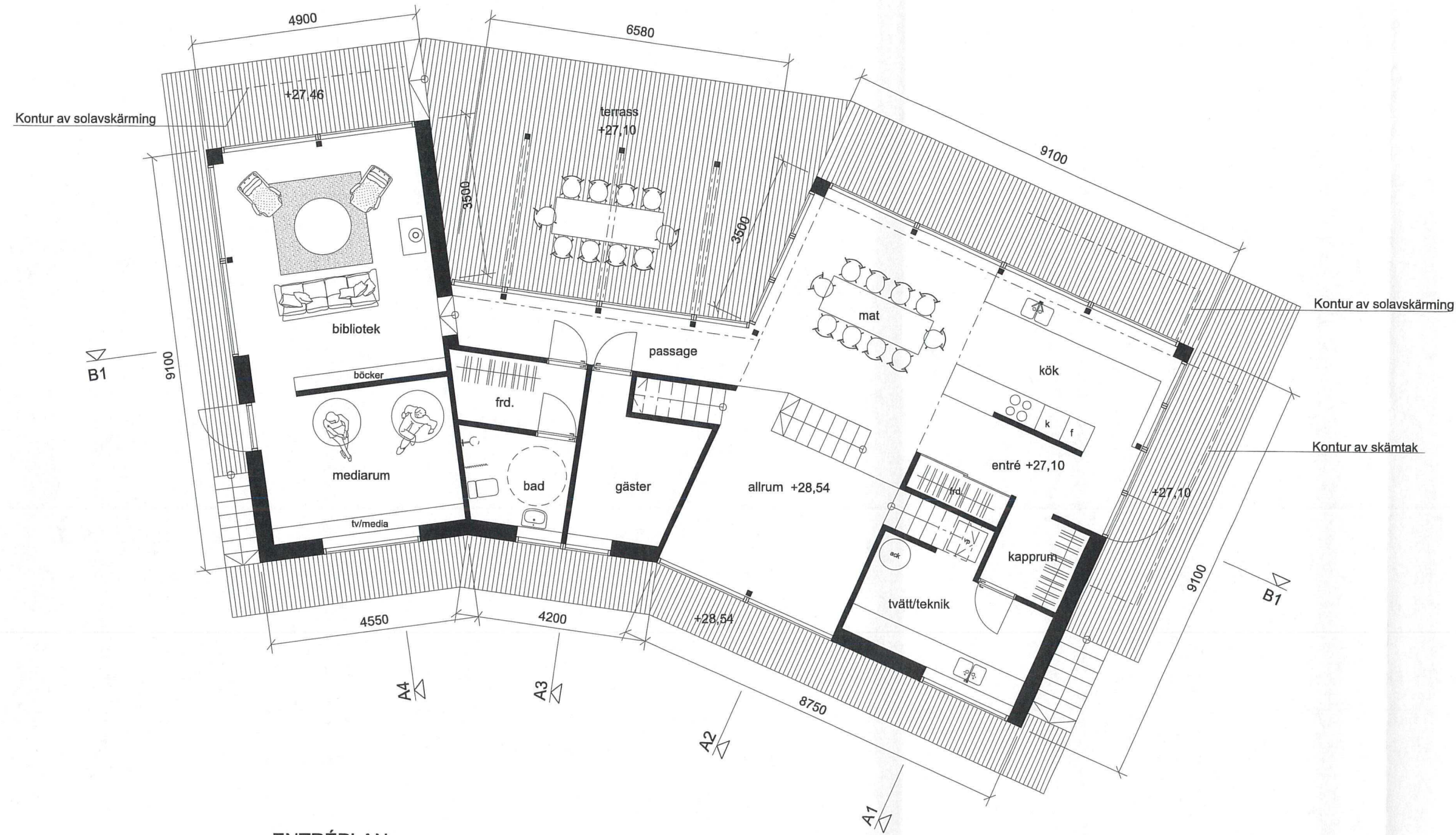
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

ENTRÉPLAN

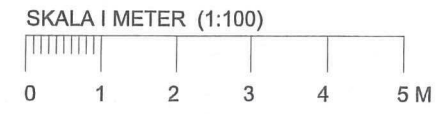
A30:02

SKALA 1:100 (A3) DATUM 2014-11-26 BET.



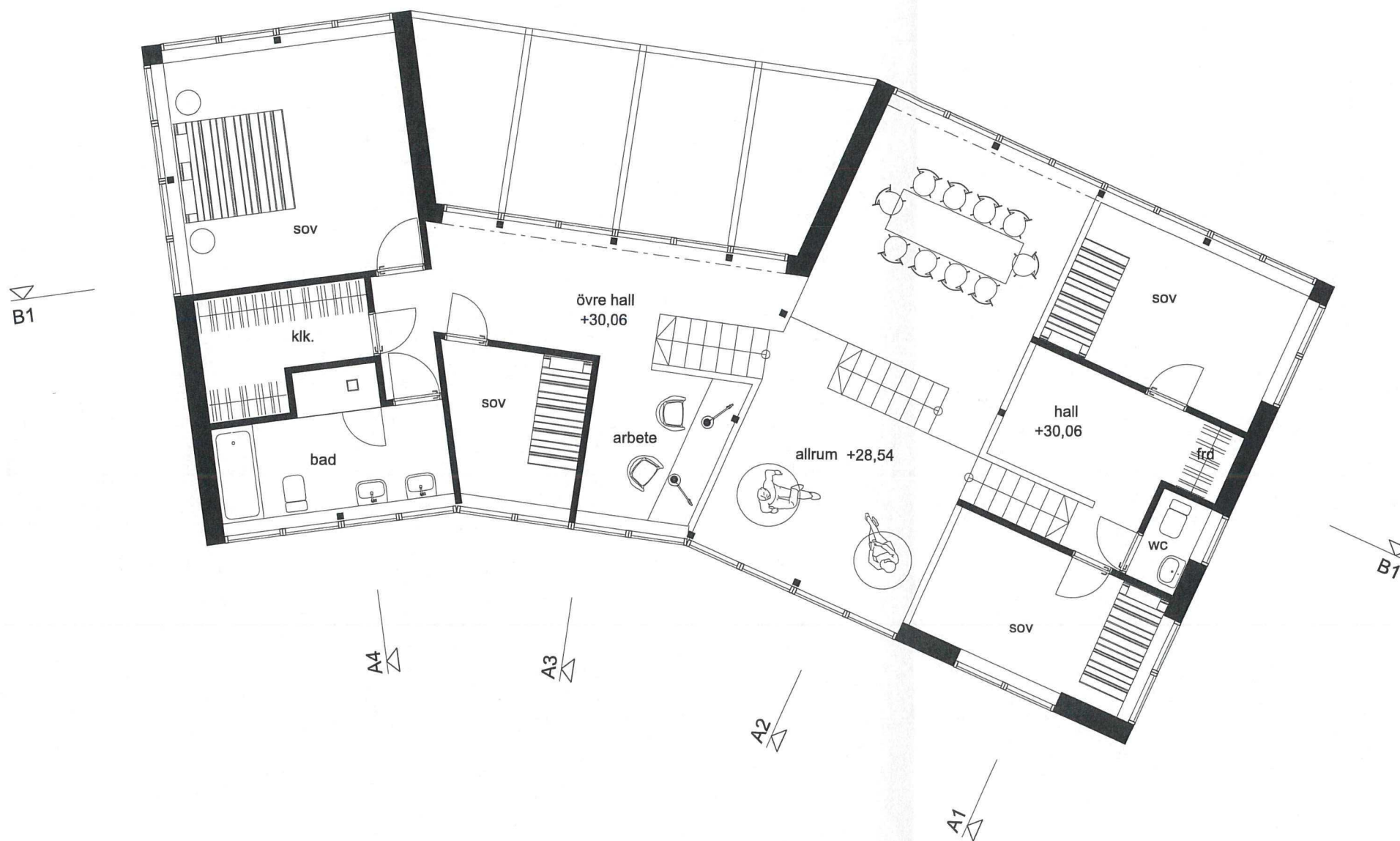
ENTRÉPLAN

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariernr



2014-12-11





PLAN 1 TR.

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2014 -12- 11  
Diariennr

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE  
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM  
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT  
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR  
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM  
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

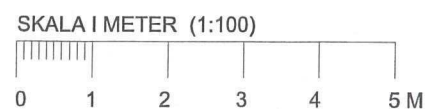
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN 1 TR.

**A30:03**

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2014-11-26	





## Bakgrund

Fastigheten Ingarö-Evlinge 1:42 förvärvades i juli 2014 efter att legat ute länge till försäljning. Tomten är den sista obebyggda tomten i hela området, består av ett högt berg med branta sluttningar mot åkermark och oerhört svårbebyggd utan stora ingrepp i naturen enligt det flertal byggbolag som varit spekulanter på tomten tidigare.

Vi köpte tomten för att vi såg möjlighet att vända dessa nackdelar till något positivt och istället rita ett hus som harmoniserar med berget och utnyttjar de befintliga plataer som finns - för att undvika sprängning av ett oerhört vackert berg så långt som möjligt.

## Vår ambition

Genom att sänka ner huset i framkant på naturlig platta i berget och tillämpa ett närmast 'platt' tak får vi inte bara ett hus som gömmer sig under trädkanten men också **håller sig inom detaljplanens höjdangivelser [4,5 m mot väg] och de volymer som planens area- och höjdangivelser medför**, samtidigt som det knappt syns från den publika sidan av fastigheten.

Vi har därmed försökt undvika att bygga ett traditionellt 1,5 plans hus med källare på toppen av berget - teoretiskt sett 7-8 meter högt från marknivå vilket hade varit fullt planenligt. En sådan tillämpning skulle inte bara innebära enormt stora ingrepp i berget och närmast 'förstöra' utsikten för närmaste grannarna, utan också hamna högt över trädgränsen och bli en garanterad del av blickfånget från publika gravfältet på andra sidan Helvetesträsket.

Inför Utskottets och Nämndens sammanträden vill vi beskriva resonemanget som föranlett ansökan som nu prövas. Jag, Erika Wennerström, har också fått möjligheten att träffa planchef Jelinka Hall för att personligen beskriva omständigheterna vilket jag uppskattar mycket och hoppas kan bidra till ett tydligt helhetsperspektiv på ärendet. Jag är, möjligen felaktigt, **helt övertygad om att även ni som bedömer ärendet kan se och förstå varför jag ifrågasatt logiken för att avslå ansökan i detta ärende** - med tanke på de uppenbara fördelar som skapas av det avsteg i interiör fördelning av yta vi i praktiken ber er om. För grannar, för oss som boende men framför allt för naturen och den vackra bergsrygg på tomten som vi vill bevara.

Även jag inser dock att hur mycket vi än vädjar till ert sunda förnuft, helhetsblick och vilja så krävs det likväl juridiskt utrymme för att kunna påräkna bygglov. Därför har vi utöver våra synpunkter nedan även involverat juridisk rådgivning för att hjälpa till att finna lämpligt lagutrymme för att kunna bifalla vår ansökan. Utgår ifrån att såväl tjänstemän som politiskt tillsatta är måna om att finna praktiska lösningar för oss medborgare inom regelverkets gränser, varför jag tycker det är befogat att påvisa de juridiska argument som rymmer ett bifall- i kombination med nedanstående uppenbara parametrar:

1. **Detaljplanen är från 1949.** Det kan inte vara avsikten att detaljplanen ska medge byggnation av ett en och en halvplanshus med betydligt högre nockhöjd än ett tvåvåningshus men p.g.a. lagtekniska definitionsskäl (definitioner vilka för övrigt



infördes omkring 65 år efter det att planen beslutades) inte medge byggnation av ett hus i två plan med *lägre* nockhöjd. Dessutom verkar planen historiskt ha tillämpats mer generöst för att tillgodose moderna permanentboendes behov, som syns i områdets övriga bebyggelse.

2. **Krav på likabehandlande** - som medborgare känns det mycket underligt och på gränsen till absurd att det kan stå flertalet permanenthus i 2 fulla plan strax intill min fastighet, hus som uppenbarligen bedömts enligt samma plan men annorlunda eftersom de godkänts. Att hävda att det var för länge sen [generellt byggda runt 1990-2005] och att lagstiftningen ändrats gör inte saken mer förståelig; hur kan utvecklingen i en progressiv kommun tillåtas gå bakåt och hämma nybyggnation? Känns orättvist och orealistiskt från medborgarperspektiv att inte kunna räkna med att behandlas på samma sätt. Se inlaga med bilder.
3. **Ingrepp i naturen** – genom föreslagen gestaltning undviker vi att spränga bort hela bergstoppen; ett ingrepp som hade varit nödvändigt vid ett fullt planerligt hus för att få ihop samma boyta. Dessutom skulle merkostnaden för sådana sprängnings- och schaktningsarbeten enligt inhämtad och bifogad offert uppgå till hela 612 000 kr.
4. **Det finns lagutrymme!** – Bland annat det uppluckrade regelverket sedan årsskiftet som har det uttalade syftet att utöka kommunernas möjligheter att medge bygglov för planstridiga åtgärder. Mer om hur de nya bestämmelserna ska tolkas finns i bilaga med juridisk utredning.
5. **Förhandsinformation från kommunen.** Vid bokad möte med handläggare innan fastigheten förvärvades kontrollerades detaljplanens förutsättningar och möjliga tolkningar. Då fick vi information om att dåtidens 1,5 plan numera medger 2 plan enligt nyare regelverk – i detta fall skulle vi ha 2 plan + källare att rita utifrån enligt handläggaren; information som vi utgått ifrån i arkitektfasen givetvis. Jag har lämnat in skriftlig dokumentation från detta möte till kommunen.
6. **Positiva grannar.** Alla är hörda och odelat positiva till husets gestaltning - på grund av utnyttjandet av platt tak samt placering längre ner på berget vilket minskar påverkan på deras utsikt o solläge. Se nedan bilder som tydligt visar påverkan för 2 närmast boende. Även Ingarö-Ramsdalens Samfällighetsförening är informerad om vår gestaltning med positiva påhejanden som resultat = garanterat 0% överklaganden vid bifall.

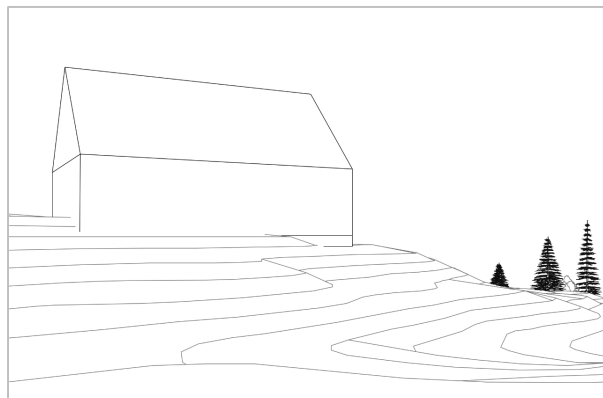
**Vår förhoppning** är att Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden nu ska väga in ovanstående argument i sammanhanget gentemot det hyfsat moderata fränsteg som vår rena 'omkastning' av interiör yta faktiskt innebär. Vi skapar ju inte mer boyta än vi annars kunnat göra; bara bättre anpassat till tomtens utmanande förutsättningar.



Nedan följer visualiseringar i skala 1:400 för att bättre påvisa punkterna ovan.

### Synintryck från Granne i Öster – 1:48;

Fullt planenligt hus i 1,5 plan + källare

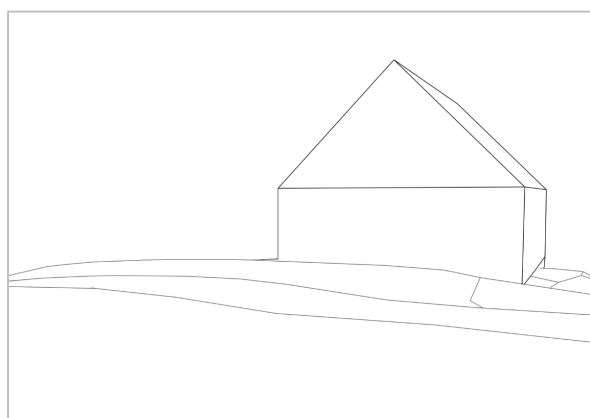


Vår gestaltning i 2 plan med planenlig höjd 4,5m

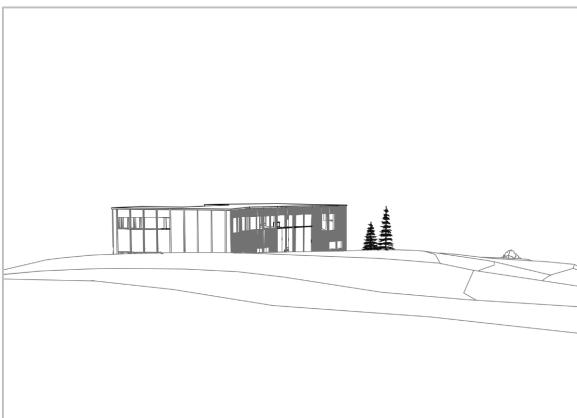


### Synintryck från Granne i Söder – 1:43;

Fullt planenligt hus i 1,5 plan + källare

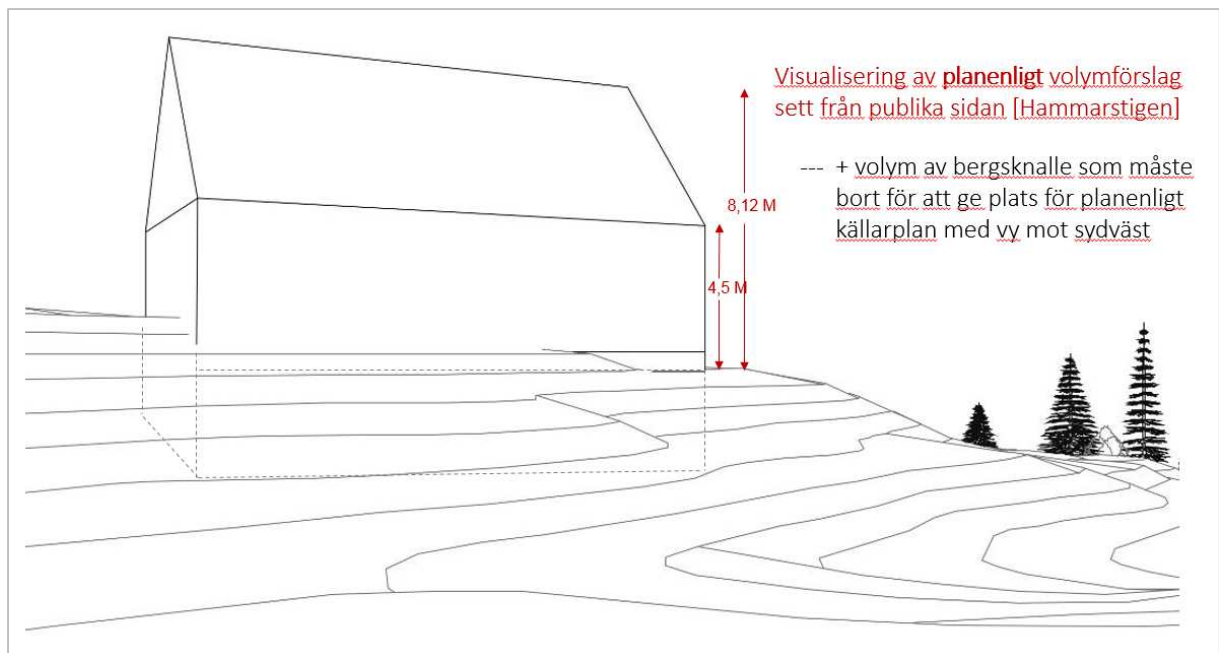
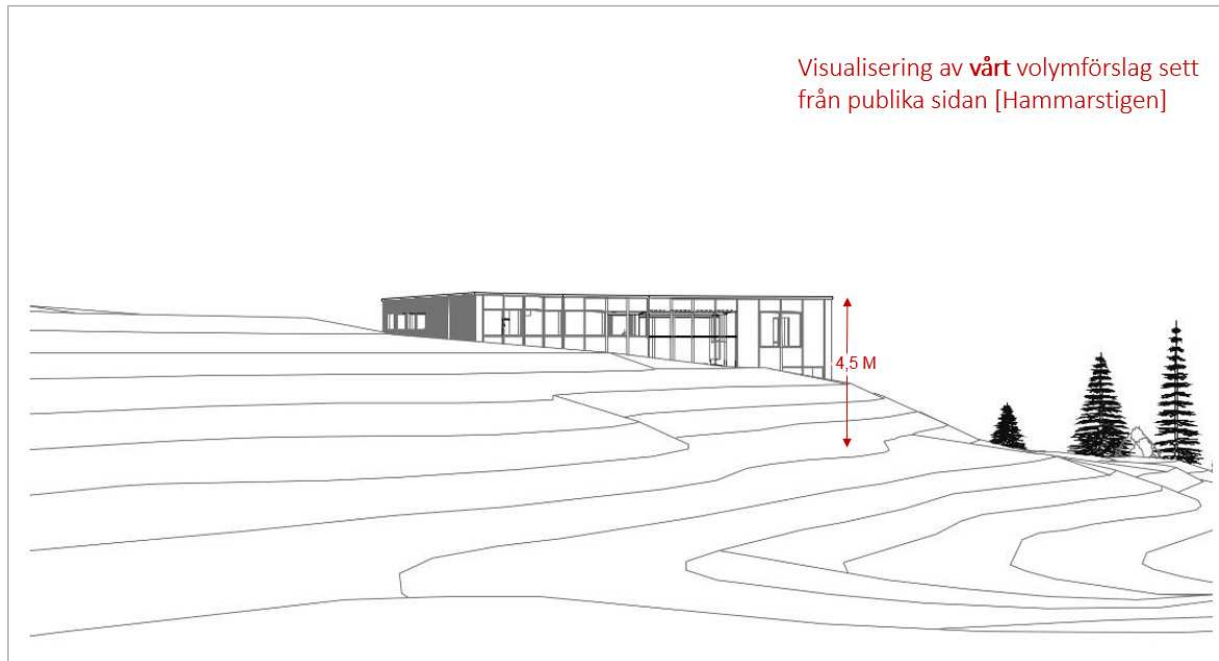


Vår gestaltning i 2 plan med planenlig höjd 4,5m



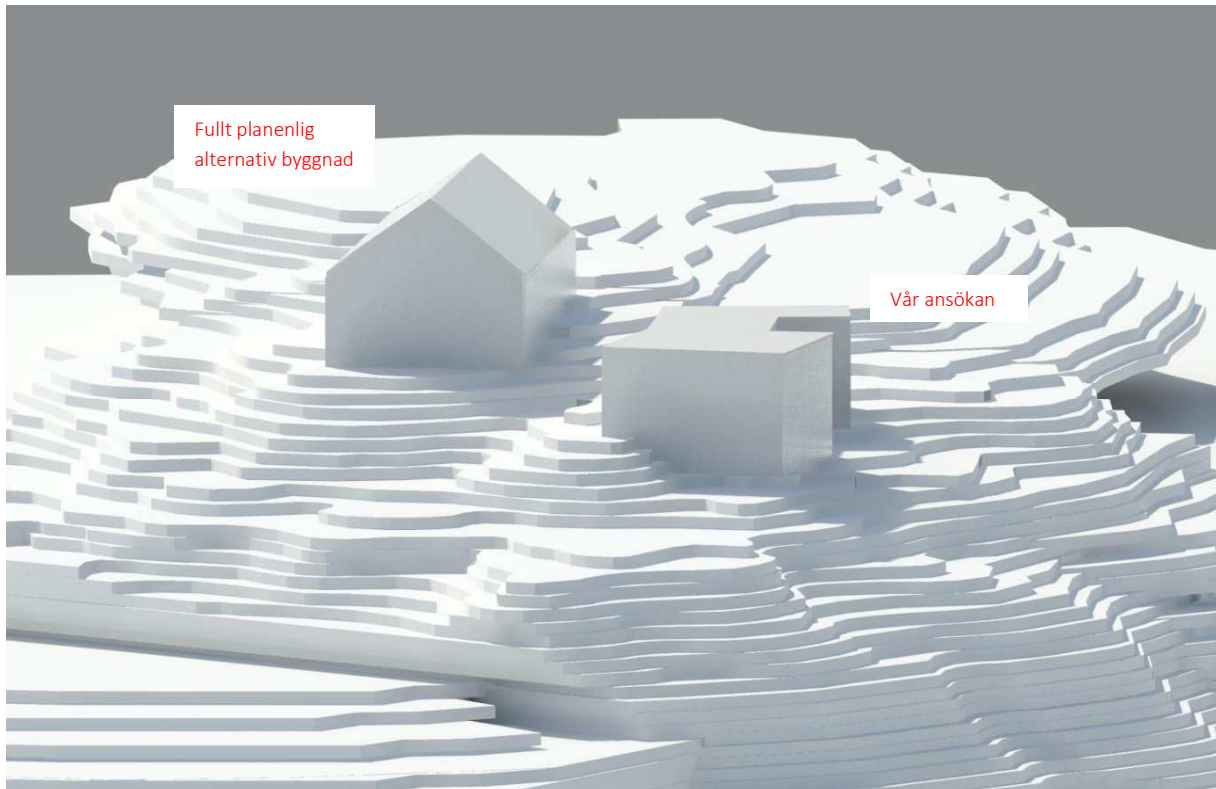


**Generellt volymintryck** - för att tydliggöra helheten och konkret visa på logik och effekt av vår ansökan vs fullt planenligt hus på bergets topp utifrån publika sidan/vägen.

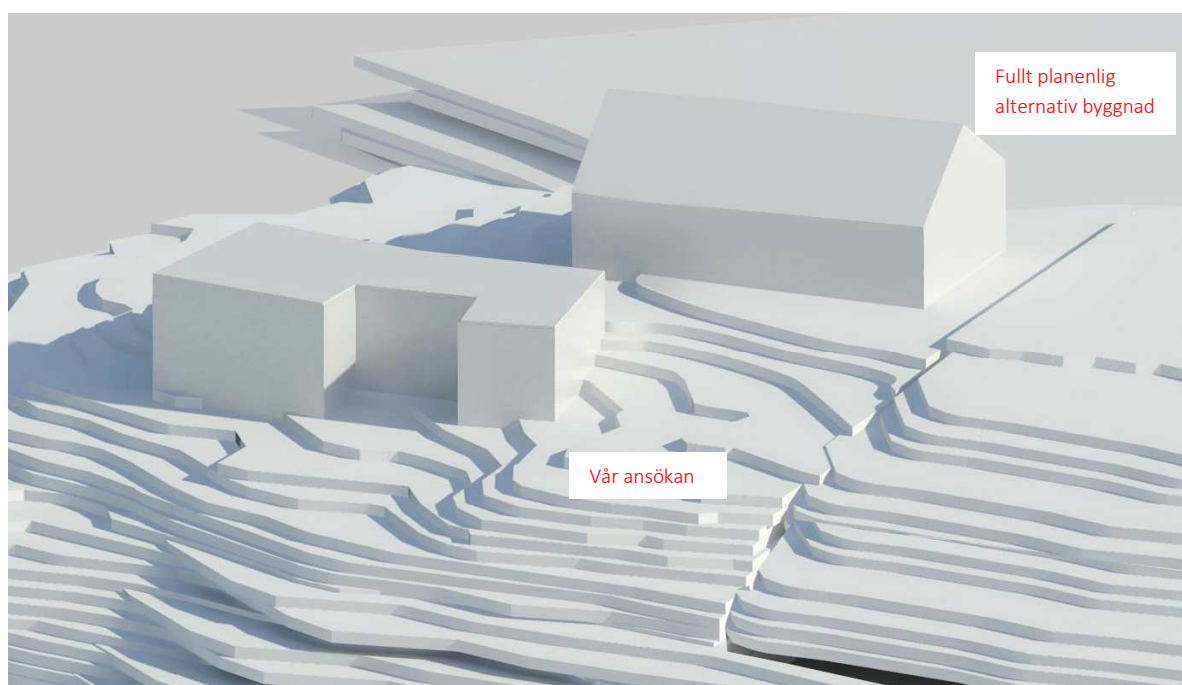




**Generellt om volymtryck** – alla bör med blotta ögat kunna se hur vår gestaltning upplevs som betydligt lägre och mindre i jämförelse med fullt planenligt hus.







### Slutsats

Kort och gott handlar detta ur mitt lekmannaperspektiv om hur vi interiört valt att distribuera utrymmet till förmån för att följa bergets inmätta, naturliga höjder [olika halvplan interiört som möjliggör att berget får vara i det närmaste orört] samt tillgodose grannarnas fortsatta integritet så lång som möjligt. Jag hoppas att ni inte ska se det som helt oviktigt i er samlade bedömning av ärendet. Lagstöd finns som sagt i den juridiska bilagan. Jag hoppas på er förståelse och på ert bifall till ansökan.

Vänliga hälsningar

Erika Wennerström med familj



## Bilaga till Diarienummer **BYGG.2014.4928**

Visualiseringar i relation till punkt 2 om lika behandling av medborgare; några exempel på övrig bebyggelse i området som strider mot exakt samma princip men alltså godkänts med motivering om ändrade regelverk enligt vår handläggares utredning - noterat i tjänsteskrivelsen.

### Fastighetsbeteckning 1:53





## Fastighetsbeteckning 1:55



## Fastighetsbeteckning 1:58 – godkänt som flerbostadshus i 2 plan utifrån 1990 års regelverk





Angående Ingarö-Evlinge 1:42, planavvikelser som sökande hänvisar till och hävdar likabehandlingsprincipen.

Förr bedömdes antal våningar annorlunda, idag har vi annan lagstiftning:

De bygglov med dnr 796/2000 och 433/2001 som sökande hänvisar till har beviljats som 1 våningshus respektive 1 våningshus med suterräng (då bedömdes det på samma sätt som källare).

- Ett domslut från 2014-05-27 (Mål nr P 274-14 meddelad i Nacka Strand, MÖD) har bedömt att suterrängvåning inte ska vara källare utan räknas som våning.
- En våning extra utöver detaljplan är inte en liten avvikelse.

Bygglovets med dnr 895/2001 betraktas i dagens läge som våning enligt nedanstående dom från Mark- och miljööverdomstolen

- Mål nr P 2076-12 18 september 2012. Av gällande detaljplan framgår att bostadshus i en våning får uppföras, högsta byggnadshöjd 5 meter. Takkupan är 3,2 meter bred och ska vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Byggnadshöjden blir 6,8 meter. Det är inte en mindre avvikelse  
**Vid frågan om våning slår MÖD fast att det inte är en vind utan en andra våning. Det är inte en mindre avvikelse, bygglov kan inte medges.**

Dnr 995/90 är det enda som har beviljats bygglov för 2 våningshus, efter ett positivt förhandsbesked. Men detta skedde för 25 år sedan.



Stockholm den 4 mars 2015

---

**Rättsutlåtande beträffande plan- och bygglagens (2010:900) nya bestämmelser om bygglov för åtgärder som avviker från detaljplan**

---

I anledning av den pågående bygglovsprövningen av hus på fastigheten Värmdö Ingarö-Evlinge 1:42 har Erika Wennerström uppdragit åt den fastighetsrättsliga specialistbyrån Advokatfirman Åberg & Co AB och mig att utreda gällande regelverk beträffande bygglov för från detaljplan avvikande åtgärder. Anledningen till begäran är osäkerheten kring hur de lagändringar i plan- och bygglagen som trädde ikraft vid årsskiftet ska tolkas. Redan inledningsvis kan det dock slås fast att lagändringarna syftar till, och har medfört, att kommunerna nu har en betydligt utökad rätt att medge bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen.

Jag får i anledning av hennes begäran lämna följande redogörelse.

**1. Sammanfattning**

Sedan årsskiftet har kommunens möjligheter att bevilja bygglov för planstridiga åtgärder utvidgats betydligt genom tillkomsten av nya och för kommunerna betydligt generösare bestämmelser. Bestämmelserna återfinns i 9 kap. 31 b och 31 c §§ PBL. Mot bakgrund av förutsättningarna i förevarande ärende är min bedömning att det finns skäl för bifall till sökandens bygglovsansökan med stöd av tre lagrum (9 kap. 31 b § första respektive andra punkterna samt 9 kap. 31 c § första punkten PBL). Skälen till min bedömning redovisas nedan.

**2. Ingarö-Evlinge 1:42**

*2.1. Byggnadsplanen*

Fastigheten Värmdö Ingarö-Evlinge 1:42 omfattas som bekant av en byggnadsplan som fastställdes för knappt sjuttio år sedan (år 1949). Byggnadsplanen gäller numera som detaljplan. Genomförandetiden har sedan länge löpt ut (4 kap. 23 § PBL). Enligt planbestämmelserna gäller för fastigheten "BIV". Således får fastigheten bebyggas med en envånings huvudbyggnad för bostadsändamål. Även vinden får inredas. Byggnadens högsta höjd är 4,5 meter.



Något uttryckligt syfte anges inte i planen men får mot bakgrund av planbestämmelserna och planens utformning i övrigt anses vara att möjliggöra boende (se prop. 2013/14:126, s. 179 och prop. 1989/90:37, s. 56).

Det marginella överskridandet av byggnadsarean (ca 2,7 procent) utgör enligt tjänsteskrivelsen en liten avvikelse för vilken bygglov kan påräknas. Därför behandlar jag inte denna fråga nedan.

## 2.2. *Naturförhållandena på fastigheten*

Som framgått vid kommunens besök på fastigheten den 27 januari i år består Ingarö-Evlinge 1:42 uteslutande av mycket oländig terräng i form av berg. Det bör vara orsaken till att fastigheten är den enda inom planområdet som ännu inte har bebyggt. Berget på fastigheten har en högsta höjd om +31 meter i det lokala höjdsystemet och höjdskillnaderna mellan fastighetens lägre delar och de högre uppgår till omkring 21 meter totalt. De naturliga förhållandena på fastigheten medför således komplikationer vid byggnation och att vissa delar av fastigheten inte lämpligen kan bebyggas på grund av den kraftiga lutningen.

Mot bakgrund av fastighetens oländiga förhållanden, detaljplanens särskilda krav och synpunkter från grannarna har sökanden strävat efter att få uppföra ett bostadshus för sig och sin familj vilket så väl som möjligt tar hänsyn till samtliga dessa förutsättningar. Det hus för vilket bygglov söks har därför utformats utifrån terrängförhållandena och getts en låg nockhöjd. Detta har enligt de handlingar som jag tagit del av uppskattats av grannarna, ingen av dem har haft något att erinra mot att bygglov ges när de skriftligen tillfrågats av kommunen. Grannarna Haaber har dessutom skrivit till att huset är ”vackert” och ”anpassat till tomten på ett vackert sätt”. Eftersom det inte finns något motstånd mot huset från grannarna, utan tvärtom stöd för det, konstaterar jag att några överklaganden av ett bifallsbeslut till ansökan inte bör vara att vänta. Däremot har Erika Wennerström tidigare fått negativa kommentarer från grannarna till ett uppförande av ett helt planenligt hus med en högre nockhöjd än det hus för vilket bygglov nu söks och som fullt ut skulle utnyttja detaljplanens byggrätt.

## 3. **Plan- och bygglagens bestämmelser**

Av tjänsteskrivelsen framgår att kommunen hittills endast har bedömt ansökan utifrån den bestämmelse i plan- och bygglagen som fram till den 1 januari i år kunde användas till stöd



för bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen (9 kap. 31 b § PBL enligt SFS 2011:335). Den 1 januari i år trädde emellertid ett antal vittgående förändringar av PBL i kraft (SFS 2014:900). Förändringarna syftar uttryckligen till att utöka kommunernas möjligheter att medge bygglov för åtgärder som avviker från gällande detaljplan (prop. 2013/14:126, s. 175), särskilt i fall som detta när detaljplanerna är gamla. Enligt ikraftträdandebestämmelserna gäller de lagändringar som trädde ikraft vid årsskiftet också i de fall då ansökan – som i förevarande ärende – ingetts före denna tidpunkt. Därmed ska kommunen bedöma ansökan utifrån de nya reglerna.

### 3.1. De nya reglerna

De nya reglerna återfinns – såvitt nu är av intresse – i 9 kap. 31 b § och 31 c § PBL. Eftersom reglerna är nya saknas det ännu rättspraxis. Det är därför i första hand lagtexten själv som utgör ramarna för tolkningen av när bygglov kan ges; ryms åtgärden inom en viss bestämmelses ordalydelse är bestämmelsen tillämplig. Först i andra hand ska eventuella inskränkande uttalanden i förarbetena användas.

### 3.2. 9 kap. 31 b § PBL

9 kap. 31 b § PBL innehåller såväl den tidigare bestämmelsen om liten avvikelse från detaljplan som en ny bestämmelse beträffande åtgärder av begränsad omfattning vilka är nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

#### Planens syfte

Båda bestämmelserna förutsätter till att börja med att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Som ovan konstaterats får syftet med gällande plan anses vara att möjliggöra bostadsbebyggelse. Därmed är den byggnad som avses i ansökan förenlig med planens syfte. Bygglov ska därför ges om det är fråga om antingen en liten avvikelse från detaljplanen eller om det är en åtgärd av begränsad omfattning som är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

#### Det är fråga om en liten avvikelse från detaljplan (9 kap. 31 b § PBL)

För tolkning av bestämmelsen om när bygglov kan medges för åtgärder som utgör en liten avvikelse från gällande plan kan ledning hämtas i rättspraxis; regeln har som bekant funnits under lång tid och har nu endast ändrats i redaktionellt hänseende. Av denna fasta rättspraxis kan utläsas att avvikelsebedömningen inte ska ske utifrån absoluta mått utan i förhållande till



samtliga föreliggande omständigheter (jfr. t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom den 8 november 2012 i mål nr P 6270-12). Det är därför inte möjligt att säga att ett visst slags avvikelse från en detaljplan alltid är ”liten” eller ”inte liten”.

Som ovan beskrivits är det de särskilda terrängförutsättningarna på fastigheten, liksom att stora delar av fastigheten är punktprickade i detaljplanen, som har medfört att sökanden vill placera huset i skydd av berget. Huset har utformats med en så låg nockhöjd som möjligt för att inte förorsaka grannar eller andra störningar. Som en följd av detta och den tekniska definitionen av ”våning” har huset därför i strikt juridisk mening fått två våningar i stället för planenliga en och en halv (enligt detaljplanen får ju också vinden inredas för bostadsändamål, hade så skett hade dock nockhöjden kunnat bli betydligt högre enligt vad som utvecklas nedan).

Det kan inte vara avsikten att detaljplanen ska medge byggnation av ett en och en halvplanshus med betydligt högre nockhöjd än ett tvåvåningshus men p.g.a. lagtekniska definitionsskäl (definitioner vilka för övrigt infördes i författning först omkring 65 år efter det att planen beslutades) inte medge byggnation av ett hus i två plan med *lägre* nockhöjd. Mot den bakgrunden finns det sådana omständigheter som enligt fast rättspraxis medför att avvikelser i detta fall är att anse som liten. Bygglov ska därför enligt min mening medges med stöd av 9 kap. 31 b § första punkten PBL.

Om nämnden trots det ovannämnda inte anser att bygglov kan medges med stöd av nyssnämnd bestämmelse ska följande beaktas.

Det är en åtgärd av begränsad omfattning som är nödvändig för ändamålsenlig bebyggelse (9 kap. 31 b § andra punkten PBL)

Denna bestämmelse är som ovan anförts ny. Av lagtexten framgår att det ska vara fråga om en åtgärd som är av ”begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt”. Jag konstaterar att åtgärden ryms inom bestämmelsens ordalydelse.

Dessutom är det uttalade syftet med de nya bestämmelserna att utöka kommunernas möjligheter att medge bygglov för planstridiga åtgärder. Regeringen skriver i lagmotiven att det är

”uppenbart att föråldrade planer i vissa fall hindrar lämpliga och angelägna åtgärder och kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Ofta kan det i det enskilda fallet vara svårt att motivera varför kommunen i dessa fall ska behöva lägga resurser på att ändra eller upphäva detaljplanen genom en omfattande process, inte minst eftersom planändringar många gånger kan aktualisera en rad nya frågeställningar och intressen som måste behandlas, även om de inte är aktuella i det enskilda bygglov.” (prop. 2013/14:126, ss. 177-178)

Som lätt kan inses är den gällande detaljplanen såvitt avser bestämmelsen om maximalt våningsantal föråldrad. Den föråldrade bestämmelsen hindrar en lämplig bebyggelse inom planområdets befintliga bebyggelse. Den härrör dessutom från en tid när våningsdefinitionen saknades i författning. Det kan inte vara motiverat att lägga stora resurser på en planändring för att kunna medge den byggnation som uppenbarligen är lämplig, såväl ur natur-, terräng- och kostnadsperspektiv som av hänsyn till grannarna. Således motsvarar den ifrågavarande situationen den som avses omfattas av de regellättnader som infördes vid årsskiftet.

Den från detaljplanen avvikande åtgärden består i förevarande fall av byggnation i två våningar i stället för i en och en halv. Det är således fråga om en åtgärd av begränsad omfattning. Som ovan förklarats, motiveras den avvikande åtgärden av hänsyn till naturförhållandena, detaljplanens övriga krav och omkringboende grannar, d.v.s. just för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Därmed kan det konstateras att samtliga förutsättningar i bestämmelsen är uppfyllda. Bygglov ska därför medges med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten PBL.

Om nämnden trots det ovannämnda ändå anser att bygglov inte kan medges med stöd av någon av de ovannämnda bestämmelserna ska följande beaktas.

### 3.3. 9 kap. 31 c § andra punkten PBL

Bestämmelsen är i sin helhet ny och stadgar - såvitt nu är av intresse - att bygglov sedan planens genomförandetid har gått ut ska ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Som ovan konstaterats är åtgärden förenlig med planens syfte, nämligen att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Givet att planen antogs 1949 har dess genomförandetid



för länge sedan löpt ut. Bygglov ska därför medges om åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

I regelns förarbeten uttalar regeringen att regleringen syftar till att möjliggöra ett åstadkommande av avvikelser som är nödvändiga för att tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, förutsatt att behoven framstår som angelägna utifrån allmän synpunkt. Vilka åtgärder som kan tillåtas måste *alltid* bedömas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, bl.a. utifrån vad planen avser att möjliggöra i övrigt, vad som redan finns på platsen och i omgivningen (prop. 2013/14:126, s. 180). I förarbetena skrivs vidare att ”ju äldre en detaljplan är, desto större är risken för att enskilda planbestämmelser har förlorat i aktualitet och omöjliggör åtgärder som inte kunnat förutses vid tiden för planläggningen men som i övrigt framstår som lämpliga.” Sedan genomförandetiden löpt är därför utrymmet för avvikelser i förhållande till vad som anges i planen större (prop. 2013/14:126, s. 181).

När planen antogs år 1949 kan det inte ha förutsetts vilka byggnadstekniska svårigheter, onödiga och kostsamma ingrepp i naturen och men för grannarna som skulle uppstå om detaljplanen tolkades strikt på ett sådant sätt att fastigheten inte fick bebyggas med ett lågt tvåvåningshus i stället för med ett en och halvplanshus med inredd vind. Möjligen kan detta förklaras med att det vid tidpunkten för planens tillkomst fanns mycket generösa möjligheter att med stöd av då gällande lagstiftning bevilja s.k. dispenser från gällande planbestämmelser och att kraven på hänsyn till naturen vid denna tidpunkt inte motsvarar de krav som gäller idag. Avvikelsens behov är angeläget från allmän synpunkt eftersom den syftar till att bl.a. minimera allmänhetens och omkringboende grannars störningar från bebyggelsen liksom att utsluta det behov av irreversibel miljöpåverkan (schaktning och sprängning) som uppförande av ett planenligt hus skulle kräva. Dessutom finns det andra hus i närheten som är uppförda i två våningar.

Sammanfattningsvis är åtgärden förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser sådana angelägna allmänna intressen att bygglov ska medges för åtgärden.

#### 4. Sammanfattande synpunkter

Byggnadsplanen innebär alltså en rätt att uppföra ett hus med en byggnadshöjd om 4,5 meter. Eftersom byggnadshöjden definieras på så vis att den utgår från fasadplanet i en tänkt linje 45 grader in mot byggnadens centrum, och då byggnadens utsträckning på marken inte i detalj-

planen begränsas i bredd eller längdled på annat sätt än att boarean inte får överstiga 150 kvm, kan ett planenligt 1,5-planshus nockhöjd bli betydligt högre än de 4,5 meter som det ansökta alternativet skulle medföra. Därmed skulle ett planenligt hus förorsaka grannar en betydande utsiktsminskning och huset tveklöst stå ut ur terrängen på ett sätt som varken sökanden eller omkringboende grannar önskar. Ett alternativ vid ett eventuellt avslag på bygglovsansökan blir därför att sökanden ingår en ansökan om ett betydligt större och mer omgivningspåverkande hus än det som sökanden och grannarna egentligen vill uppföra. Enligt av sökanden inhämtad offert från markentreprenören Allerskog & Krantz skulle uppförande av ett sådant hus dessutom medföra kostnader för sprängnings- och schaktningsarbeten om ca 612 000 kr, arbeten vilka skulle förorsaka ett evigt, och av såväl sökanden som grannar oönskat, ingrepp i naturen.

Ett andra alternativ vore att genomföra en planändring som skulle tillåta det som nu betraktas som en avvikelse (d.v.s. två våningar i stället för en och en halv). En sådan planändring skulle förutsätta mycket arbete och stora kostnader för att söka uppnå det som sökanden nu försöker få till stånd genom ett bygglovsförfarande. Det förefaller inte ändamålsenligt, i synnerhet inte då bygglov kan medges i enlighet med förevarande ansökan jämte ovan redovisade bestämmelser i 9 kap. 31 b och c §§ PBL.

Med vänlig hälsning



Björn Hellman

jur. kand.