



Till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm

Bromma 1 november 2018

**PM om brister och fel i hanläggningen av bygglovet i kv. Huldran 10, Bromma.  
Diarienummer 2017-17737**

Stadsbyggnadskontorets okunskap och undfallenhet gentemot byggherrar och arkitekter är häpnadsväckande. Hanteringen av ärendet Huldran 10 är undermålig och avslöjar stora brister och fel i handläggningen.

Även om den formella överklagandetiden har passerats – bland annat på grund av felaktiga besked till sakägarna – måste handläggningen granskas och genomlysas. Det får inte vara så att stadens bygglovshandläggare bortser från domar i högsta instans när de gör sina bedömningar.

Västerleds Trädgårdsstadsförening kräver att kommunen inleder en intern granskning av sig själva och utifrån det kompenserar för sitt misstag i fallet Huldran 10 med syfte att säkerställa att bygglovsprocesserna sköts korrekt i framtiden.

Det planerade parhuset i kv. Huldran 10 strider mot detaljplanen i flera avseenden. Felaktigheterna sammanfattas här i fyra punkter.

**1. Parhuset är felplacerat**

Enligt MÖD-domen för kv. John Blund (2017-04-13, **bilaga 1**) ska hus som ligger på tomt inom kategorin Ö2 (vilket är fallet både här och i kv. John Blund) placeras på den så kallade »byggnadslinjen« (utförlig dokumentation finns, **bilaga 2**). När det gäller Huldran 10 har SBK missat eller ignorerat domen för John Blund. I sin dom angående kv. John Blund skriver MÖD:

*Enligt Mark- och miljööverdomstolen utgör inget av det som underinstanserna har anfört sådana "särskilda förhållanden" som gör att en "indragning av byggnad från den angivna linjen" kan medges. Det har inte heller på annat sätt framkommit något i målet som visar att fastigheten John Blund 3 skiljer sig från andra fastigheter inom planområdet på ett sätt som gör att det skulle finnas särskilda förhållanden enligt detaljplanens bestämmelse om byggnads placering.*

John Blund och Huldran 10 ligger i samma planområde. De skiljer sig inte från andra fastigheter inom planområdet. Det finns inga "särskilda förhållanden". Tvärtemot finns det goda möjligheter att bygga ut den befintliga byggnaden utan en indragning från den angivna linjen. MÖD fortsätter:

*Varken det som mark- och miljödomstolen anfört eller som bostadsrättsföreningen och nämnden gjort gällande medför alltså att den sökta placeringen av bostadshuset blir planenlig. Avvikelsen från detaljplanebestämmelsen är inte heller, med hänsyn till dess art och omfattning, att bedöma som liten. På grund av det anförda ska nämndens beslut att bevilja bygglov upphävas och ansökan om bygglov avslås.*

I bygglovsansökan för Huldran 10 finns inga "särskilda förhållanden" definierade för att göra avsteg från gällande plan med en indragning från den angivna linjen. Inte heller har handläggaren påtalat att husets placering är planstridigt enligt den angivna linjen. I ärendet och bygglovets finns inget som visar att handläggaren har begärt in uppgifter eller undersökt om det finns "särskilda förhållanden" på fastigheten.

Begränsningen avseende byggnadslinjen som planen definierar nämns inte alls i lovet. Tvärtom har sakägare och grannar som kontaktat handläggaren blivit informerade att det sökta lovet är helt planenligt och de inte kan få ta del av ärendet elektroniskt.

Hade det funnits "särskilda förhållanden" är det rimligt att anta att den sökta placeringen och avvikelsen inte hade bedömts som liten. Bygglovets hade helt enkelt avvisats.

## **2. Parhuset är för stort**

Byggrätten är 203 kvm. Den befintliga byggnaden påstås vara 87 kvm, men arkitekten har undvikit att räkna med balkongen mot gatan. Eftersom den sticker ut mer än 50 cm från fasaden ska även balkongen räknas. Ca 3–4 kvm saknas alltså i beräkningen (**bilaga 3**).

Parhusets påstådda byggyta (116 kvm) är avsiktligt maskerad. Arkitekten försöker klara byggrätten genom att skära av (!) ett hörn på undervåningen (se fritningar, **bilaga 4**). Övervåningen är dock större, uppskattningsvis 1–2 kvm. Möjligen är SBK förd bakom ljuset av arkitekten, men den sammanlagda byggrätten är överskriden med 4–6 kvm.

## **3. Sakägarna har fått felaktiga besked**

Om SBK hade läst och förstått innebörden av MÖD-domen avseende John Blund, då hade de inte kunnat ignorera sakägarnas frågor (medan tid till överklagan fortfarande fanns). I stället fick sakägarna felaktiga besked om att allt rymdes inom detaljplanen (**bilaga 5**).

## **4. Parhusets förrådsbyggnader saknar bygglov, eller?**

Lägenheterna i parhuset saknar förråd. Därför vill arkitekten uppföra två fristående (planstridiga) friggebodar i anslutning till parhuset. SBK skriver till arkitekten den 9/3:

*Reviderade handlingar visar fortfarande att planstridigheter kvarstår. Dessa avvikelser kan inte betraktas som liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL. Avvikelserna skulle inte hålla inför ett ev. överklagande och överprövande instansgranskning. ...*

*... Friggebod har ett avstånd på 0,5 meter till grannen och i så fall så kommer dess BYA att räknas in i den totala byggrätten som är på ca 203 kvm om grannen inte medger det och det skulle resultera i en överyta på ca 10 kvm. Avståndet ska annars vara 4,5 meter. Friggebodar är inte bygglovspliktiga under 15 kvm om avståndet till granntomt är minst 4,5 meter. **Förslagsvis ta bort friggebodarna i det här stadiet så att de inte komplicerar bygglovet.** [Min fetning.]*

SBK verkar alltså inte känna till att friggebodar och attefallshus (sen 2017-07-01) *inte* är bygglovsbefriade i trädgårdsstaden (lista över undantagna områden bifogas, **bilaga 6**). Samtidigt verkar SBK inse att byggrätten kommer att överskridas om inget görs. Alltså föreslår SBK arkitekten att radera friggebodarna från ritningen. Ändå ingår en friggebod i den bygglovshandling som beviljas den 12/4 (**bilaga 7**).

Och dessutom: Den 24/9, på VVS-ritningarna, är ytterligare en friggebod inritad. *Utan* att de ingår i bygglovet och *trots* att de omfattas av undantaget för trädgårdsstaden (**bilaga 8**).

### **Avslutande reflektioner**

Det är uppseendeväckande att SBK:s handläggare inte ens verkar ha reflekterat över det olämpliga i att placera ett nytt stort parhus med två lägenheter intill en villa som byggdes för snart hundra år sedan. Att dessutom gå in i bedömningen med en positiv och rådgivande inställning till exploatören och därtill ge sakägarna vilseledande svar och försvåra deras granskning genom att inte skicka över ritningar elektroniskt, är ytterligare graverande.

Handläggaren har heller inte reflekterat över att Smedslätten är "grönmarkerad" av Stadsmuseet, citat:

*Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.*

Arkitektens följebrev till bygglovsansökan (31 oktober 2017) är fyllt av sakfel, vilseledande formuleringar och intetsägande floskler:

*... Huset följer och uppfyller samtliga krav i detaljplanen och är placerade enligt plankartan. Det nya parhuset fullbordar kvarterets byggelsemönster mot Huldrestigen. En långsmal volym som är placerad med gott avstånd till det befintliga huset på tomten. Med husets långsida mot Huldrestigen sluter den nya byggnaden kvarterets inre trädgårdsrum enligt detaljplanens intention.  
... Vår ambition är att detta hus blir en samtida byggnad som hämtar inspiration från de befintliga husen runt omkring. ...*

Varför har handläggaren inte ifrågasatt stilen på det nya huset?

## Krav och förslag till åtgärder

### 1. Utred handläggarens agerande

Västerleds Trädgårdsstadsförening kräver att handläggarens agerande i ärendet Huldran 10 utreds. Hur kan det komma att handläggaren inte känner till (ignorerar?) MÖD:s dom i parallellfallet John Blund?

### 2. Utnyttja Stadsmuseets kompetens

I väntan på att Stadsmuseets detaljerade inventering är klar föreslår föreningen vidare att Stadsmuseet blir remissinstans för alla bygglov i trädgårdsstaden. Därmed blir alla fastigheter som framöver söker bygglov inventerade, ett arbete som ändå ska utföras.

### 3. Utnyttja Skönhetsrådets kompetens

Även Skönhetsrådets bör regelmässigt höras vid bygglovsärenden i trädgårdsstaden.

### 4. Återinför de ursprungliga restriktionerna

Trädgårdsstadsföreningen föreslår även att de restriktioner som tidigare fanns inskrivna i tomrättsavtalen åter förs in i detaljplanen.

Med vänlig hälsning,

Västerleds Trädgårdsstadsförening



Christian Reimers  
Ordförande