

## Varför ansöka om en ändrad detaljplan?

Styrelsen för Brf Svindersvik har i två år jobbat på ett projekt om att bygga lägenheter på taket. De har en grov kalkyl med följande siffror: Möjlig byggyta är ca 2 000 kvadratmeter. Försäljningspriset för dessa nybyggda lägenheter uppskattas till ca 100 000 kronor per kvadratmeter. Detta skulle ge en försäljningsinkomst på brutto ca 200 miljoner kronor. Kostnaden för att bygga lägenheterna beräknas till ca 50 miljoner kronor. Svindersvik skulle då tjäna 150 miljoner kronor vilket kommer väl till pass för att finansiera aktuella reoveringar i stället för att låna upp pengar.

Styrelsen för Svindersvik har anlitat Axeloth Arkitekter AB - en arkitektkonsult som har genomfört ett takbygge för Brf Tjappan, den egna bostadsrättsföreningens hus vid Östgötagatan på Södermalm. När bygget var klart flyttade arkitektparet själva upp till en etagevåning på taket.

Svindersviks styrelse och Axeloth AB har uppvaktat kommunens bygglovsenhet. Dessa har preliminärt ställt sig positiva till projektet men påpekat att det före ett eventuellt bygglov krävs en ändring av gällande detaljplan och att alla tre föreningarna då måste ställa sig bakom en ansökan om en sådan ändrad plan. Enligt en preliminär bedömning av Axeloth skulle en sådan ansökan kunna kosta upp till 500 000 kr per förening. Andra bedömare anser att utgiften inte kommer att överstiga halva den summan. Men även det kommande bygglovet kommer att kosta stora summor.

Henriksdalshöjdens styrelse har accepterat att stå bakom en ansökan medan en majoritet i Utsiktens styrelse inte har velat medverka. Den huvudsakliga invändningen är att man inte tror att projektet kommer att kunna förverkligas på grund av att utseendet på fasaden in mot Stockholm är skyddad som ett **Riksintresse** vilket leder till att såväl **Stockholms kommun** som **Länsstyrelsen** och även, enligt uppgift, **Riksantikvarieämbetet** måste ge klartecken. **Majoritetens bedömning är att dessa inte kommer att godkänna** den förändring av fasaden som nybyggda lägenheter på taken skulle innebära. Det finns också andra orsaker till att bygget förmodligen inte kommer att bli av. Mer om detta i andra dokument.

Skyddet av fasaden är kopplat till Stockholms inlopp, alltså hur Utsiktens hus ser ut från sjön, och berör på det sättet inte Svindersviks fasad mot Värmdöleden eller Henriksdalshöjdens fasad mot Hammarby Sjöstad. Men Nacka kommuns bygglovsenhet har själva i flera sammanhang slagit fast att föreningarnas hus måste uppfattas och behandlas som en enhet. Det vill säga att en eventuell förändring av huset måste göras likadant överallt och inte bara på ett ställe. I så fall skulle Utsiktens skyddade fasad även göra det omöjligt för Svindersvik att bygga på sitt tak. Kommunens krav på enighet mellan de tre föreningarna gällande ansökan om detaljplaneändringen pekar åt samma håll.