Dnr LOV 2026-000181 – Ankom 2026-09-01

Synpunkter på ansökan om ändrad användning – Häggen 10, LOV 2026-000181

Yttrande från ägaren till fastigheten Häggen 7

Jag motsätter mig den sökta ändringen av användningen på fastigheten Häggen 10.

Ansökan avser en kommersiell matstudio med fyra kök och kapacitet för upp till 30 gäster samtidigt i en villa inom ett område planlagt för bostadsändamål. Verksamhetsbeskrivningen nämner bland annat konferensgrupper, företagsledningar, avtackningar, födelsedagar samt provning av vin och mat.

Jag bor på fastigheten direkt norr om Häggen 10 och berörs därför mycket konkret av hur fastigheten används. Min oro gäller vad en kommersiell verksamhet av den här omfattningen kan innebära för mig som bor allra närmast: fler människor på fastigheten, vistelse utomhus, buller, insyn, teknisk utrustning, matos och trafik.

Samtidigt pågår ett separat bygglovsärende på samma fastighet avseende tillbyggnad och fasadändring. Av handlingarna framgår bland annat att befintlig balkong byggs in till ett nytt matrum, med balkong ovanpå den nya byggnadsdelen. Mot min fastighet finns dessutom en stor upphöjd altan/uteplats som av ritningarna synes utökas ytterligare.

Jag tycker därför att kommunen behöver bedöma inte bara de enskilda åtgärderna var för sig, utan också hur förändringarna tillsammans påverkar mig som närmast boende.

1. Verksamhetens omfattning

Det som framför allt är svårt att bedöma utifrån handlingarna är hur omfattande verksamheten faktiskt kan bli.

Det anges hur många gäster lokalen ska kunna ta emot och vilken typ av arrangemang som planeras, men jag hittar ingen tydlig uppgift om hur ofta verksamheten ska bedrivas, vilka dagar eller tider den ska pågå eller hur sent arrangemang kan avslutas.

Det är stor skillnad för mig som bor intill om det handlar om något enstaka arrangemang eller om verksamhet bedrivs återkommande på veckobasis, på helger och under sommaren.

Jag anser därför att kommunen behöver klargöra:

- vilka dagar och tider verksamheten får bedrivas,
- hur ofta arrangemang får genomföras,
- om någon begränsning av verksamhetens omfattning ska gälla,
- och hur en sådan begränsning i så fall ska framgå av beslutet och kunna följas upp.

Det sista tycker jag är särskilt viktigt. Ett bygglov gäller inte bara sökandens nuvarande planer utan skapar förutsättningar för hur fastigheten kan användas även framöver. Om verksamheten blir framgångsrik finns det inget i själva lokalens kapacitet som hindrar att den används betydligt oftare.

Kommunens bedömning bör därför utgå från vad bygglovet faktiskt möjliggör, inte bara från hur ofta sökanden uppger att verksamheten är tänkt att bedrivas idag.

2. Altanen, utomhusvistelse, buller och insyn

Det här är den del som oroar mig mest eftersom den direkt berör min bostad och trädgård.

Mot min fastighet finns redan idag en stor och upphöjd altan/uteplats. Den ligger mycket nära min trädgård och innebär direkt insyn mot min uteplats och mitt vardagsrum. Av de nya ritningarna synes altanen dessutom utökas ytterligare i riktning mot min fastighet.

Jag tycker därför att kommunen behöver klargöra altanens slutliga storlek, höjd och avstånd till min fastighet samt bedöma vilken ytterligare påverkan den kan få genom insyn och närhet.

Frågan blir ännu viktigare i kombination med den sökta verksamheten.

Det behöver framför allt klargöras om altanen och övriga delar av trädgården är avsedda att användas av verksamhetens gäster och om servering eller annan verksamhet utomhus är tänkt att förekomma.

Även om verksamheten är tänkt att bedrivas inomhus framstår det inte som realistiskt att utgå från att gäster under flera timmar långa arrangemang alltid kommer att befinna sig inne. Människor går ut för att prata, ta luft eller röka. Även sådan mer tillfällig utomhusvistelse kan få stor betydelse när altanen ligger så nära min trädgård och bostad.

Mitt sovrum och vardagsrum vetter mot Häggen 10. Jag använder också trädgården mycket under vår, sommar och höst och uppskattar just att baksidan idag är en lugn och privat miljö.

För mig är skillnaden mellan dagens situation och den sökta användningen väldigt konkret. Det kan innebära skillnaden mellan att kunna sitta ostört i min egen trädgård en sommarkväll och att på mycket nära avstånd ha en större grupp främmande människor som samtalar, skrattar eller röker.

Det handlar därför inte bara om huruvida någon viss bullernivå överskrids. Det handlar också om insyn och om möjligheten att fortsätta använda min egen bostad och trädgård på ett normalt och ostört sätt.

Även verksamheten inomhus behöver bedömas utifrån detta. Många människor som äter, lagar mat och umgås innebär en annan ljudsituation än normal användning av en villa. Under sommaren är det dessutom naturligt att både gäster och grannar har fönster och dörrar öppna. Jag anser därför att kommunen behöver bedöma ljudspridningen vid full verksamhet, även med öppna fönster och dörrar, och inte enbart utgå från att verksamheten sker bakom stängda väggar.

3. Ventilation, matos och teknisk utrustning

En matstudio av den sökta omfattningen ställer andra krav på ventilation, kylning och avfallshantering än ett vanligt villakök.

För mig som bor närmast är det framför allt konsekvenserna utanför huset som är relevanta. Fläktar och kylaggregat kan ge upphov till kontinuerligt buller och matlagning kan innebära matos och andra lukter som når min bostad och trädgård.

Jag anser därför att det behöver framgå vilken ventilations- och kylutrustning verksamheten kräver, var denna ska placeras, var frånluften ska mynna och vilka bullernivåer utrustningen medför. Det bör också framgå om teknisk utrustning kommer att vara i drift nattetid eller mellan arrangemang och hur matos och avfall ska hanteras så att jag som närboende inte utsätts för olägenheter.

Detta är sådant som kommunen enligt min uppfattning behöver kunna bedöma **innan** verksamhetens lämplighet på platsen avgörs.

Redan idag finns dessutom utrustning/vagn på fastigheten som ger upphov till ett konstant mekaniskt buller. Om denna utrustning har samband med den planerade verksamheten bör även detta ingå i bedömningen.

4. Parkering och trafik

I verksamhetsbeskrivningen hänvisar sökanden till parkeringen vid Sörhaga vårdcentral, som enligt beskrivningen "nästan gapar tom hela dygnet".

Jag har inga invändningar mot att gäster använder dessa platser om de faktiskt är tillgängliga för ändamålet. Däremot tycker jag att det behöver vara klarlagt att en kommersiell verksamhet verkligen kan hänvisa sitt parkeringsbehov dit.

På vilken grund har det säkerställts att matstudions parkeringsbehov kan tillgodoses genom Sörhaga vårdcentrals parkeringsplatser, och har verksamhetsutövaren rätt att disponera dessa för sina gäster?

Om parkeringsfrågan är löst på det sätt som beskrivs är detta naturligtvis mindre problematiskt. Om den inte är det behöver kommunen bedöma var verksamhetens parkeringsbehov i praktiken hamnar.

Även den tillkommande trafiken genom hämtning, lämning och leveranser bör vägas in i den samlade bedömningen, särskilt kvällstid.

5. Områdets karaktär och detaljplanen

Den omedelbara miljön kring Häggen 10 är en äldre bostadsmiljö med tydliga kulturhistoriska värden, präglad av fristående villor, privata trädgårdar och närheten till Nolhaga park. Häggen 10 är dessutom utpekad med kulturhistoriskt värde klass C.

Det finns annan bebyggelse i närområdet och både lasarettet och vårdcentralen ligger relativt nära. Det förändrar enligt min uppfattning inte karaktären på just den här delen av området. På kvällar och nätter är det normalt mycket lugnt här.

Det centrala är dessutom att den sökta användningen avviker från detaljplanens bostadsändamål.

Jag har därför svårt att förstå hur kommunen kan bedöma om en kommersiell verksamhet är lämplig som avvikelse från bostadsändamålet innan dess faktiska omfattning och konsekvenser för omgivningen är ordentligt utredda.

Sökanden hänvisar även till att liknande verksamhet har bedrivits på Alströmergatan 1 under lång tid utan klagomål. Jag tycker inte att det är en särskilt relevant jämförelse. Alströmergatan 1 ligger i en central stadsmiljö medan Häggen 10 ligger bland fristående bostäder och privata trädgårdar.

Att en verksamhet enligt sökanden fungerat på en annan adress innebär inte i sig att samma verksamhet är lämplig på Häggen 10. Det är förutsättningarna på den plats där bygglov söks som är relevanta.

Om kommunen ändå tillmäter jämförelsen betydelse bör det framgå varför platserna anses jämförbara.

Det finns också en principiell fråga som jag tycker kommunen bör ta ställning till. Om denna typ av kommersiell verksamhet anses vara en godtagbar avvikelse från bostadsändamålet, var går då gränsen för vilka motsvarande verksamheter som kan tillåtas i andra villor inom samma detaljplaneområde? Det bör finnas en tydlig och saklig gräns för vilken kommersiell användning som fortfarande kan anses förenlig med områdets bostadskaraktär.

6. Sambandet med det andra bygglovsärendet

Samtidigt som ansökan om ändrad användning prövas pågår ett separat ärende om tillbyggnad och fasadändring på samma fastighet. Av handlingarna framgår bland annat att den befintliga balkongen byggs in för att skapa ett nytt matrum.

Det bör klargöras om det nya matrummet ska användas i samband med matstudion och hur kommunen i så fall har bedömt den samlade påverkan av verksamheten och de fysiska förändringarna på fastigheten.

En ytterligare utökning av den redan stora och upphöjda altanen mot min fastighet skulle dessutom innebära en påtaglig påverkan på den privata och ostörda boendemiljö jag har idag.

7. Hur ska eventuella begränsningar kunna kontrolleras?

Fastigheten ska även fortsättningsvis vara en privat bostad. Det skapar ett särskilt problem om ett eventuellt bygglov bygger på att verksamheten endast får bedrivas i begränsad omfattning.

Hur ska kommunen exempelvis kunna kontrollera hur ofta kommersiella arrangemang genomförs eller om altanen och trädgården används av verksamheten?

En villaägare har självklart rätt att bjuda hem privata gäster. Men om exempelvis 25 personer befinner sig på fastigheten en lördagskväll, hur ska det i praktiken kunna avgöras om de deltar i ett kommersiellt arrangemang eller är privata gäster?

Frågan är alltså inte vad sökanden avser att göra, utan om eventuella begränsningar av tider, omfattning eller utomhusvistelse faktiskt går att kontrollera och följa upp.

Sammanfattning

Min invändning handlar i grunden om att det fortfarande finns för många obesvarade frågor för att bedöma hur den sökta verksamheten kommer att påverka mig som närmast boende. Det gäller framför allt verksamhetens omfattning och tider, användningen av altanen och trädgården, buller och insyn samt ventilation och teknisk utrustning.

Jag har bott granne med Häggen 10 i 35 år, i en lugn villamiljö där närheten mellan husen fungerar eftersom fastigheterna används som bostäder. En kommersiell verksamhet med återkommande grupper av besökare innebär en annan situation. Särskilt den stora upphöjda altanen mycket nära min trädgård gör att frågor om utomhusvistelse, insyn och buller blir högst konkreta för mig.

Det är därför svårt för mig att se på vilket underlag kommunen idag kan bedöma att den sökta planavvikande verksamheten är lämplig på platsen när flera av dessa konsekvenser fortfarande är oklara.

Mot denna bakgrund motsätter jag mig den sökta ändringen av användningen och anser att bygglov inte bör beviljas.

Om kommunen trots invändningarna överväger att bevilja bygglov anser jag att dessa frågor först behöver utredas och att det tydligt behöver framgå vilken verksamhet som faktiskt tillåts, vilka begränsningar som gäller och hur jag som närmast boende ska skyddas från störningar.