

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande tillägg till detaljplan för fastigheten Våren 6,
Tyresö kommun.

Tyresö kommuns samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i november 2013 ett förslag till ändring genom tillägg till gällande detaljplan för fastigheten Våren 6 på Slumnäsvägen 55.

Detaljplanetillägget syftar till att göra befintlig bebyggelse på fastigheten planenlig.

Förslaget var ute på samråd under tiden 10 december 2013 till och med 10 januari 2014. Samrådshandlingarna fanns då tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet annonserades även i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 10e december 2013.

En underrättelse om planens antagande skickades ut 31 januari tom 14 februari 2014.

Under samrådstiden kom tre yttranden in. Under underrättelsen inkom ytterligare 1 yttrande. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. Alla yttranden i sin helhet, med ev. bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådet eller underrättelsen ledde inte till några ändringar i planförslaget.

Inkomna synpunkter under samrådet	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. TeliaSonera Skanova Access AB	2013-12-16	Ingen erinran
2. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund	2013-12-17	Ingen erinran
Privatpersoner		
3. Fastighetsägare, Våren 7 & 8	2014-01-10	synpunkt
Inkomna synpunkter under underrättelsen		
Privatpersoner		
4. Fastighetsägare, Våren 7 & 8	2014-02-13	synpunkt

Inkomna synpunkter under samrådet

Myndigheter och remissinstanser:

1. TeliaSonera Skanova Access AB, 2013-12-16

Yttrande

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har inom fastigheten Våren 6 PV50 rör samt en luftledning. Luftledningen försörjer byggnation på fastigheten Våren 7:1.

Se bifogad kartbild (Bilaga 1)

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Svar: Kommunen noterar detta.

2. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, 2013-12-17

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några synpunkter på föreslagen planändring.

Bedömning

Förbundet har ingen erinran mot planändringen.

Svar: Kommunen noterar detta.

Privatpersoner:

3. Fastighetsägare, Våren 7 & 8, 2014-01-10

Följande synpunkter föranleds av förslaget, det spektakulära sätt som har präglat hela hanteringen och även dess upphov

Planförslaget medför övergrepp på min rättighet till den byggnadsfria zon om minst 4,5 meter från tomtgränsen, som för området lagts fast i gällande detaljplan, vilken bestämts vara styrande för områdets utbyggnad.

Skrinlägg planerna på planändringen, när planinstrumentet synbarligen används på ett sätt som det inte är avsett för. I det här fallet för att sätta den lagligt reglerade överklagandeprocessen ur spel, enkom för att komma förbi Länsstyrelsens beslut som upphäver bygglovets.

Hela agerandet andas desperation efter fatala misstag i bygglovhandläggningen och på ett obehagligt sätt pekar på kommunens brist på respekt för de demokratiska principerna.

Följden av förslaget blir att byggnadsnämnden, istället för att medverka till flyttning eller rivning av den lagstridigt uppförda byggnationen, påtvingar grannfastigheten en oönskad byggnation.

Nu gör man ju inte saken bättre genom förslaget med tillägg till detaljplanen för byggnadens bevarande. Det leder istället till att underblåsa grannkonflikten som handläggningen har utmynnat i.

Man kan ju hoppas att det mestadels beror på inte fullt tillräcklig kompetens och inte medvetet åsidosättande av plan- och bygglagens bestämmelser. Tyvärr befarar jag att det är både och.

Hur kan man annars förklara byggnadsnämndens nederlag, gång på gång, med bakläxa från länsstyrelsen, och även från JO, angående rättelse av uppgivet skrivfel? Där utslaget blev "Hanterat självrättelseinstrumentet i 26 § förvaltningslagen på ett vårdslöst och delvis direkt felaktigt sätt."

Efter bakläxan i Länsstyrelsen verkar man ha resonerat om att; vi skall inte ändra beteendet om fel har begåtts, vi ändrar bestämmelserna.

Gränsen för byggnadsnämndens egensinniga och egenmäktiga agerande är nådd, när de ger sig på att i efterhand ändra i bestämmelserna som det tidigare agerandet stred mot.

Därmed riskerar allmänhetens rättsmedvetande att påverkas, av en självpåtagen rätt till att tricksa med regelverken.

Hade byggnadsnämnden i sin handläggning, följt ÄPBL s bestämmelser och skött sitt tillsynsansvar för bygglovsärende - hade byggnationen inte funnits på sin nuvarande plats.

Odiskutabelt är att bygglovet för tillbyggnad av befintlig bebyggelse, beviljades i strid med bestämmelserna i plan- och bygglagen. Därmed kan med fog anses att legitimitet saknas för samhällsbyggnadsförvaltningens nu upprättade förslag till ändring, genom tillägg till gällande detaljplan för fastigheten Våren 6.

Överklagande får ske enligt vad som framgår av lag, till skillnad mot de fall där det uttryckligen anges att beslut inte får överklagas.

Tanken med möjligheten till överklagande, kan aldrig ha varit att den myndighet vars beslut överklagats, har rätten att undanröja beslut som fattats i högre instans och går dem emot.

Vi har en överklagandeprocess inbyggd i rättssystemet, som skall vara okränkbar Där den som inte är nöjd med de beslut som kommunen fattar, kan få saken prövad i högre instans. I det här fallet, handlar det om ett bygglov, som helt enligt reglerna har överklagats till Länsstyrelsen.

Får man bifall där, och ingen överklagar till nästa instans som är Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, så skall det så förbli.

Detaljplaneförslaget som presenterats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, utgör ett övergrepp på överklagandeprocessen.

Trots att Länsstyrelsen är överordnad Miljö- och byggnadsnämnden, visas tydligt att man inte har för avsikt att efterkomma Länsstyrelsens beslut, som upphäver givet bygglov och obstruerar genom att upprätta förslag till ändring genom tillägg till gällande detaljplan för fastigheten Våren 6.

Detaljplaneförslaget ser jag som ett bevis, bland många, på att verksamheten bedrivs efter en egen agenda, vid sidan av demokratins spelregler som även måste gälla för detaljplanefrågor.

Byggnadsnämndens agerande framstår som otillbörligt gynnande av en part på den andres bekostnad

Allt detta planarbete, enkom för att bevilja en fastighet avsteg från gällande planbestämmelse, om att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen.

Men det var ju så att fastighetsägaren ville bygga just där och byggnadsnämnden sjabblade med bygglovet. Eller gjorde man det? Kanske var det en planerad handling redan från början? Osökt föder det misstanken om att någon gynnas av agerandet.

Den heroiska insats som kommunen nu säger sig vilja genomföra med förslaget, förfaller vara såväl otillbörligt som odemokratiskt gynnande av en fastighetsägare på annan fastighetsägares bekostnad.

Man skriver "endast omfattande fastigheten Våren 6" men det påverkar i högsta grad fastigheten Våren 7.

Den höga byggnaden, med sin placering i anslutning till tomtgränsen utgör betydande olägenhet för upplevelsen av att vistas vid tomtgränsen och förhindrar sjöutsikt från Våren 7.

Likaväl som det i förlängningen påverkar alla, som tror på, att beslut som kan överklagas och som i högre instans ändras genom bifall, är det beslut som kommer att gälla. Vilket kan visa sig vara helt fel.

Genom att bestämmelserna i ÄPBL inte har tillämpats när bygglov gavs och när det nu har uppdagats, genom överklagandet till Länsstyrelsen, skriver man, "För att fastighetsägarna inte skall behöva riva tillbyggnaden långt efter färdigställandet har kommunen beslutat att göra en ändring genom tillägg till gällande plan."

Det borde även ha stått att, Detaljplaneförslagets tillkomst är en följd av Länsstyrelsens beslut att upphäva Miljö- och byggnadsnämndens i Tyresö kommun beslut om bygglov den 6 maj 2004.

Omfattar utfästelsen, att inte behöva riva, även byggnationer som inte omfattas av bygglovet?

Om ingen rivningsåtgärd behöver företas visar det på att man framhärdat i fortsatt åsidosättande av plan- och bygglagens bestämmelser om sitt tillsynsansvar för att givet bygglov följs.

Vad jag kan förstå så har byggnadsnämnden ett tillsynsansvar för att övervaka efterlevnaden av plan- och bygglagen och ingripa om bygglov inte följs.

I bygglovet redovisad takaltan har utförts med betydligt större yta än vad som upptas i bygglovet. Dessutom är del av altanen täckt med ett sadeltak. Kraftigt utsprång medför att altanen sträckts ut mot tomtgränsen och närmare än 4,5 meter, c:a 4 meter upp i luften.

Det medför en oacceptabel och betydande olägenhet för Våren 7.

Kommunen har i och med detta förslag, satt en standard för sitt sätt att åsidosätta författningarna, som i praktiken förpassats till att vara en chimär, om agerandet kommer att stå sig i högre instans.

Om det överklagandet vinner bifall, kan inte uteslutas att kommunen finner ett sätt att kringgå även det.

Förslaget som syftar på bibehållen byggnad närmare gränsen än 4,0 meter, får konsekvenser för Våren 6, som utan ett alltför kvalificerat antagande, i så fall måste riva i, och bygga om ytterväggarna, enligt bestämmelserna i BBR 5:72.

Såttillvida att brandspridning till byggnader på granntomten skall försvåras genom brandtekniskt avskiljande konstruktioner.

Nödvändigt att byggnaden inte utgör betydande olägenhet för Våren 7, vid byggnation enligt bestämmelserna i detaljplanen, om 4,5 meter från tomtgränsen och som i Miljö- och byggnadsnämndens formulering utgör en betydelsefull del i att bygglovet beviljades.

Att man sedan hade noll koll på plan- och bygglagens bestämmelser, om vad som utgjorde hinder för att bevilja bygglov, är ju allt annat än smickrande.

I samrådshandlingen, under rubriken

"TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING"

Skriver man

"Befintlig bebyggelse på fastigheten Våren 6 ligger i dag närmare tomtgräns än vad som medges i gällande detaljplan för området, detaljplan 266 för västra Strand. Planändringens syfte är att ändra planbestämmelserna för Våren 6 för att bebyggelsen på fastigheten ska bli planenlig. Ändringen innebär att befintlig bebyggelse tillåts närmare tomtgräns än 4.5 meter inom aktuell fastighet. Nyttillkommen bebyggelse ska även i fortsättningen placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns."

Det som omnämns som "Befintlig bebyggelse" och som ges sken av ha stått på tomten sedan 50-talet och i och med bygglovet, skulle ha blivit försedd med en tillbyggnad i form av övervåning, är en sanning med modifikation.

För att vid en nybyggnation komma i åtnjutande av sportstugans läge vid tomtgränsen, har sken getts av att denna skulle byggas på med en övervåning.

Den sektion av byggnaden, som är belägen c:a 1 meter från tomtgränsen och som ses ovan grundnivån, är i själva verket nyttillkommen bebyggelse. Som jag menar, inte äger rätten till sin placering av hävd eftersom den tidigare huvudbyggnaden, som tillbyggnaden skulle baseras på, är riven och borttagen.

Det finns idag ingen legal befintlig byggnadsdel invid tomtgränsen, eftersom det tidigare lämnade bygglovet, som redan nämnts har upphävts av Länsstyrelsen; vilken alla känner till är överordnad Tyresö kommuns byggnadsnämnd och samhällsbyggnadsförvaltning.

Ni har ju själva, efter att ha mottagit min överklagan, skickat den vidare till Länsstyrelsen.

Den sedan 50-talet "befintliga bebyggelsen", som var den ursprungliga sportstugan och som enligt bygglovet skulle byggas till, förmodar jag är den befintliga bebyggelsen som nu föreslås sparas ur för, är riven och finns inte kvar.

Det här förslaget om planändring skall därför avvisas.

Hur det skall vara möjligt, att med ny planbestämmelse inom fastigheten Våren 6, undanröja länsstyrelsens beslut är för mig en gåta. Så min naturliga fråga blir; vilket lagrum stödjer sig förslaget på?

Behjärtansvärt ändamål att fastighetsägarna skall slippa riva, men förutsättningarna enligt plan- och bygglagens bestämmelser fanns öppet redovisade från början.

Att gå utöver dessa är ju förenat med risk, som man tar vid byggnation i anslutning till tomtgränsen.

Risken för att grannen blir missnöjd med byggnationen och därmed överklagar beslutet består ju enligt ÄPBL:s regelverk under de följande 10 åren. Först därefter inträder preskription och man kan räkna med att huset fortsättningsvis får stå kvar.

Här har vi även sett att bygglovshandläggningen i sig är en uppenbar risk, när regelverket inte har följts.

Man kan ha synpunkter även på att byggnadsnämnden inte informerar och avråder, från avsteg från planbestämmelserna när byggplats skall väljas.

Med så stora tomter som det här är frågan om, med gott om byggbart markutrymme, finns det normalt sett ingen anledning till att välja byggplats intill grannens tomtgräns.

Skall det vara någon mening med planändringen så måste ju laglig möjlighet finnas att bevilja bygglov

Söker efter, men har ej hittat något lagrum som möjliggör att i efterhand bevilja nytt bygglov för uppförd byggnad, vars bygglov upphävts av Länsstyrelsen.

Tanken måste ju ha infunnit sig beträffande problematiken med bygglovsförfarandet för byggnad som uppförts med stöd av lagstridigt bygglov.

Om åtgärden enligt någon författning är laglig och därmed möjlig att genomföra, är svårfunnet, åtminstone i plan- och bygglagen.

Vad är det egentligen som kommunen menar med sitt agerande om förslaget till ändring av detaljplan?

Man kan inte bara måna om en fastighetsägares situation, det måste var lika för alla. Det får mig även att reflektera över Miljö- och byggnadsnämndens fortsatta agerande med att i detaljplaneförslaget åsidosätta fastighetsägarnas likställdhet inför lagen.

Är syftet att kommunen vill skyla över att fastighetsägarna har vilseletts med ett felaktigt beslutat bygglov och för att inte orsaka dem ekonomisk skada?

Att de därför inte behöver flytta eller riva byggnationen som nu saknar bygglov?

Det kanske inte är av hänsyn till fastighetsägarna som kommunen tar fram detaljplane-förslaget. Det kan ju vara i egen sak man agerar.

Om fastighetsägarna tvingas riva/flytta byggnationen på grund av brister i myndighets-utövningen, har man förmodligen ett skadeståndsansvar att utge ersättning för den skada som åsamkas dem och stå kostnaden för flyttning/återuppbyggnad på godkänd plats enligt nu gällande detaljplan.

Det kanske inte var det som var tanken från början.

Det är mer rakryggat att ta ansvar för sitt agerande och de misstag som begåtts, genom att ta kostnaden, istället för att på ett oblygt sätt missbruka planmonopolet.

Det måste gå att lita på att kommunens myndighetsutövning inte får långtgående och negativa konsekvenser för enskilda som en följd av detaljplaneförslaget

Det är kommunen som bär ansvar för sin byggnadsnämnd, som trots sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen, har gett Våren 6 ett felaktigt lov.

Att man nu vill smita undan såväl ansvaret som konsekvenserna för sitt agerande, genom att ge planförslaget rollen som räddningsplanka, åsamkar grannfastigheten Våren 7 skada; genom borttagandet av 4,5 metersgränsen.

Gör inte skadan värre, genom att med ytterst tveksamma metoder framtvinga och därmed påtvinga grannfastigheten, bevarandet av en i högsta grad oönskad och lagstridig bebyggelse, som påverkar upplevelse, välmående och även det mentala tillståndet.

Byggnadsnämndens uppgifter som kunde ha medfört att detaljplaneförslaget varit obehövt:

Utöver de uppgifter byggnadsnämnden har enligt föreskrifterna i plan- och bygglagen skall nämnden övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd av lagen meddelade föreskrifter och beslut.

Byggnadsnämnden skall ta tillvara de möjligheter lagen ger att förenkla och underlätta ärenden för enskilda.

Dock inte tillåta fritt byggande om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Byggnadsnämnden skall till sitt biträde ha minst en person med arkitektutbildning och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden skall kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredställande sätt.

Byggnadsnämnden skall samarbeta med bl.a. enskilda vilkas arbete och intressen berör nämndens verksamhet.

De här uppräknade förutsättningarna skall ju förhindra, att felaktiga beslut fattas och lagstridig verksamhet bedrivs.

I plan- och bygglagens 1 kap. 1 §, Inledande bestämmelser, läser vi om syftet med bestämmelserna. Att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Förslaget som kommunen tvångsvis genomför, är mentalt påfrestande och innebär även en kamp för rätten att regelverken skall tillämpas i Tyresö, vilket borde var en självklarhet.

Byggnadsnämndens ytterst tveksamma agerande, har lett fram till det upprättade förslaget till ändring

Kommunen/byggnadsnämnden har byggt en organisation där tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen synbarligen har getts uppgiften att motverka lösningar på fastighetsägarnas önskemål, istället för att medverka till hur dessa skall kunna genomföras i enlighet med plan-och bygglagens bestämmelser.

Finns omvittnat av mäklare på orten, som sålt många objekt vars ägare fått avslag på sina byggplaner och känt sig illa behandlade av att ha fått utstå ett respektlöst bemötande. Avslag och bemötande har jag egna negativa erfarenheter av.

Byggnadsnämnden har en något märklig syn på vad som är olägenhet för omgivningen. Enligt vad som kan utläsas av medtagna exempel på beslutsmotiveringar, så tillämpas "Den föreslagna åtgärden bedöms inte utgöra sådan olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras", när åtgärden vidtages i anslutning till grannes tomtgräns och "Den föreslagna åtgärden bedöms medföra sådana betydande olägenheter för omgivningen att bygglov bör vägras", när åtgärden vidtages långt ifrån någon grannes tomtgräns.

Man skall inte behöva uppleva att byggnadsnämnden agerar mot grannars intressen på det sätt som nu sker, med förslaget att ge Våren 6 undantag från bestämmelsen om byggnads placering, minst 4,5 meter från tomtgräns, i gällande detaljplan.

Därmed tvingar förslaget fram en avvikande placering av bebyggelsen för en fastighet, i motsats till vad som i detaljplanen gäller för övriga fastigheter, tillika avsteg från principen om likhet inför lagen.

Det ändrar bitvis området karaktär från sammanhållen till splittrad. Det är annorlunda mot att ha en sammanhållen karaktär av variation.

I sitt stilla sinne kan man ha en förhoppning om att maktinstrumenten, som byggnadsnämnden förfogar över, sköts med empati och finess.

Detaljplaneförslaget saknar därmed överensstämmelse med stads- eller landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen, som enligt kommunens praxis är en tillämplig avslagsmotivering.

Min ståndpunkt om detaljplaneförslaget som direkt påverkar min fastighet:

Jag kräver att plan- och bygglagens bestämmelser skall gälla för Tyresö kommun.

Jag kräver, att förslaget i sin nuvarande form återtas och begravs långt ner i arkivet. Fortsätter planarbetet, medför det en kränkning av enskilda intressen.

Upphovet till planen, skymtar fram som uppenbara kompetensbrister och ofattbara brister i bygglovshandläggningen, åsidosättande av plan- och bygglagens bestämmelser samt byggnadsnämndens vägran att följa Länsstyrelsens beslut och med planinstrumentets hjälp sätta överklagandeprocessen som ur spel.

Jag är fruktansvärt upprörd, och rent ut sagt förbannad över tillvägagångssättet, som snuvat mig på överklagandet och kommunens sätt att besluta över huvudet på berörda sakägare när saken berör mer än en fastighet.

Processen hade kunnat skötas på ett betydligt smidigare sätt genom att involvera mig som granne och direkt negativt drabbad av planändringen. Genom en diskussion med samtliga inblandade parter.

Icke minst intressant genom att i PBL nämns "att tillvarata grannars intressen".

Det är inte alls otroligt att byggnadsnämnden, med Våren 6, vill skapa ett monument över sin förmåga att kreativt hitta lösningen till att varken bestämmelserna i APBL eller länsstyrelsens beslut, skall inkräkta på byggnadsnämndens självständighet,

I själva verket kan det bli, Våren 6, Monumentet över kommunens oförmåga, att leva upp till den tradition av tillförlitlighet till demokratins rättssäkerhet som vi tror utmärker den svenska modellen för ämbetsmannatraditionen, med sitt neutrala förhållande till partsintressen.

Skall detaljplaneändring göras, rekommenderas detta ske i en mer genomtänkt ordning. Där man tänker till, för en mer harmonisk miljö än att en byggnad sticker ut och retar gallfeber på omgivningen och därmed eldar på grannkonflikten.

Ny plan:

Får jag be er tänka om. Gjut gärna lite olja på vågorna, genom vilja till framåtblickande samförståndslösningar. Som inkluderar och inte exkluderar de berörda. Det finns möjliga lösningar som kan tillfredsställa samtliga inblandade parter. Bara den goda viljan finns.

Två fastigheter är direkt berörda av det nuvarande förslaget. Ägarbilden inkluderar 3 fastigheter.

Ett annat planförslag, som åtminstone har möjlighet att förankras hos samtliga fastighetsägare för de berörda fastigheterna, skulle kunna inkludera Våren 6, Våren 7 och Våren 8.

Tillåt mig presentera "Bergsbyn". En blandning av enfamiljs- och flerfamiljshus, grupp- och friliggande hus. Anpassad efter terrängen och med variation i en estetiskt tilltalade bebyggelse, som i sammanhanget kan medge den befintliga byggnaden tillsammans med en vettig tillgänglighet anpassad till nuvarande krav och PBL s regelverk.

Blicka tillbaka på den svenska bebyggelseutvecklingen och finn att vår svenska byggnadstradition, härstammar från sydligare breddgrader, varifrån åtskilligt mer finns att hämta som berikar vår fortsatta utveckling.

Det handlar om att framgångsrikt bebygga kuperad mark och bergsryggar. Utan stora plansprängningar som radikalt förändrar landskapsbilden. Mer en återgång till tidigare generationers byggande, som vi ser i trivsamma äldre områden. Effektivare utnyttjande av den återstående och alltmer krympande markresursen för bostadsbyggandet.

Nu åter till det här planförslaget:

Jag kräver att bestämmelserna om byggnaders avstånd till tomtgräns i den nu gällande detaljplan 266, Västra strand, att byggnader skall vara placerade minst 4,5 meter från tomtgräns. Skall gälla även framgent för Våren 6. Utan undantag, utan tillägg till gällande plankarta för Våren 6, utan tillägg i form av prickmark som sparas ut runt befintligt hus.

Jag godkänner inte att bebyggelse på fastigheten Våren 6, tillåts närmare tomtgränsen mot fastigheten Våren 7 än 4,5 meter, som ju är anledningen till mitt överklagande.

Enligt bestämmelser i PBL upplevs detta mått som vedertagen praxis för detaljplaner.

Idag utgör byggnationen, som nämnts har tillkommit regelvidrigt, en stor olägenhet för omgivningen, specifikt för grannfastigheten Våren 7.

Förslaget förhindrar min lagliga rätt att slippa bebyggelse närmare gränsen än 4,5 meter.

Jag såg gällande planbestämmelse som garanti för att min fastighet skall få vara ett eget okränkbart revir!

Planförslaget innebär en negativ värdemässig belastning och ett negativt intrång i upplevelsevärde för fastigheten Våren 7.

Jag har valt en stor tomt för att få uppleva en egen privat sfär, men det går inte att vistas otvunget på tomtens byggbara del med grannhuset på tomtgränsen. Därför vill jag inte ha grannens stora byggnation på c:a 1 meters avstånd från tomtgränsen.

I ett område som kännetecknas av flera tusentals kvadratmeter stora tomter, som med detaljplanens hjälp har bebyggelsen på minst 4,5 meters avstånd från tomtgränsen. Så sänks fastigheten Våren 7:s ekonomiska värde i och med att attraktionsvärdet blir lägre, när en av grannfastigheterna har sin huvudbyggnad placerad i anslutning till tomtgränsen.

Genom att avvikelser sticker ut och byggnaden därmed känslomässigt upplevs ligga på tomtgränsen, utgör det en synnerligen betydande olägenhet Våren 7.

Det är ju faktiskt inget par-, rad- eller kedjehusområde, med byggnationer sida vid sida, varför bebyggelse inte skall tillåtas närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Jag såg den nuvarande detaljplanen, tillsammans med reglerna i plan- och bygglagen som garantier för att nytillkommen bebyggelse inte var möjlig att placera i tomtgränsen.

Det finns inga rationella skäl till att göra föreslagna förändringar i detaljplanen, på grund av att Miljö- och byggnadsnämnden i avsaknad av adekvat kunskap fattat ett felaktigt beslut som drabbar min fastighet negativt och att jag därmed lider skada, både upplevelsemässigt och ekonomiskt.

För byggnader lyder texten i ÄPBL "Byggnader skall placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen". I den ursprungliga bygglovsprövningen beaktades inte detta.

Vidare står: Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. I

fallet med den här föreslagna ändringen, genom tillägg för Våren 6, avseende tomtens prickmark som sparats ut runt befintligt hus, tillämpas inte lydelsen om att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Detaljplaneförslaget verkar vara påverkat av en egen agenda, som sträcker sig utöver vad lagstiftaren har avsett med författningstexterna

Av dunkla skäl framskymtar en ambition om resta hinder för att fastighetsägare skall få genomföra sina önskemål, om vad de vill se som en god livsmiljö.

Byggnadsnämndens agerande ger sken av en fars om hisnande cirkuskonster, och hur man på ett oblygt sätt gör narr av regelverken som skall styra byggandet. Respektlöst bemötande av fastighetsägare och förvägrar dessa en objektiv bygglovsprocess, som följer plan- och bygglagens bestämmelser.

Om hur man gärna vill framstå som kompetenta och vet bäst hur Tyresö skall bebyggas. genom argumentationen för avslag, som inte är annat än kvalificerat nonsens.

"Här skall inga fastighetsägare komma och tro att dom vet hur samhällsbygget skall skötas."

Det är väl gott och väl med underhållning av det lättsammare slaget, om det inte fanns ett allvar bakom historien.

Det handlar faktiskt om den framtida boendemiljön som fastighetsägarna skall leva i och inte minst om förtroendet för kommunal verksamhet, speciellt byggnadsnämndens område.

Det känns beklämmande med ryktet som cirkulerar, om Fastighetsägare A som fått avslag på sin ansökan om garagebygge och möter fastighetsägare B som står med nybyggt garage.

Givetvis frågar A hur B kunde få lov. B tittar självsäkert på A och utbrister; "Man får ju betala sin avgift!".

Eller kan skillnaderna förklaras av att byggnadsnämnden helt enkelt bara tycker bättre om vissa fastighetsägare?

Jag får uppfattningen att det råder en kultur präglad av bristande respekt för många fastighetsägares önskemål.

Moraliskt förfall kan sägas råda när förmåga att stå fri från partsintressen saknas

För att rädda sitt eget skinn, väljer byggnadsnämnden att tänja ut lagstiftningen maximalt. Det gäller att neutralisera hotet om en potentiell skadeståndsprocess. Eftersom misstagen i bygglovshanteringen medför att byggnaden som uppförts måste rivas.

Man kommer fram till att med hjälp av planmonopolet, kan en lösning presenteras i form av föreslagen ändring genom tillägg till gällande detaljplan.

Att det samtidigt medför en allvarlig kränkning av den andra berörda fastighetsägaren som, i och med detta, har berövats alla sina rättigheter, bryr man sig inte om.

Ett praktexempel på att kommunen inte drar sig för att köra över medborgarna och inte bryr sig, varken om andemeningen med bestämmelserna i PBL eller vilken skada som de i förlängningen orsakar enskilda.

Det medför att förtroendekapitalet som finns för verksamheten bland medborgarna eroderar, när det visar sig att det dagliga bemötandet, inte når upp till förväntningarna.

Varför inte ta fasta på föreskrifterna i plan- och bygglagen och samarbeta med oss som är berörda, för att finna lösningar som leder framåt, i stället för att skapa intriger till nya eländen?

Det är tveksamt om det är möjligt, ens med förtroendeskapande åtgärder, att uppnå förtroende för verksamhet som medborgarna känner sig kränkta av.

Vad som är säkert, är att förtroendet för att byggnadsnämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen förmår agera utifrån kompetens och objektivitet i sin myndighetsutövning, är näst intill förbrukat.

Enär tillämpning av bestämmelserna i ÄPBL verkar ske efter en glidande skala, utifrån vad som bäst passar syftet med den egna agendan.

Kommunen bör ju för sin egen trovärdighets skull, faktiskt ta ansvar för hur byggnadsnämnden och övriga förvaltningar sköter sina revir och se till att det inom organisationen inte bedrivs någon verksamhet som överskuggas av en egen agenda vid sidan av lagar, föreskrifter, bestämmelser och regler. Och inte minst, ta hänsyn till medborgarnas behov och önskemål.

Som skattebetalare vill man inte möta en "firma U P A".

Gång på gång visar det sig att byggnadsnämndens beslut, inte klarar en prövning av Länsstyrelsen, huruvida det är förenligt med plan- och bygglagens bestämmelser.

Jag måste ju bara belysa detta med några, i mängden, väl talande exempel på agerandet som även ligger till grund för ställningstagandet om detaljplaneförslaget

Först och främst handläggningen av bygglov för Våren 6 och upphovet till den nu föreslagna ändringen genom tillägg till gällande detaljplan för Våren 6.

Vilket även berör beskrivningen av BAKGRUND TILL ÄNDRINGEN, som ges i samrådshandlingen (sid. 3), och som inte kan sägas leva upp till kravet på saklighet vid myndighetsutövning.

Tideräkningen för överklagandet har tagits till i överkant. Bygglov beslutades den 6 maj 2004 och information om överklagade daterade Bygglovenheten den 29 januari 2013. Vilket jag får till 8 år 8 månader och drygt 3 veckor senare. Rätt är att bygglov överklagades innan preskriptionstiden löpt ut.

Av någon outgrundlig anledning finns inte uppgiften med, om att bygglov inte enbart gavs i strid med gällande detaljplan, utan även i strid mot bestämmelserna i ÄPBL, vilket även gör att byggnationen strider mot bestämmelserna.

Texten lyder;

"Bygglov för tillbyggnad av befintlig bebyggelse beviljades i strid med gällande detaljplan, då byggnaderna låg närmare tomtgräns än planbestämmelserna medger (byggnaden ligger 1,3 meter från tomtgräns, men detaljplan kräver 4,5 meter).

Beskrivningen nedan är, som jag tolkar det, formuleringar i bygglovsbeslutet. (Utom första meningen.) Som Länsstyrelsens enhet för överklagande, lämnar i sitt beslut att upphäva Miljö- och byggnadsnämndens i Tyresö kommun beslut om bygglov den 6 maj 2004.

Bakgrund

Bygglovets var förenat med villkor och motiverades med i sak följande. För området gäller detaljplan fastställd den 16 december 1993 och fastighetsplan som vunnit laga kraft samma datum. På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om 90 m² och ett garage om 40 m² samt ett uthus som avses rivas till en del så att 10 m² återstår. Fastighetens areal är 4314 m², varav vatten 715 m². Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 76 m² till totalt 166 m². Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att tillbyggnaden överskrider högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per tomtplats (160 m²) med 6 m². Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan. Den föreslagna åtgärden bedöms inte utgöra sådan olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras. Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och bygglov ska därmed beviljas."

Det är redan på detta stadium som det börjar gå fel i handläggningen.

Det som jag förmodar är skrivet av Lena Dahlstedt, om skriftligt godkännande och som gäller byggnation närmare tomtgränsen än 4,5 meter, så har inte grannhörande enligt kraven i 8 kap. 22 § ÄPBL gjorts innan lov lämnats.

När jag vid senare tillfälle bad henne plocka fram det skriftliga godkännandet, där det enligt henne skulle framgå att "Jag som fastighetsägare av Våren 7, godkänner att Våren 6, får bygga närmare tomtgränsen än 4,5 meter", så fick hon, till mångas förvåning; väldigt bråttom att gå i pension.

Det är även märkligt att i detta fall anges

"Den föreslagna åtgärden bedöms inte utgöra sådan olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras." för en byggnation i anslutning till grannes tomtgräns.

Det skall ses mot bakgrund av att det i regelverken både för ÄPBL och PBL, som sagts, finns skrivning om att bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Saxat ur Länsstyrelsens beslut för det överklagade beslutet;

"Av utredningen i ärendet framgår att den ursprungliga huvudbyggnaden på Våren 6 uppfördes på 1950-talet, det vill säga innan områdets detaljplan antogs och ÄPBL trädde i kraft. Gällande detaljplan från 1992 tillåter inte att byggnader placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. av bygglovshandlingarna framgår att befintlig huvudbyggnad är placerad på ett avstånd från fastigheten Våren 7 som klart understiger 4,5 meter. Huvudbyggnaden var alltså att anse som planstridig vid nämndens prövning av bygglovets 2004. Även om befintlig byggnad strider mot gällande detaljplan finns vissa möjligheter att meddela bygglov enligt 8 kap. 11 § ÄPBL för tillbyggnad av en sådan byggnad. Bygglov får meddelas om avvikelserna har godkänts vid en bygglovsprövning enligt ÄPBL. Samma möjlighet föreligger enligt 17 kap. 18 a § första stycket ÄPBL för avvikelser från detaljplan som beror på att en nybyggnadsåtgärd har utförts i strid mot en stadsplan eller byggnadsplan med stöd av

dispensbestämmelser i byggnadslagen och äldre författningar. Bygglov får enligt 17 kap. 18 a § andra stycket ÄPBL också meddelas i fall där en byggnad efter beslut om fastställelse av en stadsplan eller byggnadsplan avviker från planen.

Avvikelsen i form av den aktuella huvudbyggnadens placering närmare tomtgränsen än 4,5 meter uppstod när detaljplanen antogs 1993. det är således fråga om en situation där byggnaden på vilken tillbyggnaden ska utföras avviker från en detaljplan som antagits efter tillkomsten av ÄPBL och avvikelsen har inte tidigare godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag. De möjligheter att godkänna avvikelsen i efterhand, som anges i föregående stycke, är därför inte tillämpliga i denna situation. Den aktuella detaljplanen innehåller inte heller någon övergångsbestämmelse med innebörden att avvikelser mellan befintlig bebyggelse och den senare antagna detaljplanen i sig inte ska utgöra hinder mot att senare bevilja bygglov på fastigheten. Huvudbyggnadens oförenliga placering med gällande detaljplan innebär därför ett absolut hinder mot att bevilja bygglov för tillbyggnaden på fastigheten Våren 6 (se Lindberg i Förvaltningsrättslig tidskrift 2003 s. 77 ff). Överklagandet ska därför bifallas och bygglovsbeslutet upphävas."

Det andra exemplet hämtas från en ansökan om ändring av ett tidigare beviljat bygglov

I bygglovsenhetens kommunikering 2009, om ändring av tidigare beviljat lov för Våren 7, skriver man "Bygglovsenheten har föreslagit byggnadsnämndens beredning den 3 december 2009 att avslå förslaget eftersom åtgärden bedöms medföra betydande olägenhet för omgivningen."

Ställningstagandet, som var uppenbart felaktigt, kände jag mig tvungen att överklaga och begärde ett beslut om förutskickat avslag.

Formuleringen i byggnadsnämndens avslag citeras;

"Bygglovsenhetens bedömning

Ändringsförslaget redovisar en broanläggning med lutning 1:10 i syfte att nå upp till den högre höjden + 32,5 på parkeringsplatsen och som därmed enligt sökanden skulle uppfylla kravet på framkomlighet i 3 kap, 15 § 4."

Enligt 3 kap, 15 § 4, 5 och 6 (i stycket återges skrivningen i ÄPBL.)

Enligt 8 kap 11 § 3 ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1,2 och 10-18 §§.

Förslaget uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 3 kap 15 §, vad avser broanläggning med lutning 1:10 som bedöms olämplig med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen

•Med hänsyn till att tomten har svåra terrängförhållanden bedöms kraven i 3 kap 15 §

punkt 4, 5 och 6 vara uppfyllda redan i det tidigare beviljade bygglovet. Den föreslagna åtgärden bedöms medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

•Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § därmed saknas

föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om ändring av tidigare 2005-06-15, § 127, beviljat lov.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår Ansökan om ändring av 2005-06-15, § 127 beviljat bygglov."

Här har man till skillnad mot handläggningen av bygglovet för Våren 6, bestämt sig för att; Den föreslagna åtgärden bedöms medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Då är det ändå åtgärder som vidtas på gränsen mellan Våren 7 och Våren 8, som är långt ifrån grannarnas gränser.

Saxat ur Länsstyrelsens beslut

Beslut

Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut att vägra bygglov för broanläggning och förklarar att äldre plan- och bygglagen (1987:10) inte utgör något hinder för denna.

Länsstyrelsen bifaller överklagandet av byggnadsnämndens beslut i den delen det rör vägrat marklov för anordnande av parkeringsplats och återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för meddelande av marklov enligt ansökningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har endast att pröva det överklagade beslutet, dvs. byggnadsnämndens beslut den 28 januari 2010 rörande bygglov för en broanläggning med en högre lutning än enligt det tidigare beslutet, samt marklov för anordnande av parkeringsplats på en höjd av + 32,5. Länsstyrelsen prövar således inte nämndens beslut den 15 juni 2005 eller den rättelse av detta beslut vad gäller angivet höjdförhållande på parkeringsplats som gjordes den 19 oktober 2009.

Broanläggningen

Enligt Länsstyrelsens mening kan bron inte anses vara en sådan åtgärd som omfattas av någon av föreskrifterna i 8 kap. 1 eller 2 §§ ÄPBL. För denna krävs således ej bygglov. Då åtgärden inte finns omnämnd i 8 kap. ÄPBL kan ej heller frivilligt lov lämnas enligt 8 kap. 21 § ÄPBL.

I samband med att en tomt tas i anspråk för bebyggelse ska en prövning göras Huruvida bestämmelserna i 3 kap. 15 § 4 ÄPBL är uppfyllda. Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella broanläggningen visserligen har relativt kraftig lutning men den kan dock inte anses strida mot bestämmelserna om framkomlighet enligt 3 kap. 15 § 4 ÄPBL. Anordnande av broanläggningen enligt den nu aktuella Ansökningen medför inte heller att de övriga kraven på en tomt anordnande enligt 3 kap. 15 § ÄPBL inte uppfylls.

Mot bakgrund av detta ska Länsstyrelsen upphäva det överklagade beslutet i denna del och förklara att något hinder enligt ÄPBL inte föreligger för att utföra den aktuella bron.

Parkeringsplatsen

Enligt vad som redogjorts för ovan krävs bygglov för att anordna parkeringsplatser utomhus. Av handlingarna i ärendet framgår att den nu aktuella parkeringsplatsen ska förläggas på fastighetsgränsen mellan fastigheterna Våren 7 och Våren 8, med ungefär hälften av sin yta på vardera fastigheten. Den kommer således att betjäna båda fastigheterna. Enligt Länsstyrelsen kan det dock anses att vardera hälften av parkeringsplatsen är avsedd enbart för den egna fastighetens behov. Förutsättningarna enligt 8 kap. 2 § andra stycket 3 ÄPBL är därmed uppfyllda. Det krävs således ej bygglov för den aktuella parkeringsplatsen.

Enligt bygglovsansökningen ska parkeringsplatsen anordnas på en höjd av + 32,5. Detta innebär att sådana markarbeten ska utföras som medför en avsevärd ändring av tomtens höjdläge. Åtgärden kräver därför marklov enligt 8 kap. 9 § ÄPBL.

Anordnandet av parkeringsplatsen på den nu aktuella höjden strider inte mot detaljplanen och kan enligt Länsstyrelsen inte anses förhindra eller försvåra de berörda områdets användning för bebyggelse. Det framgår inte heller av handlingarna i ärendet att åtgärden medför störningar för omgivningen på det sätt som avses i 8 kap. 18 § 4 ÄPBL. Det föreligger således inget hinder för att meddela marklov enligt ansökningen. Överklagandet ska därmed bifallas i denna del och byggnadsnämndens beslut ska upphävas i denna del. Ärendet ska återförvisas till byggnadsnämnden för meddelande av marklov i enlighet med ansökningen."

De här medtagna exemplen menar jag, visar på en rad kompetensbrister och tveksamheter om lagligheten i handläggningen, när plan- och bygglagens bestämmelser inte fullt ut, ligger till grund för besluten om lov.

Jag rundar av med några tankar i sista stund:

Förvånande och skrämmande är kommunens tillämpning av regelverken för lov och byggande, tricksandet med hjälp av planmonopolet samt att man framhärdat i en egen tolkning av hur myndighetsutövningen skall gå till utan att lagstiftningen på något sätt skulle lägga hinder i vägen.

Diskrepansen mellan det som förefaller vara kommunens medvetna val; vi struntar i lagstiftningen vid hanteringen av bygglovsfrågor för den passar inte vår agenda; vilket man själv förmodligen ser som ett kreativt sätt att tolka paragraferna; och lagstiftarens avsikt med att åstadkomma en rättssäker myndighetsutövning känns inte värdigt en rättsstat.

Lika lite känns det nu presenterade detaljplaneförslaget värdigt en rättsstat, och jag ifrågasätter dess legitimitet.

Jag lider själv, tillsammans med övriga fastighetsägare, som drabbats och förmodligen även i fortsättningen kommer att drabbas av respektlöshet för fastighetsägarnas önskemål.

Jag bara undrar, hur många felaktigt fattade beslut, som fastighetsägarna i Tyresö har drabbats av.

Så här långt och mot bakgrund av mina erfarenheter finns, som jag ser det, ingen grund för att anta att lagar och bestämmelser, i nämnvärd omfattning, kommer att ligga till grund för handläggning och beslutsfattande, om inte kommunen radikalt förändrar sitt sätt att arbeta.

Jag får för egen del beakta den sammantagna och odiskutabelt negativa effekten, såväl känslomässigt som ekonomiskt, som förslaget har på mina fastigheter.

Får vi drista oss till önskningsar, så här i början av året – 2014 – blir det år som kommunen inför en fungerande personalansvarsnämnd och byggnadsnämndens beslut om lov, kommer

att vila på kompetent och objektiv grund, utifrån plan- och bygglagens förordningar och föreskrifter, som gör det möjligt att även passera Länsstyrelsens prövning med godkänt betyg.

Tacksam för att få en fullständig redovisning av vilka lagar, kapitel och paragrafer som ligger till grund för upprättat förslag till ändring genom tillägg till gällande detaljplan för fastigheten Våren 6.

Även rättsligt underlag för hur det kan vara juridiskt möjligt för Miljö- och byggnadsnämnden att åsidosätta Länsstyrelsens beslut i överklagandet.

Med anledning av att planförslaget syftar till bevarande av tillbyggnaden, ser jag även ett värde i att lagrummen som möjliggör att i efterhand ge bygglov för denna redovisas.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Det stämmer att kommunen har hanterat de tidigare processerna på ett felaktigt sätt, men aktuell detaljplan är ett led i att göra rätt framöver.

Planen upprättas, som ni riktigt påpekar, för att rätta till ett fel som kommunen begått tidigare, dock anser vi att det ursprungliga felet begicks i planläggningen av området. Ett undantag borde gjorts för denna fastighet när gällande detaljplan upprättades då det fanns ett befintligt hus närmare tomtgräns än de tillåtna 4.5 metrarna som i och med den nya planen blev planstridigt. Att upprätta en ny detaljplan där huset inte längre är planstridigt är den möjlighet vi har att rätta till det i efterhand. Detta är möjligt genom det planmonopol som kommunen har. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut och den kan därmed ändras. Detta borde ha gjorts från början, istället för att bevilja utbyggnaden av huset i strid med gällande plan.

Angående "avvikande placering av bebyggelsen" är det en princip som normalt tillämpas i denna typ av område, där det finns många befintliga hus innan planläggning påbörjas som riskerar att bli planstridiga med den nya planen, att undantag görs för dessa. Det ska dock göras en bedömning om det befintliga huset av någon anledning är olämpligt placerat. I detta fall bedömer förvaltningen att det befintliga husets placering kan accepteras.

Vad gäller planläggningens demokratiska aspekter följer planprocessen plan- och bygglagens regler där sakägare bereds tillfälle till samråd och möjlighet att överklaga beslutet. Ett ev. antagande av planen görs av kommunens politiker.

Gällande laglig grund till upprättat förslag till ändring genom tillägg till gällande detaljplan hänvisas till plan- och bygglagens 5 kap, 7 § som anger att "Arbetet med att ta fram en detaljplan får förenklas i den utsträckning som anges i 15 och 16 §§, 18 § andra stycket, 19 § tredje stycket, 21 § andra stycket och 23 § andra stycket (enkelt planförfarande), om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och 1: inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten".

Även i övrigt följer nuvarande process plan- och bygglagen då kommunen har skyldighet att pröva om lov kan ges i efterhand eller om andra åtgärder, som planändring, kan vidtas för att inte stora värden ska förstöras. Speciell i detta fall där kommunen inte hanterat frågan rätt i tidigare processer. Om inte den nya planen går igenom måste dock byggnaden rivas, eftersom den inte har ett giltigt lov.

Lagen hindrar inte att lov söks i efterhand för olovligt uppförd byggnad (se exempelvis RÅ 1995 ref.36). Lovet ska då behandlas och beviljas precis som ett vanligt bygglovsärende. D.v.s. i enlighet med 8 kap. i ÄPBL eller 9 kp i PBL beroende på om åtgärden utfördes innan eller efter 2 maj 2011. Lagen reglerar inte heller hur många lov som får sökas, utan det är möjligt att söka hur många lov man vill.

Vad gäller rättsligt underlag för att åsidosätta länsstyrelsens beslut så har kommunen möjlighet/skyldighet att avvakta ett rivningsbeslut om en planändring är nära förestående som ger möjlighet att ge bygglov i efterhand. För exempel på detta kan nämnas exempelvis rättsfallen RÅ 1996 ref. 17 och MÖD 2012:52.

Med bakgrund av detta delar inte kommunen åsikten att planändring skall avvisas. Vad gäller en alternativ utformning av planen, omfattande även fastigheterna Våren 7 & 8, så kan kommunen inte ta ställning i frågan utan att en formell ansökan om planbesked lämnats in. Information om hur detta går till och vad det kostar återfinns på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter under underrättelsen

Privatpersoner:

4. Fastighetsägare Våren 7 & 8

Jag hänvisar till tidigare skrivelse samt ytterligare synpunkter enligt följande

Det är glädjande att insikten om felaktigheter i de tidigare processerna nu har infunnit sig.

Aktuell ändring i detaljplanen framstår för oss som varit med under hela resans gång, dock inte som ett led i att göra rätt framöver.

Vill man göra rätt framöver, tar det sin början med att greppa de underliggande problemen med de tidigare planerna, som inte är en bra grund att bygga vidare på.

Planen för Rotvik och byggnationen vid Brittsommargränd var det inledande misstaget, som stängde möjligheten till en acceptabel lösning av tillgängligheten för Våren 6, 7 och 8. Det medförde att planen för Våren, som därefter följde, inte förmådde lösa den uppkomna situationen.

Efter det har felet fortsatt för såväl bygg- och marklov, som för den nu aktuella ändringen i planen för Våren 6.

En större insikt om problematiken beträffande planläggning av kuperad terräng och vilka lösningar som krävs för att nå ett lyckat resultat hade varit önskvärt.

Därefter göra annorlunda med de kommande, vilket innebär en sammanhängande gestaltning av byggnationen i området.

Skall området fortsättningsvis bestå av friliggande hus på stora tomter skall 4,5-metersregeln bestå ograverad. Även för Våren 6.

Vill man rädda det befintliga huset genom en planändring, måste dess syfte vara att åstadkomma en sammanhängande gestaltning av annan karaktär.

Konsekvensen blir en form av gruppområde och då förslagsvis med en urban miljöinriktning. I närområdet finns ju redan parhusområdet vid Brittsommargränd och bostadsrättsområdet vid Slumnäs udde.

Mina synpunkter på planförslaget och mitt justeringsförslag till att bebyggelsen formeras till en bergsby tar fasta just på detta. Tillsammans med en lösning av den styvmoderligt hanterade frågan om tillgängligheten till det befintliga huset.

Beträffande "avvikande placering av bebyggelsen" så finns det i området ett hus – inte många hus som avviker.

Jag vet inte vad som får er att bedöma att det befintliga husets placering kan accepteras. Kan det vara att det inte är ert grannhus som saken gäller?

Bedömer vi fakta i målet blir bedömningen att husets placering inte kan accepteras. Dels utifrån de konstruktionsmässiga aspekterna som framgår av bestämmelserna i BBR 5:72.

Inte ens ursparingen av prickmarken rör på bestämmelsen som skall gälla för byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter.

Dels utifrån att byggnadsarbetet i stor utsträckning har utförts från Våren 7, eftersom erforderligt utrymme inte existerar mellan det befintliga huset och tomtgränsen.

Fortsättningsvis kommer detta inte att vara möjligt inom ramen för den av er föreslagna planändringen enkom för Våren 6. Lika lite som att tillgängligheten genom en tillfart enligt plan- och bygglagens bestämmelser är möjlig till det befintliga huset.

Närmast kommer jag att tänka på hur ni brukar agera. Nämligen när fakta saknas som stödjer argumentationen, så "bedömer förvaltningen" till sin förmån vilket man därmed vill framställa som substitut för fakta.

Med andra ord; Fakta saknas och har ersatts med kvalificerat tyckande på ett sätt som individer med vilken bokstavskombination som helst kan prestera.

Svarets 4:e stycke; Vad gäller planläggningens demokratiska aspekter

Här saknar jag det som omnämns i PBL 5 kap. 12 § Samrådet skall syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Vilket ju inte begränsar samrådet till möjlighet att överklaga beslutet.

Om det befintliga huset kommer att bestå, utan planändring även för Våren 7 och 8, fortlever dess negativa inverkan på såväl upplevelsen att vistas på tomten, enligt nuvarande förutsättningar med stora tomter med friliggande hus där man ska kunna vistas obesvärat utan känslan av en påträngande granne; som på det sänkta fastighetsvärdet för Våren 7.

Som drabbad granne kan jag inte acceptera det befintliga och lagstridigt tillkomna huset i nuvarande plansammanhang.

Vi vill ju inte att bebyggelsen skall strida mot stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, som ju är er stående avslagsmotivering i stället för en önskvärd motivering för tillstyrkan av en samlad gestaltning som uppfyller berättigade krav.

Samråd innebär i min värld, att berörda intressenter skall ges tillfälle att, genom sina synpunkter, påverka det beslut som skall fattas för att resultatet i slutändan skall bli så bra som möjligt och inte minst viktigt; att beslutet kan accepteras av berörda sakägare.

Synpunkterna besvaras utifrån ett maktperspektiv som framställer kommunen som fullkomlig och mycket bestämd om vad som ska gälla, utan påverkan av vad som framkommer i samrådsprocessen.

Min bedömning av kommunens genomförande av samrådsprocessen är att förfarandet saknar betydelse i egentlig mening, då den visar sig fungera som frågespalt. Synpunkterna besvaras med uttrycklig mening att lämnade förslag inte kommer att tillföras det upprättade förslaget.

Att inte tillgodose berördas önskemål är ytterligare ett exempel på att demokratiska principer inte har något utrymme i Tyresö kommun.

Har beslutet i praktiken redan fattats innan samrådsförfarandet, saknas ju dess egentliga mening enligt vad som framgår av informationen om vad en detaljplan är och hur det går till.

Nedan tar jag med valda delar

”Vad är en detaljplan och hur går det till?

Enkelt planförfarande:

1. Samråd: /.../ Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. /.../

2. Underrättelse: Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet, /.../”

”PBL 5 kap. 17 § Kommunen skall redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna.”

Mot bakgrund av ovanstående bedömer jag att kommunens handläggning inte följer regelverket i plan- och bygglagen.

Tveksamt om ställningstagandet att vägra ta ställning till synpunkter om en justering av planförslaget, när detta påverkar flera fastigheter, och i stället hänvisar till en formell ansökan om ett annat planbesked, är förenlig med lagstiftningens intention mot bakgrund av lydelsen av ovan 1. Samråd och 2. Underrättelse

Om åtgärder kan vidtas för att stora värden inte skall förstöras, är ju tacknämligt. Jag utgår ifrån att insikten om detta speciella fall, där kommunen medger att frågan inte har hanterats rätt, gäller lika för de berörda fastigheterna som är involverade i processen. Att ingen av oss på något sätt, skall drabbas ekonomiskt.

Det är väl ändå så att de berörda fastighetsägarna skall behandlas lika. Likhet inför lagen är ju ett myntat begrepp i flera sammanhang som kommunen tyvärr har tummat på även vid tidigare tillfällen.

Om ingen lösning nås, vilket i sig förefaller anmärkningsvärt när förslag föreligger, och byggnaden därför måste rivas, orsakar kommunen att stora värden kommer att förstöras. Det är ju tvärt emot vad ni säger er vilja uppnå.

Beträffande lov i efterhand för olovligt uppförd byggnad, så är ju inte byggnaden uppförd utan lov. Den är uppförd med beviljat bygglov som upphävts efter att ha visat sig strida mot bestämmelserna i ÄPBL.

I den här frågan verkar mönstret från tidigare agerande gå igen. Det förefaller ologiskt och långsökt att i detta skede göra en planändring för Våren 6, för att omedelbart därefter göra en ny och gemensam planändring för Våren 6, 7, och 8.

Här gäller det ju att lösa den, genom kommunens agerande, uppkomna situationen som omfattar flera fastigheter och som för att göra rätt den här gången; kräver en gemensam lösning. Såvida kommunen nu verkligen vill leva upp till utfästelsen att "att göra rätt framöver".

Vad jag kan se, så går det alldeles utmärkt att ta ställning i frågan; eftersom den är intimt förknippad med samrådsförfarandet om föreslagen planändring. Om inte beslutet att avslå en sådan ansökan redan har tagits, och ni därför gör det till en ny process av taktiska skäl.

Mot bakgrund av anledningen till att bygglovet överklagades borde insikten, om att planförslaget uppfattas som provocerande och klart motverkande sitt syfte, ha infunnit sig.

Uppenbarligen skedde inte detta eftersom förslaget presenterades och förvånande nog så framhärdat ni med ert ursprungliga förslag. Fastän synpunkter om justering har framförts i samrådet.

Nu finns verkligen möjligheten att göra rätt framöver genom att planändringen inte endast omfattar våren 6, utan även inkluderar Våren 7 och 8 och att man på allvar visar på ett förändrat beteende.

Den justeringen av planen kan visa sig vara den bästa lösningen för alla inblandade parter.

Ägaren till Våren 6 får behålla huset, jag får kompensation för intrånget på Våren 7 och kommunen går miste om att hängas ut i en, som jag förmodar, utdragen skadeståndsprocess; men det kan ni säkert leva med.

Av svaren i samrådsredogörelsen att döma tolkar jag att er ambition är att rätta till begångna misstag i de tidigare processerna. Den bristfälliga tillgängligheten till bebyggelsen på Våren 6 är inte möjlig att åtgärda utan att planändringen ses i sitt rätta sammanhang.

Jag vet inte om man skall skratta eller gråta över situationen. Men efter ert inledande konstaterande att göra rätt framöver, så grusas de förhoppningarna effektivt då bedömningen av rätt eller fel, inte skall göras utifrån vad man säger, utan utifrån hur man agerar.

Då kan man komma till klarhet om personen eller organisationen ifråga är omdömesgill eller omdömeslös.

Kommunen förefaller vara drabbad av Lundsbergs-syndromet. Nödvändiga förändringar pratar man gärna om, men viljan och förmågan att åstadkomma dem lyser med sin frånvaro.

Man kan ju fråga sig vad det egentligen är som kan få er att göra rätt? Inte bara prata om att följa plan- och bygglagen utan även i handling visa att så sker.

Hittills synes allt sig likt, med ett fortsatt gynnade av den ena parten och kränkande behandling av den andra, varje gång detaljplanen för Våren 6 kommer tillbaka utan att ha bearbetats efter synpunkter och vad som framkommit under samrådet.

Beträffande yttrande av TeliaSonera Skanova Access AB, 2013-12-16 vill jag påtala att bifogad kartbild (Bilaga 1) är missvisande. Luftledningen försörjer inte byggnation på fastigheten Våren 7. Det existerar inte någon ledning till sjöstugan.

Bilaga: Utkast till plan för Bergsbyn. (bilaga 2)

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller att planen inte omarbetats efter de synpunkter som inkommit under samrådet så skriver boverket om samråd att "Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det." Det är dock inte ett krav att samrådet leder till ändringar, utan en bedömning görs utifrån det allmänna bästa om hur planen lämpligast bör utformas. Att kommunen i detta fall inte omvandlat planen till en bergsby omfattandes även intilliggande fastigheter beror på att det måste finnas ett intresse från alla fastighetsägare som omfattas av planförslaget och som ska driva frågan. Om detta finns ska en ansökan om planbesked lämnas in och behandlas politiskt. Då detta saknas i detta fall kan en ändring enligt föreslagen modell inte bli aktuell.

Skanosvas Telenät



