

Värmdö 2014-11-20

Gerard och Anna Pegelow

Beskrivning av ärende Strömma 1:218 – anmälan om Attefallstillbyggnad samt bygglov

Vi har anmält och söker bygglov för möjligheter att nyttja Attefallsreglerna för att bygga till 15 kvm och på så sätt utjämna befintlig byggnad så att det blir en "fyrkantig låda". Syftet är att lägga ett nytt enhetligt tak med, enligt befintlig detaljplan, tillåten taklutning. Befintlig konstruktion består av flera olika delar med olika takvinklar som följd samt så låg lutning att snö ansamlas med avsevärd risk för läckage som följd. Taket har idag eftersatt underhåll och behöver åtgärdas. I detta läge vore det mycket olämpligt att inte åtgärda befintliga problem snarast och att göra detta på sätt som är optimalt.

Ärendet består av en anmälan om Attefallstillbyggnad:

- 15 kvm fördelat på två ytor (på varsin sida om en befintlig yta, för att skapa en sammanhängande fyrkantig yta)

och en bygglovsansökan gällande förändringar som tillåts inom gällande detaljplan:

- ombyggt tak över halva huset som bildar ett heltäckande tak (som ersätter befintliga tak i 3 delar och 3 olika lutningar över olika byggnadsdelar), även inkluderande de 15 kvm Attefallstillbyggnad
- ändring av takets befintliga lutning från dagens ca 15 grader till den inom befintlig detaljplan tillåtna lutningen om 40 grader
- inredning av vind
- byte av fönster och dörr
- ändrad rumsdisposition

Ärendets historik:

18/3 Mail till handläggare Daniel Edlund ang ett första möte för att diskutera möjligheterna att nyttja de kommande Attefallsreglerna för att lösa situationen med befintlig byggnad.

26/3 kl 16.00 – möte med handläggare Daniel Edlund. Vi presenterade för Daniel Edlund vad vi önskar göra och hans besked var att han inte kan se att det skulle vara några problem, under förutsättning att Attefallsreglerna beslutas. Han rekommenderar att vi tar fram ett förslag som omfattar **allt** vi vill göra så att det är tydligt, dvs både Attefallsutbyggnaden och övrig ombyggnation av t ex tak, och att vi kan löpande diskutera vilken lösning vi slutligen landar i.

Baserat på denna rekommendation kontrakterar vi arkitekt och ägnar drygt 2 månader åt att ta fram ett hållbart förslag. Under denna tid (maj-juni) har arkitekten 2 st telefonledes avstämningar med Daniel Edlund för att säkerställa att vi tar fram ett förslag som är hållbart.

11/7 Anmälan och bygglov inlämnas. Ärendet tilldelas Ingmar Lönngren som handläggare.

25/8 mail till Ingmar Lönngren:

Hej,

Vi undrar hur det går för vårt ärende gällande Strömma 1:218 som vi lämnade in 11 juli?

Vi är tacksamma för en indikation om när ni kan fatta beslut i vårt ärende och om vi behöver komplettera våra handlingar på något sätt.

Mvh / Anna

4/9 mail från Ingmar:

Hej Anna

Jag har tittat på era handlingar. Av handlingarna framgår inte vad som är tillbyggnad. Eller menar ni att tillbyggnaden går runt utbyggnaden.

Så går inte att utnyttja bestämmelserna. Byggnaden enligt bygglov ska vara möjlig att bygga utan tillbyggnad, sen kan man göra en tillbyggnad enligt Attefallreglerna. Vi kräver sedan inte att icke bärande konstruktioner uppförs om tillbyggnaden görs i samband med utbyggnad med bygglov.

Om det kommer till en rättslig prövning kan beslutet bli att utbyggnaden enligt lov får göras. Den vinner laga kraft fyra veckor efter beslutet om ingen överklagar. Attefall tillbyggnaden kan grannen klaga på när den är utförd och i värsta fall ska den rivas efter rättslig prövning.

Jag vill ha in nya ritningar som överensstämmer med ovanstående.

Med vänlig hälsning

Ingmar Lönngren

4/9 mail till Ingmar Lönngren:

Hej Ingmar,

jag måste säga att jag inte riktigt förstår vad du skriver i ditt mail.

Utbyggnationen ÄR de 15 Attefallskvadratmetrarna, all annan byggnad finns redan. Det vi vill göra är utöver detta att bygga om taket på halva huset så de täcker in de nya kvadratmetrarna.

Dessutom byta fönster och dörrar och hitta en bättre disposition invändigt.

Vi har tidigare diskuterat denna lösning med en kollega till dig och han har inte indikerat att detta skulle vara något problem.

Kan vi inom kort träffas för att diskutera förslaget?

Med vänlig hälsning,

Anna

På detta mail får vi ingen respons. Vi har uppenbarligen skilda uppfattningar om vad vi vill göra, eller i alla fall pratar vi inte samma språk, varför vi 4/9 – 11/9 söker Ingmar Lönngren ett stort antal gånger via telefon och lämnar meddelanden via växeln för att få till ett möte, åter utan respons.

Efter att ha sökt enhetschef Jelinka Hall 11/9 ringer istället handläggare Ingmar Lönngren upp 16/9. Samtalet resulterar i att Ingmar Lönngren säger att han inte tittat så noga på ärendet utan lovar att göra det och återkomma.

Återigen ingen återkoppling. Vi söker under perioden 22/9 – 13/10 återigen Ingmar Lönngren via telefon och lämnar meddelanden via växeln igen ett stort antal gånger utan respons.

Återigen söker vi enhetschef Jelinka Hall (ca 3/10) och ber henne ringa upp vilket resulterar i att handläggare Ingmar Lönngren istället ringer upp (ca 6/10). Beskedet från Ingmar Lönngren är då att Attefallstillbyggnaden har längre överklagningstid än övrig byggnation vilket gör att vi inte kan ha ett permanent tak på den utbyggnadsdelen. Eftersom detta verkar smått orimligt i våra öron föreslår vi att vi kan få grannarnas godkännande för att undvika ett sådant överklagande. På detta förslag svarar Ingmar Lönngren att "jamen, Då är det inga problem, får vi grannarnas godkännande så kan jag skriva under bygglovet nästa vecka". Vi överenskommer att vi ska inkomma med 6 grannars godkännande snarast möjligt.

Vi påbörjar arbetet med att kontakta grannarna men eftersom vi har tre grannar som är endast sommarboende tar det tid att få kontakt med dessa och att få underskrifterna, vilket medför att vi skickar ett mail till Ingmar 14/10 för att förvarna om att detta kommer att ta ngr veckor.

Hej Ingmar,

Vi vill med detta mail bara informera dig om att vi arbetar för att få in våra grannars godkännande av våra byggplaner, enligt vårt telesamtal, så att du kan godkänna vårt ärende.

Tyvärr har vi flera grannar som är sommarboende och som så här sent på hösten inte kommer ut till sina hus längre, så vi har ett arbete med att få tag på dem och kunna mötas fysiskt, varför det nog kommer att dröja någon/några veckor till.

Mvh / Anna

På detta mail erhåller vi inget svar.

Fredagen den 31/10 erhåller vi istället ett brev som meddelar ett preliminärt avslag på vår bygglovsansökan! Detta helt i strid med den dialog vi haft och de besked vi hittills fått!

Då känslorna nu är ganska upprörda ringer vi till enhetschef Jelinka Hall 4/11 och förklarar situationen samt ber att få en annan handläggare då kommunikationen uppenbarligen inte fungerar. Vi föreslår att vi tar ett möte för att reda ut problematiken ansikte mot ansikte. Vi får förstående

respons från Jelinka Hall och en ny handläggare utses, Conrad Grut, som ringer upp eftermiddagen samma dag. Conrad Grut inleder samtalet med att säga att Ingmars bedömning är korrekt. Skälet för avslag skulle dock nu enligt Conrad Grut vara att vår befintliga byggnad är större än befintlig detaljplan medger, att befintligt bygglov innebär att byggnaden måste vara en enplansbyggnad och därför får vi inte ändra på taket på ett sådant sätt att det skapas ngr extra kvadratmeter boendeyta på vindsvåningen.

Detta är första gången vi hör detta skäl och helt i strid mot alla tidigare besked från kommunens handläggare. Redan för 15 år sedan förde vi diskussioner med bygglovsenheten om att flytta ca 15 kvm boyta för att kunna göra ngt åt taket, och även andra gånger under årens lopp har vi efterfrågat möjligheten till ombyggnationslösningar t ex genom att få flytta kvadratmetrar, men beskedet har alltid varit att vi inte får göra något alls med boytan i markplan, utan det enda vi kan göra är att inreda vindsvåning så som befintlig detaljplan medger!

Frågan ställdes också explicit till Daniel Edlund vid det möte som vi hade i våren 2014 och då försäkrade han att trots att vårt hus är större än planen medger (och att de tidigare ägarna har fått beviljat bygglov i efterhand) så kan vi göra sådana förändringar som detaljplanen medger, såsom t ex att inreda vindsvåning.

Under telefonsamtalet med Conrad Grut lyckas vi dock efter påtryckningar få boka in ett personligt möte (torsdagen 13/11). Eftersom vi trots detta befarar att vi inte kommer att kunna föra någon konstruktiv diskussion kring en lösning skickar vi då ett mail till Jelinka Hall och ber henne vara med på mötet. Hon svarar att då hon är upptagen den aktuella tiden kommer kontorschef Carina Molin att delta på mötet i hennes ställe.

Under dialogen med såväl Ingmar Lönngren som Conrad Grut har vi känt att de inte riktigt förstått vad vi har för avsikt att göra och att våra ritningar uppenbarligen är öppna för tolkningar. Därför deltar även vår arkitekt Måns Tham på mötet den 13/11.

13/11 Möte med Conrad Grut och Carina Molin, kontorschef, Anna Pegelow samt arkitekt Måns Tham. Vår förhoppning är att vi vid mötet kan förtydliga vår avsikt med ombyggnationen och att vi kan hitta en lösning.

Mötet resulterar dock inte i någon för båda parter acceptabel lösning utan vi är överens om att ärendet bör eskaleras till nämnden för beslut.

Sammanfattning av bygglovshandläggarnas ståndpunkter:

- Attefallstillbyggnaden måste vara EN sammanhängande yta
- Attefallstillbyggnaden får inte sammanfogas med övrig byggnad och utgöra en del av den bärande konstruktionen, pga andra regler för grannars överklagande
- Ett nytt tak får inte täcka de 15 kvm Attefallstillbyggnad
- Eftersom befintlig byggnad har ett bygglov gällande en boyta som är större än befintlig plan tillåter, så får vi inte ändra takets lutning så att ytterligare kvm med ståhöjd skapas på vinden trots att den nya lutningen håller sig inom befintlig plan (vi är med denna tolkning alltså fast med den nuvarande låga lutningen)

Vår ståndpunkt:

Vi har nu haft underhandskontakter med både lagförfattaren av Attefallsreglerna på Regeringskansliet samt rättschefen på Boverket och deras gemensamma ståndpunkt är att:

- syftet med lagformuleringen "en tillbyggnad" var att man inte skulle bygga massa tillbyggnader på kors och tvärs på ett och samma hus och därmed förändra husets karaktär fullständigt. Argumentationen för vårt ärende är då snarare att vi med hjälp av Attefallstillbyggnaden kan få till en sammanhållen byggnadskropp och man därmed bör kunna tillåta att dela upp de 15 kvadratmeterna på två delar.
- ang de tillkommande kvadratmeterna på vinden som uppstår pga det nya taket med ny lutning, så är ytan ovanför Attefallskvadratmetrarna fråga om förrådsutrymme där man inte kan gå upprätt så det bör inte ingå i BTA.
- att det inte finns stöd i lagen för att Attefallstillbyggnaden inte skulle få vara en integrerad del i huset och vara en del i den bärande konstruktionen samt omfattas av ett enhetligt tak.

Baserat på ovan expertisuttalanden är det tydligt att lösningen i det aktuella ärendet inte strider mot lagens anda, och egentligen inte heller om lagen bokstavstolkas. På min fråga till Bygglovsenheten om namn på handläggare/juridisk expert hos Boverket som kommunen varit i kontakt med och vars rekommendationer man nu följer har jag bara fått till svar att man från kommunens sida vänt sig till handläggare i Boverkets svarstjänst.

Vi tolkar kommunens ståndpunkter som att man upplever det problematiskt att vi inkommit med en ansökan om Attefallstillbyggnad samtidigt med bygglovsansökan för ombyggt tak med ny lutning, men alternativet att istället hantera dessa förändringar sekventiellt vore allt annat än optimalt för både lösningen och kostnaden för ombyggnationen.

Dessutom är det så att:

- vårt ärende innebär en ombyggnation som håller sig inom befintlig detaljplan gällande taknockshöjd och taklutning
- vi befinner oss i en situation där ny detaljplan är på gång för området men som kraftigt dragit ut på tiden (snart 15 år!). Med nuvarande beräkning kommer vi att kunna påbörja en ombyggnation enligt den nya detaljplanen som tidigast om 4-5 år. Vårt ärende innebär en

ombyggnation som håller sig med god marginal på alla punkter inom det förslag som den nya detaljplanen kommer att medge.

- situationen med eftersatt underhåll (i avvaktan på ny detaljplan) måste nu åtgärdas och vi kan inte längre vänta på den nya detaljplanen. Att renovera till befintligt utförande är att kasta pengarna i sjön.
- vi har samtliga grannars godkännande för helheten, dvs både för Attefallstillbyggnaden och bygglovsansökan
- den hantering som skett av vårt ärende med utdragen hanteringstid, kraftigt bristande kundfokus och allvarligast av allt olika besked av olika handläggare som föranlett agerande och kostnader för vår del är fullständigt oacceptabel

Efter att ha engagerat oss i detta ärende under mer än 6 månader och lagt ner tid och stora summor på arkitektstöd kan vi inte acceptera att bygglovsenheten, förutom att dra ut på handläggningstiden och allvarligt brista i kommunikationen, ger oss olika besked och olika anledningar till varför man vill avslå vårt bygglovsärende baserat på ett mycket restriktivt förhållningssätt till både lagtext och detaljplan.

Baserat på egen erfarenhet som offentliganställd har vi förståelse för att det kan råda tolkningsproblematik av nya lagar och att det saknas relevant praxis, men det är viktigt att se till lagens andemening och etablera en praxis som tar tillvara lagens möjligheter snarare än att bokstavstolka och problematisera.

Som medborgare och kommuninvånare måste vi också kunna förvänta oss ett ensat förhållningssätt och besked från kommunens handläggare och att vårt ärende kan bedömas i god vilja efter de specifika omständigheter som råder.

Baserat på ovan beskrivning väddar vi till nämnden att fatta ett beslut om godkännande.