

Österåkers kommun
Att: Kommunstyrelsen
Mail: kommunstyrelsen@osteraker.se
184 86 Åkersberga

**Ansökan om planändring för fastigheten Lervik 1:268,
alternativt att byggnadsplanen för Lervik 1:1 m.fl. upphör att gälla för fastigheten
Lervik 1:268.**

Hej,

Vi önskar med detta dokument ansöka om planändring för vår fastighet Lervik 1:268 i Österåker, d.v.s. tillskapandet av en s.k. frimärksdetaljplan för enbart fastigheten Lervik 1:268, Eller att detaljplanen/byggnadsplanen för området, d.v.s. planen för Lervik 1:1 m.fl. upphör att gälla för vår fastighet Lervik 1:268.

Anledningen är att vi idag trots ett nära samarbete med Bygglövsenheten på Österåkers kommun hamnat i en överklagandeprocess som kostat oss mycket pengar och som medfört att vårt bygglov inte längre är giltigt och att vi värsta fall riskerar rivning av vårt nybyggda hus. För oss som privatpersoner är det så klart en fruktansvärd och ohållbar situation som vi verkligen önskar få en lösning på.

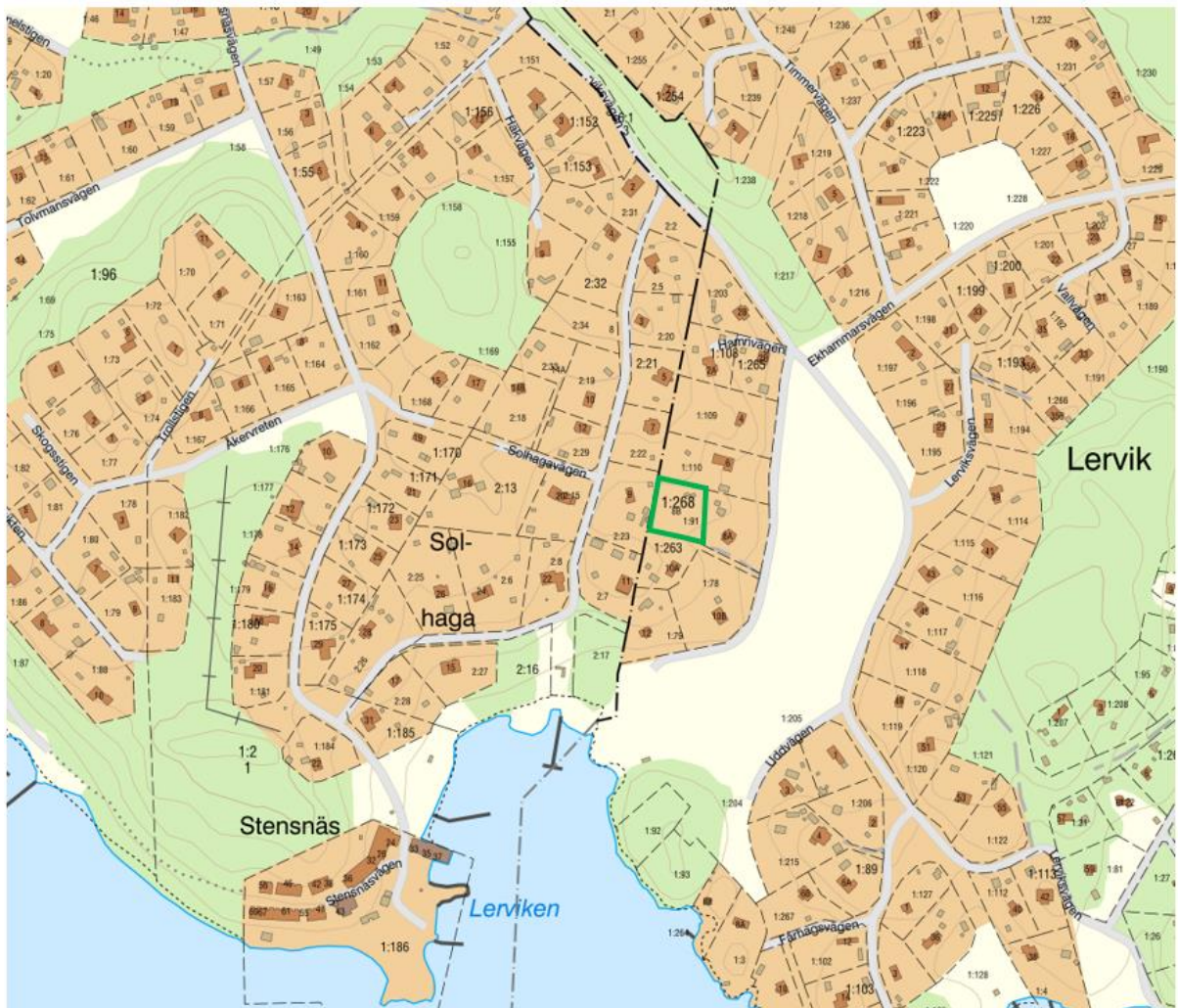
Bakgrunden är att ägaren till fastigheten Lervik 1:91 önskade stycka av sin fastighet i enlighet med gällande planbestämmelser och vi var intresserade att köpa den avstyckade delen och uppföra ett nytt bostadshus.

För att vara säkra på vad för byggnation som var möjlig att uppföra på den tilltänkta avstyckade delen tog vi och fastighetsägaren till Lervik 1:91 gemensamt kontakt med Bygglövsenheten på Österåkers kommun innan själva avstyckningen genomfördes.

I kontakten med Bygglövsenheten 2018 fick vi informationen att byggnadsplanen för området, som vunnit laga kraft år 1962, idag är föråldrad och att området sedan dess har utvecklas med flera bygglovsdispenser. Vidare informerades att det därför finns ett behov av en ny detaljplan för området som bättre harmoniserar med faktiskt uppförd bebyggelse och framtida områdesutveckling bl.a. med hänsyn till kommunens uppdaterade översiktsplan, men att en sådan ny detaljplan av prioritetsskäl ännu inte tagits fram. Något som vi självklart hade full förståelse för.

Eftersom nuvarande gällande byggnadsplan från början 1960-talet tillät en byggnation på 80 kvm, fick vi istället rådet av Bygglövsenheten att skicka in en bygglovsansökan om 80 kvm samt 10 procent i avvikelse samt 15 kvm inkluderande Attefallstillbyggand. D.v.s. en sammanlagd area på 103 kvm. Handläggaren på Bygglövsenheten som vi samtalade med skulle då enligt utsago själv kunna fatta ett beslut om bygglov ifall vi följde denna rekommendation. Visserligen är 103 kvm mycket mindre än flera andra hus i området men eftersom det bara är vi två som ska bo i huset så var vi nöjda med rådgivningen och dess rekommendation som vi fått av Bygglövsenheten.

Fastigheten Lervik 1:91 styckas därefter av till den nya fastigheten Lervik 1:268 som köptes av oss. Därefter 2019 sökte vi bygglov efter den rekommendation som vi fått.



Området Lervik med vår fastighet Lervik 1:268

Vi fick mycket riktigt bygglov och startbesked vilket vi var mycket tacksamma för. I november 2019 gjöt vi bottenplatta för carport och bottenplatta för själva husbyggnaden som vi beställt från hustillverkaren Vårgårda Hus.

Dessvärre så dras sedan bygglovet in med hänvisning till att huset bl.a. skulle ha en takkupa och vara ett tvåplanshus där bygghöjden är för hög. Argument som Mark och Miljödomstolen i ett senare skede anser är felaktiga.

Anledningen till det indragna bygglovet är att intelligande fastighet Brevik 2:23 Igge Gustafsson, som inte omfattas av samma byggnadsplan som vår fastighet Lervik 1:268, inlämnat en överklagan för att hon var sur över att vi fällde höga granar och tallar på vår tomt och att det då skulle bli insyn på hennes tomt. Detta trots att vi avsiktligt valt att placera vår husbyggnad långt ifrån fastighetsgränsen till Brevik 2:23 och även tagit bort fönster på gaveln åt hennes håll för att visa hänsyn.

I ny kontakt med Bygglovsenheten blir vi istället rekommenderade av handläggaren att söka ett nytt bygglov men med en area som utgör mindre än 10 procent i avvikelse mot gällande byggnadsplan och därutöver att även använda oss av en inkluderande Attefallstillbyggnad på 15 kvm likt tidigare bygglov. Detta medför att vår gjutna bottenplatta blev något för stor men eftersom lösningen gick att ordna med vår hustillverkare Vårgårda Hus trots redan gjord beställning så valde vi att gå vidare med en sådan bygglovsansökan.

Vi får därefter ett nytt bygglov och startbesked. På uppstartsmötet deltar handläggaren från Bygglövsenheten Kaj Nicklasson, jag (Roland Höglund), utsedd kvalitetsansvarig Björn Arvidsson respektive säljaren från Vårgårda Hus Per Brolund. Med hänsyn till att det tidigare bygglovet dragits in och att jag under mötet får reda på att [REDACTED] överklagat även denna gång ställer jag under uppstartsmötet en direkt fråga till handläggaren från Bygglövsenheten avseende om det säkert att börja uppföra huset på plats nu då det står klart på fabrik och börjar kosta pengar, något som jag av ekonomiska skäl vill undvika. Svaret jag får av handläggaren "Det är bara börja uppföra huset då överklagandet från ägaren till grannfastigheten Brevik 2:23 inte kommer leda någonstans".

Huset uppförs och färdigställs på plats. Förutom att minska byggytan i det nya bygglovet hade vi för att visa ytterligare hänsyn även tagit bort fönster på gaveln mot fastigheten Brevik 2.23. Trots vidtagna hänsynsåtgärder överklagar ägaren till fastigheten Brevik 2:23 även det nya bygglovet. Det ska tilläggas att fastighetsägaren till Brevik 2:23 dessvärre även är känd i området för att tidigare drivit andra överklagandeprocesser mot andra grannar och enligt henne själv kallas för "den galna träd-kramar tanten" i området.

Dessvärre leder överklagan även till att Länsstyrelsen i Stockholm ogiltigförklarar det nya bygglovet. Anledningen är det fanns en relativt färsk dom från november 2019 som avser en fastighet i grannkommunen Täby. I domen avslås tillvägagångssättet med ett inkluderande av Attefallstillbyggnad i uppförande av bostadshus. Eftersom domen tyvärr var relativt färsk så hade den inte kommit till kännedom i vår ärendehantering hos Bygglövsenheten på Österåkers kommun, vilket tyvärr ledde till att vi fick rekommendation att just ansöka om bygglov med en inkluderande Attefallstillbyggnad.

Därefter tas nya tag för att hitta en annan lösning. Som tur var finner vi en ny lösning och förhoppningen tänds igen. I befintlig byggplan beskrivs under paragraf 7, moment 5 ett undantag till begränsningen av 80 kvm om det funnits en tidigare byggnad. Något som det faktiskt funnits, vilket kan bevisas genom exempelvis gamla flyg fotografier från sent 50-tal. Ett argument som vi kunnat använda oss av i en ansökan i ett första skede om vi haft vetskap om detta eller fått detta som råd i vår dialog med Bygglövsenheten.

Ett nytt tredje bygglov beviljades därefter av Byggnadsnämnden med just denna motivering, vilket vi så klart också är mycket tacksamma över. Dock så överklagades även detta bygglov av ägaren till grannfastigheten Brevik 2:23 och Länsstyrelsen i Stockholm beslutar återigen att dra in bygglovet.

Ärendet överklagas vidare till Mark- och Miljödomstolen som i sin dom dessvärre bibehåller indragandet av bygglovet även fast deras beslut också till viss del är till vår fördel eftersom de även anser att argumenten att huset skulle ha en takkupa och vara ett tvåplanshus med för hög bygghöjd är felaktiga.

Dock bibehålls som sagt att bygglovet är indraget i Mark- och Miljödomstolens dom. Motiveringen är att byggarian är för stor och att Byggnadsnämnden hänvisar till fotografier som visar att det funnits en tidigare byggnad inom den markyta som idag utgörs av vår fastighet Lervik 1:268, men att några sådana fotografier aldrig kommit Mark- och Miljödomstolens kännedom och att det därmed inte anses bevisat. En motivering som är mycket märkligt med tanke att det vore enkelt att komplettera med fotografier om det hade efterfrågats innan domen fallit. Dessvärre går det inte att komplettera med fotografier nu i efterhand och få domen omprövad av Mark- och Miljödomstolen.

Istället var vi tvungna att ansöka om överprövning hos Mark- och Miljööverdomstolen, vilket vi också gjort. I nuläget väntar vi på prövningstillstånd om ärendet kan tas upp. Eftersom det är väldigt få ärenden som tas upp i Mark- och Miljööverdomstolen så är vi dessvärre medvetna om att chansen är relativt liten att vårt ärende erhåller prövningstillstånd.

Om vi inte erhåller prövningstillstånd så står vi utan giltigt bygglov och de konsekvenser som det medför. Vi har fram tills idag betalat över hundratusen i bygglovsansökningar och cirka hundratrettio tusen i advokatkostnader och lever tyvärr fortfarande i en ohållbar ovisshet.

Vi är medvetna om att det varit olyckliga omständigheter och att Bygglösenheten inte har varit uppdaterade om vilka regler som gäller angående Attefallstillbyggnad som bidragit till situationen vilket så klart kan ske även fast det är väldigt tråkigt. Vår önskan är med hänsyn till den långa och tråkiga process som varit att nu kunna få en permanent lösning som medför att vi leva och njuta av vårt nybyggda hus utan denna hopplösa oro.

Av denna anledning ansöker vi som sagt om en ny s.k. frimärksdetaljplan för enbart vår fastighet Lervik 1:268, Eller att detaljplanen/byggnadsplanen för området, d.v.s. planen för Lervik 1:1 m.fl. upphör att gälla för vår fastighet Lervik 1:268. Vilket i så fall känns skäligt enligt vår bedömning med hänsyn till att ny detaljplan som mer harmoniserar hur området har utvecklats med tiden egentligen är aktuell enligt Bygglösenheten men av prioritetsskäl måste avvaktas.

Om så önskas bistår vi självklart gärna med mer information och kopior av exempelvis bygglovsansökningar, överklaganden, handlingar kring tagna beslut och domar som förkommit i processen hittills.

Med vänliga hälsningar

.....

Roland och Annika Höglund,
fastighetsägare till fastigheten Lervik 1:268

Åkersberga 2021-09-

Kontaktuppgifter:

Roland Höglund

████████████████████

██