

Till alla politiker i byggnadsnämnden Nacka kommun

Fastigheten Mensättra 1:37 Gustavsviksvägen 5 Saltsjö-Boo

Gällande bygglov för ovan nämnda fastighet

Jag är 72 år gammal och min hustru är 69 år. I början av 2019 bestämde vi oss för att förvärva ovan nämnda fastighet, med målsättningen att vi skulle arbeta några år till för att sedan pensionera oss och bo där. Det enda vi saknade var någonstans att parkera våra bilar och vi båda var och är beroende av bil dels i våra arbeten, dels utifrån att området är långt ifrån mataffär, centrum och knapphändiga kommunikationer. Området består av gamla hus av sommarstugekaraktär med få hus och stora tomter. Gustavsviksvägen är ganska trafikerad, och på grund av lokala bestämmelser fick vi inte backa ut från tomten, vilket betyder att vi skulle vara tvungna att se till att det finns en sådan plats på tomten för ett garage samt kunna vända bilen. Vår tanke var att uppfarten måste bli så att detta är möjligt. Med hjälp av en markentreprenad började vi fundera på hur marken skulle kunna utformas utan att påverka grannar vegetation och andra bestämmelser som finns i mark och miljö lagen.

Under september 2019 med hjälp av en arkitekt ansökte vi om marklov, vi skickade in alla arkitekturritningar och handlingar enligt kommunens hemsida, och det beviljade beslutet kom 3/2 2020.

I och med att jag inte har någon erfarenhet i byggnation vände jag mig till kommunen för varje fråga jag hade och blev då hänvisad till information på hemsidan. Med den mängd av information som finns på hemsidan var det inte alltid lätt att hitta rätt svar och tolka på egen hand.

Jag fick stort förtroende för min markentreprenör som sa att han kunde leda mig tills jag byggt mitt garage, och allt som rör sten och betong hade han erfarenhet av.

Efter att markarbetet var klart frågade entreprenören var jag önskade att ha garaget, jag pekade ut den enda platsen jag kunde se skulle passa utan att mäta. Eftersom alla maskiner var på plats och all markändring lägre än 50 cm högt inte kräver bygglov/marklov sa vår entreprenör att han kan gjuta en platta som jag behöver för att bygga ett hus på. Utifrån att vi hade begränsad ekonomi undersökte vi olika priser och lyckades få ett bra pris av entreprenören som vi anlätade. I min åtanke var endast det jag tolkade från kommunens hemsida att tomten fick bebyggas med 180 kvm och 4,5 meter från tomtgränsen. Eftersom huset som redan stod på tomten endast var 45 kvm, tänkte jag att det inte borde vara några problem.

Jag kontaktade en arkitektfirma för att bygga ett garage på befintlig platta med lite boende yta ovanför, arkitekten besökte platsen och informerade att det kan vara svårt att få bygglov

för boendeyta ovanför. Han ritade enligt mina önskemål och jag skickade in ansökan om bygglov och den blev inte beviljad med anledning att markhöjden inte överensstämde med bestämmelserna samt att byggnaden var för hög.

Jag vände mig till arkitekten igen och berättade vad kommunen hade sagt och han svarade att den enda möjlighet för mig för att utnyttja utrymmet ovanför garaget, var att sänka taket och få ett förrådsutrymme.

Han ritade sedan en ritning, där han sänkte taket så det kunde bli godkänt för bygglov enligt vad arkitekten bedömde.

Ritningen skickade jag sedan till bygglovsenheten, och fick den inte beviljad igen med anledning att garaget stod på prickmark.

Jag vände mig till arkitekten igen för att förstå vad problemet var då jag var frågande hur 11 meter från tomtgränsen fortfarande skulle vara prickmark. Arkitektens tolkning var att vi måste bygga garaget 1,4 m smalare. Jag vände mig till kommunens tjänsteman där jag förklarade att jag inte kan bygga 1,4 m smalare då vi inte skulle få plats med två bilar i garaget, samt att jag inte kunde flytta byggnaden längre in då vi har berg på andra sidan. Sprängningar av berget skulle förorsaka stora ingrepp i naturmiljön och eventuella rister för dagvattenflöden på nästa fastighet.

Kommunens tjänsteman beslutade att besöka fastigheten vilket de gjorde, i det här skedet fans plattan på plats och lägeskontrollen fans i ärende 2021-000345. Ingen sa något om att vi inte får bygga enligt plattan eller lägeskontrollen utan de kom istället fram till att man kunde göra en grannfrågan. Vid det fall ingen skulle opponera sig, kunde vi betala en avgift på ca 21 000kr för att få dispens på prickmarken vilket vi gjorde. Därefter fick vi startbesked och jag vände mig till entreprenaden och frågade vad nästa steg är.

Markentreprenaden sa att jag behöver bygga en mur på alla sidor av betongplattan för att bygga garaget, han frågade om kommunen har mätt plattan vid besöket, jag svarade att jag inte visste då jag inte var på plats. Markentreprenörens följdfråga var om jag fått något besked att jag inte fick bygga enligt befintlig platta eller lägeskontrollen var avisad, vilket jag svarade nej på. Med det som utgångspunkt sa han att han kunde täcka betongplattan med byggnad och ansöka om ändring senare.

Vid den här tidpunkten är vi i mitten av november 2021 och jag ville ha garaget färdigbyggt men pandemin är i fullfart och det var ganska svårt att hitta en byggentreprenad, tillslut hittade jag en som kunde ta jobbet, jag skickade A-ritningar till honom, han sa att han kan inte bygga enligt dessa han behöver K-ritningar. Min fråga var varför, måttet på A-ritningar skiljer sig från K-ritningar. Han besökte platsen och sa att han behöver K-ritningar med specifikation vilket jag vidarebefordrade till konstruktören som framställde dessa.

2 veckor senare ringde jag byggentreprenören och jag fick veta att han låg sjuk i corona, så jag var tvungen att söka en ny byggentreprenör. Nu var allt färdigt för att sätta igång men jag hade ingen byggare.

Hösten gick och vintern kom så vi kunde inte starta projektet som nu hade blivit en mardröm. I början av 2022 pandemin hade fått full effekt allt byggmaterial hade gått upp i pris med mer än 30% då hittade jag en annan entreprenör som kunde bygga resterande del av garaget. Han fick ritningarna för att kunna starta. När bygget satt igång var jag bortrest.

Vid min återkomst upptäckte jag att garaget blev väldigt mörkt och av säkerhetsskäl vid det fall garageporten inte öppnas, bestämde jag mig för att ha en extra dörr och fönster på sidan, samt ändrade storleken på fönstren på ovan delen. Det hela krävde en fasadändring.

När jag skickade in fasadändring blev jag meddelad att jag måste börja ett nytt ärende vilket jag var väldigt frågande till eftersom det tillhörde samma bygglov och jag fick betala ny avgift fast jag tyckte det borde ingå i samma ärende. Vi startade ett nytt ärende nrB 2022-001675.

Därefter byttes handläggaren, som begärde igen en lägeskontroll vilket jag då skickade in samma lägeskontroll som var inskickad tidigare, jag väntade på slutbesked och väntade men fick inget svar på något.

Jag kontaktade kommunen igen. Ytterligare en ny tjänsteman blev ansvarig för ärendet, inget hände, vid det här läget hade vi 2 ärenden öppna, vi hade skickat in alla handlingar för slutbesked. Jag väntade ytterligare veckor och samtidigt som jag ringer till byggservice och berättar att vi inte får något besked skriver Ramin (handläggaren) ett meddelande.

Jag ringer honom och ber att få komma in och få en förklaring till varför vi har haft så många involverade tjänstemän och inget slutbesked. Han var för övrigt en mycket behjälplig tjänsteman som gav mig sin tid för att komma in och ge en förklaring.

När han går igenom allt kommer han fram till att garaget inte är byggt enligt bygglovet och visar enligt lägeskontrollen att byggnaden är för stor. Jag blir då väldigt förvånad eftersom lägeskontrollen funnits till i kommunens förfogande i ärende nrB 2021-000345. Detta har man kunnat läsa sig in på inför deras besök på plats och trots detta nämnde ingen något för oss om att byggnaden skulle bli för stor. Min uppfattning var att den bredd av byggnaden som överskreds med 1,4 meter på prickmark godkändes efter grannfrågan och våra 21000 kr i avgift.

Därefter byttes handläggaren ytterligare en gång till Pia Andersson som gjorde sitt yttersta för att visa att kommunen inte bara har en hemsida utan även en vänlig själ som förklarade att bygget inte kan godkännas då det överskred 8kvm över vad man kan fatta beslut på tjänstemanna nivå, så jag måste komma in med en ny ansökan om bygglov i efterhand. Hon

meddelade också att hon kommer att avslå detta och att byggnaden behöver rivras om inte nämnden beslutar annat.

I dag den 9:e maj när jag avslutar detta brev har Pia Andersson framställt sitt förslag till beslut tillsammans med en tjänsteskrivelse som jag har fått ta del av. Enligt tjänsteskrivelsen är garagebyggnaden 1,3m för lång, det innebär en avvikelse på 20%, om avvikelsen vore 10% 0,65 m för lång skulle det kunna tolereras. I mitt yttrande till tjänsteskrivelsen och förslag till beslut har jag nämnt att Högsta förvaltningsdomstolen har tidigare uttalat att frågan om en avvikelse från detaljplan är att anse som mindre, bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter.

Den sökta åtgärden strider inte på något sätt mot syftet med detaljplanen i området vilket talar för att avvikelsen bör bedömas vara en sådan liten avvikelse från detaljplanen att den bör godtas (jfr. prop. 2013/14:126 s. 179).

Det finns också anledning att i det aktuella fallet dra paralleller till det resonemang som förts i RÅ 1997 not. 66. Här konstaterade Högsta förvaltningsdomstolen att en byggnad visserligen avvek från planen men att byggnaden anslöt till vad som var vanligt inom området, varför avvikelserna, med hänsyn till sin art och storlek samt den aktuella byggnadens förhållande till omgivningen, ansågs utgöra mindre avvikelser förenliga med planens syfte. Den åtgärd vi nu sökt bygglov för smälter in väl i omgivningen och sticker inte ut på något sätt vilket starkt talar för att avvikelsen utgör en sådan mindre avvikelse som bör godtas.

Vid bedömningen om en avvikelse från detaljplanen utgör en sådan liten avvikelse som kan godtas ska särskilt övervägas i vilken utsträckning och på vilket sätt en avvikelse kan få prejudicerande effekter. Sannolikheten att den sökta åtgärden skulle få prejudicerande effekter i området bör bedömas vara liten, med hänsyn till tomtens storlek som är 520kvm större än 1200kvm tillåna tomtstorlek enligt detaljplan, och den befintliga komplementbyggnad på 45kvm på närliggande fastighet Gustavsviksvägen 8.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska kommunen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Det ska alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen (jfr. prop 2009/10:170 sid 160). I det aktuella fallet skulle det innebära stora kostnader för oss fastighetsägare att återställa garaget. Vid en avvägning i det aktuella fallet bör de stora negativa konsekvenser ett avslagsbeslut skulle innebära för oss som fastighetsägare väga så tungt att det utifrån proportionalitetsprincipen bör anses rimligt att godta den sökta åtgärden

Jag skriver därför detta brev till er alla kommunpolitiker i byggnadsnämnden där jag ber er ta hänsyn till omständigheterna jag beskrev ovan samt vår situation som är enligt följande.

Jag är 72 år gammal och min hustru är 69 år, hälsan börjar svika, tillsammans har vi arbetat ca 100 år samt bidragit till vårt samhälle, bostaden är det lilla resultat av alla dessa år. Vi började vårt gemensamma liv för 45 år sedan, en rivning och ombyggnation är omöjlig i vår situation både ekonomiskt, styrkemässigt och mentalt. Garagebyggnationen har kostat oss drygt 800 000 kr exklusive markarbete, en förkortning av garaget innebär ändring av vatten och avlopp, elinstallationer för hela huvudbyggnaden också, då allt ligger i garaget. Markarbete och

ombyggnation skulle uppgå till ca 400 000 kr. Jag tror inte min arbetskraft räcker till ytterligare år med hänsyn till min hälsa och att jag nyligen fått konstaterad hjärtfel samt har brukat alla medel för att skaffa bostaden och bygga garaget. Jag är inte i arbetsför ålder längre och jag kan inte få lån för att rätta till det inträffade. Byggnaden står där den står, det enda hoppet jag har är att ni politiker har förståelse för de misstag som begåtts oavsett vems fel det är och att vi får behålla vår fastighet som den är.

Vi ser fram emot ert beslut i ärendet.

Nacka 23.05.09

Matthew Safapay