

Vanligt förekommande frågor och svar

1. Varför får jag ibland inte bygga eller använda mitt hus som grannen gjort? Och hur kommer detta ”renoveringsprojekt” att underlätta för mig?

I Upplands Väsby finns många områden där verkligheten inte alls stämmer med gällande detaljplan.

I dessa områden har byggnationer och användning av byggnader med hjälp av dispenser genom åren skapat en praxis som avviker från gällande plan. Idag (eftersom plan- och bygglagens införande 1987) finns ingen laglig möjlighet att bevilja sådana dispenser.

Där det är lämpligt med hänsyn till områdets karaktärsdrag och andra omständigheter är syftet att ”rätta kartan eftersom verkligheten”.

Det gör att kommunen, där det bedöms lämpligt, vilket sannolikt inte kommer att vara fallet för alla områden, kommer att kunna omforma detaljplanerna och ge byggrättigheter och skapa användningsområden som ger grannar samma förutsättningar.

2. Kommer jag som bedriver en viss verksamhet eller äger en bostad kunna få utöka den till andra användningsområden? Tex att ett område för lättare industri även kan få innehålla handel och kontor.

Renoveringsprojektet syftar till att ”rätta kartan eftersom verkligheten”. Det handlar om att ge den enskilde fastighetsägaren den rätt som avsågs i den ursprungliga detaljplanen. Kommunen kommer också att pröva en utveckling av respektive område inom ramen för den utveckling som redan skett inom området och som kan anses som lämpligt. Detta omfattar även verksamhetstomter. Syftet är inte att pröva ytterligare byggrättigheter, markanvändning eller avstyckning utöver vad som avsågs i den ursprungliga planen eller vad som medgivits genom dispenser. Dessa frågor kan, av nödvändighet för att hålla en rimlig tidplan och klara projektets finansiering, inte behandlas inom ramen för renoveringsprojektet.

3. Kommer det här renoveringsprojektet att kosta mig någonting? Även om det inte innebär någon utökad nytta för mig?

Det kostar ingenting för någon berörd fastighetsägare under själva planarbetet. Det är först när bygglov beviljas med stöd av den nya planen som en planavgift kommer att tas ut från bygglovsökande.

Kostnaden för planavgift finns reglerad i byggnadsnämndes taxa (finns på nätet) och beror på hur stor yta som ska byggas ut.

Motivet är att renoveringsprojektet syftar till att ge den enskilde fastighetsägaren den rätt som avsågs i den ursprungliga detaljplanen. Utifrån detta syfte bedömer kommunen att renoveringsprojektet är en fråga om likabehandling.

(Exempel: vid genomförande av ett planerat byggprojekt har bebyggelsen ofta ”halkat snett” i förhållande till detaljplanens juridiska gränser, på ett sätt som då ansågs godtagbart, men som idag saknar stöd i lagen. Vissa fastighetsägare har ”haft otur” att hamna utanför den rätt som avsågs, medan andra hamnat inom. Att då hävda att enbart de som haft otur ska bekosta planarbetet anser kommunen är att särbehandla enskilda fastighetsägare.)

Marköverlåtelse

En viktig funktion som detaljplaner har är att klart och tydligt visa vad som är **kvartersmark**, dvs privatägd tomtmark som får avskärmas med staket och liknande, och vad som är **allmän plats**, dvs mark som (oftast) ägs av kommunen och som alltid ska vara tillgänglig för alla att röra sig på - som gator, parker, torg och natur. Tyvärr syns inte dessa gränser mellan kvartersmark och allmän plats ute i verkligheten, så det är lätt hänt att man som boende tror att ens fastighet är större än den egentligen är.

Ianspråktagande/annektering av mark på detta sätt kan i många fall ha förekommit i många år utan att det utgjort problem för allmänhetens behov. I de fall detta prövas lämpligt i samband med renoverings-

projektet kommer *allmän plats* att göras om till *kvartersmark*. Marken säljs av kommunen till berörda fastighetsägare. Kommunen kommer att föreslå att fastighetsägarna genomför marköverlåtelsen så fort detaljplanen vunnit laga kraft. Då blir kostnaden hos lantmäteriet mindre för själva förrättningen. Fastighetsägaren tvingas inte att ändra sin fastighet/ tomt, men kan inte få bygglov beviljat förrän fastigheten stämmer med den nya detaljplanen.

Det kommer att handla om tomtmark som inte kommer att få bebyggas, vilket gör att den inte värderas så högt som byggbar tomtmark. Kommunens policy är att sådan mark beroende på olika förutsättningar värderas till mellan 10-25 % av det genomsnittliga tomtvärdet i Väsby.

Utredningar

Eventuella kompletta erande utredningar gällande t ex dagvatt enhantering, buller och riskfrågor, kommer att bekostas av kommunen.

4. Kommer jag att tvingas riva min huvudbyggnad (bostadshuset) eller min komplementbyggnad (ex: förråd, carport, garage)?

Renoveringsprojektet kommer inte att innebära att någon huvudbyggnad eller komplementbyggnad måste rivras. Samtliga huvudbyggnader ses över och ges byggrätt i enlighet med tidigare beviljade bygglov.

Komplementbyggnader kommer inte per automatik att ges byggrätt, utan en prövning får ske i det enskilda fallet. Om en komplementbyggnad av någon orsak bedömts olämplig kommer denna vid brand eller rivning inte kunna återuppföras på samma sätt. Det kan vara fråga om olämplig placering eller utformning.

5. Kommer jag att bli av med tomtmark?

Renoveringsprojektet kommer **inte** att innebära tvångsinlösen av mark från någon enskild privat fastighet.

Det kan däremot vara fråga om att någon enskild fastighetsägare ianspråktagit mark utanför sin fastighetsgräns. Detta kan ibland behandlas så som beskrivs i stycket "Marköverlåtelse" under fråga 3.

Om det däremot är fråga om mark som kommunen anser behövs för allmänna behov kommer detta tydliggöras i arbetet med respektive planområde, och innebär då att ianspråktagandet måste upphöra.

6. Varför är kommunen så petig nu, när man inte varit det förut?

Det är efter 1987 som kommunen tvingats anpassa sig till ny lagstiftning - plan- och bygglagen (PBL). Före 1987 gällde annan lagstiftning. Se vidare svar under fråga 1.