

Berättelsen om Victoria och Daniel i Runby

Berättelsen nedan avser att på ett målande sätt beskriva en vanligt återkommande situation i mötet mellan den bygglovsökande kommuninvånaren och kontoret för samhällsbyggnad - hur det ser ut idag och hur detta projekt "Renovering av äldre detaljplaner" kan ordna situationen för framtiden.

Victoria är på väg till kontoret för samhällsbyggnad i Upplands Väsby. Hon har laddat ner ansökningsblankett för bygglov på nätet och hon och Daniel har gemensamt fyllt i den och skickat in till kontoret för samhällsbyggnad med en skiss som de fått hjälp med av en god vän som är byggnadsingenjör. Hon är glad och förväntansfull, inte bara för det lilla barnet som är på väg, hon längtar efter er att förverkliga sin dröm.

Hon vill inreda och bygga ut garaget till en modern frisersalong. De hittade sitt nya hus, ett lite radhus i Runby på Hemnet efter ett tips av deras bästa vänner Paula och Robert som just flyttat in i en villa i ett äldre område strax norr om det lilla stadsdelscentrumet i Runby. Deras radhus är från slutet av femtiotalet. Fasaden är i rött tegel men fina stora fönster och en trevlig entré. Det är litet, de har bara 3 rum, men de har också en källare. Det går nog att bygga till som grannen har gjort. De såg det när de var på visning och bestämde sig då för att försöka köpa huset. Ellen och Karl, ett äldre par som bott i området sedan det byggdes, har byggt om och byggt ut garaget så att Ellen kan ha sin fotvårdsverksamhet där. Hon har många kunder från hela området med speciellt från de äldre flerfamiljshusen vid centrum.

Victoria möts av en trevlig handläggare som hon avtalat tid med. De satt er sig ner och handläggaren har redan tittat på den bygglovsansökan som de skickat in. Handläggaren förklarar då att de inte kan få bygga om och ut som de har tänkt - då huvudbyggnaden är **planstridig**.

Planstridig? Vad menas med det undrar Victoria. Jo, det betyder att huset som ni äger inte följer **detaljplanen** och dess bestämmelser, säger handläggaren och visar på kartan att gatan framför deras hus är i detaljplanen ritad på ett annat sätt än som den ser ut i verkligheten och att en del av marken är prickad på

detaljplanen. Victoria förstår inte, verkligheten ser ju annorlunda ut och de har ju papper på att deras fastighet stämmer med verkligheten. Victoria undrar vad menas med **prickmark**. Handläggaren förklarar att det betyder att marken inte får bebyggas. Nu inser Victoria att hennes dröm om en frisersalong i garaget går i kras. Det är första gången som Victoria hört ordet detaljplan och får klart för sig hur styrande en sådan är. Hon reflekterar över mäklarens svar när de köpte huset, han berättade då om vad och hur man skulle kunna bygga ut och vad grannarna hade byggt. Nu undrar hon varför inte han upplyste henne och Daniel om att det fanns något som heter detaljplan och som de borde kolla upp.

Victoria vill fortfarande inte acceptera situationen utan frågar nu handläggaren, kan vi inte få bygga ändå, kan man inte få undantag, jag har hört av grannen att de finns något som heter liten avvikelse. Handläggaren förklarar då att de åtgärder som de önskar söka lov för inte kan betraktas som liten avvikelse, det finns beskrivet i de så kallade förarbetena till plan- och bygglagen. Handläggaren visar exempel för Victoria vad en liten avvikelse innebär och är noga med att påpeka att kommunens handläggare måste följa lagen så att alla sökande/ medborgare behandlas lika.

Nu måste du ge oss ett råd - hur gör vi? frågar Victoria. Handläggaren berättar då att de har lite tur, för just igår beslöt kommunstyrelsen att sätta igång arbetet med renovering av detaljplaner som främst gäller de planer som upprättats före 1987 då den nya plan- och bygglagen trädde i kraft. Ett programråd är avslutat och länsstyrelsen har yttrat sig positivt över detta initiativ från kommunen. Och i den prioritering som politiken nu gjort så är detaljplanen för deras område nu aktuell för renovering.

Men hur länge måste vi då vänta? undrar Victoria. Ja, vår bedömning är att det tar upp till ett år och då hoppas vi att den nya detaljplanen inte överklagas. Men kostar detta något? undrar Victoria. Det kostar ingenting under själva planarbetet. Det är först när ni söker bygglov som en planavgift kommer att tas ut. Hur mycket kostar det? undrar Victoria. Kostnaden finns reglerad i byggnadsnämnders taxa (finns på nätet) och beror på hur stor yta som ni vill bygga ut, berättar handläggaren.

Handläggaren tittar en gång till på kommunens flygfoto där Victorias köksträdgård tydligt kan urskiljas precis intill en gång- och cykelväg. Handläggaren pekar sedan på en smal grönremsa i plankartan där det står PARK. Här på flygfotot ser det ut som att ett staket går ända ut till cykelvägen, säger handläggaren. Victoria blir förskräckt. Javisst, säger hon, är det något problem med det?

Handläggaren förklarar att 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 ju 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. Handläggaren upptäcker att det ser likadant ut för alla Victorias grannar också.

Men du menar väl inte att vi kan bli av med den tomtmarken! Victorias dröm ser ut att förvandlas till mardröm. Nej, det som kommer att hända när denna detaljplan renoveras är att PARK görs om till kvartersmark och att kommunen då säljer denna markremsa till er fastighetsägare. Av två skäl - dels för att ni använt marken i många år utan att det uppstått problem eller hindrat andra att röra sig genom området, dels för att kommunen inte ser någon anledning att spara och använda marken för annat som t ex dagvatt enhantering.

Men blir det inte dyrt att köpa marken av kommunen? undrar Victoria.

Handläggaren förklarar att eftersom det handlar om tomtmark som inte kommer att få bebyggas så värderas den inte 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.

Handläggaren berättar vidare att kommunen kommer att föreslå att fastighetsägarna genomför marköverlåtelsen så fort detaljplanen blivit klar. Vill fastighetsägaren inte det så tvingas man inte, men man kan inte få sitt bygglov beviljat förrän fastigheten stämmer med den nya detaljplanen.

Victoria känner sig lugnare och gläds över att det faktiskt kan bli klarlagt vad som är hennes tomt och inte, och i samband med utbyggnaden av garaget till frisersalong känns kostnaden inte oöverstiglig. Det innebär ju faktiskt också att värdet på hennes fastighet stiger.

Ok. Och sen när detaljplanen är klar kommer vi alltså att få bygga som vi vill? undrar Victoria. Nja. Handläggaren förklarar att anledningen att kommunen gör detta först och främst är att plankartan ska stämma med verkligheten. Det handlar i första hand om att ge boende i Väsby möjlighet att utnyttja den rätt att bygga som den ursprungliga detaljplanen utlovade. Men så har det också hänt att man i Victorias och andras områden ibland har fått bygga mer än vad som ursprungligen var tänkt. För varje område kommer kommunen därför att analysera områdets karaktär för att avgöra om fler ska få bygga mer eller om man inte ska tillåta det för att områdets karaktär riskerar att skadas. De som tidigare har fått bygglov för att bygga mer kommer dock naturligtvis att få behålla sina hus som de är, försäkrar handläggaren.

Victoria och Daniel tillsammans med alla andra som bor i området kommer sedan att kunna tycka till om planförslaget. Handläggaren förklarar att innan detaljplanen

är klar kan man inte lova något, och tipsar därför Victoria och Daniel att noga följa med i planprocessen, och att de är välkomna att komma med synpunkter, dvs skriva ett mail eller brev till den som är handläggare för renovering av detaljplanen. Måste vi göra det på en speciell blankett? undrar Victoria.

Nej, det går utmärkt att skriva ner på ett blankt papper eller i mail. Det viktiga är att ni anger namn, adress och fastighetsbeteckning.

Victoria säger hej och vandrar hemåt med betydligt tyngre steg. Och nu skall hon förklara allt nytt för Daniel - alla svåra ord, planstridig, detaljplan mm. Hon ringer Daniel men får inte tag på honom. Då

ringer hon Paula som är ledig idag och Paula ber Victoria komma över på en fi ka för att i lugn och ro berätta vad som hänt med deras byggplaner. De sitter nu ute i Paula och Roberts nybyggda uterum. Då undrar Victoria om Paula visste vad en detaljplan är?

Nää... säger Paula men jag kommer ihåg att vår handläggare sa något om att den sökta åtgärden var planerlig så att vi kunde få lov.

Men, fortsätter Paula, du vet våra vänner Alexander och Mirjam som flyttat till det där äldre fritidshusområdet där nu alla bor året runt. De hade stora problem att få bygga ut och bygga om men jag kommer inte riktigt ihåg vad.

Paulas granne har också berättat för henne att Paula inte kan få bygga ut en frontespis på sitt 1½-plans hus så som han gjorde 1991. Förra ägaren hade försökt det två gånger de senaste åren men de fick avslag för att det inte var tillåtet enligt plan. De behövde större yta och fler rum så de flyttade.

Victoria berättade om arbetet kontoret för samhällsbyggnad dragit igång med renovering av äldre detaljplaner och tipsade Paula om att ta reda på vad som kommer att hända för deras område.

Två och halv månad senare har Daniel och Victoria varit på samrådsmöte om utformningen av den nya detaljplanen och sitter nu hemma i soffan och skriver på ett yttrande, de har förstått att det nya förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga en del av det som de tänkt sig.

Nu har de också lärt sig ytterligare ett nytt begrepp, samfällighet. I deras lilla radhusområde finns en gemensam yta, en grönyta, som alla äger och som är samfällad. Den ligger relativt lågt och en del av den kan användas för att ta hand om dagvattnet nu när kraven på hur vi tar hand om vårt dagvatten har skärpts i hela EU.

Tiden går och allt flyter på bra för Victoria och Daniel – och samma dag som "lilla Sofi" ser dagens ljus så beslutar byggnadsnämnden