

Kära deltagare i byggnadsnämnden med flera!

Det står på Danderyds hemsida om Danderyds kommuns vision:

"Danderyd - Sveriges bästa kommun att leva, bo och verka i. Danderyd möter invånarnas behov genom hela livet. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunens utveckling kännetecknas av engagemang och delaktighet."

Danderyd håller långsamt på att förvandlas till ett "radhusområde" och trädgårdsstaden dör på grund en ohälsosamt tjänstemanna-styre. Det är ingen modern trädgårdsstad att tillåta 3 familjer bo på 805 kvadratmeter. Det motsvarar bostadstäthet som i ett radhusområde.

Det är inget fel på radhusområden. Men det är inte en trädgårdsstad. Vill Danderyd förtäta sitt boende och få fler kommuninnevånare bör man skriva en ny vision och vara tydlig med vad man vill uppnå!

Företaget MOMÅ har satt i system att bygga bostadsrättsföreningar på små tomter. De köper tomten och bygger, ofta i smyg och emot planbestämmelserna, ett flerfamiljsbostadshus.

MOMÅ har bygg eller försöker att bygga på detta sätt på flera platser i Norrort:

- Kvarnvägen i Danderyd
- Sätträängsvägen i Danderyd
- Skogsviksvägen i Danderyd
- På ytterligare 3 platser i Österåkers kommun

I tjänsteutlåtande till ärende 35 vid byggnadsnämndens sammanträde den 2020-06-04 ser tjänstemännen till att inte tydliggöra hur byggherren MOMÅ kringgår planbestämmelserna och redovisar inte vad MOMÅ har gömt i gruset i det nordöstra hörnet av bostaden som uppförs på Solsidan 27.

Se <https://www.danderyd.se/globalassets/globala-filer/kommun-och-politik/bn-handlingar/2020-06-04/arende-35---tjansteutlatande.pdf>

Fakta är att:

- MOMÅ började med att bygga en större platta än givet lov

- MOMÅ tog bort det nordöstra hörnet men låter golvvärmesligor och övriga vatten och avlopp ligga gömda i marken. På det sätt golvvärmesligorna ligger i marken uppfyller byggnaden inte svensk byggnorm
- Kommunen och tjänstemän uppmanar MOMÅ att ta bort det som vinns i marken
- Representanter från byggnadsnämnden besiktigar tillsammans med MOMÅ vidtagna åtgärder
- Det visar sig att MOMÅ inte varit transparanta med vad man gör. Man hemlighåller vad som ligger i gruset utan att det klargörs av kommunen vad som finns i marken trots att man har fått bildbevis på hur det ser ut
- Huset som MOMÅ bygger måste byggas ut med den bit man har tagit bort innan vintern annars riskerar golvvärmeslingorna frysa sönder

MOMÅ bifogar i sina handlingar missvisande dokumentation och information som uppenbarligen är felaktig.

I mail från 15 jan. 2020 kl. 17:00 skrev Miljö & Stadsbyggnadskontoret skriver Dana Costa

"Eftersom ni redan har gjutit grundplattan behöver vi redovisning av plattan bl.a. i form av en konstruktionsritning. Kontoret har konstaterat att plattans form är större än bygglovet och det finns ledningar inlagda utanför plattan. Innan bygglov kan beviljas ska plattans form anpassas efter den inlämnade ansökan och att ledningarna utanför plattan ska tas bort. Redovisning och bilder ska inlämnas."

Kommunen har konstaterat att gjuten platta är större än givet lov. Samt ledningar som ligger utanför.

Från: Martin Åslund martin@mac.se Skickat: 2020-02-06 12:07:58 (Meddelande (1)).Pdf)

"Förstår faktiskt inte vad ni är ute efter? Finns ingen grundplatta att ta bort enligt Boverkets definition. Ytan är dessutom besiktigad av 3 i byggnadsnämnden inklusive Jamal utöver att jag har skickat in ett foto både till Jamal och till Danderyds kommun. Vad mer som ska göras kan jag omöjligen förstå?"

2 mars 2020 kl. 15:15 skrev Miljö & Stadsbyggnadskontoret bygg@danderyd.se

*"Hej Martin,
jag sammanställer tjänsteutlåtande och noterar att inlämnade planritningar som inkom 2019-12-15 har två dusch på bottenvåningen. Är det ett misstag av arkitekten som tog fram ritningar eller är det planerat för 3 badrum totalt i huset? Vänligen svara på den frågan asap, alt maila ny reviderad planritning asap. Fråga nr två är: kan du ta en foto på den delen av grunden som är borttagen (7,5 kvm i husets nordöstra hörn) som ska bifogas tjänsteskrivelsen."*

Handlingarna verkar otydliga på sådant sätt att handläggaren frågar kring antalet badrum. Det är en av de springande punkterna i avslaget från MMD.

Vidare behövs ett foto.

Foto skickat av Martin Åslund martin@mac.se Skickat: den 2 mars 2020 17:44



Bilden (Foto.pdf) skall visa att MOMÅ tagit bort ledningar etc. Men det har man inte.



Man kan nog anta att i de ca 20 cm som är mörkgråa i rektanglarna ovan A och B så finns det en böj av utgående golvvärmerören. Det handlar inte om några VA-ledningar för bevattning som det konstateras av kommunen. Man kan också anta att i box A under det gråa ligger de vatten och avlopps rör som skall vara till den andra lägenheten.

Vidare finns ingen underliggande kantbalk i box A och B. De krafter som kommer ner från tak och övervåning hanteras inte enligt svensk byggstandard. **Det betyder i klarspråk att plattan kommer att spricka i den delen, huset kommer att sätta sig och det blir skador på huset.**

Det är en temporär byggnation som är gjord för att följa bygglovet men är inte en permanent lösning. Tjänstemännen kontrollerar byggnationen eller funderar på konsekvenser eller stämmer av med kontrollansvarig. Det handlar bara om att få till en slutbesiktning så att man skall få ansöka om en Attefalls tillbyggnad och bygga ut den delen för att skapa den riktiga bostadsrättsföreningen. (Till vardags forskar jag inom betong utveckling)

Kontrollansvarig skall säkerställa att bygglov och svensksbyggnorm följs.

Undra vad kontrollansvarig har att säga om det? Vet han vad som finns under dessa delar?

Man kan nog också tänka sig att måttet på den norra fasaden från nordvästra hörnet till punkt A är längre än givet lov. Det går nog att förmoda att måttet på den östra fasaden från syd öst fram till B också är längre än givet lov. Är det detta som är större än givet lov? Behövs en kontrollmätning?



Detta är foto på hur det såg ut när man avlägsnade isolering och återställde platta till givet lov. Där ser man både vatten rör, avloppsrör och golvvärme rör.



Under gruset ligger **golvvärmekablarna gömda**. MOMÅ döljer golvvärmerören med grus. Man tar foto på den grusade ytan som man skickar som "bevis" till kommunen för att visa på att man genomfört de förändringar som kommunen har ålagt MOMÅ. Dessa golvvärme-slingor är ämnade för det uppförande av tvåfamiljsbostadshuse som man redan från början har planerat. Det tvåfamiljsbostadshus som är grunden för det avslag på givet lov som Mark och miljödomstolen tagit. Slingorna är inte ihopkopplade på så sätt att man kan värma huset enligt inlämnade tekniska handlingar. Det betyder återigen att MOMÅ inte följer de handlingar man skickat in i bygglovsärendet.

Ur Protokoll tekniskt samråd från den 2020-04-08

"Omfattning:

Nybyggnad av enbostadshus i två våningar utan källare eller inredvind. Befintlig grund påbörjades i enlighet med tidigare beslut om starbesked (dnr 2019 000435), och ändrades enligt kraven från byggnadsnämnden. Nordöstra hörn av grundplattan har borttagits tillsammans med ledningar, enligt intygande från byggherren. Det är dock möjligt att dra VA-ledningar utanför byggnadens ytterväggar, för trädgårdens bevattning. Tidigare påbörjat uppförande av en stödvägg (eventuellt brandvägg) har borttagits, huset har ingen hjärtvägg utan bjälklaget som bär övervåningen har limträbalkar."

Detta handlar inte om några "VA-ledningar för bevattning". Det handlar om golvvärme. Något som byggherren, MOMÅ intygat att de har tagit bort. Något som MOMÅ genom Martin Åslund skrivit om i mail från 2020-02-06 12:07:58 se ovan. Där Martin Åslund, MOMÅ, hänvisar till besiktning och där MOMÅ uppenbarligen dolt vad som finns i gruset vid besiktning för kommunen.



Bilden visar på den besiktning som MOMÅ hänvisar till i sitt mail från 2020-02-06 12:07:58 (se ovan). MOMÅ far med osanning. Man har dolt golvvärmeslingorna i gruset. Det är de golvvärmeslingor som man skall använda för att värma upp den delen av golvplattan som MOMÅ försökte bygga men inte hade lov att bygga. Det pannrum som enligt planen skulle finnas i den andra lägenheten i tvåfamiljsbostadshuset. Det är den del av plattan som kommunen ålagt MOMÅ att ta bort. Dvs den del som MOMÅ inte fick gjuta som man i tidigare handlingar har täckt över med en träskiva(formplyfa). Detta gör att MOMÅ inte kan värma det huset på ett korrekt sätt utan att värma marken utanför. Detta hus byggs inte

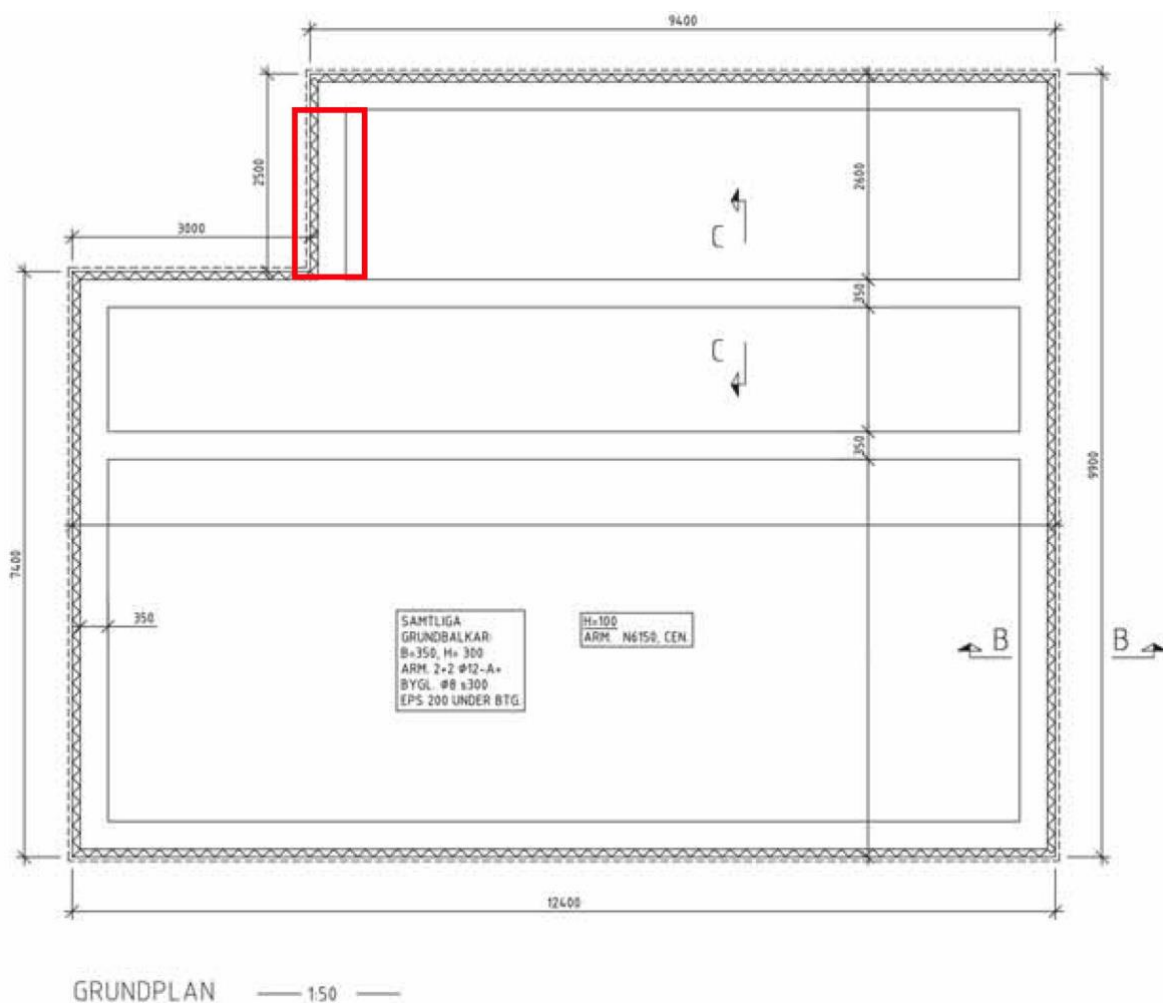
enligt Boverkets byggregler eller inte energideklaration som MOMÅ har presenterat kommunen.

Ur Protokoll tekniskt samråd från den 2020-04-08

"Förväntad energianvändning är 79 kWh/kvm Atemp golvarea och är enligt energiberäkning, vilket uppfyller BBR:s krav. Energideklaration baserad på mätningar av byggnadens energianvändning under en sammanhängande 12-månaders period, ska utföras och lämnas till Boverket inom 2 år från det att byggnaden tagits i bruk. Kraven på energihushållning enligt Boverkets byggregler, 9 kap. BBR (BFS 2011:6), beaktas."

Då golvvärmen i badrum på nedervåningen ligger delvis utomhus gömd under grus så förutsätter jag att den kommer antingen att frysa sönder eller i alla fall ta med sig in minus 20 gradig värme om det är minus 20 grader utomhus. Att kommunen låter MOMÅ undgå denna inspektion utan att man ber dem täcka av gruset är förvånande.

Grundplattan och ritning.



I den röda rutan i bilden ovan saknas kantbalk. Det betyder att den ritning över befintlig platta som MOMÅ har presenterat är en skenhandling. Det går inte att skapa en kantbalk enligt given konstruktion enligt ritning som är inlämnad vid startbesked. Vad säger kontrollansvarig om det?

Det går att läsa ur Protokoll tekniskt samråd från den 2020-04-08

”Konstruktioner:

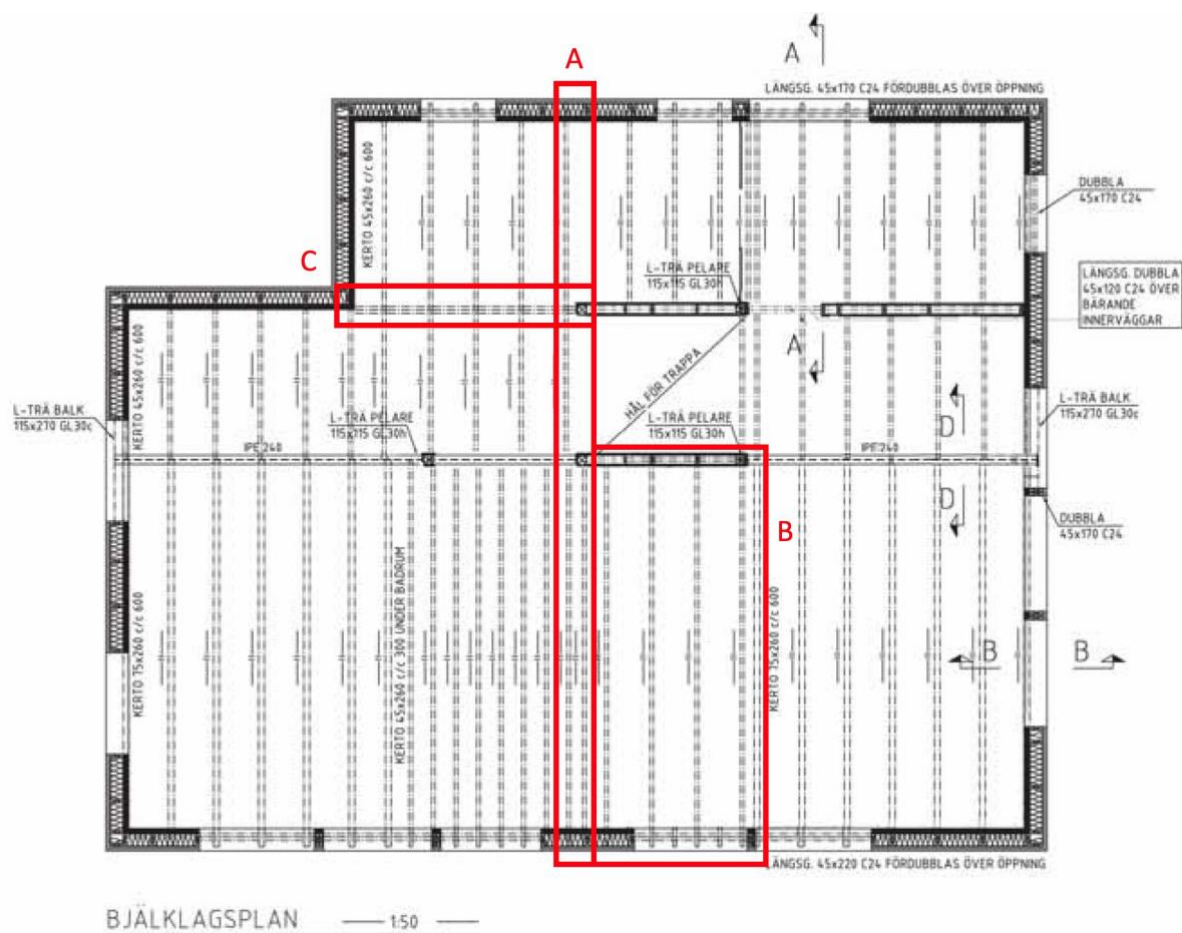
Konstruktionsritningar är bygghandlingar och har inlämnats inför tekniskt samråd 2020-04-03.

Hjärtväggvägg som påbörjades enligt tidigare separata startbeskedet dnr 2019-000435 med beslutsdatum 2019-09-18 enligt beviljat bygglov dnr 2019-000435 daterat 2019-07-17 har tagits bort.

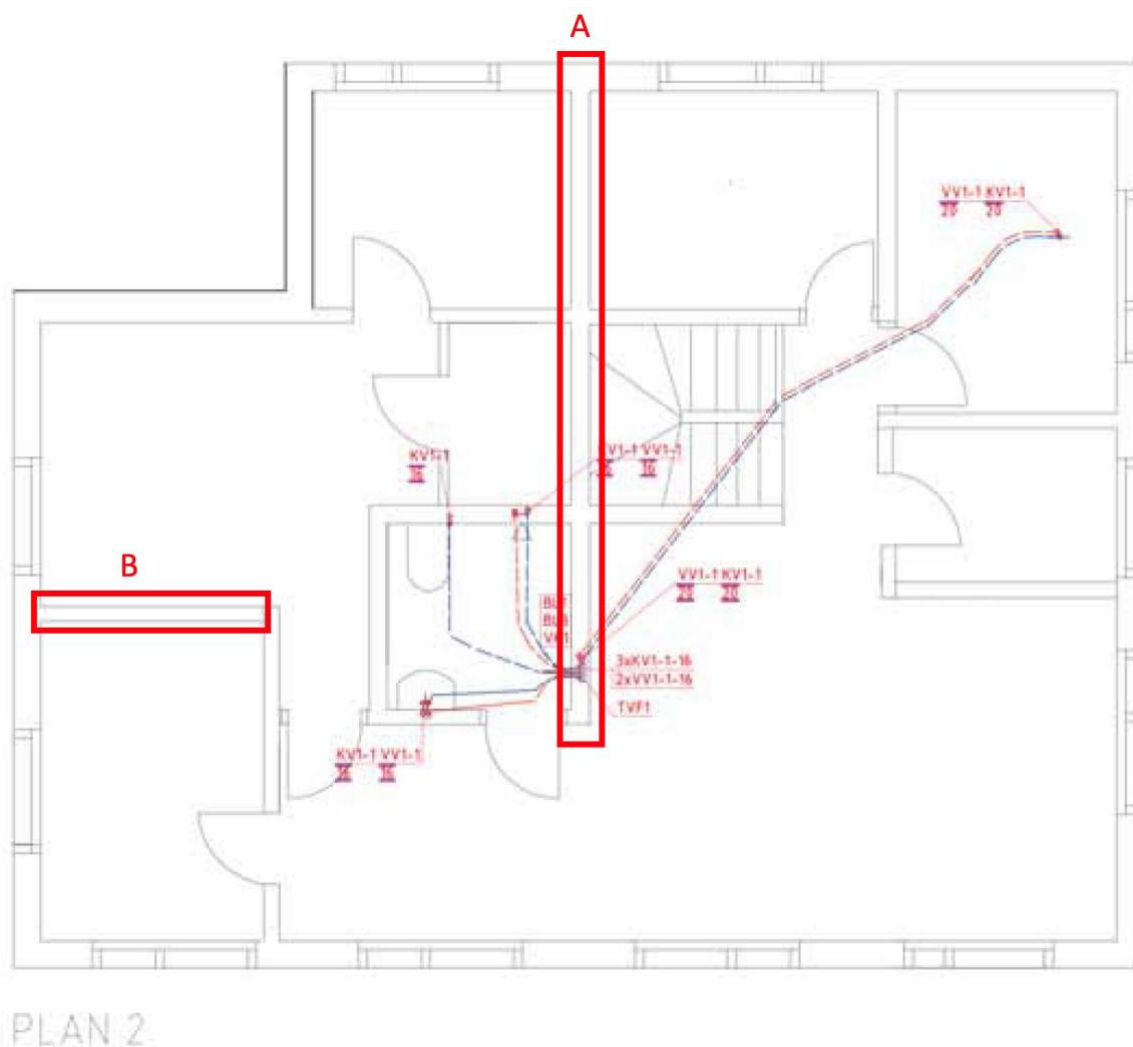
Bygghandlingar som kommer bifogas som underlag för beslut om startbesked visar inga bärande brandväggar, hela övervåning bärs av limträbalkar. Bygglövsritningar visar inte heller några bärande innerväggar.”

Det har aldrig varit tal om några bärande brandväggar. Det har alltid bara handlat om lägenhetsavskiljande vägg. Den lägenhetsavskiljande väggen finns kvar i de tekniska handlingar som skickats in kommunen inför det tekniska samrådet. Men återigen så använder MOMÅ skenhandlingar som inte visar vad man gör. I ritningsunderlaget står att ritningen är A3 i skala 1:50. Men följande ritningar är inte i skala 1:50. Jag hoppas man inte skall bygga det hus man har ritat där. Det gör det svårt att se och dessutom är upplösningen så dålig att man inte kan läsa ritningarna. Avlopps ritningarna felaktiga. Vattenritningarna saknar fördelning till det andra badrummet. Detta då det inte varit fallet och man redan har gjutit in vattenledningar i betongplattan. Man kan ju se vattenföreningen till badrum två på foto som Martin Åslund skickat in. Dvs i ovanstående bild ser man den vatten och golvvärmefördelning som finns i den andra lägenheten.

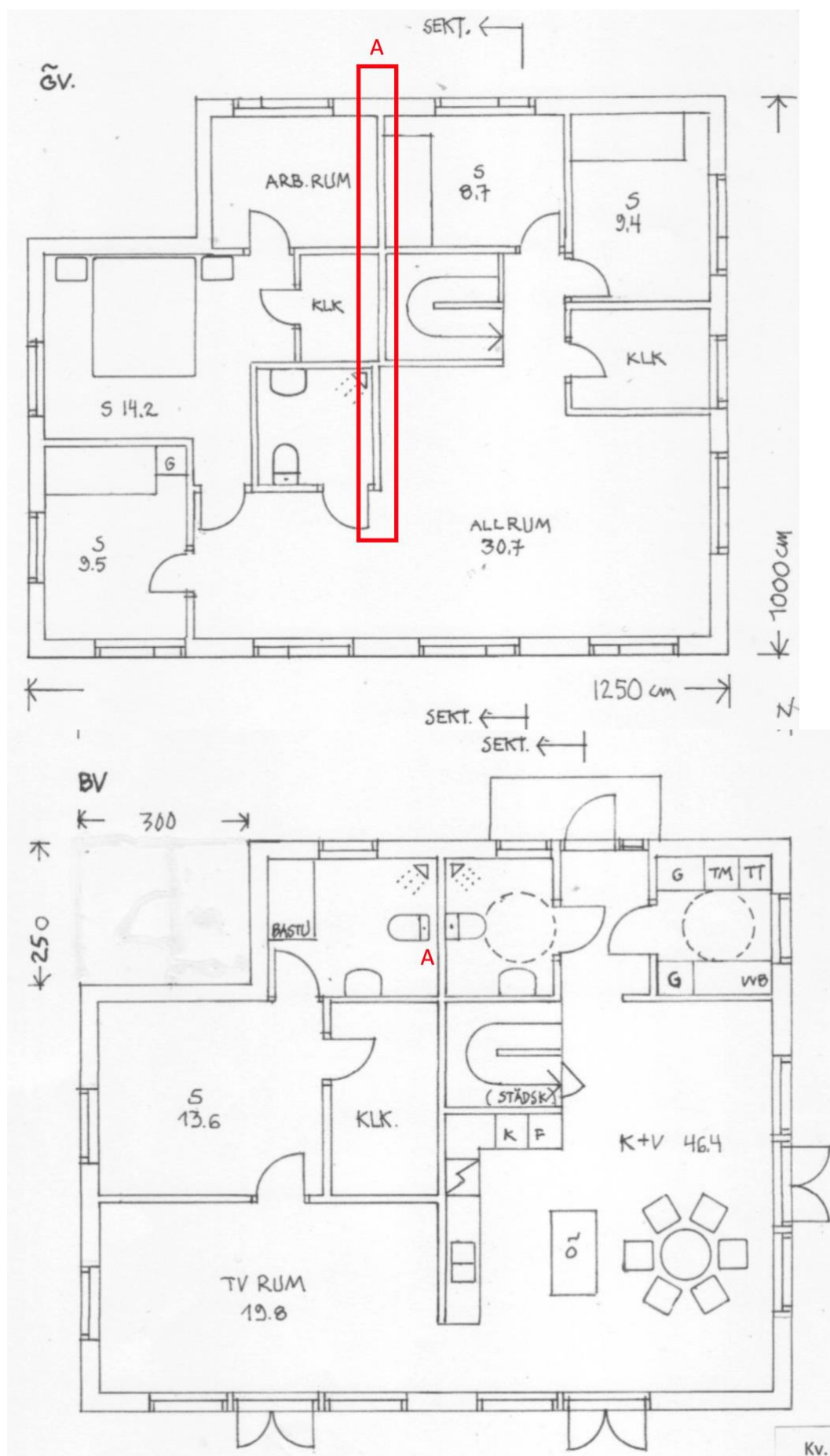
Limträbalkarna ligger åt det håll att det inte spelar någon roll om man har bärande brandväggar eller inte. Ur ett hållfasthetsperspektiv kommer det aldrig att ifrågasättas om man sätter in några extra limträbalkar och där med bygger för det som skall bli en lägenhetsavskiljande vägg och underlag för ytterligare ett badrum. Med tanke på hur MOMÅ har agerat tidigare så är det väl troligt att MOMÅ kommer dölja de eventuella extra limträbalkarna. Enligt konstruktionsprinciper är det aldrig fel att utöka hållfastheten. Dvs all konstruktionslära handlar om att det finns ett minimum av krafter att ta hand om och de skall konstruktionshandlingarna visa hur man tänker hantera. Om man vill fördyra sitt bygge genom att lägga in mer balkar så är det inget som någon kontrollansvarig kommer att ifrågasätta. Därför är det som kommunens handläggare skriver i Protokollet från tekniskt samråd ovan i rubriken ”Konstruktioner” inte korrekt. Kan det vara ett sätt för kommunen att rättfärdiga givet lov? Man ser fortfarande de balkar som skall skapa bärighet för de lägenhetsavskiljande väggarna. Se bild nedan. Röd rektangel A markerar de balkarna. Rektangel B visar var det inget spelar någon roll om MOMÅ stoppar in 3 extra balkar eller inte.



Man kan ju sedan undra kring av växlingen i rektangel C. Den finns där för att trappan till lägenhet två skall sättas in. Det visar också på att man inte har avsikt att bygga ett enfamiljsbostadshus.



I inlämnade handlingar för lov går det att se den lägenhetsavskiljande väggen. Den som blir tydlig i de tekniska handlingarna. Både på övre planet och på nedre planet. Om man jämför plan 2 i de tekniska ritningarna och övervåning i bygglovet så ser man att den lägenhetsavskiljande väggen är kvar. Ritningarna har justerats så att det skall se ut som att den inte finns där. Se båda rektanglar med märke A i bilden ovan och bilden nedan.



I bilden på botten våning ser man distansen för toaletten. Den gör att man kommer bygga lägenhetsavskiljande vägg där. Det är ju för att avloppet sitter redan i den gjutna plattan med det måttet. Man kommer bygga med den levererade befintliga lägenhets avskiljande väggen. Hur skall någon kunna säga att man inte får bygga lite "säkrare" än vad som finns på ritningen?!?





Bilderna ovan visar tydligt att MOMÅ sätter in den lägenhetsavskiljande väggen. MOMÅ bygger det hus man beställt. Oavsett vad olika stadsbyggnadsarkitekter hävdar så följer MOMÅ inte bygglovet. En av de viktigaste saker som Mark och miljödomstolen pekade på var den lägenhetsavskiljande väggen i det avslag som man gav till det första bygglovet BN 000436.

Det gör att huset åter igen uppenbart är ett flerfamiljs bostadshus.

En fråga man kan fundera över är när uppstår ett tvåfamiljsbostadshus? Är det när man tänker ut hur man skall bygga, när man beställer, när man gjuter plattan på mark med tvåfamiljsbostadshus funktioner som vatten och golvvärme detaljer eller förbereder för den lägenhetsavskiljande väggen. Eller när man en i blev i det nya bygglovet har MOMÅ berättar och

Sammanfattningsvis:

Syftet med MOMÅ's byggnation har aldrig har varit och kommer inte att bli att bygga ett enfamiljsbostadshus. Man kommer skapa en bostadsrättsförening. Det har man visat gång på gång.

Hur mycket skenhandlingar och oriktiga uppgifter är möjligt att skicka in utan skicka in till en myndighet eller kommun? Eller har situationen med Attefalls och Bolunds förändringarna av PBL gjort att kommuner inte vet hur man skall handlägga ärenden? Är detta verkligen rättssäkert?

MOMÅ, som köpt tomten försöker med hjälp av kommunens tjänstemän bygga en bostadsrätt med 3 lägenheter på en tomt som är 805 kvm stor. Det blir som att bo i ett radhusområde. **Jag ska på grund av att styckningsärendet, som är resultatet av en skiljsmessa, där kommunen gjort många fel under ärendets handläggning och tagit 6 år att genomföra behöva få en bostadsrättsförening som granne?!?**

Kommunen eller kanske kommunenstjänstemän har en annan agenda och vill inte bevara trädgårdsstaden? Slarvar tjänstemännen i sitt tjänsteutövande och hjälper någon som vill bryta mot lagen för att sko sig ekonomiskt?

Är det på detta sätt det skall vara att bo i Danderyd? Det känns inte som den vision som kommunen har!

På Kvarnvägen har företaget MOMÅ redan uppfört en bostadsrättsförening som skall bli min granne. Det har till och med gått så långt att en granne rivit sitt befintliga hus och ska bygga en likadan bostadsrättsförening.

Är detta framtidens Danderyd? Trädgårdsstaden dör ut till förmån för en massa kvasi-radhusområden? Skapar detta en bra boende miljö i Danderyd? För familjerna som bor där är det ofta problem. Boende i små bostadsrättsföreningar är ofta kantade med kontroverser och bråk. Varför inte ta och intervjua de boende på Kvarnvägen kring hur de ser på sitt

boende? Eller för den delen de andra små bostadsrättsföreningar som är inklämda med skohorn på en alldeles för liten tomt.

Kommunen har faktiskt möjligheter att begränsa den typen av bostadsrätter! Man kan ge avslag på uppförande av Attefallshus, eller Attefalls tillbyggnader. Man kan också definiera hur man tolkar lagen som kring Attefallshus eller tillbyggnader och definiera det som generationsbroder eller till för studenter och unga som lagen utformades för. Dvs man införbegränsningar i hur stora och många bostäder man kan införa på en minimitomt.

Är det inte dags att kommunen sätter ner foten?

I fallet på Solsidan 27 skriver kommunen i det nya bygglovet att

”Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet med hänvisning till 2 kap 9 § PBL.”

Tjänstemännen resonerar att byggande av ett enfamiljsbostadshus och tvåfamiljsbostadshus inte skiljer sig i påverkan på grannarnas uppfattning av utformningen. Byggnaden som uppförts på Solsidan 27 är ritad och konstruerad för att vara ett tvåfamiljsbostadshus. Det har konstaterats av Mark och miljödomstolen.

Det blir automatiskt en **större olägenhet** om huset är arkitekt ritat, konstruerat och byggt för att vara en tvåfamiljsbostad. Fönster och övriga planer är optimerad så att två familjer skall kunna nyttja tomten runt huset. Så att båda bostäderna får tillgång till lagom stortomt, uteplatser och att det invändning inte uppfattas mörkt. I en tvåfamiljsfastighet har man en vägg som är lägenhetsavskiljande och den har av uppenbara skäl inga fönster. Övriga fönster är större då man inte har genomgående ljusinsläpp. Det betyder att det är fönster även i de riktningar som man normalt sätt inte skulle ha så mycket fönster.

Bara för att MOMÅ har köpt på egen risk en byggsats betyder inte det att kommunen inte skall agera. Kommunen kan tala om för MOMÅ att man skall miska antalet fönster eller annat som blir till olägenhet för grannar.

Det är uppenbart att tjänstemännen på kommunen inte kan resonera på det sätt man gör. Dessutom tillåter man höjning av mark för att man skall bygga den andra entrén. Den byggnad som man inte får bygga enligt Mark- och miljödomstolen. Den byggnad som Mark- och miljödomstolen ansåg det var uppenbart var till för att kringgå detaljplanen.

Byggnaden uppförs med lite ändrad plan kommer att bli en bostadsrättsförening.

Men det är inte jag som

- byggt på egen risk
- har beställt och köpt en byggsats för ett tvåfamiljsbostadshus
- gjutit en platta avsedd för ett tvåfamiljsbostadshus och dessutom försökt att komma runt det första bygglovet genom att gjuta en för stor platta

- döljer golvvärmerör för den plattan i gruset och låter byggnadsnämnden komma och inspektera. Så att man sedan kan säga att man har tagit bort golvvärmerör och andra vatten och avloppsdragningar
- tar foto som visar på att jag har tagit bort de ledningar som jag inte har tagit bort
- lämnar in tvetydiga ritningar som gör det oklart vad man avser att bygga. Tittar man på ritningarna inlämnade till det tekniska samrådet så är det uppenbart att man skapar ritningar som inte tar med alla detaljer från bygglovets. Det är gjort på ett sådant sätt att tjänstemännen inte skall kunna se det. Eller att tjänstemännen inte skall bry sig om de ändrade detaljerna

Vad har jag som boende i Danderyds kommun för rättigheter och vem tar mina resonemang och ser till att trädgårdsstaden som Danderyd vill värna om blir kvar? Annars skulle man ju kunna expropriera marken runt Berga och låta en byggentreprenör bygga 8 vånings bostadslägenheter med närhet till tunnelbanan i Mörby Centrum och tala om för kommuninnevånarna att man vill bygga flera tusentals bostäder.

Hur mycket osanning får man fara med utan att det får påföljder eller konsekvenser?

Jag yrkar på att kommunen ser till att MOMÅ tar bort, kapar golvvärmerören som ligger i gruset och annat som är gömt i "kantbalkarna" och som gör att det är uppenbart att huset inte är ett enfamiljsbostadshus utan att det är tänkt, beställt, byggt som ett tvåfamiljsbostadshus i strid mot detaljplanen. Eller rent av stoppar bygget och kontrollerar vad MOMÅ verkligen gör.

Det hus som uppförs av MOMÅ som bryter mot lagen genom att upprätta skenhandlingar för att MOMÅ's ägare skall sko sig ekonomiskt och skapar radhusstaden Danderyd!

Jag känner mig utsatt och diskriminerad och funderar vad det beror på. Är det för det JO-ärende som kommunen varit involverad i och fått kritik för?

Denna information kommer att delas med bland annat Villaägareföreningen, Mitt i Danderyd samt andra tidningar, media och TV