

§ 26

Nybyggnad av fritidshus Trinntorp 1:265, Hackspettvägen 20

Dnr: 2008BN0314

Byggnadsnämndens beslut

- Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av ett fritidshus i en våning med en byggnadsarea om 120 m² under förutsättning att
 - befintliga byggnader på fastigheten tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 26 februari 2011.
 - färdigt golv i fritidshusets våningsplan placeras på en höjd av + 44 meter
 - Avgift:

Bygglov:	6 720 kronor
<u>Bygганmälan:</u>	<u>7 056 kronor</u>
Summa avgifter:	13 776 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Bygганmälan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygганmälan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 och den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus, ett garage och två mindre bodar som saknar bygglov. Fritidshuset och garaget är uppförda för mer än 10 år sedan och byggnationen är därmed preskriberad. Utöver detta finns en friggebod.

Fastighetens areal är 2 700 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i en våning med en byggnadsarea om 120 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²
- WC kommer att installeras.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintligt fritidshus och de två mindre uthusen på fastigheten ska tas bort, samt att uthuset ska minskas ned till 40 m², innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning med egen anläggning. Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger i område 12 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd för BDT-avlopp har meddelats den 19 augusti 2008.

Ordförandeutlåtande

Den föreslagna åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus.

§ 27

Klagomål på permanentboende på båt

Dnr: 2008BN0320

Byggnadsnämndens beslut

1. Klagomålet lämnas utan åtgärd då ärendet inte ligger inom byggnadsnämndens ansvarsområde.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 12 december 1955 och ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med uthus med en sammanlagd bruttoarea om 102 m².

Fastighetens areal är 3 437 m².

Klagomål på permanentboende på en båt vid en brygga tillhörande fastigheten X inkom muntligen i början av september och skriftligen den 23 september 2008 (aktbilaga) från XX och XX. Ytterligare sju personer, boende på fastigheterna X har undertecknat klagomålet.

De klagande anför i huvudsak följande. Sedan sommaren 2006 har fastighetsägarens son haft en bekant och dennes dotter boende på en båt (58 fot) vid sin brygga. Båten saknar godkänd avloppsanordning och avloppsvatten spolats ut i havet. De klagande anser att detta ur miljö- och hälsosynpunkt är oacceptabelt. Vidare anser de klagande att byggrätten i och med båten är överskriden och att åtgärden kräver bygglov.

Den boende på båten, XX, inkom den 18 september med en skrivelse där han motsätter sig klagomålet. Han menar att han för det mesta bor på båten men att han använder den toalett som finns i fritidshuset på fastigheten X. Vidare anför XX att båten inte stör utsikten, bullrar eller att bryggområdet är skräpigt.

Vid tillsynsbesök under hösten 2008 konstaterades att båten, en Hatteras 58 fot motoryacht, låg förtöjd i anslutning till fastigheten X. Vidare konstaterades att båten är körbar och kan röra sig fritt i vattnet för egen maskin och det är alltså inte frågan om en husbåt i form av en flytande byggnad.

Förslag till beslut har kommunicerats med klaganden XX som i sin skrivelse daterad den 28 oktober 2008 begär att ärendet ska prövas i byggnadsnämnden för att ett formellt beslut ska fattas. I sin skrivelse bifogar XX sju bilagor (se nedan under bygglovsenhetens bedömning).

Ägaren till båten vid fastigheten X har underrättats om att klagomål inkommit och att bygglovsenheten avser lämna klagomålet utan åtgärd.

Klagomål har av klagande XX också inlämnats till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Bygglovsenhetens bedömning

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun har som en del av sina uppgifter rådighet att besluta över de tillstånd som kan lämnas enligt PBL, det vill säga bygglov, rivningslov och marklov. Byggnadsnämnden ska därutöver handlägga de frågor om strandskydd, enligt 7 kap miljöbalken, som delegerats från länsstyrelsen till kommunen.

Byggnadsnämnden utövar inte tillsyn av efterlevnaden av Sjöfartsverkets föreskrifter och allmänna råd (SJÖFS 2007:15) om toalettavfall som den klagande hänvisar till i bilaga 2 (aktbilaga).

Den klagande hänvisar vidare i bilaga 4 (aktbilaga) till 2 kap 1 § i jordabalken som redogör för vilka delar som tillhör fastigheten. Om båt kan hänföras till del som tillhör fastigheten eller inte saknar betydelse för om denna ”del” kräver bygglov eller inte. Vidare beslutar byggnadsnämnden inte i ärenden som rör jordabalken.

Den klagande hänvisar i bilaga 5 (aktbilaga) till miljöbalken, 9 kap 1-2 §§ som innehåller definitioner om vad som är att betrakta som miljöfarlig verksamhet alternativt avloppsvatten. Klaganden hänvisar vidare till MB 9 kap 7 § som behandlar handhavandet av avloppsvatten. Byggnadsnämnden beslutar inte i ärenden som hör MB med undantag av frågor om strandskydd.

I bilaga 6 (aktbilaga) hänvisar klaganden till samordning mellan PBL och andra lagstiftningar. Då det inte finns stöd i PBL att ta upp frågan om permanentboende på båt är frågan om samordning med andra lagstiftningar, till exempel MB, inte aktuell. Vidare är den text från regeringskansliets hemsida som den klagande hänvisar till förslag till ny PBL-lagstiftning och har alltså inte trätt i kraft ännu.

Angående bilaga 3 och 7 (aktbilagor), regler för Pampas marina och naturvårdsverket där den klagande hänvisar till regeringsrättens dom 2505-1996 där det har krävts bygglov för husbåt.

I PBL 8 kap, 1-2 §§ redogörs för de åtgärder som kräver bygglov. I kommentarerna till kap 8 1§ första stycket punkt 1 står följande: ”Praxis upprätthåller inte något krav på att en byggnad skall vara förenad med marken. [...] husbåtar har i några fall ansetts vara byggnader. Vid bedömningen av dessa och liknande fall har regeringsrätten tagit hänsyn till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen”.

I det rättsfall som hänvisats till ovan (regeringsrättens dom 2505-1996) fann regeringsrätten att denna husbåts konstruktion - med bland annat vardagsrum om 39 kvm, hall, klädkammare, tre sovrum, allrum och badrum - medför att den är bygglovspliktig när fråga är om förankring under en längre tid. Vidare konstaterar Boverket i ett yttrande att den aktuella båten är konstruerad och utformad på samma sätt som en sedvanlig byggnad.

Ifrågavarande båt vid fastigheten X är inte utformad på ett sådant sätt att den är att betrakta som en sedvanlig byggnad. Båten i fråga, som även om den används mycket sporadiskt och kan röra sig fritt i vattnet för egen maskin kan inte klassi-

ficeras som byggnad även om den ligger förtöjd vid samma brygga under längre perioder. Enligt ovan är en husbåt att betrakta som en flytande byggnad, eventuellt med hjälpmotor för korta förflyttningar.

Med anledning av ovanstående finner bygglovsenheten att ärendet inte har att hanteras av byggnadsnämnden och därmed föreslås att byggnadsnämnden lämnar klagomålet utan åtgärd.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden lämnar klagomålet utan åtgärd.

§ 28

Tillbyggnad av fritidshus Brevik 1:410, Mossvägen 8

Dnr: 2006MB0323

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för ändring av den 14 juni 2006, § 84 beviljat bygglov, med avvikelse från gällande detaljplan, för tillbyggnad av fritidshusets entré under befintligt tak med en bruttoarea om 9 m² till en total bruttoarea om 82 m².
 2. Avgift: 2 520 kronor.
-

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggsamråd har ägt rum den 19 juni 2006.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 3 mars 1944 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 14 juni 2006, § 84 bevilja sökanden bygglov för påbyggnad (nytt tak) av fritidshus med en bruttoarea om 73 m² och nybyggnad av garage med en bruttoarea om 39 m². Därefter har sökanden den 17 december 2008 lämnat in reviderade handlingar avseende inbyggnad av öppen entré med en bruttoarea om 9 m² till en total bruttoarea om 82 m². Fastighetens areal är 2860 m².

Avvikelse från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 41 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 32 m²

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Fastigheten ligger i område utanför etappindelning för nya detaljplaner

Tillstånd för WC till tank har meddelats den 13 oktober 1994.

Tillstånd för BDT-avlopp med slamavskiljare typgodkänd enligt SS825620 har meddelats den 24 mars 2006. Avloppet uppfyller byggnadsnämndens riktlinjer.

Ordförandeutlåtande

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändring av den 14 juni 2006, § 84 beviljat lov avseende tillbyggnad av fritidshusets entré under befintligt tak med en bruttoarea om 9 m² till en total bruttoarea om 82 m².

Justerades signatur

Utdragsbestyrkande

§ 29

Nybyggnad/uppställning av container samt strandskyddsdispens

Dnr: 2008BN0460

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov i efterhand för nybyggnad/uppställning av två containrar beviljas inte.
2. Strandskyddsdispens för två containrar samt en mindre brygga avslås.
3. Avgift för ärendets behandling: 3 000 kronor (faktureras separat)

Protokollsanteckning

Lennart Jönsson (s) för den socialdemokratiska gruppen lämnar skriftligen ett särskilt yttrande (bilaga).

Planförhållande

Den del av fastigheten som ärendet gäller ligger inom område som saknar detaljplan men inom område där strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen både i vatten och på land.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten består till största delen av naturmark inom äldre detaljplaner för Rakstaområdet. Området har tidigare använts av Trollbäckens båtsällskap (TBS).

Ansökan avser bygglov och strandskyddsdispens i efterhand för nybyggnad/uppställning av två containrar samt strandskyddsdispens för brygga.

Området ska enligt ansökan användas för ungdoms- och kanotverksamhet samt för allmänheten att sjösätta och ta upp små fritidsbåtar för vidare transport. I containrarna ska kanoter förvaras och vid bryggan ska sjösättning och upptagning av kanoter ske.

I tidigare redogörelse skulle området fungera som servicestation för fritidsbåtar men reparationer av båtar skulle utföras på annan plats.

Förslag till beslut om bygglov i efterhand och byggnadsavgift har kommunicerats med sökanden och dåvarande fastighetsägaren XX. Ingen erinran har inkommit från fastighetsägaren.

XX som tagit del av skrivelse om byggnadsavgift ställd till fastighetsägaren har vid ansökan om bygglov och strandskyddsdispens meddelat att han hyr den berörda delen av markägaren.

Frågan om byggnadsavgift och vitesföreläggande behandlas i kommande paragraf.

Bygglovsenhetsens bedömning

För att bevilja dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl och att den åtgärd som ska utföras är förenlig med strandskyddets syfte.

Området som ligger inklämt mellan två båtklubbar och är den enda fria delen på en strandsträcka om ca 1 kilometer bedöms vara av stort värde för det allmänna.

Mark- och vattenområde skall enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § användas för de ändamål området är mest lämpat för. Hänsyn ska tas till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov. Företråde ska ges sådan användning som medför en allmän god hushållning. Bestämmelserna i Miljöbalken 3 och 4 kap om strandskydd ska tillämpas.

Dispens från strandskyddet i efterhand kan inte lämnas då inga särskilda skäl finns och den åtgärd som ansökan avser inte väger tyngre än det allmänna intresset av en fri strandremsa. Bygglov utan dispens från strandskyddet kan inte lämnas.

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt ovanstående.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetsens bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov och inte lämnar dispens från strandskyddet.

§ 30

Olovligt byggande av båthamn/verksamhet

Dnr: 2008BN0312

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, dåvarande ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 932 kronor) = 7 728 kronor för 2 containrar som ställts upp utan bygglov och strandskyddsdispens.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 25 000 kronor föreläggs XX, dåvarande ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Upplysning

Byggnadsavgiften (7 728 kronor) skall betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två (2) månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Planförhållande

Den del av fastigheten där det olovliga utförts ligger utanför område med detaljplan. Strandskydd gäller både på land och i vatten 100 meter från stranden.

Beskrivning av ärendet

Förfrågan från granne om vad och vilken byggnation som pågår på platsen inkom till kommunen den 23 september 2008.

Vid tillsyn på området beläget söder om Raksta båtklubb i Uddbyviken den 24 september konstaterades att två containrar ställts upp. Vid tillsyn den 30 september hade antalet ökat till fem varav en försetts med sadeltak samt en flytbrygga lagts i vattnet kopplat till ett befintligt bryggfundament.

Den 1 oktober 2008 fattade byggnadsnämnden beslut att, vid vite om 100 000 kr förbjuda XX att fortsätta byggnadsarbetet.

Förslag till beslut har kommunicerats med dåvarande fastighetsägaren XX och den som låtit uppföra det olovliga, XX. Ingen erinran har inkommit från XX.

Vid ny tillsyn den 29 oktober var två mindre containrar och flytbryggan borta.

XX har inkommit med ansökan om bygglov och strandskyddsdispens i efterhand.

I föregående paragraf har beslut om avslag för både bygglov och strandskyddsdispens fattats.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov/marklov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt 2008 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 932 kronor) = 7 728 kronor.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 9 § skall byggnadsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet, byggnad eller anläggning som den olovliga åtgärden avsåg.

XX som tagit del av skrivelse om byggnadsavgift ställd till fastighetsägaren har vid ansökan om bygglov och strandskyddsdispens meddelat att han hyr den berörda marken av markägaren.

Bygglovsenhetens bedömning

Området där det olovliga uppställts ligger inom område som i sin helhet är av riksintresse enligt Miljöbalken, 4 kapitlet. Området som ligger inklämt mellan två båtklubbar och är den enda fria delen på en strandsträcka om ca 1 km bedöms vara av stort värde för det allmänna.

I översiktsplanen från 2008 anges möjlighet till utökning av bryggor och upplägningsplatser för fritidsbåtar samt mindre varvsverksamhet att placeras söder om det olovligen ianspråktagna området, på Storängen. Ingen nyanläggning inom området är föreslaget.

Eftersom två containrar kvarstår och bygglov och strandskyddsdispens i efterhand inte har lämnats föreslås att byggnadsnämnden beslutar att

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX dåvarande ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 932 kronor) = 7 728 kronor för 2 containrar som ställts upp utan bygglov och strandskyddsdispens.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 25 000 kronor föreläggs XX, dåvarande ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 31

Ändrad användning av del av bostad

Vallmon 3, Vallmovägen 14

Dnr: 2008BN0461

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för ändrad användning av del av bostad till utrymme för medicinskt betingad fotvård.
 2. Avgift: 1 260:- (faktureras separat)
-

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år från dagen för beslutet.

Byggsamråd behövs inte.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 26 november 1998 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 15 maj 1997. Ändamålet med detaljplanen är bostäder.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 147 m². Fastighetens areal är 1 258 m².

Ansökan avser bygglov för ändrad användning för del av bostadens förrådsutrymme i suterrängvåningen. Utrymmet ska användas för medicinskt betingad fotvård 1-2 dagar i veckan med ca 6 kunder.

Avvikelse från detaljplan

- användningen av byggnaden avviker från gällande ändamål som är bostad

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Bygglovsenhetens bedömning

Huvudsyftet med byggnaden är även efter start av verksamhet bostad.

Social och kommersiell service inom ett bostadsområde kan om de är av ringa omfattning prövas som en mindre avvikelse huvudsyftet ska dock som i detta fall vara bostad.

Den föreslagna verksamheten och dess omfattning bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av del av bostad.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

§ 32

Olovlig tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2008BN0026

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor för olovlig tillbyggnad med en bruttoarea om 13 m².
2. Bygglov i efterhand för tillbyggnad, av fritidshuset, med en bruttoarea om 13 m² beviljas med avvikelse från gällande detaljplan under förutsättning att
 - inglasat uterum om 15 m² på fastigheten samt uthus om 12 m² tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 26 februari 2011.
3. Avgift för bygglov i efterhand: 1 656 kronor.
4. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§.

Upplysning

Byggnadsavgiften (6 624 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två (2) månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggsamråd behövs inte.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 och ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 83 m² varav 13 m² är olovligen tillbyggda samt ett garage med en bruttoarea om 30 m². På fastigheten finns förutom friggebod om ca 13 m² också 2 uthus med en bruttoarea om ca 15 respektive ca 12 m² samt ett mindre växthus utan ståhöjd.

Fastighetens areal är 6 465 m².

Vid tillsyn på fastigheten X, den 18 december 2006, inför utfärdande av slutbevis på bygglov gällande tillbyggnad till en bruttoarea om 70 m², konstaterades att 13 m² uppförts utan bygglov.

Ansökan om bygglov i efterhand för det olovligt byggda om 13 m² samt bygglov för ytterligare tillbyggnad med en bruttoarea om 35 m² har inkommit

byggnadsnämnden.

Ansökan omfattar även en ny altan med en byggnadsarea om 28 m². Efter tillbyggnaderna får fritidshuset en bruttoarea om 118 m² och en byggnadsarea om 146 m².

Tillbyggnaden om 35 m² prövas i nästkommande paragraf.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt vid byggnadstillfället gällande taxa skulle ha betalats, om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§ ska ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift. Tilläggsavgiften är 500 kr per m² bruttoarea som uppförts utan bygglov. Tio m² ska frånräknas. I detta fall ska tilläggsavgiften avse 3 m² (13-10).

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren från den 18 december 2006. Ansökan om bygglov i efterhand och ytterligare tillbyggnad har inlämnats därefter.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m²
- högsta tillåtna antal komplementbyggnader (en komplementbyggnad) överskrids med en komplementbyggnad
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 44 m² (83+41-80)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 33 m² (83-50)
- källare finns

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintlig inglasat uterum med en bruttoarea om 15 m² skall tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter att bygglov i efterhand beviljats.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning med egen anläggning. Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger i område 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns mulltoalett samt BDT-avlopp med 900 liters slamavskiljare slutbesiktigat den 8 november 2000.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom tillbyggnad av fritidshus skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften samt att överlämna frågan om tilläggsavgift till allmän förvaltningsdomstol.

Ordförandeutlåtande

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för olovlig tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 13 m².

Den föreslagna åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för olovligt byggande av tillbyggnad av enbostadshus.

Byggnadsnämnden föreslås också besluta om avgifter enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 33

Tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2008BN0026

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad med en bruttoarea om 35 m² till en total bruttoarea om 118 m² samt tillbyggnad av altanen med en byggnadsarea om 28 m² under förutsättning att
 - inglasat uterum om 15 m² och uthus om 12 m² tas bort innan slutbevis utfärdas dock senast den 26 februari 2011.

2. Avgift:	Bygglov:	1 932 kronor	
	<u>Byggnämnan:</u>	<u>1 764 kronor</u>	
	Summa avgifter:	3 696 kronor	(faktureras separat)

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggnämnan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 83 m² varav 13 m² är olovligt tillbyggda samt ett garage med en bruttoarea om 30 m². På fastigheten finns även en friggebod om 13 m² och två uthus med en bruttoarea om 15 respektive 12 m² samt ett mindre växthus.

Det olovligt tillbyggda behandlades i föregående paragraf.

Fastighetens areal är 6 465 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 35 m² och en byggnadsarea om 28 m². Byggnadsarean avser en altan.

Efter tillbyggnaderna får fritidshuset en bruttoarea om 118 m² men en byggnadsarea om 146 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 79 m² (118+41-80)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 68 m² (118-50)
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 11 m²
- högsta tillåtna antal komplementbyggnader (en komplementbyggnad) överskrids med en komplementbyggnad
- källare finns

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintliga byggnader på fastigheten ska tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov för olovligt byggande av tillbyggnad av enbostadshus.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning med egen anläggning. Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger i område 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns mulltoalett och BDT-avlopp med 900 liters slamavskiljare slutbesiktigat den 8 november 2000.

Ordförandeutlåtande

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för olovligt byggande av tillbyggnad av enbostadshus.

§ 34

Tillbyggnad av fritidshus

Brevik 1:306, Björnstigen 7

Dnr: 2008BN0388

Byggnadsnämndens beslut

- Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av ett fritidshus med en bruttoarea om 67 m² till en total bruttoarea för fritidshuset om 120 m².
 - Avgifter:

Bygglov:	5 124 kronor
Byggnämnan:	3 528 kronor
Summa avgifter:	8 652 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggnämnan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Avtal med entreprenörer ska redovisas senast vid byggsamrådet för att behovet av byggförsäkring och färdigställandeskydd ska kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 15 augusti 1991 samt fastighetsplan fastställd den 25 november 1940.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om i 53 m². Fastighetens areal är 4 065 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 67 m² till en total bruttoarea för fritidshuset om 120 m²

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 40 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Fastigheten ligger utanför planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd finns från 1992 för wc till tank om 3000 liter och att anordna slamavskiljare med en våtvolyt av 1 100 liter samt efterföljande rening med 20 m² infiltrationsyta. Enligt sökanden har anläggningen fungerat som avsett sedan år 2002 då nuvarande innehavare förvärvade fastigheten.

Ordförandeutlåtande

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

§ 35

Nybyggnad enbostadshus samt rivningslov och marklov Kumla 3:931, Fornuddsvägen 94A

Dnr: 2008BN0146

Byggnadsnämndens beslut

- Bygglov beviljas för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med källare och en byggnadsarea om 194 m² samt garage med en bruttoarea om 71 m² och marklov under förutsättning att
 - befintliga byggnader på fastigheten tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 26 februari 2011.
 - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av +40,8 meter respektive 41,1 meter.
 - färdigt golv i komplementbyggnad placeras på en höjd av + 29,2 meter.
- Avgifter:

Bygglov:	16 716 kronor
<u>Byggnämnan:</u>	<u>14 112 kronor</u>
Summa avgifter:	30 828 kronor (faktureras separat)

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggnämnan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Geoteknisk undersökning av bergets stabilitet ska redovisas före samråd.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd 5 maj 1955.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 1 364 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning och källare med en byggnadsarea 194 m² och garage placerat under mark med en bruttoarea om 71 m². Ansökan avser också marklov och rivningslov för befintliga byggnader.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan. Garage under mark räknas inte som byggnadsarea utan enbart som bruttoarea. Bruttoarean begränsas inte i detaljplanebestämmelserna.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Av tretton tillfrågade sakägare har tio inkommit med svar. Av dessa har fyra personer inget emot förslaget. Sex personer har inkommit med synpunkter.

Två personer, fastighetsägare till X och X, har inkommit med synpunkter (aktbilaga) på byggnadshöjden.

Bygglovsenheten har räknat byggnadshöjden till 5,4 meter, vilket ryms i detaljplanebestämmelserna.

Två personer, fastighetsägare till X, har inkommit med ett yttrande (aktbilaga) bestående av sex punkter. Sakägarna önskar att byggnadsnämnden försäkras om att byggherren kommer gå försiktigt fram avseende sprängnings- och markarbeten och utgår från att deras hus blir noggrant besiktigt före och efter sprängning. De undrar om anläggandet av terrassen påverkar markavslutningen mot fastighetsgränsen i norr. De anför rök från skorsten som en olägenhet samt befarar olägenhet på grund av buller från uppvärmnings- eller ventilationssystem och önskar en ventilationsredovisning. De önskar också att byggnadsnämnden uppmanar byggherren att gå försiktigt fram med byggnadsarbetet så att deras ek inte skadas. Slutligen undrar de om våningsantalet inte är två våningar plus entréplan.

Avseende sprängning åligger det byggherren att följa de föreskrifter som finns. Frågan om hur nivåskillnader tas upp i tomtens norra del framgår av ritning över fasad mot sydost, marken kommer inte att förändras mellan terrass och tomtgräns; en mur tar upp nivåskillnaden till terrassen. Rök från skorsten bedöms inte vara en betydande olägenhet, vid samrådet delges byggherren vilka hänsynsregler som gäller enligt gällande lagstiftning. Avseende eventuellt buller från uppvärmnings- eller ventilationssystem kan inte bygglovsenheten ställa krav på redovisning av ventilation för bygglovsprövning. Aktsamhet mot omgivningen är byggherrens ansvar. Definieringen av antal våningar har bygglovsenheten beräknat till en våning med källare och byggnadshöjden till 5,4 meter, vilket ryms i detaljplanebestämmelserna.

Två personer, fastighetsägarna till X, har inkommit med synpunkt (aktbilaga) om krav på en miljö- och värdekonsekvensutredning av två oberoende konsulter samt förslag på hur negativ påverkan ska kompenseras.

Bygglovsenheten anser inte att en miljöutredning eller värdekonsekvensutredning utöver en geoteknisk undersökning av berget kan krävas i detta fall.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintliga byggnader på fastigheten ska tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov för nybyggnad enbostadshus samt rivningslov och marklov.

Bygglovsenhetens bedömning

För att kunna bedöma hur mycket sjöutsikt som byggnaden kommer att skymma för bakomliggande hus har bygglovsenheten begärt in skisser med siktlinjer.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

§ 36

Nybyggnad av fritidshus samt rivningslov

Tyresö 1:432, Gärdsmylvägen 27

2008MB0014

Byggnadsnämndens beslut

- Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av ett fritidshus i en våning med en sammanlagt bruttoarea om 120 m², varav 4 m² i källare, till en total bruttoarea på fastigheten om 160 m² samt för rivning av del av befintligt fritidshus under förutsättning att
 - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av +32,7 meter
 - befintligt fritidshus minskas till 40 m² innan slutbevis utfärdas, dock senast den 26 februari 2011.

- Avgifter:

Bygglov:	8 988 kronor
<u>Byggnämnan:</u>	<u>7 056 kronor</u>
Summa avgifter:	16 044 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggnämnan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 3 oktober 1944 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 53 som avses rivas till viss del.

Fastighetens areal är 3 390 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m², varav 4 m² i källare, till en total bruttoarea på fastigheten om 160 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 80 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m²
- WC kommer att installeras.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintlig byggnad på fastigheten ska minskas till 40 m² innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär VA-försörjning med egen anläggning. Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger i område 20 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har den 13 januari 2009 beviljat XX tillstånd att inrätta BDT-avloppsanläggning på fastigheten. Tillståndet är förenat med villkor.

Ordförandeutlåtande

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att miljö- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus och delvis rivning av befintligt fritidshus.

§ 37

Återkallande av beslut

Dnr: 2004MB1470

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden återkallar beslut fattat den 29 januari 2009, § 3.
-

Beskrivning av ärendet

På byggnadsnämndens sammanträde den 29 januari 2009, § 3 beslutades om bygglov i efterhand för ändring av tidigare beviljat lov, byggnadsavgift för olovligt utförda åtgärder samt föreläggande avseende fastigheten X. Beslutet var dock av misstag riktat till felaktig fastighetsägare och måste därför återkallas. Ärendet behandlas på nytt under nästföljande paragraf.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta att återkalla beslut fattat den 29 januari 2009, § 3.

§ 38

Bygglov i efterhand för ändring av tidigare beviljat lov, byggnadsavgift för olovligt utförda åtgärder samt föreläggande

Dnr: 2004MB1470

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov i efterhand för utökad källardel med en ny tillkommen bruttoarea om 64 m² beviljas.
2. Ansökan om marklov och bygglov i efterhand för markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass avslås.
3. Avgift för bygglov i efterhand: 2 016 kronor (faktureras separat)
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor för källare, markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass som uppförts utan bygglov.
5. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 54 m²
6. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 100 000 kronor föreläggs XX, ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda förutom källardelen enligt punkt 1 ovan senast 3 månader efter mottagandet av beslutet. Markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass ska tas bort så att byggnation och markuppfyllnader överensstämmer med lov beviljat den 11 februari 2005, § B033.

Upplysning

Byggnadsavgiften (20 160 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två (2) månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 12 juni 2003 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 12 juni 2003.

Beskrivning av ärendet

På byggnadsnämndens sammanträde den 29 januari 2009, § 3 fattades beslut i ärendet som av misstag var ställt till fel fastighetsägare. Den lagfarna ägaren till fastigheten sedan den 14 februari 2008 är XX.

På fastigheten finns ett enbostadshus i två plan med en byggnadsarea om cirka 228 m².

Fastighetens areal är 1 506 m².

Bygglov för ett enbostadshus i två plan med en byggnadsarea om 200 m² beviljades den 11 februari 2005, § B033.

Den 5 september 2008 inkom klagomål på pågående byggnation. Vid tillsyn på fastigheten den 9 september 2008 konstaterades att bygglovet inte hade följts och tillbyggnad i form av poodel med terrass, del av källare samt markuppfyllnader hade utförts utan lov.

Den 30 september 2008 inkom ansökan om lov i efterhand för tillbyggnad i form av poodel med terrass, del av källare samt markuppfyllnader.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt 2008 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren mellan oktober och december 2008. I en skrivelse från fastighetsägaren som inkom den 15 oktober framkommer följande. Sökanden anser att tillbyggnaden i form av poodel med terrass inte utgör byggnadsarea, vidare vill sökanden finna en lösning på markuppfyllnaderna tillsammans med bygglovsenheten.

Bygglovsenheten träffade den sökande på plats den 21 oktober. Då förklarades igen att kontoret anser tillbyggnad i form av poodel med terrass utgöra en byggnadsarea och att kontoret bedömer att de markuppfyllningar som gjorts inte kan godkännas då de strider mot detaljplanen. Sökanden ville då fundera på hur han skulle gå vidare för att sedan återkomma.

Den 4 december 2008 kommunicerades att fastighetsägaren fick ytterligare tid på sig att ta bort det olovligt utförda. Den 15 januari 2009 inkom en skrivelse från fastighetsägarens ombud där följande framkommer. Fastighetsägaren hävdar att den utökade tillbyggnad i form av poodel med terrass inte utgör byggnadsarea men meddelar att man kommer återgå till ursprungligt utförande. Vidare vill fastighetsägaren finna en lösning på markuppfyllnaderna tillsammans med bygglovsenheten. Slutligen önskas lov för källare i efterhand.

Den sökande har tidigare meddelat att kontakt ska sökas med kommunen för att diskutera markuppfyllnader. Ingen kontakt rörande markuppfyllnader har tagits och inga förslag på ändrade markuppfyllnader har inkommit.

Avvikelser från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomtplats med 28 m²
- tillbyggnaden i form av poodel med terrass ligger 1,5 meter från tomtgräns istället för tillåtna 4,5 meter.
- markuppfyllnaderna är för omfattande och strider därmed mot detaljplanen som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

Bygglövsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § när det gäller nytillkommen källardel med en bruttoarea om 64 m² och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för denna del.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Föreslagen tillbyggnad i form av pooldel med terrass kan inte ses som en mindre avvikelse från detaljplanen då tillbyggnaden innebär ett överskridande av byggrätten med cirka 28 m². Tillbyggnaden ligger också 1,5 meter från tomtgränsen istället för tillåtna 4,5 meter och innebär en betydande olägenhet för grannen i enlighet med plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

Vidare är föreslagna markuppfyllnader så omfattande, på vissa ställen upp till 3 meter, att de måste anses strida mot detaljplanen som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas. Markuppfyllnaderna kan därför inte ses som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § därmed saknas för tillbyggnad i form av pooldel med terrass samt markuppfyllnader föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad i form av pooldel med terrass samt markuppfyllnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta följande:

1. Bygglov i efterhand för utökad källardel med en nytillkommen bruttoarea om 64 m² beviljas.
2. Ansökan om marklov och bygglov i efterhand för markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pooldel med terrass avslås.
3. Avgift för bygglov i efterhand: 2 016 kronor (faktureras separat)
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor för källare, markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pooldel med terrass som uppförts utan bygglov.
5. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 54 m²
6. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 100 000 kronor föreläggs XX, ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda förutom källardelen enligt punkt 1 ovan senast 3 månader efter mottagandet av beslutet. Markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pooldel med terrass ska tas bort så att byggnation och markuppfyllnader överensstämmer med lov beviljat den 11 februari 2005, § B033.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglövsenhetens förslag.

§ 39

Kontaktperson angående Boverkets energideklarationsregister

Dnr: 2009BN0081

Byggnadsnämndens beslut

1. Tillförordnad bygglovschef Set Maront utses som kontaktperson angående Boverkets energideklarationsregister.
-

Beskrivning av ärendet

Bakgrunden framgår av skrivelse från Boverket daterad den 7 maj 2008 (aktbilaga).

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås utse tillförordnad bygglovschef Set Maront som kontaktperson angående Boverkets energideklarationsregister.

Verksamhetsberättelse för byggnadsnämnden och miljö- och byggnadsnämnden 2008

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämndens och miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsberättelse 2008 godkänns.
-

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadschef Elisabeth Argus redovisar verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2008 (aktbilaga).

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås godkänna verksamhetsberättelse 2008.

§ 41

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Information från stadsbyggnadskontoret

Information från miljö- och trafikenheten beträffande inventering av skymmande häckar och buskage vid tomtgräns i prioriterade områden och vägar inom kommunen.

§ 43

Meddelanden

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 10 januari 2008.

Länsrätten bifaller överklagandet och upphäver länsstyrelsens beslut i den del det överklagats samt fastställer miljö- och byggnadsnämndens beslut den 7 april 2005 att bevilja tillfälligt bygglov för infartsparkering.

Överklagande av vägrat bygglov för nybyggnad av fritidshus och marklov för grundläggning och gjutning av bottenplatta den 16 december 2004, § 228.

Länsstyrelsen avslår överklagandet vad gäller beslut om bygglov.

Länsstyrelsen upphäver miljö- och byggnadsnämndens vitesföreläggande i den del det avser markuppfyllnader, murar, trappor sam mur- och stolpanläggning.

Överklagandet i den del det avser föreläggandet att vid vite ta bort murar med betongplatta avslås. Vitesbeloppet bestäms till 200 000 kronor.

Länsstyrelsen beslutar att byggnadsavgiften bestäms till 23 040 kronor.

Överklagande av negativt förhandsbesked för tillbyggnad av fritidshus den 21 februari 2008, § 23

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till byggnadsnämnden för ny handläggning
