

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-09-09

1 (15)

Dnr: 2006MB0682

Byggnadsnämnden

Förlängning och ändring av beviljat bygglov

Förslag till beslut

1. Ansökan om ändring och förlängning/förnyelse av beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105 gällande förlängning/förnyelse, markuppfyllnader och spaljé invid bostadshus avslås.
2. Ansökan om ändring av beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105 gällande bygglov av stödmur beviljas i efterhand.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Azadeh Iranpour
Bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Den 17 november 2005 beviljar miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun marklov i efterhand för fastigheten X i syfte att göra tomten klar för nybyggnad av enbostadshus. Den 24 augusti 2006 beviljar byggnadsnämnden bygglov för ett parhus med suterrängvåning. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med suterrängvåning med en byggnadsarea om 227 m² samt en 20 meter lång och 1,0 meter hög mur i tomtgräns.

Förslaget avviker mot gällande detaljplan genom att den sammanlagda bebyggelsen överskrider den största tillåtna byggnadsarean (1/7 del av tomtens area) 208 m² med 19 m² (9 %).

Klagomål på att beviljat bygglov inte följs inkommer till enheten vid flera tillfällen med början i maj 2007. Efter tillsyn på plats upplystes fastighetsägaren till X via brev att bygglovet inte följs vad gäller

mark vid fasader. Fastighetsägarna gavs då möjlighet att inkomma med en förklaring och ansöka om ändring av beviljat bygglov.

I yttrande som inkom i december 2007 meddelar fastighetsägarna att byggnationen inte är färdigställd och att huset putsats för att få ett skyddande hölje samt att avsikten är att färdigställa inom ramarna för det beviljade bygglovet.

Under november 2008 klagar fastighetsägaren till grannfastigheten X på nytt att bygglovet inte följs. Bygglovenheten konstaterar att markarbetena inte färdigställts.

I oktober och november 2008 hålls möten på stadsbyggnadskontoret med fastighetsägarna till X och X för att medla fram en lösning beträffande placering och utformning av en stödmur mellan fastigheterna.

I mars 2009 hålls ytterligare ett möte, och i en skrivelse avråder bygglovenheten från vidare arbete med anledning av att det råder en tvist i ärendet. Om arbete utförs sker detta, enligt skrivelsen, på egen risk.

I oktober 2009 inkommer grannen med nya klagomål på att bygglovet inte följs och anger att byggnaden inte motfyllts enligt givet bygglov trots att marknivåerna/arbetena verkar färdigställda samt att parhuset innehåller fler än två lägenheter.

Den 21 oktober 2010 § 163 fattar byggnadsnämnden beslut om överträdelse av beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105 för tvåbostadshus och olovligt byggande av stödmur som anlagts framför huset.

Byggnadsnämnden beslutade att debitera ägarna till fastigheten X byggnadsavgift för överträdelse för olovligt byggande av stödmur, utebliven motfyllnad mot fasad samt tillskapande av ytterligare två lägenheter.

I november 2010, överklagas beslutet till länsstyrelsen av fastighetsägarna på X. Som skäl för överklagandet anförs att nämnden inte skall ingripa när byggnationen inte är färdigställd.

I december 2010 inskickas överklagande från X gällande bygglov för X till länsstyrelsens för prövning. Överklagandet gäller bland annat tvist om markhöjder mellan fastigheter.

I mars och april 2011 inkommer två ansökningar från ägarna till X gällande marklov avseende markanpassning, uppförande av mur och spalje samt förlängning av redan beviljat lov till bygglovenheten.

I maj 2011 inkommer yttrande från Sven-Åke Sonesson som på uppdrag av bygglovenheten i Tyresö kommun, gjort en utredning i ärendet.

I juni 2011 meddelas fastighetsägaren till X att en förlängning inte kommer att kunna beviljas enligt ändringsansökan. Byggnationen måste färdigställas inom givet lov. Fastighetsägaren uppmanas att komma in med en reviderad ansökan och meddela bygglovenheten om han vill ha ärendet prövat i nämnden den 25 augusti 2011. X informeras att frågan gällande antalet lägenheter i huvudbyggnaden inte är att betrakta som bygglovsfråga .

Den 1 juli 2011 hålls möte på fastigheten där fastighetsägarna åter informeras om att bygglovenhetens samlade bedömning är att återfyllnad enligt givet bygglov är den primära åtgärden.

I juli 2011 lämnas en reviderad ansökan med tidplan till bygglovenheten från fastighetsägaren. Åtgärder enligt ansökan bedöms vara bristfälliga och fastighetsägaren uppmanas att komma in med ett ytterligare reviderat förslag innan nämndens sammanträde i augusti.

I augusti 2011 lämnas besked till fastighetsägarna att ärendet skall tas upp på byggnadsnämndens sammanträde den 29 september i stället för som tidigare meddelats i augusti.

Den 7 september inkommer yttrande (aktbilaga) från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om ändring av beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105 för nybyggnad av tvåbostadshus avseende markanpassning samt uppförande av mur och spaljé inkommer till bygglovenheten den 21 mars 2011.

Ansökan om förlängning av redan beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105, inkommer till bygglovenheten den 27 april 2011.

Den 17 november 2005 § 228 beviljar miljö- och byggnadsnämnden Tyresö kommun marklov i efterhand (dnr 2005 MB0903). Marklovet beviljas för schaktning och uppfyllnad av tomtmark i syfte att göra tomten klar för nybyggnad av enbostadshus och garage under förutsättning att färdigt golv i huvudbyggnadens suterrängplan placeras på en höjd av +32,75. Med beslutet finns en enklare godkänd sektionsritning som visar tänkt placering för huvudbyggnad. På sektionsritningen redovisas en slät mur som möter marken strax under +30, 0 meter i tomtgräns mot öster. Murens höjd uppskattas till strax över en meter. En sektion visar hur den naturliga marknivån på X förhåller sig till platsen. En planritning som visar var på tomten sektionen är dragen saknas.

Den 24 augusti 2006 § 105 beviljar byggnadsnämnden bygglov för ett parhus med suterrängvåning. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus med suterrängvåning med en byggnadsarea om 227 m² samt en 20 meter lång och 1,0 meter hög mur i tomtgräns.

Förslaget avviker mot gällande detaljplan genom att den sammanlagda bebyggelsen överskrider den största tillåtna byggnadsarean (1/7 del av tomtens area) 208 m² med 19 m² (9 %).

Klagomål på att beviljat bygglov inte följs inkommer till kontoret vid flera tillfällen med början den 28 maj 2007.

Den 30 oktober 2007 överklagas beslutet av fastighetsägaren X.

Efter utförd tillsyn på plats upplystes fastighetsägaren X 7 november 2007 via brev, att bygglovet inte följs vad gäller mark vid fasader. Fastighetsägarna gavs då möjlighet att inkomma med en förklaring och ansöka om ändring av beviljat bygglov.

I yttrande som inkom den 6 december 2007 meddelar fastighetsägarna att byggnationen inte är färdigställd och att huset putsats för att få ett skyddande hölje samt att avsikten är att färdigställa inom ramarna för det beviljade bygglovet.

Den 7 november 2007 avvisar kommunen överklagandet från XX daterat den 30 oktober 2007 då det inkom för sent.

Avvisningsbeslutet överklagas av XX till länsstyrelsen som den 17 december 2007 avslår överklagandet.

På uppdrag av Tyresö Kommun, gör SWECO en geoteknisk bedömning om stödmur mellan rubricerade fastigheter har en tillfredställande stabilitet. Som underlag används tomtkartor, bygglovrutningar, inmätningar gjorda av kommunen samt besiktning på plats med fotografier. Den 19 december 2007 konstateras i PM från SWECO/VBB att nivåskillnaden som tas upp av oordnad sten och blockfyllning, lagd med en brant slänt, är ca 2,2 meter. Enligt skrivelsen är stenblocken löst utlagda med stora hålrum. Släntlutningen konstaterades vara delvis brantare än 45°. Bedömningen var att muren inte hade en tillfredställande stabilitet men det bedömdes inte som risk för stora ras eller skred. En risk för att blocken flyttar sig i förhållande till varandra vid kraftigt regn eller återkommande frysning/tjällossning bedömdes finnas samt att enstaka block kunde ramla ned på marken nedanför släntfoten. Fyra enklare skisser tas fram av SWECO/VBB för att försöka lösa tvisten, bland annat med hjälp av så kallade L –stöd samt ett förslag med en naturlig släntning i lutning 1:1,5 med 200 millimeter krossmaterial ovan stenblocken.

Under november 2008 klagar XX på nytt att bygglovet inte följs och undrar om kommunen inte ska agera. Han påpekar också att marken planats ut ytterligare. Bygglovenheten konstaterar att markarbetena inte färdigställts. Då bygglov pågår och gäller i 5 år saknar bygglovsenheten möjlighet att utfärda föreläggande om rättelse i detta fall.

Den 30 oktober och 24 november, 2008 hålls möten på stadsbyggnadskontoret med fastighetsägarna till X och X i ett försök från Tyresö kommun att slutligen medla fram en lösning beträffande placering och utformning av en stödmur mellan fastigheterna.

Den 16 mars 2009 i kommunikering till XX avråder bygglovenheten från vidare arbete med anledning till att det råder en tvist i ärendet. Om arbete utförs sker detta, enligt skrivelsen, på egen risk. Skrivelsen refererar till ett möte den 12 mars 2009 med byggnadsinspektör Klaes Gustafsson från Tyresö kommun, XX (X) samt XX & XX (X). I skrivelsen konstateras att XX avvisar nya förslag på utformning av stödmur från X. Inga fler möten bedömdes vara aktuella vid den tidpunkten.

Den 29 oktober 2009 inkommer grannen med nya klagomål på att bygglovet inte följs och anger att byggnaden inte motfylls enligt givet bygglov trots att marknivåerna/arbetena verkar färdigställda samt att parhuset innehåller fler än två lägenheter.

Den 30 oktober 2009 skriver bygglovsenheten till XX och XX. I brevet påtalas de två möjligheter som plan- och bygglagen medger när bygglov inte följs, att rättelse kan utföras inom utsatt tid eller att ansökan om bygglov/marklov kan sökas i efterhand. Man delges även möjlighet att yttra sig. Det påtalas också att arbetena verkar vara mer eller mindre färdigställda. Inget nämns om antal lägenheter då tillsyn invändigt ännu inte utförts.

Den 2 december 2009 inkommer frågor på bygglovenhetens brev samt bemötande av klagomålet. XX önskar skriftligt svar från bygglovsenheten för att kunna inkomma med yttrande till nämndens sammanträde den 11 februari 2010.

Den 28 december 2009 svarar bygglovenheten på frågorna och meddelar att synpunkter på grannens brev är noterade. Det meddelas också att ärendet kommer att diskuteras på politikerberedning för att få den politiska synen på om bygglov följs eller inte. Kopia sänds till fastighetsägarna till grannfastigheten, X.

Den 11 januari 2010 svarar XX på bygglovenhetens skrivelse att själva huset på fastigheten är uppfört enligt gällande bygglov om än att vissa åtgärder, däribland markarbeten inte är färdigställda. Problemet med markarbeten och mur i tomtgräns mot grannen tas åter upp som skäl för att inte färdigställa markarbeten/motfyllnad mot fasad. Man gör återigen gällande att det är en källarvägg som ligger under angränsande markyta.

Den 21 januari 2010 meddelas XX skriftligen vad den politiska beredningsgruppen ansåg om husets utseende och att den tvist som gällde byggnation av mur i tomtgräns inte bedömdes påverka möjligheten att motfylla huset enligt beviljat bygglov. I informationsskrivelsen meddelades vidare att den putsade väggen gjorde att man uppfattade huset som ett tvåvåningshus. Bygglovenheten meddelar att den del som är under altanen inte behöver motfyllas men att hela gavlarna skall se ut som i bygglovet. Det utrymme som då blev under altanen kunde inspekteras antingen genom en lucka i altanen eller från en lucka inifrån huset. Det skulle inte vara möjligt att gå runt huset. En direkt fråga ställdes huruvida byggherren och kvalitetsansvarige hade för avsikt att motfylla direkt mot den putsade fasaden. Om ändringslov söktes för nya marklinjer där enda ”motfyllnad” som fanns var den under altanen skulle kontoret föreslå nämnden att avslå ansökan, då kontoret såg det som ett tvåvåningshus.

Den 29 januari 2010 inkommer XX med svar och önskar ett möte med byggnadsinspektör Klaes Gustafsson och bygglovshandläggare Set Maront på plats för att reda ut frågor om bland annat altan och motfyllnad. XX påtalar att markarbetena går att färdigställa oavsett tvisten i tomtgräns men att kostnaderna - på grund av tvisten, kan påverka den slutliga kostnaden.

Den 8 februari 2010 meddelar Set Maront skriftligen att XX är välkommen till bygglovsenheten den 19 mars för att diskutera frågorna. Mötet ställdes in av bygglovsenheten på grund av sjukdom.

Under maj 2010 besöker XX kontoret för att ta del av alla handlingar i akten. XX meddelar då att markarbetena inte färdigställts och påtalar att dom har ytterligare ett och ett halvt år på sig att färdigställa dessa.

Den 25 maj 2010 görs tillsyn på platsen av Klaes Gustafsson och Set Maront tillsammans med XX och XX. Det konstateras att en gräsmatta har anlagts direkt utanför ena gaveln. Vid den andra gaveln har en friggebod placerats dryga metern från huslivet med samma bjälklagshöjd som i suterrängvåningen. En stödmur i vinkel med en sammanlagd längd av 11,95 meter och en höjd av 1,33 meter, som inte fanns med i bygglovet, har byggts för att tillskapa en uteplats. Enligt beviljat bygglov ska det finnas två stödmurar på varje gavel för att få en terrassering som tar upp nivåskillnaderna runt huset.

Vid invändig tillsyn konstaterades att i suterrängvåningen, i parhusets ena lägenhet hade ett pentry installerats och den passage som angavs i bygglovet satts igen med tre sammankopplade garderober. Fastighetsägarna meddelar att de vid byggsamrådet blivit uppmanade att installera pentry, för att tillgodose kravet på tillgänglighet. Ingen uppgift om pentry återfinns i samrådsprotokollet. Efter att med svårighet ha rubbat garderoberna kunde man okulärt konstatera att dörröppningen var isolerad. Utrymmet bakom garderoberna hade isolerats för att, citat: ”slippa ljud mellan planen”. Vid kontroll från andra sidan väggen konstaterades att en bokhylla skymde hela passagen. Fastighetsägarna upplyste om att det var lika i den andra parhusdelen. Bygglovsenheten ville inte diskutera frågan om lägenhetsantal eller färdigställande på plats.

E-post inkommer till bygglovchef Azadeh Iranpour den 26 maj 2010 där XX framför klagomål på tjänstemännens agerande vid tillsynen den 25 maj 2010. I skrivelsen efterfrågas att en juridisk sakkunnig skall gå igenom ärendet. Fastighetens ägare hävdar att man flertalet gånger fått motstridiga uppgifter huruvida det skall motfyllas eller inte, både vid samråd, skriftligt och muntligt. I skrivelsen anför flera punkter bland annat att slutbesiktning på den egna fastigheten ännu inte är gjord och att det då är för tidigt att uttala sig huruvida bygglovet följts eller inte.

Vidare anför att bristen på terrassering beror på den uppkomna tvisten i tomtgräns och att kommunen där har avrått från vidare arbeten.

Klagomål på bygglovsenhetens handläggning av ärendet inkommer till bygglovsenheten den 31 maj 2010 från XX både gällande tvisten om mur i tomtgräns mot granne och bygglovsenhetens syn på den egna byggnationen samt grannens (X) åtaganden. XX hänvisar åter till skriftligt godkännande från X.

Fastighetsägarna till X ifrågasätter i klagomålet, vem som skall stå för de extrakostnader som uppkommer av den uppkomna höjdskillnaden, angränsande fastighet eller Tyresö kommun.

Ingen ansökan om ändring av bygglov inkommer till bygglovsenheten vid den här tidpunkten trots upprepad kommunikering. Fastighetsägarna X inkommer med ytterligare frågor gällande den uppkomna höjdskillnaden mellan egen fastighet och X. Man poängterar åter att det inte är färdigställt och att Tyresö kommun avrått från vidare arbeten då det pågår en tvist.

Den 21 juni 2010 skickas E-post från XX till Tyresös kommundirektör Bo Renman samt till stadsbyggnadskontorets dåvarande chef Elisabeth Argus med flera.

I brevet framförs klagomål på hur ärendet är skött. Det anförts att det inte är möjligt att färdigställa med tanke på den uppkomna tvisten i tomtgräns och att det ständigt införs nya omständigheter i ärendet. Handläggningen är inte, enligt XX, i linje med gällande lag och därmed felaktig vilket innebär, enligt X, att bygglovsenheten saknar möjlighet att utfärda rättelse i detta fall.

XX hänvisar till e-post från april 2008 mellan XX och tidigare bygglovchefen Inger Carlsson att det endast handlar om ett exteriört färdigställande inom ramarna för definitionen av souterrängvåning. I skrivelsen emotses ett möte med Elisabeth Argus samt aktuell fastighets kvalitetsansvarig.

Förslag till beslut kommuniceras med fastighetsägarna den 22 juni 2010. Synpunkter inkommer. Ägarna till fastigheten informeras i kommuneringsbrevet om möjlighet att inom en viss tid söka bygglov i efterhand, enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 §. Mottagningsbevis inkommer bygglovsenheten den 28 juni 2010.

E-post inkommer från XX den 20 oktober 2010 till Azadeh Iranpour där han efterfrågar protokoll från möte med stadsbyggnadchefen Elisabeth Argus, Azadeh Iranpour samt KA XX den 1 juli 2010. Enligt skrivelsen diskuterades på mötet den uppkomna höjdskillnaden på två meter mellan fastigheterna och fick enligt egen uppgift, löften att detta skall utredas. XX upplyser vidare att Sven-Åke Sonesson (sakkunnig PBL) deltog vid en tillsyn på rubricerad fastighet den 10 augusti 2010. Fastighetens ägare anför att han såg det som ett oanmält besök och att det vid tillsynen hade diskuterats vad huset klassats som vid aktuellt datum, trots att det inte var färdigställt. Azadeh Iranpour bekräftar i E-post samma dag att Sven-Åke Sonesson är inkopplad i ärendet för att göra en utredning, både i sakfrågan och i processen samt att Sonesson deltagit i tillsynen. Bygglovsenhetens chef upplyser om att ärendet kommer att tas upp i byggnadsnämndens sammanträde nästkommande dag och att beslutet går att överklaga, information om hur man överklagar kommer att sändas med beslutet.

Den 21 oktober 2010 fattar byggnadsnämnden beslut § 163, om överträdelse av beviljat bygglov för tvåbostadshus § 105 och olovligt byggande av stödmur. Byggnadsavgift på 34 000 kronor åläggs fastighetsägarna. I nämndens beslut konstateras att ovan nämnda bygglov inte följts, en stödmur hade anlagts utan bygglov samt ändring av byggnad, som enligt PBL 8 kapitlet § 1 kräver bygglov, hade utförts genom att ytterligare två bostäder inretts. Eftersom uppförande av friggebod, där det enligt fasadritningar ska finnas två stödmurar, skett utan att ansökan om ändring av bygglov inkommit konstaterade bygglovsenheten att man aldrig haft för avsikt att följa bygglovet avseende motfyllnad mot fasader.

Byggnadsnämnden beslutade således att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § att debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (8 500 kronor) = 34 000 kronor för överträdelse av beviljat bygglov daterat den 24 augusti 2006 § 105, genom utebliven motfyllnad mot tre fasader, för olovlig inredning av ytterligare två lägenheter samt för olovligt byggande av stödmur med en längd av 11,95 meter och en högsta höjd om 1,33 meter. Överträdelsen avsåg utebliven motfyllnad mot fasad samt tillskapande av ytterligare två lägenheter. Datum när överträdelserna senast skall vara åtgärdade medges inte i beslutet.

Den 8 november 2010 inkom mottagningsbevis från XX.

Den 16 november 2010 inkom mottagningsbevis från XX och XX.

Den 23 november 2010, överklagas beslut § 163 till länsstyrelsen av fastighetsägarna på X.

Den 1 december 2010 inskickas överklagande från X genom ombud gällande bygglov X § B270 (*dnr. 2006 MB 0665*) till länsstyrelsen för prövning från Tyresö kommun.

Den 21 mars 2011 inkommer ansökan om marklov avseende markanpassning samt uppförande av mur och spaljé till bygglovenheten.

Den 27 april 2011 inkommer ansökan om förlängning av redan beviljat bygglov § 205 den 24 augusti 2006 till bygglovenheten.

Den 2 maj 2011 inkommer yttrande från Sven-Åke Sonesson som på uppdrag av bygglovenheten i Tyresö kommun, gjort en utredning i ärendet. Sonesson konstaterar: Inom gällande detaljplan tillåts på den aktuella fastigheten att två lägenheter får uppföras och högst 1/7 av tomten bebyggas. Byggnad får uppföras med högst en våning, vind får inredas. Sonesson gör vidare bedömningen avseende aktuell definition av begreppet souterrängvåning: ”Begreppet souterränghus finns inte definierat i bygglagstiftningen. Våningsbegreppet har klargjorts i 9 § i plan- och byggförordningen som ett utrymme där golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Begreppet har inte heller ändrats i den nya plan- och byggförordningen som trädde i kraft den 2 maj 2011”. ”Vid besök på platsen kan konstateras att motfyllning och

markarbeten i anslutning till bostadsbyggnaden ej har skett i enlighet med de handlingar som ligger till grund för beviljat bygglov. Byggnaden har i sitt nuvarande utförande två våningar”. Ägarna till fastigheten har, enligt Sonesson, ”redovisat ett förslag till justering av marknivåerna i anslutning till byggnaden där man redovisar en utfyllnad av en större del mot den sydvästra fasaden, men inga avgörande förändringar av gavlarna. Förslaget visar i en översiktlig beräkning att medelmarknivån blir ca 2,6 meter.

Det är mot den bakgrunden tveksamt om avvikelserna kan betraktas som en sådan mindre avvikelse som kan godtas enligt bestämmelserna 8 kap. 12 § i plan och bygglagen då det strider mot detaljplanens syfte”. Sven-Åke Sonesson avslutar yttrandet med en uppmaning till att en dialog kommer till stånd med fastighetsägarna, där ”primärt marknivåerna diskuteras”.

E-post skickas till XX 11 maj, 2011 med att informera om ny handläggare i ärendet.

E-post inkommer från XX till tidigare handläggare den 18 maj 2011.

Frågan gäller handläggningstiden. E-posten besvaras med att ärendet är under utredning.

E-post inkommer från XX 10 juni, 2011 till bygglovenheten. Svaret är att förlängning inte kommer att kunna beviljas enligt ändringsansökan. Byggnationen måste färdigställas inom givet lov. XX informeras om att ändringslov kan beviljas på delegation, men då måste ändringsförslaget vara anpassat till planen, vilket nuvarande förslag enligt bedömningen inte är. Fastighetsägaren uppmanas att komma in med en reviderad ansökan och meddela bygglovenheten om han vill ha ärendet prövat i nämnden den 25 augusti 2011. X informeras vidare gällande frågan om antalet lägenheter är bygglovpliktig. Så som det är utfört, är den inte bygglovpliktig och således inte en fråga för bygglovenheten. Frågan var aktuell som ståndpunkt tidigare i ärendet.

E-post inkommer från XX den 14 juni 2011 till handläggaren på bygglovenheten samt till handläggaren på länsstyrelsen. X vill ha besluten skriftligt med tillhörande motivering samt hänvisar till den utdragna tvist som berör muren.

E-post från handläggaren till XX 17 juni 2011 med förtydligande att det endast var bygglovenhetens bedömning han fick ta del av, inte ett beslut. Information ges att ärendet tas till nämnden 25 augusti 2011 men att han innan dess har möjlighet att komma med yttrandet och att nämndens beslut går att överklaga. X informeras ytterligare om att huvudfrågan för bygglovenheten gäller motfyllnaderna runt huvudbyggnaden och inte färdigställandet av slänt, stödmur och husentré med trappa.

I e-post den 14 juni 2011 till XX upplyser bygglovenhetens chef Azadeh Iranpour att han kommer att få ta del av tjänsteskrivelse i ärendet samt yttra sig om den innan nämndens sammanträde den 25 augusti 2011.

Den 20 juni 2011 inkommer e-post från XX till bygglovenhetens chef Azadeh Iranpour med flera. I svare-post upplyser än en gång bygglovenhetens chef att ärendet kommer att tas till byggnadsnämndens sammanträde i augusti och att fastighetsägarna kommer att få kopia på förslag till beslut och tillfällen att yttra sig i frågan innan nämnden fattar sitt beslut.

Den 30 juni 2011. Telefonsamtal från XX där handläggaren förklarar att fastighetsägarna måste följa givet lov gällande punkten motfyllnad runt huset. Överenskommelse om möte på fastigheten nästkommande dag.

Den 30 juni 2011 skickas Sven- Åke Sonessons yttrande med post till fastighetsägarna X.

Den 1 juli 2011 hålls ett möte på fastigheten där XX, XX och handläggare Kent Wiklund deltar. Vid mötet informeras fastighetsägarna åter om att bygglovenhetens samlade bedömning är att motfyllnad enligt givet bygglov är den primära åtgärden. Tillsammans med XX noteras aktuella markförhållanden runt huvudbyggnaden samt de åtgärder som fastighetsägarna utfört. Med fastighetsägarnas godkännande tas fotografier på plats.

Samtal förs med XX kring motfyllnaden under platsbesöket. XX uppmanas att komma in med en enklare skiss där fastighetsägarna förklarar hur de hade tänkt sig att motfyllnaden skulle kunna genomföras samt en tidplan för åtgärderna. Bygglovenheten skall då ta ställning till en ändring av befintligt lov. Problemet med stenröset mot X kvarstår. XX förklarar att den tidigare åtgärden med stenblock var enda lösningen eftersom marknivåerna i de två givna byggloven för fastigheterna X och X inte överensstämmer. XX tar upp frågan, om slutbevis kan utfärdas för fastigheten, om fastighetsägarna lever upp till kravet på återfyllnad så länge som tvisten med stenröset pågår. Fastighetsägarna uppmanas att sända in en kopia till bygglovenheten på skrivelse som bekräftar att bygglovenheten tidigare avrått från arbeten samt en kopia på kommunikering gällande att bygglovenheten uttryckt att det inte behöver motfyllas under altanen.

Den 3 juli 2011 inkommer kopior på ovan nämnda skrivelser från XX till bygglovenheten. Vidare hänvisar fastighetsägaren till byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll den 15 juni 2011 § 73 gällande bygglovärende för nybyggnad av enbostadshus:
"... rättspraxis (se bland annat Boverkets yttrande den 8 augusti 2008 10110-2298/2008 och det i samband med detta avgörandet hos kammarrätten i Stockholm mål nr 3604-07, den 18 maj 2009) gör gällande att en suterrängvåning avses en våning utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. För att en byggnadsdel skall betraktas som källare måste dels avståndet mellan medelmarknivå och överkant bjälklag underskrida 1,5 meter och dels får ingen fönstervägg ligga i nivå med omgivande mark." XX emotser vidare ett skyndsamt avhörande gällande svar på frågor ställda till bygglovenhetens chef Azadeh Iranpour den 20 juni 2011.

Den 4 juli 2011 skickas e-post till XX från handläggaren.

Den 8 juli 2011 inkommer skrivelse från XX till bygglovenheten, stadsbyggnadschef Åke Skoglund, kommundirektör Bo Renman med flera. Skrivelsen gäller kvalitetsgarantier som är utfärdade av Tyresö kommun samt berör ställda frågor till bygglovenhetens chef Azadeh Iranpour den 21 juni 2011 gällande ärendets utdragna handläggningstid, utlovade utredningar samt sakfrågor. XX blir informerad om att när datum för färdigställande har passerat, kommer byggnadsnämnden att göra platsbesök och efter det tas ställning till eventuellt vitesföreläggande samt om bygglov i efterhand kan beviljas.

Den 11 juli 2011 skickar kommunalråd Fredrik Saweståhl kvalitetsgarantierna med e-post till XX.

Den 12 juli 2011 lämnar XX in en reviderad ansökan med tidplan till bygglovenheten.

Den 13 juli 2011. I telefonsamtal informeras X om att reviderade ritningar troligen inte kommer att kunna beviljas. Fastighetsägaren meddelar att han avser att komma in med ytterligare reviderat förslag avseende markanpassningen.

Den 14 juli 2011. E-post från XX som anmäler sig som juridiskt ombud för XX.

Den 15 juli 2011. E-post inkommer från XX som besvaras av handläggaren.

Den 15 juli 2011. E-post inkommer från XX till Peter Holck, kopia till kommunjurist Staffan Agesand.

Den 19 juli 2011. E-postkontakt med sökande av bygglovkoordinator.

Den 29 juli 2011. E-postkonversation mellan XX och Fredrik Saweståhl under perioden den 19 juli 2011 till och med den 29 juli 2011.

Den 3 augusti 2011. E-post inkommer från XX som besvaras av handläggaren.

Den 4 augusti 2011. E-postkonversation mellan XX och handläggaren.

Den 7 augusti 2011. E-post inkommer med bilder på en fastighet på X från XX till Matilda Lundh.

Den 8 augusti 2011. E-postkonversation mellan XX och Matilda Lundh under perioden den 7 augusti till och med den 8 augusti 2011.

Den 11 augusti 2011. KommunikERING med förslag till beslut skickas med mottagningsbevis till XX. E-postkonversation mellan handläggaren och XX.

Den 11 augusti 2011. KommunikERING med förslag till beslut skickas med mottagningsbevis till XX. E-postkonversation mellan handläggaren och XX.

Den 15 augusti 2011. E-postkonversation mellan XX och handläggaren.

Den 16 augusti 2011. E-postkonversation mellan XX och Azadeh Iranpour.

Den 17 augusti 2011. E-postkonversation mellan XX och handläggaren.

Den 17 augusti 2011. Kopia på JO-anmälan inkommer bygglovenheten.

Den 18 augusti 2011. E-post från Azadeh Iranpour till XX.

Den 18 augusti 2011. E-post från XX till Azadeh Iranpour.

Den 18 augusti 2011. Mottagningsbevis inkommer från XX.

Den 23 augusti 2011. Mottagningsbevis inkommer från XX.

Den 24 augusti 2011. E-post från XX till Azadeh Iranpour

Den 24 augusti 2011. E-post från Azadeh Iranpour till XX beträffande byggnadsnämndens sammanträde i september.

Den 2 september 2011. E-postkonversation mellan Matilda Lundh och XX

Den 7 september 2011. Yttrande inkommer från XX.

Planförhållande

Fastighetens areal är 1 458 m². För området gäller detaljplan med nummer 69 som medger en byggrätt för 1/7 del av fastigheten. Högst en våning får byggas med max 4,5 meter i byggnadshöjd därutöver får vind inredas. Huvudbyggnaden får inte innehålla mer än två bostadslägenheter.

Yttrande

Yttrande (aktbilaga) har inkommit från XX den 7 september.

Bygglovenhetens bedömning

Ansökan avser förlängning av redan beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105. Bygglovenheten gör följande bedömning:

Enligt plan- och bygglagen finns inget lagrum som syftar till förlängning av bygglov förutsatt att inte bygglov har beviljats för en tillfällig åtgärd enligt 14 § första stycket plan och bygglagen (PBL). Beviljat bygglov är inte tillfälligt och därför kan inte ansökan om förlängning prövas utifrån PBL.

Bygglovenheten har vid upprepade tillfällen påpekat att byggnationen inte följer givet lov. Svaret från fastighetsägarna har då varit att byggnationen avseende markuppfyllnad mot fasad inte är färdigställd men kommer att vara det senast fem år efter beviljat lov

I nämndens beslut 21 oktober 2010 § 163, överträdelse av beviljat bygglov den 24 augusti 2006 § 105 för tvåbostadshus konstateras att bygglov inte följts. Möjlighet och tid för rättelse gällande markuppfyllnader har funnits.

Bygglovenheten har även i god tid innan datum för färdigställande meddelat fastighetsägarna att överklaganden gällande tvisten i tomtgräns inte skall belasta möjligheterna att få huvudbyggnaden färdigställd i övrigt.

I likhet med det som fastighetsägarna anför, har Tyresö kommun i kommunikering den 16 mars 2009, avrått från vidare arbeten. Avrådandet från arbeten har berört tvisten i tomtgräns och på den punkten inte påverkat möjligheterna att färdigställa huvudbyggnaden i övrigt.

Gällande ansökan som avser ändring av gällande marklov avseende markanpassning samt uppförande av mur och spaljé gör bygglovenheten följande bedömning:

Sökanden hänvisar till Kammarrättens dom (målnummer 2005-7726 från den 12 januari 2007), avseende begreppet souterrängvåning: ”en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark”, ”våningen skall också ha karaktären av källarvåning” och ”används när det är fråga om kuperad mark och syftet är att få byggnaden anpassad och utformad med hänsyn till de topografiska förhållandena.”

Bygglovenheten har tagit del av Kammarrättens dom samt den vidare beskrivningen av ärendet (målnummer 2005-7726 från den 12 januari 2007): ”Att varken lagtexten eller dess förarbeten definierar begreppet souterrängvåning och inte heller, innehåller gällande detaljplan någon bestämmelse som anger vad som avses med en sådan våning. Viss vägledning kan hämtas från Boverkets yttrande i RÅ 1995 ref. 2. Därvid måste dock beaktas att två fall normalt inte är identiska utan en bedömning måste göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.”

I yttrande från Sven-Åke Sonesson den 2 maj 2011 anför att ”Våningsbegreppet har klargjorts i 9 § i plan- och byggförordningen som ett utrymme där golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden”.

Fastighetsägarna anför att de under ärendets gång fått motstridiga uppgifter från bygglovenheten gällande motfyllnad på den sydvästra fasaden. En motfyllnad bör ha utgångspunkt i den naturliga terrängen/berget i väster för att sedan ansluta till den befintliga terrängen i norr respektive söder.

Vid besiktning på platsen 1 juli, 2011 noterades att berghäll i dagen, utan sprängkant återfinns vid den nordvästra husknuten.

Bygglovenheten har, senast vid besök den 1 juli, fört en dialog med fastighetsägarna för en återfyllnad mot huset enligt beviljat lov med anpassning till aktuell terräng.

Bygglovenheten gör bedömningen att med aktuell ändringsansökan är byggnaden att betrakta som ett tvåplanshus vilket inte detaljplanen för området tillåter.

Enligt Tyresö Kommuns riktlinjer för murar krävs bygglov för en mur då den är högre än 0,5 meter. Enligt samma riktlinjer för staket krävs ej bygglov om det är en lätt avskärmning med minst 50 % genomsiktighet samt är max 1,1 meter högt.

I plan- och bygglagen finns särskilda bestämmelser för uteplatser vid en och tvåbostadshus.. För dessa gäller att plank och murar runt skyddade uteplatser inte kräver bygglov om de placeras inom 3,6 meter från bostadshuset, inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om grannarna som berörs medger en placering närmare tomtgräns än 4,5 meter krävs inte heller bygglov.

Gällande redan byggd putsad mur mot nordost till en höjd av 1,3 meter och längd av 10,3 meter är murens syfte är att hålla jordmassor på plats, är över 0,5 meter och har inte funktionen av ett skyddande av uteplats vilket innebär att den innefattas av lovplikt. Muren befinner sig i direkt närhet till huvudbyggnaden och bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Befintlig stenmur öster om friggeboden bedöms inte vara högre än 0,5 meter (enligt foto/platsbesök) och omfattas inte av lovplikt.

Den redovisade stenmuren söder om friggeboden finns inte redovisad på situationsplanen därav kan bygglovenheten inte göra en bedömning utifrån handlingarna.

Gällande ändring av riktning på entrétrappa är en mindre förändring av beviljat lov. Genomsiktligt räcke bedöms vara max 1,1 meter högt.

Spaljé mot nordväst och sydväst har en höjd av cirka 2,30 meter och innefattas således inte i plan och bygglagens särskilda bestämmelser om en maxhöjd på 1,80 meter. Spaljén är bygglovpliktig. Bygglovenheten kan inte medgiva bygglov för spaljén eftersom den ersätter motfyllnader.

Gällande åtgärder i slänten mot grannen X tar inte bygglovenheten ställning i frågan om eventuella ändringar och hänvisar till beviljat lov den 24 augusti 2006 § 105.

Bygglovenhetens samlade bedömning att ansökan gällande förlängning av redan beviljat lov den 24 augusti 2006 § 105 saknar stöd i plan och bygglagen (1987:10) och därför bör avslås.

För ansökan om ändring som inkom 21 mars 2011 gällande marklov avseende markanpassning och spalje gör bygglovenheten bedömningen att den bör avslås eftersom byggnaden då är att betrakta som ett tvåplanshus vilket inte kan betraktas som en sådan mindre avvikelse som kan godtas enligt bestämmelserna 8 kap. 12 § i plan och bygglagen (1987:10) då det strider mot detaljplanens syfte.

För ansökan om ändring gällande putsad stödmur mot nordost gör bygglovenheten bedömningen att muren uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och att bygglov i efterhand kan beviljas.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgift är tidigare beslutat enligt byggnadsnämndens protokoll den 21 oktober 2010.