

Skulptören 1-28 (tidigare Strand 1:406)

Nybyggnad av en-, två- och flerbostadshus

Kv Skulptören, Trädgårdsstaden II

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden förelägger, med stöd av 10 kap. 14, 15 och 18 §§ äldre plan och bygglagen (1987:10), ÄPBL, HSB Bostad AB i egenskap av byggherre, att senast den 31 oktober 2016,

- vid äventyr av vite om 3 000 000 kr, vidta åtgärder på byggnaderna på fastigheterna Skulptören 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 27 och 28 med avseende på fuktskyddet på byggnadernas terrasser, så att byggnaderna uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
- vid äventyr av vite om 7 000 000 kr, vidta åtgärder på byggnaderna på fastigheterna Skulptören 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 24, 25, 26 och 28 med avseende på uppkomna sprickor i byggnadernas badrum på övre plan, samt av HSB tidigare åtgärdade badrum på övre plan på fastigheterna Skulptören 1, 12, 17, 18, 19, 23 och 27 med avseende på att genomföringar i vattentäta skikt ska vara vattentäta, så att byggnaderna uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 4, 6:511 och 6:534 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).

Byggnadsnämnden förelägger vidare, med stöd av 9 kap. 1 och 9 §§ ÄPBL och Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut 2003-11-26 om kontrollplan

(delegationsbeslut § K375), HSB Bostad AB i egenskap av byggherre, att senast den 31 januari 2016.

- vid äventyr av vite om 1 000 000 kr, inkomma med fuktskyddsdocumentation för takfötterna, samt intyg att plåt- och underarbeten är fackmässigt utfört i husen på fastigheterna Skulptören 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27 och 28.
- vid äventyr av vite 2 000 000 kr, inkomma med geoteknisk dokumentation av utfört grundarbete för husen på fastigheterna Skulptören 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovschef

Anders Rydström
Byggnadsinspektör

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i ÄPBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Efter att de 28 en- och tvåbostadshusen färdigställts och tagits i bruk uppmärksammades ett antal fel och brister främst fukt- och statikrelaterade. Ett flertal konsulter anlätades av byggherren. Utredningarna visade bl.a. att

- Lättbetongelementen innehöll mycket fukt.
- Taken var inte tillräckligt förankrade.
- Väggelementen saknade vidhäftning sinsemellan.
- Terrasserna var otäta.

Efter den stora ombyggnaden som skedde 2007-2008 har ytterligare utredningar utförts av bl.a. byggherren och de boende. Dessa utredningar har påvisat att fel kvarstår. Slutbevis har inte utfärdats.

Skäl för beslutet

Eftersom ärendet inletts innan den 2 maj 2011 ska ärendet enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) bestämmelserna i ÄPBL, den upphävda lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. (1994:847), BVL, samt byggnadsverksförordningen (1994:1215), BVF, tillämpas.

Enligt 9 kap. 1 § ÄPBL så ska den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (byggherren) se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren ska vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.

Enligt 9 kap. 8 § ska vid byggsamrådet en genomgång göras av arbetenas planering, de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden eller anläggningen skall kunna antas komma att uppfylla de krav som avses i 3 kap. och den samordning som behövs. Över samrådet skall föras protokoll.

Enligt 9 kap. 9 § ÄPBL ska byggnadsnämnden vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen ska anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som ska företas för nämnden samt vilka anmälningar som skall göras till nämnden. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller, om det finns särskilda skäl, av byggnadsnämnden.

När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., ska nämnden enligt 9 kap. 10 § ÄPBL utfärda ett bevis om detta (slutbevis).

Enligt 10 kap 1 § ÄPBL ska byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

Om någon underlåter att utföra arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger honom enligt denna lag eller enligt någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 10 kap. 15 § förelägga honom att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt 3 kap 3 § ÄPBL ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ BVL i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1 och 3 BVL ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga, beständighet samt skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

Enligt BVF om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera med ändring SFS 2002:186 ska enligt 3 § byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den påverkan de sannolikt utsätts för under bygg- och bruksskedet inte leder till skada på andra delar av byggnadsverket och skada som inte står i proportion till den händelse som orsakat skadan (punkterna 3 och 4). Därtill ska enligt 5 § byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av (punkt 6) förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

Regeringen har i 18 § BVF bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 3 § punkterna 3 och 4 och 5 § punkten 6.

Enligt BBR 4 (Bärförmåga, stadga och beständighet) Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) finns föreskrifter och allmänna råd till 3 och 4 §§ BVF i Boverkets konstruktionsregler, BKR.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggningsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

Enligt BBR 6:534 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska golv och väggar som kommer utsättas för vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten ha ett vattentätt ytskikt om angränsande byggnadsdelar och utrymmen inte tål sådan fuktpåverkan. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt ska också vara vattentäta.

Bygglovenhetens bedömning

Ärendet har pågått under en längre tid och det har kommit in flertalet rapporter från byggherren och de fastighetsägare som köpt husen av byggherren.

Terrasser

I WSP rapport 2009-06-25, aktbilaga 1, beträffande byggnadernas terrasser, bedömer WSP att byggreglernas (BBR) krav på utformning för skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt endast kan uppnås genom att göra en konstruktiv ombyggnation av terrasserna. Av Byfako Bygg och Fasadkonsults besiktningar daterade 2015-08-20 – 2015-08-23, aktbilaga 2, framgår också att ”belägga hela överytan med epoxi/polyuretan är inte en långsiktig lösning på problemet med fukt-/vattengenom-trängning i och kring altan.”. Enligt kontrollplanen som är daterad 2003-05-05 och BVL ska kraven i BBR 6 kap vara uppfyllda. Enligt BBR (BFS 2002:19) 6:511 ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Enligt BBR (BFS 2002:19) 6:5331 ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

Med stöd av ovanstående utredningar, bedömer bygglovsenheten att terrasserna på husen, som inte helt ombyggs (fastigheterna Skulptören 4-17, 19-21, 27 och 28), inte uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19). Skäl finns därför att med stöd av 10 kap. 14 och 15 §§ ÄPBL att förelägga byggherren att vidta åtgärder så att terrasserna uppfyller de tekniska egenskapskraven.

Badrum övre plan

Av ELU:s rapport nr 103, daterad 2013-10-02, aktbilaga 3, anges att det föreligger konstruktionsfel i lättbetongbjälklagen vilket orsakar sprickor i badrumsgolvet på byggnadernas övre plan. Orsaken till spricka i golvbeläggningen (i klinkerfog) är långtidsnedböjning av två intilliggande bjälklagselement med olika spännvidd. Konstruktionsfelet leder enligt utredningen till sprickuppkomst i badrummet som kan få till följd att tätskiktet inte är intakt.

Av ELU:s rapport nr 1, daterad 2011-06-20 (rev 2012-09-24), aktbilaga 4, framgår att spricka i yttervägg i badrum konstaterats i huset på fastigheten Skulptören 23. I bygghandling K33-00-101, daterad 2007-01-25, aktbilaga 5, upprättad av Bengt Johansson & Co ingenjörbyrå, framgår i punkten 4 under rubriken ”Bristar i tekniska lösningar samt erforderliga förstärkningsåtgärder” att kontroll av de limmade fogarna mellan lättbetongelementen visar på att hållfasthetskraven enligt BKR 6:212 avseende böjdraghållfasthet inte uppfylls. Därför bedöms inte heller fogarna uppfylla kraven enligt BKR 6:213 avseende skjuvhållfasthet.

Byggherren har byggt om badrummen i husen på fastigheterna Skulptören 1, 12, 17, 18, 19, 23 och 27. Av Byfako Bygg och Fasadkonsult AB:s besiktningar, daterade 2014-02-12, aktbilaga 6,

framgår att badrummen i husen på dessa fastigheter inte uppfyller kraven i BBR 6:534 i fråga om täthet.

Med stöd av ovanstående utredningar, bedömer bygglovsenheten att byggnaderna i detta avseende inte uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 4, 6:511 och 6:534 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19). Skäl finns därför för byggnadsnämnden att med stöd av 10 kap. 14 och 15 §§ ÄPBL att förelägga byggherren att vidta sådana åtgärder att de tekniska egenskapskraven uppfylls.

Takfötter

Av ELU Konsult AB:s rapporter 102, daterad 2013-10-02, och 105, daterad 2014-12-16, aktbilaga 7, har konstaterats takdropp från takfötter på tre hus. Av Byfako Bygg och Fasadkonsult AB:s besiktningar framgår att fuktmättningsprotokoll saknas för husen. Enligt kontrollplanen, beslutad 2003-11-26, ska kraven i BBR 6 kap. uppfyllas och att detta ska byggherren visa genom dokumenterad egenkontroll.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom 2015-02-04, mål nr P 6087-14, fastslagit att en byggnadsnämnd har möjlighet att begära in nödvändig dokumentation inom ramen för ett ärende om byggnämnan vid tillämpning av ÄPBL. Eftersom det till bygglovsenheten varken har inkommit någon signerad kontrollplan som verifierar att egenkontroll utförts eller annan fuktskyddsdocumentation beträffande takfötterna på husen samt intyg att plåt- och underarbeten är fackmässigt utfört, föreligger enligt bygglovsenheten skäl att med stöd av 9 kap. 1 och 9 §§ ÄPBL och den beslutade kontrollplanen, att förelägga byggherren att inkomma med denna dokumentation.

Geoteknisk utredning

Enligt Konkret Rådgivande Ingenjörer i Stockholm AB:s utlåtande, daterad 2014-09-11, aktbilaga 8, anges att uppkomna sprickor i hus 26, 28 och 30 är för spruckna för att det ska vara normalt i lättbetonghus. Som åtgärd föreslås att genomföra en kompletterande geoundersökning. Enligt kontrollplanen har byggherren uppdragit åt Geotekniska byggnadsbyrån AB att utföra geotekniska utredningar som sakkunnig. I den geotekniska utredningen, daterad 2003-06-03, aktbilaga 9, anges under rubrik ”Grundläggning för husen F, G, H, I, J och K” (fastigheterna Skulptören 1-7) att urgrävning av lös jord ska bortschaktas och ersättas med sprängsten eller grov friktionsjord (morän). Enligt den i ärendet beslutade kontrollplanen beslutad 2003-11-26, ska tekniska egenskapskraven enligt 2 § BVL uppfyllas och att byggherren ska visa detta genom dokumenterad egenkontroll.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom 2015-02-04, mål nr P 6087-14, fastslagit att en byggnadsnämnd har möjlighet att begära in nödvändig dokumentation inom ramen för ett ärende om byggnämnan vid tillämpning av ÄPBL. Eftersom byggherren till bygglovsenheten varken har inkommit med någon av den kontrollansvarige signerad kontrollplan som verifierar

att egenkontroll utförts eller annan dokumentation beträffande hur det geotekniska grundarbetet utförts på ovanstående fastigheter, föreligger enligt bygglovsenheten skäl att med stöd av 9 kap. 1 och 9 §§ ÄPBL och den beslutade kontrollplanen, att förelägga byggherren att inkomma med sådan dokumentation för fastigheterna Skulptören 1-7.

HSB Bostad AB har 2015-09-23 yttrat sig (aktbilaga) över byggnadsnämndens förslag till beslut. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning än enligt punkt 1, 2 och 3 i detta förslag till beslut.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

WSP rapport 2009-06-25

Byfako Bygg och Fasadkonsults besiktningar, daterade 2015-08-20 – 2015-08-23

ELU:s rapport nr 103, daterad 2013-10-02

ELU:s rapport nr 1, daterad 2011-06-20 (rev 2012-09-24)

Bygghandling K33-00-101, daterad 2007-01-25

Byfako Bygg och Fasadkonsult AB:s besiktningar, daterade 2014-02-12

ELU Konsult AB:s rapporter 102, daterad 2013-10-02, och 105, daterad 2014-12-16

Konkret Rådgivande Ingenjörer i Stockholm AB:s utlåtande, daterad 2014-09-11

Geotekniska utredningen, daterad 2003-06-03,