

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-13

1 (4)

Dnr: 2015BNS0487/228

Byggnadsnämnden

X

Olovlig uppfyllnad av mark

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ägaren till fastigheten X,X att senast sex månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort markuppfyllnad inom servitutsområde för infartsväg på fastigheten X och återställa marken.
2. Om rättelseföreläggandet att ta bort markuppfyllnader inte följs, får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900) besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
3. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X, X, byggsanktionsavgifter om totalt 8557 kronor för att lovpliktig åtgärd har påbörjats utan att byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.
4. Med stöd av 1 kap. §§ 40 plan- och bygglagen (2010:900) skickas beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Avgift: Byggsanktionsavgift: 8557 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Wikström
Verksamhetsansvarig bygglovsenheten

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare



Beskrivning av ärendet

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades på delegation på fastigheten X 2014-10-06. Fastigheten har servitut för anordnade av infartsväg på grannfastigheten X med en bredd av 4,5 meter från gränsen mot fastigheten X. I Bygglovärendet finns inga handlingar som visar hur infartsvägen ska utformas på servitutsområdet och vilka markuppfyllnader som ska göras. Situationsplanen visar en infartsväg och ledningsdragning men ingen ändrad marknivå. Den visar också marklinjer som visar att marknivån på servitutsområdet är densamma som på grannfastigheten X. Bygglovet gick ut 2016-10-06.

2015-07-08 kommer ett klagomål in till bygglovenheten från ägaren till fastigheten X om att fyllnadsmassor har lagts på servitutsområdet varpå olägenhet har skapats genom att massor faller över tomtgränsen och ett staket har skadats.

Bygglovenheten gör ett tillsynsbesök 2015-10-19. Bilder från besöket visar att fyllnadsmassor faller över tomtgränsen och att staketet har skadats.

2017-06-07 gör bygglovenheten ytterligare ett tillsynsbesök. Bilder från besöket visar att fyllnadsmassor faller över tomtgränsen och att staketet har skadats.

2017-06-16 skickar fastighetsägaren till X in en skrivelse och fotografier som beskriver olägenheten. Fastighetsägaren beskriver följande olägenheter:

- Schaktmassor faller in på fastigheten X förstör gräsmattan.
- Schaktmassor pressas mot staketet på fastigheten X som blir förstört.
- Dagvatten/smältvatten från servitutsområdet rinner in på fastigheten X.
- Avsaknad av dike/mur gör att skötsel av väg på servitutsområdet får negativ påverkan på fastigheten X.

Bilderna från fastighetsägaren visar hur schaktmassor pressar mot staketet och faller över tomtgränsen samt skapar höjdskillnad från servitutsområdet mot fastigheten X.

Bygglovenheten har haft kontakt med representanter för fastighetsägaren till X vid flera tillfällen i ärendet. De anför i en skrivelse 2016-10-19 att arbetet med bygget stannade av på grund av sjukdom. I telefonsamtal 2017-06-09 menade en representant att de skulle ta bort fyllnadsmassorna inom några veckor. Så har inte skett.

Fastighetsägaren skickade in en skrivelse 2017-11-03 där den anför att vegetation har tagits bort och har ersatts med vägmateriäl men att någon markuppfyllnad inte skett och att marknivån inte är förändrad. Fastighetsägaren anför också att röjning och installation av service ingick i ett startbesked som gavs 2014-10-17 samt att efter telefonsamtalet 2017-06-09 har personal varit på platsen och gjort anvisning mot staketet och tagit bort material som runnit igenom till grannfastigheten.

Bygglovenheten har 2017-11-13 gjort ytterligare ett tillsynsbesök efter att yttrandet kom in. Bilder från besöket visar att marknivån är ändrad med mer än en halvmeter på delar av servitutsområdet jämfört med situationsplanen i lovet samt att det där ligger högar av material.

Skäl till beslut

Enligt 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Enligt 11 kap. 27 § 3 stycket plan- och bygglagen (2010:900) får byggnadsnämnden, om ett föreläggande inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande eller förbud genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900). När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en åtgärd inom en tomt som kräver marklov enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean. Arealen av servitutsområdet är 166 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är alltså 8557 kronor.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte gör rättelse eller på nytt gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag, ska en avgift för den nya överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel, dock högst 50 prisbasbelopp, enligt 9 kap. 2-3 §§ plan- och byggförordningen.

Byggnadsnämnden bedömer att det krävs lov för den åtgärd som har vidtagits eftersom höjdläget inom tomten avsevärt förändras. Att schaktmassor faller in på grannfastigheten, staketet påverkas och att ingen anordning för dagvatten finns bedömer byggnadsnämnden som en betydande olägenhet för fastigheten X. Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att ta ut en byggsanktionsavgift om 8557 kronor för de vidtagna åtgärderna och att uppfyllnaden av mark skall vara borttagen inom sex månader från det att beslut eller dom vinner laga kraft.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan x som vann laga kraft 1954-05-15.

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande med handlingsnummer 14

Fotografier med handlingsnummer 15

Situationsplan med handlingsnummer 16