

Mottagare
Byggnadsnämnden

Tillsynsärende rörande olovligt markarbete

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Byggnadsnämnden i Tyresö kommun tar ut 10 900 (tiotusenniohundra) kronor i byggsanktionsavgift av Bostadsrättsföreningen X (organisationsnummer X) i enlighet med plan- och bygglagen 11 kap. 51 §.
2. Byggnadsnämnden förelägger Bostadsrättsföreningen X, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 19 §, att senast den 31 augusti 2022 vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att dagvatten inte rinner från vägen på fastigheterna X, X och X ut över omgivande tomter eller X. Detta kan ske exempelvis genom att vatten leds bort från sandfångsbrunnarna i vägen och att vatten leds till dessa från hela vägen genom tvärgående rännor eller upphöjningar i kombination med att vägens lutning in mot mitten ökas samt att en eller flera dräneringsledningar anläggs längs med östra sidan av vägen.
3. Byggnadsnämnden förelägger Bostadsrättsföreningen X, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 19 §, att senast den 31 oktober 2021 ta bort alla lösa föremål och andra hinder från uppställningsplatsen för utryckningsfordon på X samt märka ut den med en eller flera skyltar som visar vilken yta som utgör uppställningsplatsen (se bild 1).
4. Byggnadsnämnden förpliktigar, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 37 §, Bostadsrättsföreningen X att, om bostadsrättsföreningen underlåter att vidta åtgärderna, utge vite om 100 000 (etthundratusen) kronor per påbörjad månad som åtgärderna inte har vidtagits.
5. Byggnadsnämndens beslut ska, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 38 §, gälla omedelbart trots att det inte har vunnit laga kraft.

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth
Tf. Bygglovschef

Sammanfattning

Ärendet rör beslut i fem tillsynsärenden om olovligt markarbete och bristande skötsel av tomter kopplat till en väg som anlagts från X in till Bostadsrättsföreningen X (BRF X) fastigheter vid X.

Kommunen har mottagit klagomål på vägen från fem fastighetsägare. De klagomål som rör vägen i stort utreds i ärende BNS-2020-358 tillsammans med frågan om eventuella olägenheter för fastigheten X. Frågan om olägenheter för respektive klagandes fastighet utreds i separata ärenden. Eftersom BNS-2020-358 därmed berör samtliga klagandes fastigheter i någon grad ska samtliga klagande också betraktas som sakägare i det ärendet.

Flera av klagandena har vänt sig till kommunen vid olika tillfällen innan kommunen öppnade tillsynsärendena. Vissa av de frågor som har tagits upp vid dessa tillfällen framstår som lämpade att utreda inom ramen för ett tillsynsärende, vilket alltså inte gjordes, och kommunen har inte agerat helt konsekvent när det gäller hur frågorna om vägen och bostadsrättsföreningen byggnationer har behandlats och hanterats vidare.

Klagandes fastigheter och respektive ärendenummer.

X - samt vägen i stort	BNS-2020-358
X - X	BNS 2021-54
X - X	BNS-2021-301
X - X	BNS-2021-302
X, X	BNS 2021-313

Den väg som ärendet rör går från X över fastigheterna X, X och X för att sedan fortsätta en kort sträcka över X och X. Vägen är delvis byggd ovanpå den tidigare vägen in från X och har ersatt denna. Vägen på fastigheterna X och X ingår i en gemensamhetsanläggning med beteckningen X som förvaltas av de fastigheter som använder den för utfart till X. Denna del benämns

härefter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns härefter som vägens södra del. Vägen är, till skillnad från den väg som tidigare fanns på den norra delen, asfalterad och högre än den omgivande marken. Längs med vägen finns ett antal sandfångsbrunnar som är belägna i mitten av vägbanan.

Bygglövsenheten har tagit hjälp av geodataenheten och VAVA-enheten samt Södertörns brandförsvarsförbund för inmätning av vägen samt yttranden. VAVA-enheten har tillsammans med VA-driften låtit testa sandfångsbrunnarnas funktion.

Kommunen gör bedömningen att det vid nederbörd inte rinner obetydliga mängder vatten ned längs med vägen och ut på X. Vid kraftigare nederbörd rör det sig om tämligen stora vattenflöden. Eftersom inte ens de planerade dagvattenlösningarna har genomförts i sin helhet - sandfångsbrunnar som vattnet inte leds ner till och sedan bort från – finns det enligt kommunens mening en konkret risk för att vatten rinner ner på andra fastigheter och orsakar skador på dessa. Detta måste anses som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

På fastigheterna X och X har mark tagits i anspråk för den slänt som utgör en del av väggroppen vilket kommunen bedömer innebära en betydande olägenhet för klagandenas fastigheter.

På fastigheten X har jord och berg schaktats undan så att det vid en del av den aktuella sträckan är en brant klippkant bredvid medan det vid resten är en lätt sluttande slänt ner mot vägen. Det innebär att marken på X har sänkts med upp till cirka 3,2 meter i området närmast fastighetsgränsen. Den ändring i höjd mellan fastigheterna X och X som anläggandet av vägen har medfört gör att det har tillkommit ett behov av staket eller liknande fallskydd för att begränsa risken för olyckor. Genom att ändra höjdläget men inte anlägga den planerade stödmuren nära gränsen mot X, varpå ett fallskydd skulle kunna placeras, har det skapats ett behov av fallskydd på klagandens fastighet där detta annars inte skulle ha behövts. Tillskapandet av en risk för olycksfall, och därmed ett behov av fallskydd, på klagandens fastighet måste anses som en betydande olägenhet för denna.

På norra delen av vägen samt på X har BRF X inte haft marklov för någon åtgärd men låtit genomföra arbeten som väsentligt ändrat höjdläget, vilket kräver sådant lov.

Kommunen bedömer att det finns skäl att ingripa genom att ta ut byggsanktionsavgift för ändringen av markens höjd i vägens norra del och på X

samt förelägga om att anlägga vägen på ett sådant sätt att dagvattnet omhändertas lokalt och grannfastigheternas mark inte tas i anspråk.

Bakgrund

Bygg- och marklov på X

Den 20 februari 2018 beviljade kommunen bygglov och marklov i ärendet BNS-2017-435 (sammanfattningsvis kallat lovbeslutet). Av beskrivningen av ärendet i beslutet framgår bland annat att ansökan avser nybyggnad av tvåbostadshus i ett plan jämte källare och att ansökan även avser marklov med höjdändring av befintliga marklinjer.

Den 2 mars 2018 beviljade kommunen startbesked för åtgärderna.

Den 28 oktober 2020 beviljade kommunen slutbesked i samma ärende och beslutade att byggnaden fick tas i bruk. Som skäl för beslutet angav kommunen att byggherren hade uppfyllt sina åtaganden enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet och att byggnadsnämnden inte hade funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. plan- och bygglagen. I beslutet ingår bland annat relationsritningar som visar på skillnaden i markhöjd på olika platser jämfört med i beslutet om bygg- och marklov.

Tidigare tillsynsärende

Den 19 augusti 2019 mottog kommunen ett klagomål på olovligt markarbete från ägarna till X. Anmälan rörde höjden på vägen som höll på att anläggas på klagandens fastighet och påverkan på deras tomt och de intilliggande fastigheterna. Den 21 november 2019 beslutade kommunen att avskrivna ärendet utan påföljd eller ingripande. I det beslutet angav kommunen som skäl bland annat att några bygglovspliktiga avvikelser inte kunde konstateras vid det tillsynsbesök som genomfördes den 5 september samma år och att ett ingripande enligt 11 kap. i plan- och bygglagen som huvudregel inte aktualiseras förrän ett bygg- eller marklov slutat gälla.

Nuvarande tillsynsärenden

Under senare hälften av 2020 mottog kommunen ett antal klagomål som rörde samma väg och markåtgärderna i anslutning till den. Klagomålen kompletterades under 2020 och 2021 med yttranden och dokumentation. Kommunen började utreda klagomålen tidigt under våren 2021. Under utredningens gång upprättade kommunen nya tillsynsärenden så att varje klagomål hanterades i varsitt ärende. Utredningarna av dessa har dock skett parallellt då de berör mestadels samma frågor.

Beskrivning av ärendet

Den 15 juni 2020 mottog kommunen en anmälan från klagandena. Under ärendets gång inkom klagomål från fyra andra fastighetsägare som kommunen senare beslutade att utreda i separata ärenden.

Under återstoden av 2020 och under våren och sommaren 2021 yttrade sig fastighetsägaren och flera klagande ett flertal gånger.

Den 14 april 2021 genomförde kommunen en inmätning av vägens höjd och läge.

Den 19 maj 2021 genomförde kommunen ett tillsynsbesök.

Den 7 juni 2021 yttrade sig Södertörns brandförsvärsförbund i ärendet.

Den 11 och 22 juni 2021 genomförde kommunen en gränsutvisning vid fastigheterna.

Den 12 juli 2021 yttrade sig kommunens VAVA-enhet i ärendet.

Den 28 maj och den 27 juli 2021 skickade kommunen en sammanfattning av det underlag som hittills kommit in i ärendet.

Kommunen har mottagit klagomål på vägen från fem fastighetsägare. De klagomål som rör vägen i stort utreds i ärende BNS-2020-358 tillsammans med frågan om eventuella olägenheter för fastigheten X. Frågan om olägenheter för respektive klagandes fastighet utreds i separata ärenden. Eftersom BNS-2020-358 därmed berör samtliga klagandes fastigheter i någon grad ska samtliga klagande också betraktas som sakägare i det ärendet.

Klagandes fastigheter och respektive ärendenummer.

X samt vägen i stort	BNS-2020-358
X	BNS 2021-54
X	BNS-2021-301
X	BNS-2021-302
X	BNS 2021-313

Förutsättningar

Vad som är byggt

Den väg som ärendet rör går från X över fastigheterna X, X och X för att sedan fortsätta en kort sträcka över X och X. Vägen är delvis byggd ovanpå den tidigare vägen in från X och har ersatt denna. Vägen på fastigheterna X och X ingår i en gemensamhetsanläggning med beteckningen X som förvaltas av de fastigheter som använder den för utfart till X. Denna del benämns här efter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns här efter som vägens södra del.

Vägens norra och södra del. Gemensamhetsanläggningen X är markerad med grönt.

X

Vägen är, till skillnad från den väg som tidigare fanns på den norra delen, asfalterad och högre än den omgivande marken. Längs med vägen finns ett antal sandfångsbrunnar som är belägna i mitten av vägbanan.

Gatubild från norr den 23 september 2019, innan den nuvarande vägen anlades.



Bilder från norr från kommunens tillsynsbesök den 19 maj 2021, vägen i dess nuvarande skick.





Vem som är byggherre

Den fysiska eller juridiska person som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten betraktas som byggherre i plan- och bygglagens mening enligt 1 kap. 4 § PBL. Bygglov för nybyggnad på X har sökts av Bostadsrättsföreningen X och det är föreningen som har låtit anlägga den nuvarande vägen. Föreningen är därmed byggherre. Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Områdets detaljplan

För området gäller detaljplan 69 som vann laga kraft den 5 maj 1955. Bestämmelsen är BF1v.

Yttranden

Klagandena, N.P och M.P, har i huvudsak uppgett följande

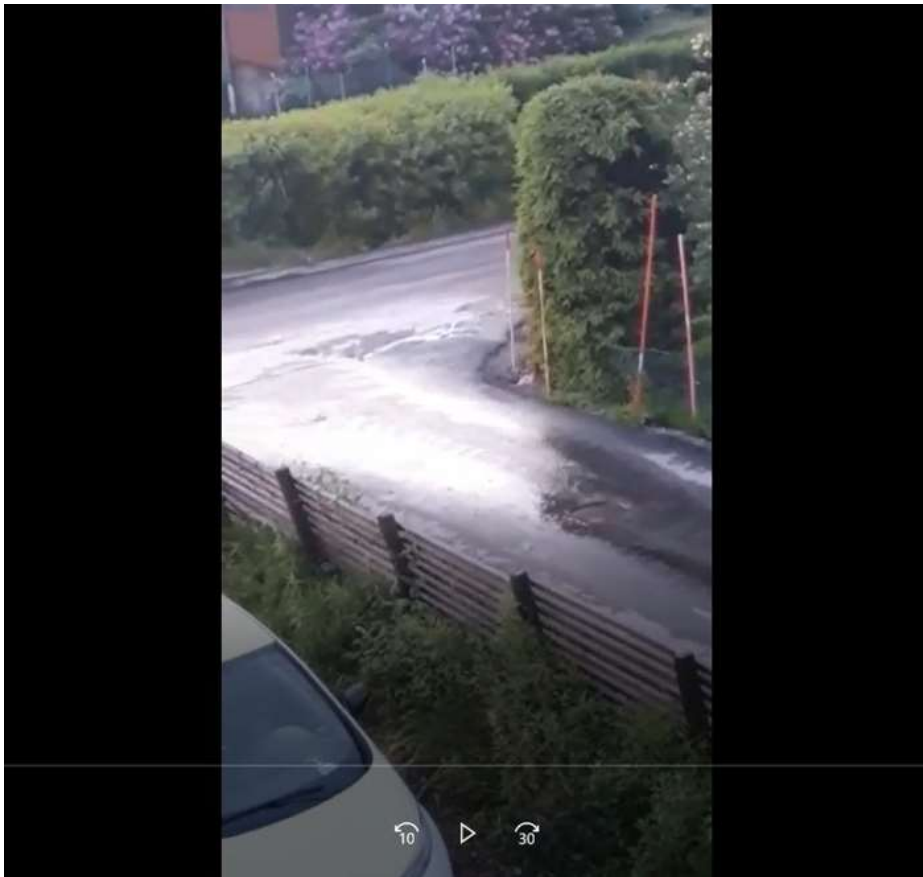
Det pågår (den 15 juni 2020) en olovlig höjning av skaftvägen igen på X. Det är vägen upp till nybygget med bostadsrätter och är inte i linje med bygglovet. Byggfirman (X) har tidigare höjt vägen utan bygglov för detta men blev då tvungna att återställa vägen och ärendet (BNS-2019-488) avslutades. X gör en hög kant mot klagandens tomt och de blir därmed inbyggda på tomten.

Tyresö kommun mottog den 27 juli bilder och en film från klaganden i ärendet BNS-2020-358. Klaganden har beskrivit dessa på följande sätt.

I maj förra året kom kommunen ut och dikade ur väldigt fint på X. De som utförde jobbet hoppade dock över X då byggpersonal för bygget på berget parkerat där. Gatan är i en svacka så det brukar svämma över ordentligt. Det har tidigare gått att se änden på det rör som ska leda vattnet under skaftvägen men det syns inte längre och diket är packat med grus och lera (se bifogad bild). Det är en ständig ström av vatten som rinner ner på gatan längst hela skaftvägen (se bifogade bilder). Delar av vattnet samlas i en djup pöl utanför klagandenas uppfart. En bidragande orsak till vattensamlingen är också att vägen är utformad som en solfjäder i längst ner där den går ut framför vår utfart och skapar en klack med en höjdskillnad. Men vattnet rinner också över till de som bor på andra sidan gatan. Notera att bilden inte är tagen en regnig dag. Man ser att det är torrt på resten av gatan. Det har inte runnit vatten tidigare på vägen, vare sig när den var grusbelagd eller asfalterad. Det började i samband med den senaste tidens sprängningar. Som man kan se på bifogad film är hela klagandenas infart blockerad av en stor vattensamling (det stora fältet utanför uppfarten). Det gör det svårt för dem att ta sig ut från tomten om det har regnat.



Kommunen noterar följande om filmens innehåll. Filmen visar en panorering över utfarten från vägen som ärendet berör ut till X. Det regnar inte, åtminstone inte kraftigt, på filmen. På filmen syns vatten som rinner över större delen av utfarten utan att hindras märkbart av den sandfångsbrunn som finns i mitten av vägen. En stor mängd vatten samlas på X framför utfarten från X men en del av det fortsätter över X och in på tomten på andra sidan.



Fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen X, har i huvudsak uppgett följande

Bostadsrättsföreningen X har i ärendet yttrat sig genom ordföranden M.T.

Vägen och dess påverkan

Fastigheten som klagan avser, X inklusive skaftväg GA23, är uppförd i enlighet med bygglov DNR BNS-2017-435, däri finns även lov för den skaft som klagande klagat på. Det framgår av bilagan ”ritning dagvattenhantering” att bygglovet omfattar vägens norra del. Detta är utav ansvarig kontrollansvarig och entreprenadbesiktningsman godkänt samt utav Tyresö kommun.

Bygglovenheten beviljat slutbesked K-2020-360. Även det bifogat protokoll från tidigare tillsynsbesök (ärende BNS-2019-488) efter klagomål bekräftar korrekt hantering utav entreprenör i samband med byggnation.

Fastighetsägaren förstår därför inte klagomålet och det finns således heller inget att anmärka på då samtliga bygglov följts och getts slutbesked för av kommunen.

Gällande klagomålen om dagvattenhantering har ägaren till X valt att filma enbart skaftvägen /X den 26 maj den dag det under mindre än ett dygn regnade dryga 60 millimeter. Det som går att se av filmen är faktiskt att dagvattenhanteringen fungerar väl annars men inte hinner ta hand om så mycket vatten under så kort tid. Det gör ingen dagvattenhantering.

På frågan om var den dräneringsledning längs med skaftvägen som är utmärkt på ritningen över dagvattenhantering mynnar ut har BRF X svarat att föreningen har fått information om att det byggts enligt lagakraftvunnet bygglov samt gällande riktlinjer. Det har godkänts vid slutbesiktning och tilldelats slutbesked utav kommunen. Därefter granskats och inspekterats på plats utav VA-enheten vid två tillfällen under de senaste två månaderna. Föreningen har ingen anledning att misstro kommun och/eller utförare att det inte skulle vara mer än väl fungerande.

Kommunen har ställt frågan en till gång om vart vattnet leds vidare från dräneringsledningen som på ritningen över dagvattenhantering i bygglovsbeslutet är förbunden med sandfångsbrunnarna och går längs med den norra delen av vägen. BRF X har på det svarat att det omhändertas flera LOD på den egna fastigheten, i enlighet med bygglov.

BRF X har kommit in med foton och inspelningar som visar stora vattensamlingar och vattenflöden på olika platser i kommunen.

Föreningen har bifogat ett utlåtande över bedömning av risk för skada på närliggande byggnader på grund av rinnande grundvatten från berg, utfärdat av skadeutredaren A.L vid företaget Inspektören. Av utlåtandet framgår att Acreb Boproduktion AB genom M.T (samma M.T som är bostadsrättsföreningens ordförande, som nämns ovan) har gett uppdraget att utföra en besiktning för närliggande byggnader intill en väg där rinnande vatten från berg flödar ut från mark ut på väg och att syftet med besiktningen är att kontrollera om risk föreligger för närliggande byggnader. I utlåtandet uppges följande om vatten.

Vid platsbesök den 2 maj 2021 gjordes följande noteringar och anmärkningar.

- Vatten tränger upp från mark vid infart till fastigheten X och vidare på asfalt ner till brunn. Vattnet rinner ner i brunn.

Vid platsbesök den 5 maj 2021 gjordes följande noteringar och anmärkningar.

- Vatten med högre flöde än föregående platsbesök tränger upp från mark vid infart till fastigheten X och vidare på asfalt ner till brunn. En del av vattnet rinner ner i brunn, en del vatten fortsätter ned mot X.

Fastighetsägaren har bifogat ett ytterligare utlåtande från samma skadeutredare. I utlåtandet uppges följande om vatten.

- Vatten tränger fram från mark vid infart på fastigheten X som rinner vidare som ytvatten på asfalt ner till brunn på fastigheten X och vidare ner.
- Från X tränger det inte fram vatten. Dagvatten från X omhändertas genom dagvatten system.
- Backens väg är doserad konkavt så vatten rinner mot brunnar i mitten av vägen.
- Vattnet rinner mestadels ner i brunn, övrigt vatten rinner vidare ner för backe mot X.
- På fastigheten X har marken fyllts med kapillärbrytande makadam över ett område och djup som motsvarar 60 kbm.
- Inget vatten har ansamlats nere vid X, marken vid anslutning mot X är frisk och ej vattensjuk.
- Fastigheten X arbetar pågående med att utveckla sitt system om omhändertagande av regn- och smältvatten.
- Fastigheten X har inget system för omhändertagande av smält- och regnvatten utöver infiltration via gräsmatta.

Som slutsatser framförs i utlåtandet följande. Det är inte en ny företeelse att dagvatten rinner från berget och ansamlas vid stora regn- och smältmängder. Besiktningsmannen bedömer att omhändertagandet av regn/smältvatten är bättre nu än innan på grund av regn- och smältvattensystem anlagda av fastighetsägare för X. Fastighetsägare för ombesörjer sitt ansvar och har ett omhändertagande av regn- och smältvatten från sin fastighet. Besiktningsmannen bedömer att fastigheten inte klarar av att infiltrera regn- och smältvatten erforderligt via ej hårdjord mark. Besiktningsmannen bedömer att fastighetsägare för inte ombesörjer sitt ansvar och saknar ett omhändertagande av regn- och smältvatten från sin fastighet då vatten från fastigheten X rinner ut på fastigheten.

Som åtgärdsförslag framförs i utlåtandet att fastighetsägare för fastigheten X bör anlägga ett system för omhändertagande av regn/smältvatten för sin fastighet så inte vatten i stora mängder rinner från X till nedanförliggande fastighet X .

Särskilt gällande klagomålen

Då fastighetsägaren tidigare haft tillsynsärende i samma fråga även då anmälts av klaganden önskar fastighetsägaren att ansvarig vid Tyresö kommun förklarar för klaganden vad det innebär att beviljas bygglov och utförandet av detsamma samt en genomgång på plats av protokollet från tillsynsärendet BNS-2020-488, vilket klaganden tillställts tidigare men uppenbart felaktigt refererar till.

Fastighetsägaren vill vidare meddela att klaganden gjort och gör sitt yttersta för att förhindra de pågående byggnationer som utförs i enlighet med de utav kommunen utfärdade och lagakraftvunna bygglov, och det har nu gått så långt att byggherre och entreprenör samt enskilda personer överväger att ta ärendet vidare till berörda myndigheter då klaganden uppenbart strider mot svensk lagstiftning med otillåten kameraövervakning och videoinspelning, ofredande och det börjar även likna trakasserier (24 juni 2020).

Det har under längre tid pågått en ”lynch” och uppvigling utav grannarna på X. Det har bland annat varit demonstrationer och skyltar i samband med visningar och försäljningstillfällen. Det har överklagats och tillsynsanmälningar haglar in till kommun så snart en entreprenör intagit arbetsområdet. Samtliga berörda instanser har väl tillkallats, exempelvis polis, arbetsmiljöverket med mera i grannarnas outtröttliga försök att stoppa bygget. Inget i byggnationen är fel eller fusk eller avvikande från lov och samtliga anmälningar har såklart lagts ner då allt varit och är i sin ordning. Det verkar ha förargat grannarna ännu mer som därför blivit allt mer aggressiva i sin framfart (17 maj 2021).

Det är uppenbart att anmälan från klagande L.O (ärende BNS-2021-302) gjort är ett resultat utav de påtryckningar som bedrivs i området då det inte föreligger några fel. Vatten som rinner omhändertas fint utav dagvattenhantering. Det framgår även på plats och utav klagandens egna bilder att dennes fastighet är snustorr. Fastighetsägaren välkomnar tillsynsbesök.

Det är uppenbart att anmälan från klagande P-O. H och S.H (ärende BNS-2021-313) är ett resultat utav de påtryckningar som bedrivs i området då det inte föreligger några fel. Vid tillsynsbesöket som utfördes 5 september 2019 har frågan redan hanterats och avslutats då både jurister samt bygglovshandläggare på plats beslutade att åtgärder utfördes i enlighet med gällande bygglov. Dessa bygglov har bygglovsenheten sedan gett slutbesked. Fastighetsägaren har därför svårt att förstå varför ett nytt tillsynsärende med tillhörande besök öppnas.

Kommunens agerande

I kommunikationens kommunikation framkommer flertalet gånger felaktig information, bland annat följande.

- Norra delen utav skaftvägen (X, X och X) saknar bygglov, vilket är fel.

- Marknivåförändringar i skaftväg är olovliga, vilket är fel lagakraftvunnet bygglov är följt.
- Tvåvåningshus har getts bygglov för berörda fastigheter, detta stämmer inte heller.
- Slutbesked som gavs för X var felaktigt och skulle inte beviljats.

Övriga

Tidigare fastighetsägarna till X

De tidigare fastighetsägarna till X har uppgett i huvudsak följande. Fastigheten överläts till nya ägare den 11 juni 2020. De tidigare fastighetsägarna har framfört att den aktuella åtgärden inte utförs av eller är godkänd av vare sig dem eller den aktuella gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare till X

Tyresö kommun mottog den 10 augusti 2021 en film från boende på X, X, rörande kommunens tillsyn av skaftvägen vid X. Avsändaren beskrev innehållet på följande sätt.

De har stora problem med dagvatten som rinner in på deras infart på X. Avsändaren har diskuterat detta med kommunen och även gjort en anmälan till servicecenter men hittills har ingen lösning åstadkommit. Vid det kraftiga regnet 26 maj (se bifogad film) fick de översvämning i källaren där vatten trängde upp genom golvbrunnarna. De har inte haft några problem av detta slag under de 16 år som de bott här. Det som hänt är att anläggandet av skaftvägen mitt emot dem (X) har inneburit att regnvattnet uppifrån berget leds på skaftvägen och direkt in på deras infart. Endast en mindre del tas om hand av dagvattenbrunnarna på skaftvägen.

Kommunen noterar följande om filmens innehåll. Filmen visar norra delen av skaftvägen som leder till X och angränsande fastigheter, X samt fastigheterna mitt emot skaftvägen. Det regnar på filmen men inte i sådan mängd att det skymmer sikten. På filmen syns hur stora mängder vatten rinner ned längs med skaftvägen, utan att hindras märkbart av brunnarna i mitten av den, över X där en större mängd vatten samlas samt ner över X på andra sidan.

X

X

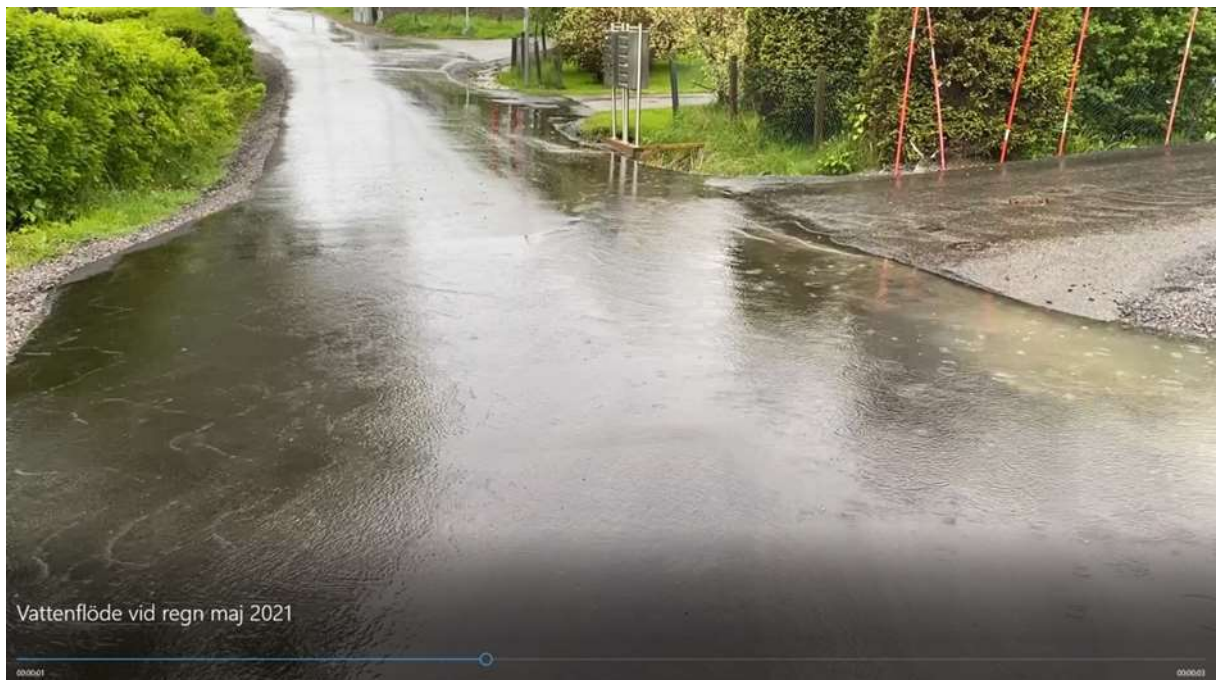
Andra klagande

Klagandena i flera av ärendena har tagit upp vattenflöden längs med vägen vilket återges samlat här.

Fastighetsägarna till X har framfört att det rinner ansenliga mängder vatten nedför vägen strax ovanför klagandenas tomt men i nuläget dock inte in på den.

Fastighetsägaren till X har framfört att efter ytterligare grävarbeten i gropen rinner det så att det går vågor på asfalten och de dagvattenbrunnar man anlagt ligger oförsänkta, så att vattnet flödar förbi vilket man provisoriskt försökt åtgärda med en vinkelslip. Den flitiga trafiken med tunga lastbilar har skapat fåror i asfalten som än så länge dirigerar vattnet vidare och ut mot X. Grundvattnet har fortsatt att forsa ut på asfalten och leds hjälpligt ner i en av brunnarna, men fortsätter ned mot gatan och in på granntomter. Under det ihärdiga regnandet i slutet av maj 2021 har vattnet som tränger upp ur marken, fått sällskap av ytavrinningen också, så att det åter gick vågor på vägen. Den markbrunn som ligger nära infarten till X och där man i panik hade sågat upp asfalten till en ränna efter att man troligen grävt och sprängt upp en grundvattenåder vid markarbetet till den nedre komplementbyggnaden, hade nu inte en chans att svälja vattnet som strömmade rakt över. Det rinner nu "bara" bredvid och troligen är brunnen full. Vatten rann in på grannfastigheterna och i stora mängder ner på X. Det regnade visserligen mycket de aktuella dygnet men knappast något "100-årsväder". Man skulle till exempel kunna tänka sig att en rätt ordinär snösmältning, när marken är frusen, kan ge ännu större flöden.

Tyresö kommun mottog den 28 maj 2021 en film från fastighetsägaren till X. Filmen är fyra sekunder lång och visar rikliga mängder vatten som rinner ut på X från den väg som leder in till fastigheterna X samt X.



Fastighetsägaren till X har framfört att det förefaller saknas någon form av dränering/avledning som tar hand om vatten som kommer från den nyanlagda vägen som ser ut att luta mot klagandens fastighet i sidled. Vatten rinner ner på X och brunnarna ligger för högt och sväljer inte vatten.

Acreb Mark & Grund AB

Acreb Mark & Grund AB har uppgett i huvudsak följande. Klaganden har gjort och gör (den 24 juni 2020) sitt yttersta för att förhindra de pågående byggnationerna som utförs i enlighet med bygglov och bryter mot svensk lagstiftning med otillåten kameraövervakning och videoinspelning, ofredande och agerande som börjar likna trakasserier.

Enheten för Vatten-, avfalls- och vatten och avlopps-utveckling

Enheten för Vatten-, avfalls- och vatten och avlopps-utveckling (VAVA) i Tyresö kommun har yttrat sig om hanteringen av dagvatten vid vägen. VAVA-enheten har uppgett i huvudsak följande.

VAVA-enheten kan formellt sett bara uttala oss sig om på vilket sätt dagvatten ska avvattnas från fastigheter mot det allmänna nätet. Enheten kan ha synpunkter på skaftvägens utformning och hur VA-ledningar är kopplade inne på fastigheten men det är inte deras sak att bedöma och de är inte några experter i frågan på hur vägar ska byggas och dagvatten ska avledas från vägkroppar generellt.

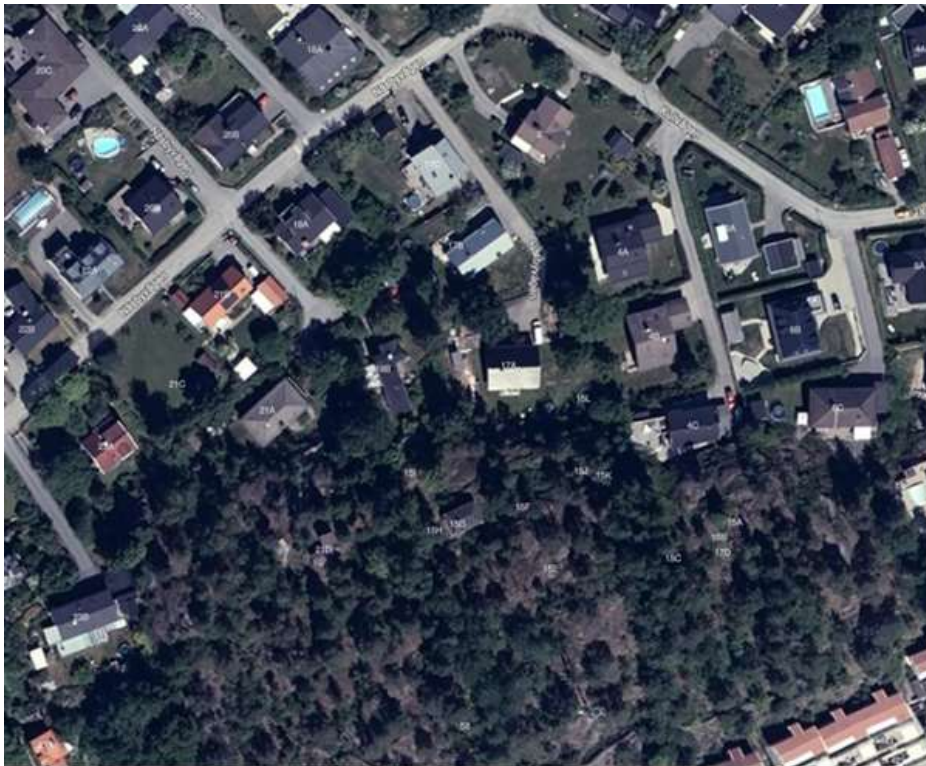
Vägens utformning och placering av rännstensbrunnar borde anpassas så att på bästa möjliga sätt fånga in det dagvatten som kommer rinna av vägkroppen.

Som den är byggd i dagsläge så rinner inte dagvatten in i brunnarna utan rinner förbi och hamnar på angränsande fastigheter.

Vid kontroll av koppling av rännstensbrunnar i skaftvägskroppen visade det sig att brunnarna inte är sammankopplade med dräneringsledning. Det är oklart om det finns dräneringsledningar anlagda i vägkroppen över huvud taget men troligen inte. Kontrollen har utförts genom att drifttekniker har fyllt brunnarna med vatten för att se vart vatten kommer att rinna ut, till exempel om det kommer ledas bort i det närmaste diket som går längs med X. Brunnarna har fyllts upp snabbt men vatten rann inte ut vidare någonstans.

Hela utformningen av bostadsrättsföreningens byggnader med extremt hög hårdgöringsgrad bidrar till att momentana dagvattenflöden kommer att öka vid redan normala regn jämfört med innan bygget. Ingen växtlighet finns kvar. Det är en känd faktor att växter suger åt sig mycket dagvatten och hjälper till att rena och delvis fördröja dagvatten. På bilden innan bygget, från 2017 ur interna kartverket, syns grönska på hela fastigheten jämfört med det som är idag från VA:s kartverk i VA-banken. Stora ytor har dessutom asfalterats vilket även förhindrar att dagvatten kan rinna in i bergsprikor.

Byggherren har använt sig av ytor söder om bostadsrättsföreningens fastigheter och avvecklat växtligheten även där. Följderna av detta blir som sagt snabbare avrinning vid regn vilket bidrar till högre vattenflöden genom nedströms liggande fastigheter vilket i sin tur kommer bidra till risk för större skador på dessa fastigheter.



Det är oklart hur skaftvägens nedfart mot X har byggts. Man borde ha redovisat vilken dimension och material byggherre har byggt skaftvägens trumma med. Detta är för att säkerställa bra avrinningskapacitet i dike längs med södra sida av X. Man har fått godkänt från kommunens väghållare att bredda en sträcka på X för att behålla bättre svängradie till skaftväg. Dock kan detta ske enbart på bekostnad av vägdiket, det vill säga att avrinningskapaciteten i diket längs med norra sida av X blir ännu sämre.

Det finns en del brister i anläggande av föreningens egna VA-ledningar. Det är inte VA-huvudmannens uppgift att slå fast på vilket sätt ska dessa dras men man kan notera några punkter där kommunen som bygglovsmyndighete kanske borde kontrollera och fråga om fler ritningar. Om man jämför anmälan bygganmälan (för komplementbyggnaderna) 2018-252 med relationsritningarna (från slutbeskedet) så syns alla komplementbyggnader på bygganmälan men inte på relationshandlingen. Som jag har förstått och som det ser ut på ortofoto så har man byggt komplementbyggnader så som det ser ut på bygganmälan. Vid en jämförelse av ritningarna som byggherren har kommit in med i bygglovsärendet och anmälan om komplementbyggnaderna framstår det som att man har byggt hus X ovan spill och dagvattenledningar som leds från X och X och även ovan stenkistan för dagvattenhantering från dessa hus finns placerad under X. Detta medför stor risk för skador på hus X. Även framkomligheten för framtida drift och underhåll av spill och dagvattenledningar är begränsad. Även hus X och X står placerade ovanpå privata dagvattenledningar och stenkistor.

Enligt ritningar finns det en pumpenhet installerad för att avleda spillvatten från hus X mot föreningens spillvattenledningar men det finns inte mer information om den enheten bland de handlingar kommunen tagit emot. Detta är viktigt att det finns tydliga instruktioner för att BRF ska kunna hantera den enheten för all framtid.

Skäl för beslutet

Rättsliga utgångspunkter

Lovplikt och allmänna krav

Enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen. Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen krävs dock inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen gäller att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas bland annat så att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer och så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

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

Tillsyn

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden i kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd enligt det kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen gäller att om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen gäller att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om ett sådant föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen, utom när någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen får ett föreläggande enligt 11 kap. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 11 kap. 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § förenas med vite.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) 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.

Bedömning

Som kommunen uppfattar det är de flesta faktiska omständigheterna ostridiga i ärendet, alltså närmast frågan om vilka åtgärder som har vidtagits. Parterna är främst oeniga gällande om åtgärderna har skett i enlighet med lovbeslutet och övriga bestämmelser.

Det kommunen har att ta ställning till är huvudsakligen vilka åtgärder som lovbeslutet omfattar, om de vidtagna åtgärderna, i den mån de kräver lov, har skett i enlighet med lovbeslutet samt om de vidtagna åtgärderna har lett till betydande olägenheter för omgivningen i plan- och bygglagens mening.

Vad innefattar beslutet om bygg- och marklov?

En väsentlig fråga för bedömningen är vilka markåtgärder som ingår i beslutet om lov. Beslutet är något sparsamt formulerat och det framgår av beslutsmeningarna att bygglov och marklov ges. Vidare anges att beslutet gäller fastigheten X, vilket även är vad som angavs i ansökan om lov. Beslutet kan därmed inte anses omfatta åtgärder på någon annan fastighet än X. Under rubriken ”beskrivning av ärendet” beskrivs kortfattat den byggnad som ansökan omfattar och att ansökan även avser marklov med höjdändring av befintliga marklinjer. Vilka de marklinjerna är framgår dock inte närmare av texten i beslutet. Man behöver därför söka ledning i de listade ritningar och handlingar som ingår i beslutet. Av dessa är det framför allt situationsplanen och markplaneringsritningen som är av intresse. Av dessa framgår var på X den södra delen av vägen är avsedd att anläggas och höjder anges på ett antal punkter. Marklovet får därför anses inbegripa de ändringar av markhöjden som framgår av situationsplanen och markplaneringsritningen.

I beslutet ingår även den handling som betecknas ”ritning dagvattenhantering”. BRF X har framfört att det av den handlingen framgår att marklovet även omfattar höjningen av vägens norra del som går utanför X. Det är korrekt att det på ritningen är angett höjder på olika punkter på vägens norra del tillsammans med de sandfångsbrunnar, stenkistor och den ledning för dagvattenhantering som är inritade. Ritningen måste förstås så att sökanden har för avsikt att höja eller sänka marken till de angivna nivåerna samt anlägga de nämnda brunnarna. I själva beslutet anges det dock tydligt att det endast rör fastigheten X, liksom i ansökan. Det är dessutom i första hand på situationsplanen som det ska framgå var en viss åtgärd ska vidtas. Eftersom vägens norra del inte tas upp i någon av dessa kan inte marklovet anses omfatta åtgärderna på vägens norra del. Detta blir dock relevant för kommunens bedömning endast i den mån de åtgärderna kräver marklov.

Vilka rättsverkningar har kommunens beslut om slutbesked?

En åtgärd som kräver bygglov eller marklov får inte påbörjas innan kommunens byggnadsnämnd har gett ett startbesked. Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Nämnden ska enligt 10 kap. 34 § PBL med ett slutbesked godkänna att en eller flera sådana åtgärder ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kapitlet i PBL.

Tyresö kommun har den 28 oktober 2020 beviljat slutbesked och beslutade att byggnaden får tas i bruk. Som skäl för beslutet angav kommunen att byggherren hade uppfyllt sina åtaganden enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet och att byggnadsnämnden inte hade funnit skäl att ingripa enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen. Den fråga kommunen nu har att bedöma är om beslutet om startbesked påverkar kommunens möjligheter att ingripa enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen.

Ett slutbesked är ett gynnande förvaltningsbeslut och ett sådant kan som huvudregel inte ändras utom i speciella undantagsfall, som inte är aktuella i detta ärende. Däremot kan effekterna av ett gynnande förvaltningsbeslut omintetgöras av ett annat beslut, exempelvis hindrar inte ett beslut om slutbesked att samma byggnadsverk senare blir föremål för ett rivningsföreläggande. I det aktuella fallet gör kommunen bedömningen att ett beslut om slutbesked inte i sig hindrar att kommunen ingriper inom ramen för ett tillsynsärende. Beslutet om slutbesked innebär endast att byggnadsverket får tas i bruk.

Delar av kommunens tillsyn enligt plan- och bygglagen, uttagandet av byggsanktionsavgift, har straffrättslig karaktär och omfattas därför av särskilt stränga regler gällande prövningen. Bland annat gäller principen att samma sak, det vill säga överträdelse, inte ska prövas två gånger. Innebär beslutet om slutbesked, och uttalandet i beslutsskälerna att nämnden inte har funnit skäl att ingripa, att kommunen har prövat frågan om ingripande med anledning av det som har byggts? Kommunen gör bedömningen att så inte är fallet. 10 kap. 34 § i PBL innebär att kommunen är tvungen att ge slutbesked om kommunen inte har funnit skäl att ingripa och övriga förutsättningar är uppfyllda men bestämmelsen innebär inte att kommunen måste ha tagit ställning till alla tillsynsfrågor vid det tillfället, eller automatiskt gör det genom att ge slutbesked. Däremot är det givetvis lämpligt om pågående tillsynsärenden avgörs innan slutbeskedet ges för att undvika oklarheter. Det framgår inte heller av någon

del av slutbeskedet att beslutsfattaren har gjort någon bedömning av huruvida kommunen ska ingripa enligt 11 kapitlet, utan enbart konstaterat att kommunen i skrivande stund inte hade funnit skäl att ingripa.

Har beslutet om slutbesked, utan att avgöra frågan om ingripande, gett uttryck för ett ställningstagande som har påverkat en fastighetsägares agerande i sådan grad att det ska ges betydelse för kommunens tillsyn? Enligt vad kommunen kan utläsa har ingen part i ärendet hänvisat till slutbeskedet som grund för att avstå från att vidta någon typ av åtgärd. Det är även så att situationer i många fall uppstår efter att ett byggnadsverk har börjat tas i bruk som kräver att fastighetsägaren vidtar åtgärder, och där en brist på åtgärder kan ge anledning för kommunen att ingripa.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att beslutet om slutbesked inte påverkar kommunens möjligheter att ingripa enligt 11 kapitlet i PBL.

Har byggherren haft rätt att anlägga vägen på gemensamhetsanläggningen samt att anlägga vägen på fastigheterna X och X?

En fråga som har framförts under utredningen är huruvida BRF X har haft rätt att vidta åtgärder på fastigheter som föreningen inte äger, vilket är något som ska bedömas enligt bland annat jordabalkens regler och ytterst prövas av allmän domstol. Kommunen kommer här att kort kommentera den frågeställningen och dess betydelse för kommunens beslut enligt plan- och bygglagen.

Gemensamhetsanläggningen X är delägarförvaltd, det vill säga förvaltd direkt av de ingående fastigheterna och inte av en samfällighetsförening. Vid delägarförvaltning krävs att samtliga delägare är eniga för att fatta beslut om gemensamhetsanläggningens drift och underhåll. I samband med klagomålen på vägen har de tidigare ägarna till X framfört att den aktuella åtgärden inte utförs av eller är godkänd av vare sig dem eller gemensamhetsanläggningen. BRF X har inte kommenterat den uppgiften.

X har upplåtit mark för gemensamhetsanläggningen X vid lantmäteriets beslut om inrättande av denna men fastigheten är inte delägare i gemensamhetsanläggningen. Upplåtelsens storlek framgår av lantmäteriets beslut i ärende AB122910 där det också framgår att gemensamhetsanläggningen ska bestå av utfart och vatten/avlopp.

Det är möjligt att söka och beviljas lov för att bygga eller vidta markåtgärder på någon annans fastighet även utan fastighetsägarens godkännande eller samtycke till ansökan. Detsamma gäller åtgärder på en

gemensamhetsanläggning. Ett beviljat lov ger dock inte den sökande någon rätt att vidta åtgärderna på någon annans mark utan samtycke, det innebär endast att åtgärderna är tillåtna enligt plan- och bygglagens regler. Tyresö kommuns beslut om lov, så som det i ärendet BNS-2017-435, innehåller av detta skäl regelmässigt upplysningen att åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Kommunen konstaterar att frågan om samtycke eller avsaknaden av samtycke från berörda fastighetsägare och delägare i X inte påverkar BRF X åtgärders förenlighet med plan- och bygglagen. Det ändrar inte heller kommunens bedömning av vem som ska anses som byggherre eller ägare till byggnadsverket. I motsvarande mån påverkar inte kommunens beslut enligt plan- och bygglagen vilken rätt BRF X har eller har haft att vidta åtgärder på någon annans mark utan tillstånd från berörda fastighetsägare. Att pröva om så har skett ligger dock utanför kommunens ansvar som tillsynsmyndighet enligt plan- och bygglagen.

Är vägens höjd i norra delen i enlighet med lagstiftningen?

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. I rättspraxis har 50 cm godtagits som en riktlinje för vad som är en avsevärd ändring men flera andra faktorer påverkar bedömningen. Till dessa hör karaktären av omgivande mark, exempelvis om marknivåändringen sker intill gatumark eller övrig kvartersmark, och hur ändringen påverkar områdets karaktär i stort. Att ett område har känsliga grundförhållanden som ger risk för sättningsskador bör särskilt beaktas. Vid bedömningen bör särskild hänsyn även i övrigt tas till grannars intressen.

När det gäller den norra delen av vägen saknas det exakta uppgifter om markens tidigare höjd längs med hela vägen. Höjdkurvorna i kommunens kartor över fastigheterna visar höjden metervis. Av de fotografier på vägen innan markarbetena påbörjades visar framför allt skillnaden i utförande men inte höjden exakt. Av den inmätning av vägen som kommunen har genomfört framgår att höjden vid ett par punkter är omkring 50 cm högre än omgivande mark. Vägens höjd nära 25-meterskurvan är 25,5 meter och höjden nära 27-meterskurvan är 27,6 meter.

Redovisningen av inmätta höjder och vägens läge. Det som är markerat på bilden med tunt streckade linjer är den asfalterade ytans läge, inte hela vägkroppen.

X

Utöver höjden fäster kommunen vikt vid att marken har höjts precis intill fastighetsgränsen respektive gränsen mellan gemensamhetsanläggningen och de upplåtande fastigheterna. Vidare innebär höjningen av marken att vägkroppen och vägen ligger märkbart högre än den omgivande marken vilket är en omständighet som torde kunna påverka dagvattenhanteringen liksom möjligheten att använda de angränsande fastigheterna närmast gränsen. Kommunen gör därför bedömningen att det, även om höjningen inte skulle vara fullt 50 centimeter, är fråga om en avsevärd ändring av höjdläget som kräver marklov.

Är vägens höjd i södra delen i enlighet med beslutet om lov?

I beslutet om bygg- och marklov framgår vägens höjd på olika punkter i situationsplanen och lutningen mellan dessa framgår av marksektionsritningarna. BRF X har sedan kommit in med nya ritningar som visar en annan höjd på vissa av punkterna (relationshandlingar) som kommunen har lagt till grund för beslut om slutbesked. Bedömningen av vägens höjd ska göras gentemot de höjdmått som framgår av slutbeskedet, genom vilket kommunen har godtagit dessa mått som förenliga med lovet.

Av den inmätning som kommunen har gjort framgår att vägen vid två punkter avviker tydligt från höjden enligt bygglovet. På den ena är höjden enligt situationsplanen 36,8 meter och den uppmätta höjden 37,1 meter. På den andra är höjden enligt situationsplanen 38,55 meter och den uppmätta höjden 38,8 meter.

Kommunen gör bedömningen att vägens höjd i denna del inte är i enlighet med beslutet om bygg- och marklov men att avvikelserna är så pass liten och berör en så pass liten del av vägen att den inte i sig är skäl för ett ingripande enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen.

Är vägens placering i enlighet med beslutet om lov?

Den del av vägen som är belägen på X är utmärkt på situationsplanen och ingår i lovet även om anläggning av väg i sig typiskt sett inte kräver lov. Av kommunens inmätning framgår att vägen avviker från situationsplanen i vissa avseenden.

Den nordligaste delen av vägen på X går intill fastighetsgränsen till X istället för att gå i mitten av X med lika stort avstånd till X och X.

Längs med merparten av gränsen mot X och nordligaste delen av gränsen mot X är vägen byggd nästan rakt och parallellt med fastighetsgränsen istället för vika av inåt mot mitten av norra delen av X.

Mellan vägen och en del av gränsen mot X ska det enligt situationsplanen anläggas en mötesplats, en uppställningsplats för utryckningsfordon samt en parkeringsplats i anslutning till vägen. Detta är inte gjort.

Kommunen gör bedömningen att vägens placering inte är i enlighet med vad som anges i beslutet om lov. Placeringen av vägen på fastigheten är dock inte heller något som kräver marklov och omfattas därmed inte av lovbeslutet. Kommunen gör bedömningen att vägens placering och utformning utan den nämnda uppställning- och parkeringsplatsen inte i sig är skäl för ett ingripande enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen.

Är vägens utformning i övrigt i enlighet med lagstiftningen?

Som nämnts tidigare omfattar lovbeslutet inte anläggandet av vägen i sig och hur den ska vara utformad och konstruerad. En tomt som ska bebyggas ska dock enligt 8 kap. 9 § PBL ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt det är möjligt tas till vara och betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer. En tomt ska enligt 8 kap. 15 § hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Tyresö kommun har antagit riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng, fastställda av byggnadsnämnden den 27 januari 2011. I dessa framgår ett antal råd och allmänna principer för hur byggnader och markåtgärder bör utföras och utformas för att vara anpassade till terrängen och minimera olägenheter. Riktlinjerna är inte att jämföra med självständigt gällande föreskrifter utan är avsedda att vara en hjälp vid bedömningar enligt plan- och bygglagen.

Emligt situationsplanen i lovbeslutet och beslutet om slutbesked ska en stödmur byggas längs med merparten av vägen där den går intill X, vilket inte har gjorts. På situationsplanen, under rubriken ”anvisningar” anges även ”servispassage minst 1,50 m bredd”. Detta motsvarar i stort sett vad som nämns i kommunens riktlinjer om murar och kantstöd respektive slänter. Riktlinjerna anger att det normalt behövs cirka en meters avstånd från stödmuren respektive slänthöften till fastighetsgränsen för att undvika betydande olägenheter för grannarna och för att dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten. Detta överensstämmer inte heller med hur vägen har byggts.

Kommunen anser att ritningarna måste uppfattas så att byggherren har haft för avsikt att bygga vägen med de stödmurar och det anvisade avståndet till fastighetsgränsen som nämns. Kommunen gör bedömningen att vägens utformning i övrigt inte är i enlighet med vad som anges i beslutet om lov. Byggherren har inte varit tvungen att bygga vägen på det sätt som anges i ritningarna men däremot att bygga den så att inte betydande olägenheter uppstår för omgivningen. Likaså har fastighetsägaren möjlighet att göra icke lovpliktiga ändringar av tomten men endast under förutsättning att dessa inte innebär betydande olägenheter för omgivningen eller brott mot andra bestämmelser. Den frågan tas upp i de följande styckena.

I 8 kap. 9 § i plan- och bygglagen framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska byggnader vara åtkomliga för räddningsinsatser och om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska en särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsvägen ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon (BBR 5:72 och 5:721). Den uppställningsplats för utryckningsfordon som enligt situationsplanen ska finnas på X var vid kommunens tillsynsbesök inte tillgänglig utan delvis använd som upplag för byggmaterial, vilket inte är förenligt med kraven på framkomlighet för utryckningsfordon.

Dagvattenhanteringen

I det aktuella området gäller att dagvatten ska omhändertas lokalt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att regn- och smältvatten omhändertas, alltså rinner eller leds ner i marken, på den egna fastigheten i möjligaste mån. På en fastighet med mycket växtlighet och relativt plan och genomsläpplig mark kan detta i regel ske utan att några särskilda åtgärder krävs. Ifall en större del av fastigheten är bebyggd eller marken är asfalterad eller naturligt mindre genomsläpplig krävs mer omfattande åtgärder för att kunna säkerställa ett effektivt omhändertagande av vattnet.

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagandet av dagvatten inom den egna fastigheten så att inte olägenheter uppstår för omgivningen. Olägenheter orsakade av vatten som rinner från en fastighet till en annan kan utgöra betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Bedömningen av vad som är betydande olägenheter måste dock göras med hänsyn bland annat till de förhållanden som råder på platsen. I kraftigt sluttande terräng är det exempelvis naturligt att dagvatten från en högre belägen tomt i viss

utsträckning rinner ner över lägre belägna tomter. En sådan tomt behöver fortfarande ordnas så att den avrinningen i vart fall inte ökar till följd av mänskliga åtgärder.

Kommunen noterar att vägen leder ned från tomter på en höjd med relativt mycket och hårdgjord yta i en annars bergig terräng. Det finns inte tillräckligt med växtlighet eller icke hårdgjord mark för att samla upp allt vatten från nederbörd, som därmed bland annat rinner ner längs med vägens södra del och sedan vägens norra del. Detta ställer särskilt stora krav på att vägen behöver vara utformad på ett sådant sätt att dagvattnet ändå kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt.

I det aktuella fallet står de klagandes och fastighetsägarens uppgifter om dagvattenhanteringen huvudsakligen mot varandra. Klagandens uppgifter stöds delvis av yttrandet från kommunens VAVA-enhet, vilken i sin tur har använt sig med hjälp från VA-driftenheten i form av tester och expertis. Fastighetsägarens uppgifter stöds delvis av utlåtandena från företaget Inspektören. Kommunen behöver först ta ställning till hur dessa uppgifter ska värderas och vad som kan anses visat i ärendet gällande vägens påverkan på dagvattenhanteringen.

När det gäller vägens konstruktion kan kommunen konstatera att vägen är byggd i stort sett plant, det vill säga utan någon större lutning åt någon sida eller inåt mot mitten. Av VAVA-enhetens yttrande framgår att detta medför att vatten inte leds ner i sandfångsbrunnarna utan i stor utsträckning rinner förbi dessa. I kombination med att vägen efter asfalteringen har mindre genomsläpplighet än tidigare medför denna konstruktion begränsade möjligheter att ta hand om dagvattnet som rinner längs med vägen. Vidare anser kommunen att det av VAVA-enhetens yttrande framgår att de sandfångsbrunnar som finns inte fungerar så som avsett i och med att de inte är anslutna till den dräneringsledning som finns eller i vart fall planerades längs med vägens östra sida för att leda vattnet från brunnarna till ett av diken längs med X. Kommunen bedömer sammantaget att vägens konstruktion inte är ändamålsenlig för att dagvattenhanteringen ska fungera effektivt.

Den avgörande frågan är dock om brister i dagvattenhanteringen, oavsett vägens konstruktion, faktiskt leder till olägenheter för omgivningen och om dessa utgör betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Fastighetsägarna till X, X, X och X har framfört att vattnet från nederbörd och från marken rinner längs med vägen och ut över X, vilket även syns på de filmer som har skickats in. Som kommunen uppfattar det har BRF X inte invänt mot de uppgifterna i sig utan snarare mot deras relevans. Föreningen har exempelvis kommit in med bilder på höga vattenflöden på andra platser i kommunen och framfört att de tillfällen som klagandena uppmärksammat har

så exceptionella väderförhållanden att de inte ger en representativ och rättvisande bild av dagvattenhanteringen under normalare förhållanden. Kommunen har ställt frågan om var dräneringsledningen som enligt ritningarna ska finnas i vägens östra sida mynnar ut, vilket BRF Xenbart har svarat på med att upprepade gånger understryka att dagvatten omhändertas enligt bygglovet. Av VAVA-enhetens yttrande framgår dock att dräneringsledningen antingen inte finns på plats eller är skadad eller blockerad på något sätt så att den inte fungerar.

Utlåtandena från Inspektören har enligt kommunens mening ett begränsat värde när det gäller att fastställa hur väl dagvattenhanteringen fungerar i praktiken. Samtliga besiktningstillfällen har skett vid klart väder utan nederbörd. Det har följaktligen inte funnits några vattenflöden från nederbörd att observera. När det gäller uppgiften i ett av utlåtandena att vatten inte samlades där vägen mynnar ut mot X är detta visserligen i och för sig positivt men det kan inte tas till intäkt för att dagvattenhanteringen fungerar tillfredsställande. Underlaget i ärendet från såväl klagande som fastighetsägare visar dock att vatten vid i vart fall kraftigare regnväder rinner ner längs med vägen och ut över X, och följaktligen in på fastigheterna på motsatta sidan av X.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att det vid nederbörd rinner inte obetydliga mängder vatten ned längs med vägen och ut på X. Vid kraftigare nederbörd rör det sig om tämligen stora vattenflöden. Eftersom inte ens de planerade dagvattenlösningarna har genomförts i sin helhet – sandfångsbrunnar som vattnet inte leds ner till och sedan bort från – finns det enligt kommunens mening en konkret risk för att vatten rinner ner på andra fastigheter och orsakar skador på dessa. Detta måste anses som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Olägenhet för fastigheten X?

Klagomålet måste uppfattas som att klaganden anser att den höga kant som vägen har kommit att få mot klagandens tomt innebär en olägenhet i sig. Det framgår av underlaget i utredningen att vägen har en betydligt högre och skarpare kant mot X än innan och som kommunen uppfattar det är den förhållandet i sig inte omtvistat. Kommunen gör bedömningen att vägens kant mot X torde innebära en viss olägenhet genom att det blir svårare att förflytta sig själ eller fordon från tomten och upp på vägen. När det gäller frågan om detta ska anses som en betydande olägenhet noterar kommunen att X inte ingår i gemensamhetsanläggningen X. Lantmäteriet beslutade (lantmäteriets beslut i ärende AB122910) att fastigheten inte skulle ingå i denna eftersom fastigheten har en egen utfart och egna vatten- och avloppsledningar och därför inte något behov av att vara med i gemensamhetsanläggningen. De

nuvarande förhållandena är desamma vad gäller tillgång till utfart. I och med att fastigheten har upplåtit en del av ytan för gemensamhetsanläggningen är det yta som inte nödvändigtvis kan förutsättas förbli lättillgänglig från resten av fastigheten. Utseendemässigt ger vägens kant intryck av att inte vara helt färdig, med bitvis synlig markduk, men det är inte tillräckligt för att vägen eller tomtens ska anses vara i ovårdat skick i plan- och bygglagens mening. Kommunen bedömer sammantaget att vägens kant mot X inte utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Det framgår även av utredningen att vägen är byggd delvis över gemensamhetsanläggningens gräns på X. Klaganden har inte framfört att den omständigheten i sig medför någon olägenhet för omgivningen.

Ingripande enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen

En åtgärd får enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov eller marklov. BRF X har vidtagit åtgärder som avsevärt ändrat höjdläget i vägens norra del utan marklov för det, och därmed låtit vidta en marklovspliktig åtgärd utan startbesked, och kommunen ska därför ta ut en byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen påbörja en markåtgärd som kräver lov är enligt 9 kap. 17 § i plan- och byggförordningen 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Beräkningen av sanktionsarea medför vissa svårigheter eftersom den del av vägen som finns inmätt är den asfalterade kör- och gångbanan men inte den del av vägkroppen som går längre ut på respektive sida. På grund av byggsanktionsavgiftens straffrättsliga karaktär bör den i sådana fall beräknas med återhållsamhet, alltså hellre med risk att ta ut en för låg avgift än en för hög. Därför ska den asfalterade ytan läggas till grund för beräkningen av sanktionsarea. Den asfalterade delen av den norra delen av vägen är, avrundat nedåt, 3 x 68 meter. Sanktionsarean uppgår följaktligen till 204 kvadratmeter och byggsanktionsavgiften 10 900 kronor.

Enligt 9 kap. 2 § i plan- och byggförordningen gäller att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. I detta fall innebär rättelse att marknivåerna på klagandens fastighet återställs till de ursprungliga nivåerna. Skälig tid att vidta rättelse är enligt kommunens bedömning tre månader.

Kommunen har konstaterat att uppställningsplatsen för utryckningsfordon bredvid vägen på X inte har hållits tillgänglig för det syftet utan använts till annat. Kommunen ser det som sannolikt att en bidragande orsak till detta är att det inte finns skyltar eller annat som visar vilken del av marken som är uppställningsplats för utryckningsfordon. X ska därför föreläggas att senast den 31 oktober 2021 ta bort alla lösa föremål och andra hinder från uppställningsplatsen samt märka ut den med en eller flera skyltar som visar vilken yta som utgör uppställningsplatsen.

Kommunen har konstaterat att BRF X inte har byggt vägen med dagvattenlösningar som i tillräcklig mån kan ta upp vatten från hela vägens bredd. Föreningen har inte vidtagit de åtgärder som den har haft skyldighet att vidta som byggherre. BRF X ska därför föreläggas att senast den 31 augusti 2022 vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att dagvatten inte rinner från vägen på fastigheterna X, X och X ut över omgivande tomter eller X.

Byggherren har det fulla ansvaret för att de åtgärder denne vidtar är i enlighet med kraven i lagstiftning och andra tillämpliga regler. Fastighetsägaren har sedan det fulla ansvaret för att fastigheten sköts i enlighet med lagens krav och att ytterligare åtgärder vidtas om det är nödvändigt för att exempelvis förhindra betydande olägenheter för omgivningen. I detta fall går det att peka ut vissa åtgärder som förefaller nödvändiga för att få bukt med problemen med främst dagvattenhantering men det är fortfarande BRF X ansvar som byggherre och fastighetsägare att säkerställa att de åtgärder som väljs är tillräckliga. Det torde enligt kommunens bedömning krävas en grundlig utredning av vilka åtgärder eller kombinationer av åtgärder som är lämpligast. BRF behöver söka de bygg- eller marklov som krävs för att genomföra åtgärderna som föreningen efter utredning bedömer vara lämpliga och tillräckliga.

Vägen behöver anläggas så att den inte tar någon yta i anspråk utanför X eller gemensamhetsanläggningen X. I och med det behöver antingen vägen gå lägre, så att en lägre slänt behövs, eller förses med en stödmur som hindrar att jord, sten eller vatten sprids från väggroppen till X och X eller andra intilliggande fastigheter. Det finns inte utrymme att anlägga diken vid sidan av vägen. För att säkerställa väggroppens dränering och leda bort vatten från sandfångsbrunnarna behöver en tillräckligt stor dräneringsledning eller motsvarande anordning finnas längs med vägens östra del där vatten annars kan rinna ned över de angränsande fastigheterna. Eftersom de befintliga brunnarna endast fångar upp en mindre del av det vatten som rinner utmed vägen behöver dessa antingen ersättas med rännor som går tvärs över hela vägen och leder vattnet till respektive brunn, eller förses med en upphöjning som leder vattnet på vägen ner respektive brunn, eventuellt i kombination med att vägen byggs med ökad lutning ned mot mitten.

Avslutningsvis ska kommunen ta ställning till frågan om ingripanden som specifikt rör vägens påverkan på klagandens fastighet X. Kommunen har konstaterat att vägen i sig inte medför någon betydande olägenhet för klagandens fastighet. Det finns därför inte skäl för kommunen att ingripa enligt 11 kapitlet i plan-och bygglagen utöver det som har nämnts ovan.

Bilagor

X

Bild 1