

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Malte Sjö Jerling
Bygglovshandläggare
08- 57829863
malte.jerling@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-08-03

Sida
1 (28)
Diarienummer
BNS-2021-54

Mottagare
Byggnadsnämnden

Tillsynsärende rörande olovligt markarbete

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Byggnadsnämnden förelägger BRF X (organisationsnummer X), enligt plan- och bygglagen 11 kap. 20 §, att senast den 31 oktober 2021 vidta rättelse genom att avlägsna vägslänten från fastigheten X.
2. Byggnadsnämnden förpliktigar, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 37 §, Bostadsrättsföreningen X att, om bostadsrättsföreningen underlåter att vidta åtgärderna, utge vite om 10 000 (tiotusen) kronor per påbörjad månad som åtgärderna inte har vidtagits.

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 här efter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns här efter 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.

Bygglovsenheten 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 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.

På fastigheterna X och X har mark tagits i anspråk för den slänt som utgör en del av vägkroppen vilket kommunen bedömer innebär 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 avskriva ärendet utan påföljd eller ingripande. I det beslutet angav kommunen som skäl bland annat att några bygglovspflichtiga 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 13 juli 2020 mottog kommunen ett klagomål från klaganden.

Den 25 januari 2021 mottog kommunen en anmälan om olovligt byggande och ovårdad tomt från klaganden.

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 brandförsvarsförbund 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 - 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

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 gemensambetsanläggning med beteckningen X som förvaltas av de fastigheter som använder den för utfart till X. Denna del benämns härafter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns härafter som vägens södra del.

Vägens norra och södra del. Gemensambetsanläggningen 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

Klaganden, L.E, har i huvudsak uppgett följande

Vägens slänt

Klagomål om olovligt byggande/ovårdad tomt 25 januari 2021

En uppfart till en större gruppnybyggnation har anlagts alldeles intill klagandens västra fastighetsgräns (fastigheten X). Klaganden informerades om detta våren 2018 av en av kommunens bygglovshandläggare och hade inga invändningar, under förutsättning att marknivåer med mera skulle följa det beslut med underlag som klaganden hade tillställts.

Klagomålet rör två delar av klagandens gräns mot uppfartsvägen.

- Den södra halvan, som berörs av fastighetsägarens bygglov.
- Den norra halvan, där bygglov saknas enligt information från kommunens bygglovshandläggare.

Klagomålet handlar om tre frågor.

- Marknivåerna.
- Ett stängsel.
- En slänt.

Marknivån inom den norra delen av klagandens gräns har höjts, utan efterhörande och uppenbarligen utan bygglov, med omkring 80 centimeter. Den måste återställas. Inom det område som omfattas av fastighetsägarens bygglov har klaganden skäl att tro att den ligger högre än beviljat. Nivåskillnaden mot klagandens fastighet är ungefär 1,30 meter. Då det på bygglovskartan inte finns någon höjdkurva inlagd mellan klagandens fastighet och uppfartsvägen och ekvidistansen är 1,0 meter, tyder det på att nivåskillnaden är minst 30 centimeter för hög, troligen mer.

Alla marknivåer måste återställas till de beviljade, respektive de ursprungliga, där bygglov saknas. Ursprunglig marknivå mot fastigheten norr om klagandens var i nivå med den senare. Staketets avslutning ligger ovanför klagandens fastighet. Den sista stolpen förankrades i en plint som från början stack upp cirka 25-30 centimeter ur den slänt som anlagts, en bit upp i slänten och cirka 20 centimeter från ett gränsrör. Ovanför plinten var stolpen cirka 10 centimeter, innan ett 120 centimeter högt nätstaket började. Därmed var staketets höjd ungefär 160 centimeter, och med dess läge en bit upp i slänten kom det att resa sig mer än två meter över klagandens fastighet. Eftersom slänten är instabil har stolpen sedermera glidit ner mot gränsröret och möjligen

till och med in på klagandens fastighet, vilket är svårt att bedöma i och med att gränsröret nu döljs av jordmassorna som flyttat med. Se bild 1 nedan, tagen innan migrationen av staketstolpen.

Avslutning av staket. Den uppväxta häcken i förgrunden står inne på klagandens fastighet och är över en meter hög.



Det allt för höga staketet som är på väg in på klagandens fastighet måste avlägsnas.

Det har anlagts en slänt i strid med bygglovsenhetens anvisningar om byggande i kuperad terräng. Enligt dessa måste förhållandet mellan djup och höjd vara minst 3:1 och släntfoten belägen en meter in på den egna fastigheten, för att tillförsäkra stabilitet i slänten och att avrinning sker inom den egna fastigheten. Med de höjdnivåer som råder idag gentemot klagandens fastighet skulle det betyda att vägbanan skulle förskjutas ($3 \cdot 80$ centimeter + 1 meter) = cirka 2,5 meter västerut i klagandens norra hörn och ($3 \cdot 130$ centimeter + en meter) = cirka fem meter i det södra. Även om uppfartens nivå är för hög så kan ingen annan slutsats dras än att vägbanan inte kan avslutas med en slänt över huvud taget, utan måste i stället vila på en stödmur (efter justering av nivån), och där murens fot måste vara i nivå med klagandens fastighet och inte, som när byggaren tillfälligt hade ställt upp L-stöd, en bit upp i slänten. Som det nu är befinner sig släntfoten inne på klagandens fastighet där den tar stöd mot klagandens häck och omsluter den nedre halvmetern av häckplantorna, vilket givetvis kommer att döda dem. Se bild er nedan.

Slänt som tränger allt längre in på klagandens fastighet och dödar en uppväxt häck. Det undermåliga grundarbetet gör att trycket mot grannfastigheterna blir allt högre.



Som framgår av bilden nedan pressas nu en (numera inaktiv) telefonstolpe allt mer österut.

Slänten ger också ett ovårdat intryck, med utstickande markdukar och kvarlämnat byggavfall, se bilder nedan.

Ovårdad slänt som migrerar in på klagandens fastighet.



Ovårdad slänt med kvarlämnat byggavfall som tränger in på grannfastighet.

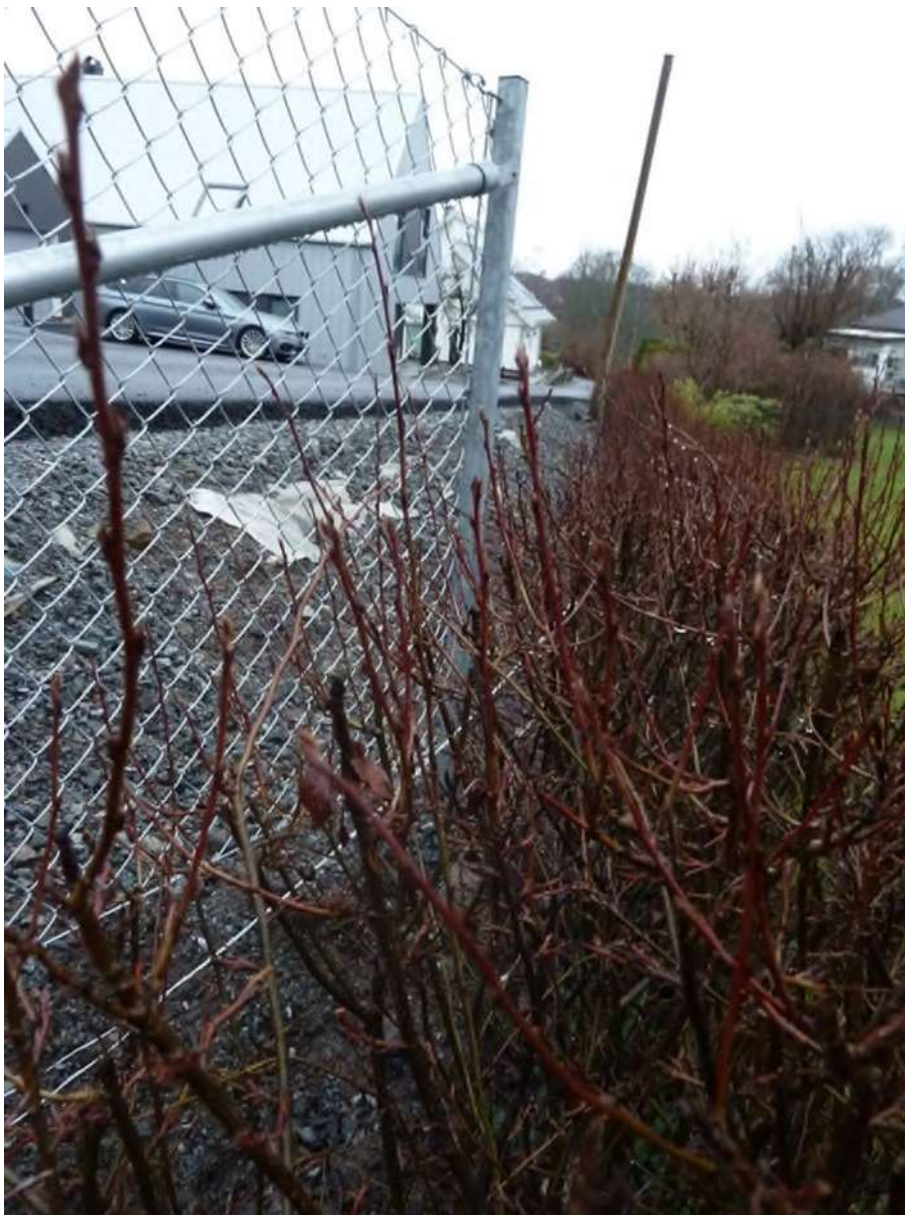


Den regelvidriga och ovårdade slänten som är för brant och med sin fot långt inne på grannfastigheterna måste, efter marknivåjustering, avlägsnas och ersättas av en estetiskt tilltalande reglementsenslig stödmur.

Häckplantor som hamnat inuti slänten har börjat dö (den 28 april) vilket kan ses i lövsprickningen. Om de ska räddas måste slänten bort och det måste skötas med handgrävning och handkrattning. Vi kan inte acceptera att man ger sig på det med grävmaskin. Det kommer döda resten av häcken effektivt.

Staketet

Slänt, staketavslutning och telefonstolpe pressas på grund av tyngdkraften allt längre österut och in på grannfastigheterna.



Vattenflöde

På den plats där utryckningsfordon ska ställas upp enligt bygglovets verkar det som man tänker uppföra ytterligare ett hus. För någon vecka sedan (den 23 april) hade man grävt sig ner så att man tydligen lyckats skada en vattenåder, och det började flöda ner längs uppfartsvägen. Därefter tog man till sprängningar, med effekt att flödet ökade. Efter ytterligare grävarbeten i gropen rinner det så att det går vågor på asfalten. De dagvattenbrunnar man anlagt ligger oförsänkta, så att vattnet flödar förbi. Vilket man provisoriskt försökt åtgärda med en vinkelslip. Man kan undra om de har lyckats gräva och spränga upp en vattenåder, och grundvattnet ur berget nu släpps fritt ner över granntomter (ännu inte klagandens då den flitiga trafiken med tunga lastbilar

har skapat fåror i asfalten som än så länge dirigerar vattnet vidare) och ut mot X. Det måste finnas miljontals kubikmeter grundvatten magasinerat i berget.

Grundvattnet har (den 28 april 2021) 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 dygnen 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. Men under alla omständigheter har borttagandet av stora mängder vegetation (inklusive skog) och ersättandet med hårdbelagd yta (asfalt) över en mycket stor area inte kombinerats med tillräcklig förmåga att ta hand om ytavrinningen "inom den egna fastigheten". I stället har byggherren valt att dumpa ytvattnet (på samma sätt som stödmaterial till vägen, dvs den leriga och skräpiga slänten) in hos grannarna och ner på och över X.

Byggherrens och dennes entreprenörs agerande

Klagomål om olovligt byggande/ovårdad tomt 25 januari 2021

Vid klagandens kontakter med kommunen under 2020 meddelade kommunen att byggaren ansåg sig ha rätt att, utan bygglov, höja marknivån 50 centimeter. Kommunen meddelade att detta inte gäller när ett bygglov beviljats (det vill säga inom den södra delen av den delade gränsen mot klagandens fastighet).

Sedermera kom dock så kallade L-stöd att ställas upp, med basen en bit upp i den slänt som strider mot bygglovsenhetens generella anvisningar om byggande i kuperad terräng.

Höjden mot klagandens fastighet var cirka 30-50 centimeter ovanpå slänten (beroende på lutningen var den norra ändan av respektive stöd lägre). Efter att detta påtalats avlägsnades plötsligt L-stöden – dock utan vidare återkoppling till oss som påpekat det. Det är alltså rimligt att anta att grundnivån för L-stöden är 30-50 centimeter över den beviljade nivån.

Bild tagen i juli 2020. L-stöd med bas troligen 30-50 centimeter över beviljad nivå.



Däremot sänktes aldrig marknivån. Tvärtom har den höjts ytterligare, vilket framgår följande bild, tagen i juli 2020. L-stöd med bas troligen 30-50 centimeter över beviljad nivå.



Notera också markdukens läge. Nivån har alltså höjts ytterligare, även om L-stöden är borta. Vad som också framgår är hur jord fyllts ut nedanför L-stöden, skapades en slänt med foten redan från början belägen inne på klagandens fastighet. Det är den jorden som nu utgör en kompakt lermassa, förstärkt med grus, sten och byggavfall, omslutandes uppåt en halvmeter av höjden på klagandens häck, och som också börjat tränga igenom häcken och in på klagandens gräsmatta.

Kommunens agerande

Klagomål om olovligt byggande/ovårdad tomt 25 januari 2021

Klaganden har noterat problemen sedan innan byggstart av BRF X. Klaganden har senare haft ett flertal kontakter med kommunen för att påtala att vägbanans nivå föreföll bli högre än beviljat, vilket framgick bland annat av att markbrunnar för dagvattenavlopp hösten 2019 verkade ligga högt. Enligt bygglovshandläggaren uppmärksammades entreprenören på detta. Efter att ärendet fått en ny handläggare och klaganden diskuterade med denne, fick klaganden beskedet att marknivåer skulle mätas in av behörig, oberoende och

av kommunen godkänd entreprenör. Klaganden har flera gånger begärt in protokoll från mätningarna, men inte fått se några sådana. Tillsammans med ett större antal berörda grannar tillskrev klaganden kommunen i oktober 2020. De fick inget svar, men i stället slutgodkände uppenbarligen kommunen uppfarten och tillät asfaltering.

Klaganden har vid fyra tillfällen bett att få ta del av höjdmättningsprotokoll, utan framgång. Av bygglovshandlingarna framgår det att höjdmåtten avser nivåer efter slutberedning, alltså efter asfalteringen. Klaganden har även önskat få besked om vilken mättekniker som anlitas och ägarförhållandena till det bolaget. Anledningen till det är att klaganden sett byggentreprenören mäta. Bostadsrättsföreningen, liksom byggentreprenören och den firma som utförde besiktning av deras fastigheter innan sprängningsarbetena startade (utan att lämna över protokoll) kontrolleras alla av samma ägarfamilj. Det vore olyckligt om kommunen godkänt att mätning utförts av en mättekniker med liknande ägarkoppling.

Kommunen har hänvisat klaganden, och flera andra grannar, till att föra civilrättslig talan mot de fastighetsägare som gjort intrång och skadeverkan på deras fastigheter. Som klaganden ser det måste först kommunen påtala och kräva åtgärder mot de ingrepp som skett, dels utan bygglov, dels i strid med ett beviljat bygglov. Om dessa åtgärder godkänns av kommunen, så är det ju i stället kommunen som klaganden ska föra talan mot.

Kommunen har fortsatt med att inte reagera på de olika klagandes rättmätiga frågor om skadegörelse på grannfastigheter och möjliga brott mot bygglovsstadgan i samband med ett nybygge på berget. Den senaste mer påtagliga reaktionen såg de i samband med ett brev från ett flertal grannar i oktober 2020. I stället för att direkt besvara brevet och eventuellt gå in i en diskussion i sakfrågan, beviljade kommunen byggaren rätt att färdigställa en uppfart på en åtminstone delvis för hög nivå (i alla fall inom det område där det inte ens finns ett bygglov) och en slänt som strider mot bygglovsenhetens egna anvisningar om att bygga i kuperad terräng. Det förfarandet har lett till att delar av grannfastigheterna tagits i anspråk och skadats.

Efter att klaganden sände in en formell anmälan om möjligt olovligt byggande och ovårdad tomt upprättades uppenbarligen ett tillsynsärende, något som begärts redan i april 2020 och faktiskt något som kommunen är skyldig att göra när den har anledning att misstänka att allt inte skett enligt regelverket - oavsett hur kommunen fått kännedom om det (alltså inte bara genom en formell anmälan eller genom en direkt uppmaning att starta ett tillsynsärende).

Flera av grannarna har upprepade gånger fått beskedet att kommunen inte kan ingripa mot skadegörelsen på deras fastigheter, utan att de måste driva detta civilrättsligt och enskilt. Klaganden ifrågasätter huruvida det är det en rimlig ståndpunkt.

Problemet för klaganden är att det kan vara svårt att följa kommunens anvisningar att driva frågan civilrättsligt. Klaganden kan ju inte föregripa ett beslut av bygglovsenheten. Det kan ju hända att bygglovsenheten godkänner anläggandet av slänten, det vill säga ingreppet på grannarnas fastigheter. Och i så fall har inte ägarna till uppfartsvägen gjort något fel, utan en eventuell civilrättslig process om intrånget och skadan på grannarnas fastigheter ska i stället drivas mot bygglovsenheten.

Bostadsrättsföreningen, företräd av ordföranden M.T, begärde bygglov för fyra parhus uppe på berget. Bostadsrättsföreningen tog in en entreprenör, Acreb Mark och Grund AB, som den 4 januari 2018 genom sin sakkunnige i mark- och grundfrågor, H.T, intygade att dagvattenavrinning och skaftvägens lutning uppfyllde ställda krav. Det diariefördes hos stadsbyggnadsförvaltningen samma dag och är väl en del av beviljandet av bygglovet. Det lovet förefaller, enligt vad kommunen har skrivit, bara beröra den övre delen. Helt klart så måste förstås någon form av tillfartsväg ordnas, och den går alltså över fastigheterna X och X, samt stöder sig på slänter som går in på fastigheterna X, X och X. Vad klaganden har förstått har också sprängningar för vägen påverkat fastigheten X. Ingen av grannarna öster om vägen har gett sådana tillstånd. Om det är bostadsrättsföreningen ensam eller om det är de tre berörda av samfälligheten måste väl utredas, så att rätt byggherrar åläggs att rätta till förhållandena.

Man kan ana en viss självsvåldighet i byggherrens agerande. Men tyvärr har kommunens tidigare ovilja att lyssna på grannarna mer eller mindre sanktionerat agerandet. Klaganden yrkar att kommunen ska säkerställa följande.

- Återställande av ursprunglig marknivå inom den del där bygglov saknas, anpassning av marknivån till bygglovet där sådant finns.
- Delgivande av protokoll från marknivåmätning inom bygglovsområdet, samt information om ägandeförhållanden till mätningbolaget.
- Avlägsnande av olovlig slänt och ersättning med estetiskt tilltalande stödmur.
- Avlägsnande av mer än 2 meter högt staket som numera förflyttat sig intill vår fastighetsgräns alternativt in på vår fastighet (svårt att

bedöma, eftersom staketets avslutning pressar mot gränsrörsmarkeringen, som döljs allt mer i slänten).

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 X, 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.

Fastighetsägaren 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 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 X ombesörjer sitt ansvar och har ett omhändertagande av regn- och smältvatten från sin fastighet.

Besiktningsmannen bedömer att fastigheten X inte klarar av att infiltrera regn- och smältvatten erforderligt via ej hårdgjord mark. Besiktningsmannen bedömer att fastighetsägare för X inte ombesörjer sitt ansvar och saknar ett omhändertagande av regn- och smältvatten från sin fastighet då vatten från fastigheten X rinner ut på fastigheten X

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

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).

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 olovlige, 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

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 eller är godkänd av vare sig dem eller den aktuella gemensamhetsanläggningen.

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.

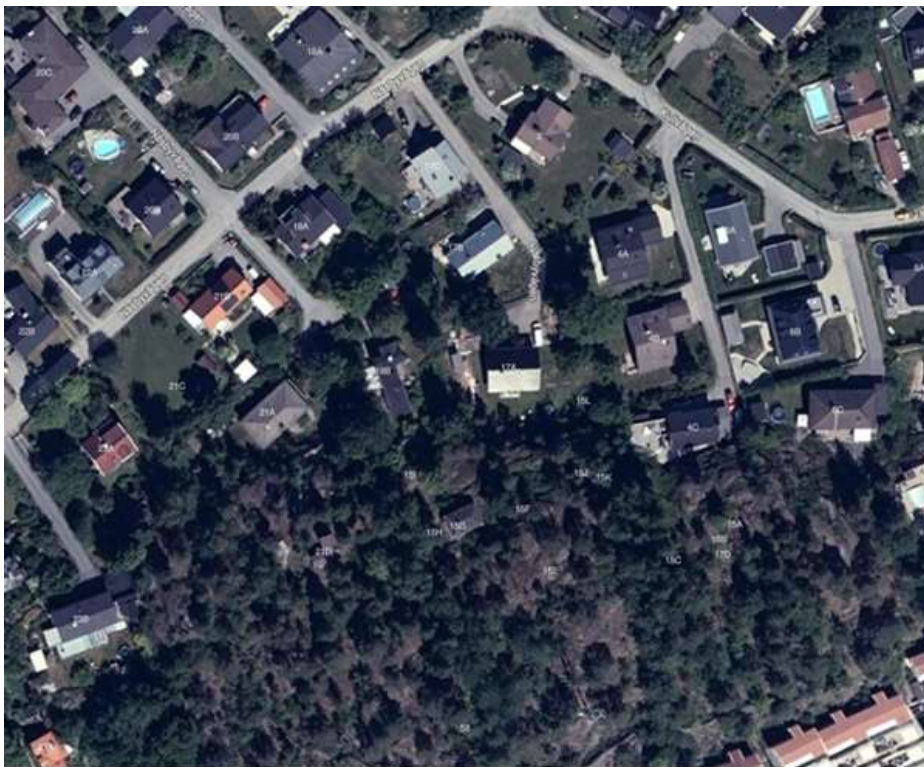
Vägens utformning och placering av rännstensbrunnar borde anpassas så att på bästa möjliga sätt fånga in det dagvatten som kommer rinna av vägkroppen. Som den är byggd i dagsläge så rinner inte dagvatten in i brunnarna utan rinner förbi och hamnar på angränsande fastigheter.

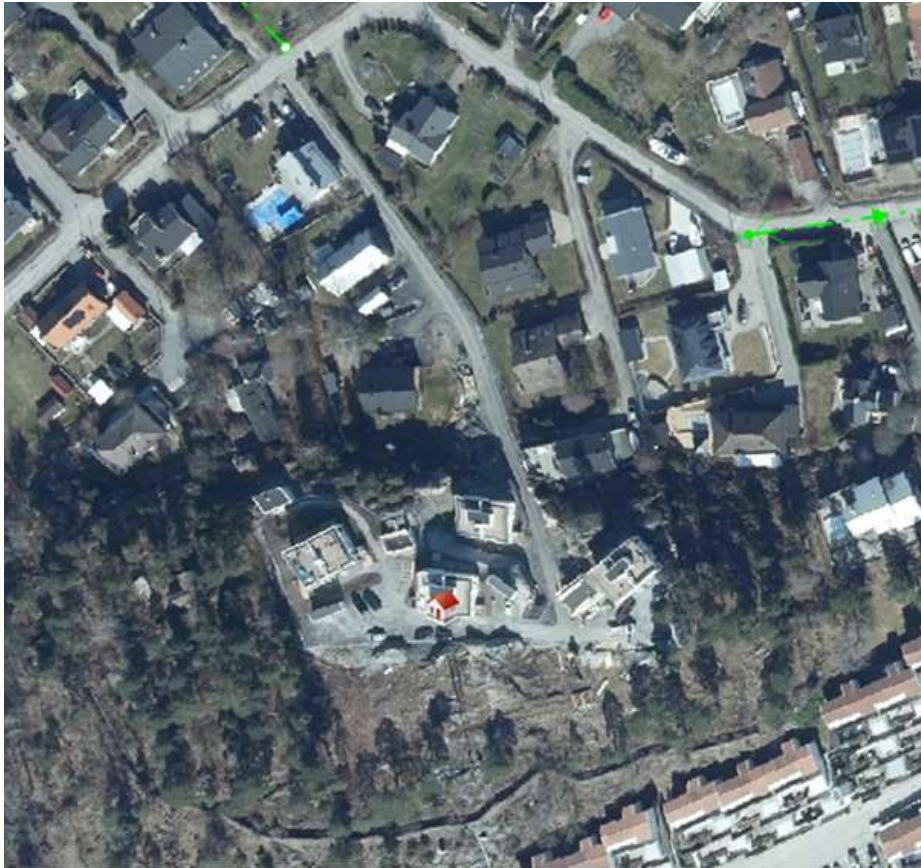
Vid kontroll av koppling av rännstensbrunnar i skaftvägskroppen visade det sig att brunnarna inte är sammankopplade med dräneringsledningar. Det är oklart om det finns dräneringsledningar anlagda i vägkroppen över huvud taget men troligen inte. Kontrollen har utförts genom att drifttekniker har fyllt 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 bygglovmyndighet 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 förstätt 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 15C ovan spill och dagvattenledningar som leds från 15B och A och även ovan stenkistan för dagvattenhantering från dessa hus

finns placerad under 15C. Detta medför stor risk för skador på hus 15C. Även framkomligheten för framtida drift och underhåll av spill och dagvattenledningar är begränsad. Även hus 15F och 15L står placerade ovanpå privata dagvattenledningar och stenkistor.

Enligt ritningar finns det en pumpenhet installerad för att avleda spillvatten från hus 15I 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.

Olägenhet för fastigheten X?

Klaganden har framfört att fastigheten X drabbas av olägenheter på grund av följande.

- Placeringen av vägens slänt.
- Placeringen av staketet på slänten.
- Bristande dränering.

Det faktum att en slänt inte är anlagd i enlighet med anvisningar eller rekommendationer om utförandet innebär inte i sig en betydande olägenhet för en grannfastighet. Däremot kan konsekvenserna av utförandet innebära betydande olägenheter. Att mark tas i anspråk för en annan fastighets åtgärder är som utgångspunkt en betydande olägenhet. När det gäller klagandens fastighet konstaterar kommunen att slänten hindrar nyttjandet av en inte obetydlig del av X. Det är inte fråga om ett övergående eller tillfälligt hinder. Kommunen bedömer att detta innebär en betydande olägenhet för klagandens fastighet. Det åligger därför BRF X att ta bort den del av slänten som ligger på klagandens fastighet och säkerställa vägens stabilitet utan att marken på X tas i anspråk eller utsätts för nedrasande jord från en slänt inom X.

Den del av staketet som går mellan fastigheterna är placerat precis intill fastighetsgränsen. Staketet består av metallnät som är fäst på den sida av staketstolparna som vetter mot X. Den yttersta staketstolpen är placerad så att betongfundamentet, som är delvis synligt ovan jord, går in över X. Staketet är placerat så att det torde kunna underhållas utan att man behöver beträda klagandens fastighet. När det gäller staketets höjd anser kommunen att den ska bedömas från marken där staketet står och att staketet är så pass lågt och släpper igenom ljus i sådan grad att det inte ska bedömas som ett plank. När det gäller bedömningen av om det utgör en betydande olägenhet för X ska däremot en helhetsbedömning av staketet samt slänten det står på göras. Även med det i beaktande bedömer kommunen att staketets placering i sig inte innebär en betydande olägenhet för klagandens fastighet. BRF X behöver dock av praktiska skäl flytta staketet i den mån det krävs för att kunna åtgärda vägens slänt så som nämns ovan.

Som kommunen uppfattar klagomålet rinner enligt klaganden en oproportionerlig andel av vattnet från nederbörd ut från vägen och in på intilliggande fastigheter, däribland klagandens. Kommunens bedömning av dagvattenhanteringen generellt framgår tidigare i beslutsskäl. När det gäller frågan om hur mycket av vattnet som påverkar klagandens fastighet och om detta utgör en betydande olägenhet konstaterar kommunen att uppgifterna från klaganden och fastighetsägaren är motstridiga. Underlaget i övrigt ger inte definitivt stöd för det som någon av parterna framför och vid de tillfällen kommunen har genomfört tillsynsbesök har vädret varit klart. I och med att vägens slänt mot X kommer att behöva åtgärdas kommer förutsättningarna för dränering och vattenflöden att påverkas till viss del. BRF X kommer följaktligen att behöva säkerställa att vägens utformning efter att åtgärderna är vidtagna inte ger upphov till någon betydande olägenhet av något slag för X. Kommunen anser därför att det finns fog för att fatta beslut i ärendet trots att denna del av anmälan inte är fullständigt utredd.

Ingripande enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen

Kommunen har fattat beslut om ingripanden som rör vägen som helhet i ärende BNS-2020-358. I detta ärende ska kommunen ta ställning till frågan om ingripanden som specifikt rör vägens påverkan på klagandens fastighet X.

BRF X har låtit anlägga vägen så att en betydande olägenhet uppstår för klagandens fastighet genom att mark tas i anspråk. Åtgärden strider därmed mot plan- och bygglagen. BRF X ska därför föreläggas att senast den 31 oktober 2021 vidta rättelse genom att avlägsna vägslänten från fastigheten X.