

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Malte Sjö Jerling  
Bygglovshandläggare  
08- 57829863  
[malte.jerling@tyreso.se](mailto:malte.jerling@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-08-03

**Sida**  
1 (25)  
**Diarienummer**  
BNS-2021-302

**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 (markerad med rött på bild 1 i bilagor).
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 - 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 härafter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns härafter 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 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 20 juli mottog kommunen ett klagomål från klaganden gällande vägen och intrång på klagandens mark. Klagomålet hade föregåtts av upprepade e-postkontakter med kommunen vilka dock inte hade resulterat i att kommunen öppnade något tillsynsärende.

Den 6 oktober 2020 mottog kommunen ett klagomål på olika brister kopplade till kommunens bygglov och byggarbetena vid X från klagandena med flera.

Under 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.*

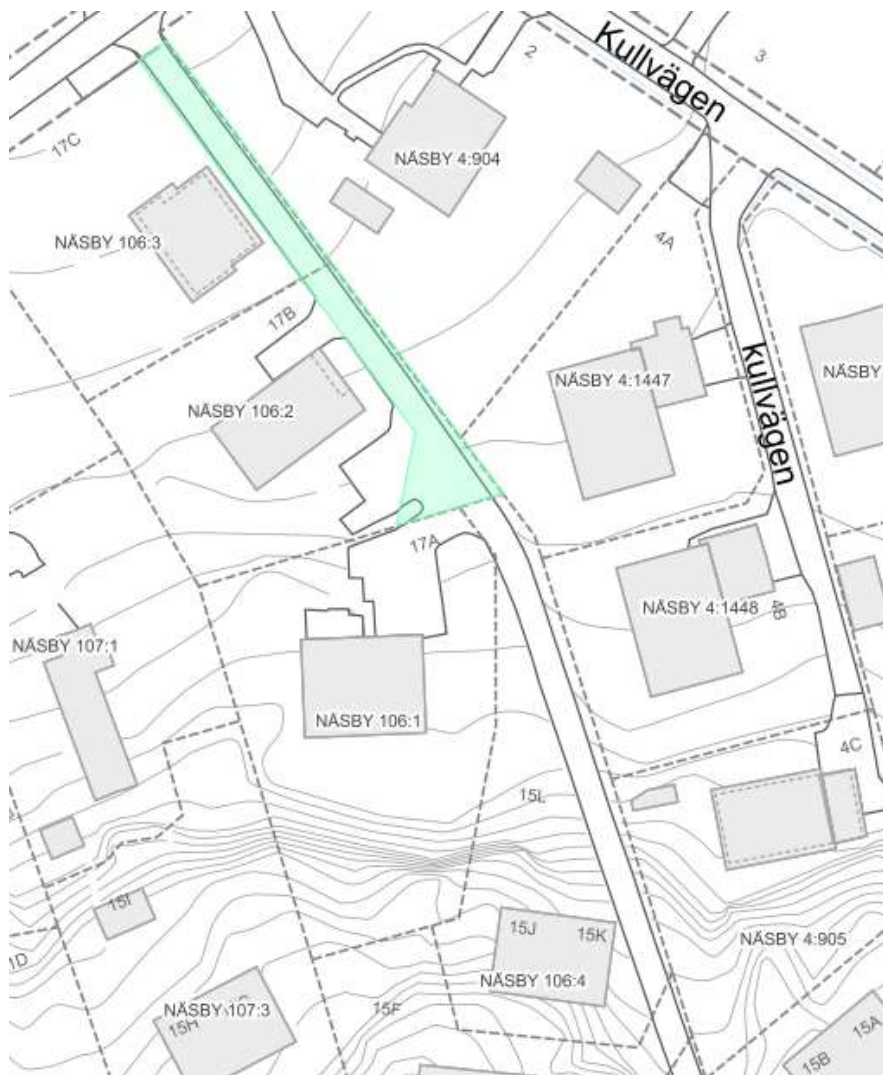
X - X samt vägen i stort	BNS-2020-358
X - X	BNS 2021-54
X - X	BNS-2021-301
X - X	BNS-2021-302
X, X	BNS 2021-313

## 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 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. Gemensambetsanläggningen X är markerad med grönt.*



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.O, har i huvudsak uppgett följande

### Vägens utformning och påverkan

Klaganden ser sammanfattningsvis problem med staket, slänt, avsaknad av dränering och rasmassor på klagandens fastighet.

Skaftvägen ligger mer än en meter högre på vissa ställen enligt bygglovhandlingarna vilket är en olägenhet för klagandens fastighet. Vägens placering följer inte bygglovhandlingarna utan ligger för nära tomtgränsen.

Nuvarande slänt är inte enligt kommunens anvisning avseende höjd och släntfot. Byggherrens kontrollansvarige ville bygga slänten i etage men så blev det inte.

Staketet är byggt på tomtgränsen utan tillstånd. Det ska noteras att nytt stängsel inte är en gemensam åtgärd. Vägens sida ligger för nära klagandens fastighet enligt bygglovskartan.

Placeringen av soptunnor mot klagandens fastighet samt cyklar är en stor olägenhet. Tidigare placerades dessa mot den västra sidan av den aktuella skaftvägen men på senare tid har man flyttat dessa mot öster, alltså mot klagandens tomt intill staketet. Antalet kärl för hushålls- respektive matavfall har ökat till cirka 10 stycken som står nu 6-7 meter från klagandens uteplats. Det har blivit skräpigt runt omkring kärlden med ökad förekomst avflugor och skator med mera. Sopkärleins nuvarande placering i förhållande till områdets utseende är högst olämplig. Dessutom körs det mesta av avfallet ner med bil och det är mycket start och stopp med tillhörande ökande ljudvolym.

Detta har blivit till en betydande olägenhet för klaganden och andra grannar varför klaganden anser att kärlden måste flyttas till annan plats, exempelvis till bostadsrättsföreningens fastigheter.



Efter att vägen har asfalterats går det inte att upptäcka någon lutning mot brunn. Klaganden ifrågasätter om det nuvarande utförandet kan uppfylla kraven enligt bygglovet. Dränering på vägens östra sida enligt bygglovet saknas. Klaganden har upptäckt vattenansamling på sin fastighet som uppstår vid regn- och snösmältning. 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. Vid lufttemperatur under noll kan man även se hur vatten tränger fram ur väggkroppen. Det är inte ytvatten utan vatten som ackumuleras i den uppbyggda väggkroppen och tränger ut på en lågpunkt. Vattnet tränger fram på båda sidor av skaftvägen och på klagandens sida blir det gytta där man önskar en prunkande gräsmatta. Klaganden ifrågasätter om detta med vattenansamling på anliggande fastighet kan vara byggtekniskt godkänt av kommunen.



Den nedanstående bilden visar bland annat vattensamlingen till vänster ovan grävmaskinen och hur vatten tränger upp på vägen längre ner. Man bör också

notera anhopning av sprängmattor och gjutformar med mera som under längre tid legat där.



Den nedanstående bilden visar vattenflödet sent under april. Vatten rinner ner på X och brunnarna ligger för högt och sväljer inte vatten.



Tyresö kommun mottog den 14 juni 2021 en film från klaganden i ärendet BNS-2021-302. På filmen syns vatten som rinner längs med vägen och ut ur slänten. Vattnet förefaller rinna jämnt fördelat över vägens bredd och en mindre del fångas upp av brunnen. Vattnet som rinner ut ur slänten sköljer med sig grus och jord på tre ställen. Gräsmattan framför slänten är delvis täckt av en vattensamling. Det regnar under inspelningen men inte anmärkningsvärt mycket och inte så att det påverkar sikten.



### Byggherrens och dennes entreprenörs agerande

Entreprenören har gått fram utan större hänsyn vilket framgår av klagandens förstörda gårdsgård och sten som rullat in på klagandens sida av tomten. Vad gäller återkan och sten på klagandens tomt försvarade byggaren sig med att det skulle komma att byggas en stödmur på sidan av den nya vägen och innan denna kom på plats valde klaganden valt att inte lyfta den trasiga gårdsgården. Stödmuren byggdes men togs senare bort. Klaganden har påtalat till byggherren att jordmassor på dennes tomt måste tas bort vilket inte har skett.

### Kommunens agerande

Klaganden har vid upprepade tillfällen sedan den 13 januari 2019 via telefon, besök hos kommunen och e-post påpekat problemen för kommunen.

Klaganden uppmanade kommunen att starta ett

tillsyningsärende så tidigt som den 28 april 2020 då problemen blev allt klarare, vilket aldrig kom till stånd. Det tråkiga i sammanhanget förutom att byggherren inte har tagit hänsyn till klagandenas anmärkningar är att ovannämnda saker har påtalats vid flera tillfällen till kommunens bygglovsenhet både muntligt och skriftligt. Hade man från kommunens sida varit mer observant och kontrollerat utvecklingen hade antagligen en stor del av bristerna kunnat undvikas.

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.

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 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 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 hårdjord 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).

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.

Sopkärlen är placerade enligt bygglov. Varje bostad uppmuntras av kommun att ha vardera två kärl, ett för hushåll och ett för matavfall, så det tar lite plats men inom föreningens egna fastighet. Fastighetsägaren finner det märkligt att behöva försvara och motivera sopkärlsplacering inom den egna fastigheten. Ingen boende i föreningen känner till eller har sett något skräp eller skator eller andra skadedjur.

### Kommunens agerande

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

- Norra delen utav skaftvägen (106:2, 3 och 4) 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 106:4 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 av 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.

X



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 bygglovsmyndighet 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 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 ser problem med staket, slänt, avsaknad av dränering och placering av soptunnor och cyklar mot klagandens fastighet samt rasmassor på denna.

Vid tillsynsbesöket den 11 juni 2021 kunde kommunen konstatera att ungefär halva slänten till vägen ligger på X och att staketet är placerat precis intill fastighetsgränsen.

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.

Staketet som går mellan fastigheterna är placerat på X precis intill fastighetsgränsen. Staketet består av metallnät som är fäst på den sida av staketstolparna som vetter mot X. Staketet är placerat så att det i och för sig torde kunna underhållas utan att man behöver beträda klagandens fastighet. Kommunen bedömer därför att staketets placering inte innebär en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening för klagandens fastighet. Kommunen vill poängtera att detta inte innebär ett ställningstagande om huruvida staketets placering är förenlig med andra bestämmelser om grannförhållanden, så som jordabalkens tredje kapitel. BRF X behöver dock fortfarande av praktiska skäl flytta staketet i den mån det krävs för att kunna åtgärda vägens slänt så som nämns ovan.

Det framgår av underlaget i ärendet, särskilt den inspelning som klaganden har kommit in med, att det vid regnigt väder rinner inte obetydliga mängder vatten från vägens slänt ut över klagandens fastighet, som sköljer med sig jord från slänten. Det framgår även att detta i vart fall bidrar till att vatten samlas på klagandens gräsmatta. Kommunen bedömer att detta utgör en olägenhet för klagandens fastighet och har därefter att ta ställning till om det är fråga om en betydande olägenhet. I rättspraxis har det i flera fall slagits fast att en sådan bedömning ska ske med hänsyn till förhållandena på platsen. En lägre belägen fastighet behöver exempelvis tåla att vatten i viss mån rinner naturligt från en högre belägen fastighet. I detta fall är det dock fråga om markförhållanden som är resultatet av vidtagna åtgärder och i den mån de åtgärderna har påverkat hur vattnet rinner mellan fastigheter ska det inte likställas med naturligt förekommande förhållanden på platsen. Kommunen konstaterar att inflödet av vatten och lera gör en del av klagandens fastighet väsentligt mindre användbar när marken täcks av vatten och lera vid nederbörd. Kommunen anser att detta innebär en betydande olägenhet. Som nämnts ovan åligger det BRF X att anlägga vägen på ett sätt som inte tar klagandens fastighet i anspråk. Vid markåtgärder i anslutning till en fastighetsgräns krävs särskild försiktighet för att minimera de negativa konsekvenserna för grannfastigheten. Det åligger BRF X att anlägga vägen på ett sådant sätt att vatten eller jord från vägen och vägkroppen inte sprids till klagandens fastighet.

Det framgår av klagandens uppgifter och observationerna på platsen att vägkanten intill klagandens fastighet regelbundet används som uppställningsplats för soptunnor och åtminstone en cykel.

Kommunen bedömer att placeringen av soptunnor och uppställda cyklar visserligen innebär en olägenhet för klagandens fastighet genom påverkad sikt och utsikt samt buller och lukt, men att uppställandet inte är en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Dock åligger det fortfarande fastighetsägaren att säkerställa att uppställningsplatsen hålls städad och i gott skick i övrigt, bland annat genom att så långt det är möjligt hindra att fåglar och insekter kommer åt avfallet.

Klaganden har framfört att den entreprenör som fastighetsägaren har anlitat har agerat vårdslöst och orsakat skador på klagandens fastighet i form av ett förstört staket samt lagt upp sten och jordmassor där utan klagandens tillåtelse. Fastighetsägaren har inte kommenterat de uppgifterna specifikt. Som kommunen uppfattar det avfärdar fastighetsägaren klagandens uppgifter som helhet och anser att de är grundlösa och enbart ett resultat av påtryckningar som bedrivs i området utav någon annan. Att genom vårdslöshet skada en annans staket är naturligtvis inte tillåtet men det innebär inte i sig att man bryter mot plan- och bygglagen. Att lägga upp sten eller jord kan ske på ett sådant sätt och så pass varaktigt att man därmed använder marken som upplag, vilket kräver bygglov. Det kan också medföra en väsentlig ändring av markhöjden, vilket kräver marklov. Utredningen i ärendet visar dock inte att det har varit fråga om en sådan lovpliktig åtgärd. Huruvida byggherren oavsett detta har orsakat skada för klaganden genom att lägga upp jord och sten är en civilrättslig fråga som ligger utanför kommunens tillsynsansvar, liksom eventuella ersättningsanspråk.

#### **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 och vatten och jord sprids över fastighetens tomt. Åtgärden strider därmed mot plan- och bygglagen. BRF X ska därför föreläggas att vidta rättelse genom att senast den 31 oktober 2021 vidta rättelse genom att avlägsna vägslänten från fastigheten X.



**Bilagor**



*Bild 1*