

**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 (20)  
**Diarienummer**  
BNS-2021-313

**Mottagare**  
Byggnadsnämnden

## Tillsynsärende rörande olovligt markarbete

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Byggnadsnämnden avslutar ärendet utan ingripande eller vidare åtgärder.

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 härfter som vägens norra del. Den del av vägen som går över X benämns härfter 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 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 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 106:2 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.

*Vägens norra och södra del. Gemensamhetsanläggningen 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 X4 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, P-O.H och S.H, har i huvudsak uppgett följande

Klagandena kontaktade kommunen i juni 2020 angående väghöjningen och påpekade att vägen höjts rätt ordentligt mot deras tomt. Sedan dess har det hänt en del som klagandena kan se men fortfarande är vägen cirka 70 cm över klagandenas staket på den övre delen av vägen. Som klagandena förstår börjar marklovsgränsen cirka 10-15 meter förbi deras tomtgräns. De har tidigare haft ett tillsynsärende (BNS-2019-488) då det gjordes klart att ingen höjning av vägen ingick i bygglov. Det har varit så många turer fram och tillbaka så det är omöjligt att hänga med då informationen är minst sagt bristfällig.

Klagandena ställde frågan till kommunen om det var så som byggherrens entreprenör påstod, att entreprenören hade rätt att höja vägen (då denne även motsade sig själv i förhållande till tidigare tillsyn då entreprenören bestämt hävdade att denne inte hade för avsikt att höja vägen). Klagandena fick dock aldrig något svar från kommunen. Vad som sticker ut mest är kommunens brist på information i ett så pass avvikande bygge som detta är med en så enormt stor inverkan på natur och miljö som det inneburit inte bara för de närboende utan för stora delar av boende i Sofieberg.

Ett annat grundproblem är entreprenörens inklusive ordföranden för bostadsrättsföreningens (samma familj) nonchalanta attityd på skador och olägenheter som drabbat närboende och bristande information. De har haft en ”lägg er inte i” attityd som är svår att hitta jämförelse med i övrigt.

Klagandena undrar även hur vattnet från vägen vid kraftigt regn inte ska svämma över mot granntomterna.

Den här delen av vägen ligger som klagandena förstår det utanför bygglov så egentligen är det olovligt byggande. Nu är klagandenas staket förstört och intryck på flera ställen. Grus och betong ligger och trycker mot staketet och det ser rätt bedrövligt ut.

Vägen har asfalterats med en avsevärd nivåskillnad mot klagandenas staket som nu är cirka 80 cm i klagandenas övre hörn av tomtgränsen, det som gränsar mot X (X). Nedanstående bilder visar hur det såg ut innan bygget startade. Bilden med sandlådan är klagandenas övre tomtgräns. Som framgår av bilderna ansluter klagandenas tomt kant i kant med vägen och det finns ingen nivåskillnad över huvud taget (23 april 2021).





Bilderna ovan är tagna den 21 april 2017. På den lilla skaftvägen har det nog körts över 2000

lastbilstransporter med sten. Det har sprängts kontinuerligt i minst sex månader under de här åren och landskapet är totalt förändrat. Nu senast har man lyckats spränga sönder en vattenåder (troligen grundvatten) så det rinner det ansevärliga mängder vatten nedför vägen strax ovanför klagandenas tomt men i nuläget dock inte in på den.

Vidare kvarstår den skadegörelsen som entreprenören gjort på klagandenas staket. De har ingen möjlighet att själva få bort den krackelerande betongen som trycker ut vårt staket. Det blir också svårt för klagandena att hålla rent mot skaftvägen. Någon mobbing, skyltning med mera i samband med visning känner klagandena inte till och har heller inte sett vid något tillfälle.

**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.

Bygglovet 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 skadestredaren 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 skadestredare. 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).

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 (106:2, 3 och 4) 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**

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.

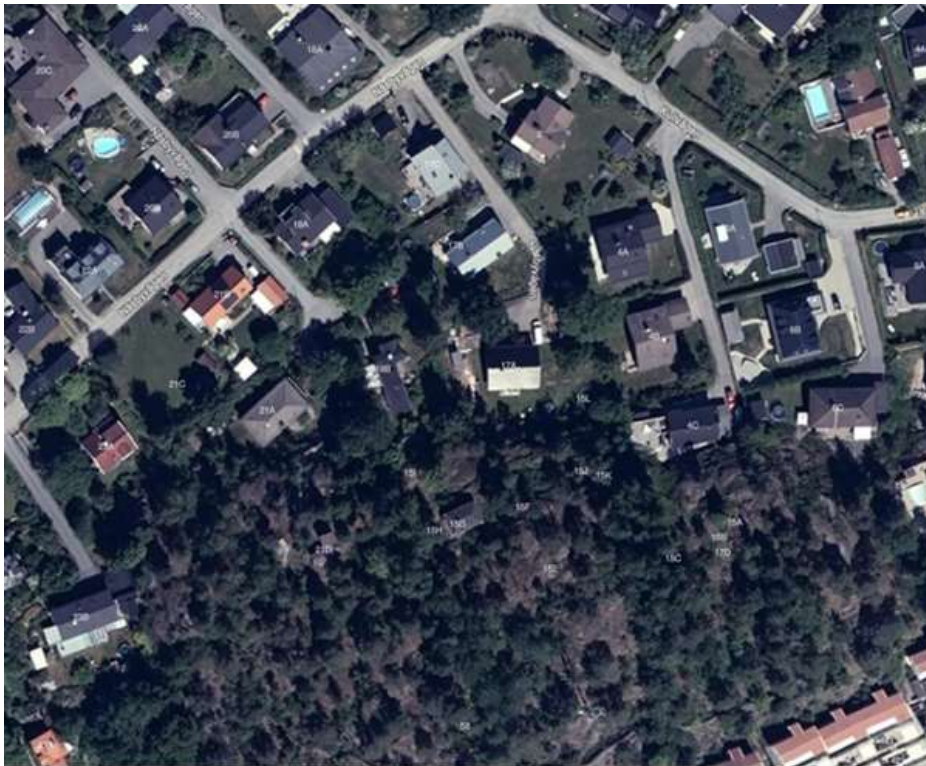
Vägens utformning och placering av rännstensbrunnar borde anpassas så att på bästa möjliga sätt fånga in det dagvatten som kommer rinna av vägkroppen. Som den är byggd i dagsläge så rinner inte dagvatten in i brunnarna utan rinner förbi och hamnar på angränsande fastigheter.

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.





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 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 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. 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?**

Mark- och miljööverdomstolen uttalade i mål P 447-20 att om det står klart att en lovsökt åtgärd inte kan utföras utan förstörande ingrepp på annans egendom får åtgärden som utgångspunkt anses innebära en betydande olägenhet. Frågan i detta fall är till att börja med om åtgärden att anlägga den norra delen av vägen på det sätt som har gjorts i sig medför sådana förstörande ingrepp på klagandens egendom. På platsen kunde kommunen konstatera att klagandens staket är placerat precis intill fastighetsgränsen och att detsamma gäller vägens slänt. Staketet är tydligt skadat och ger intryck av att ha blivit intryckt och deformerat av någonting som har tagit stöd mot det. Detta skulle kunna ha orsakats av jord eller sten som vilat mot staketet men det finns flera andra tänkbara orsaker till skadorna. Vägens slänt som den nu är utförd förefaller inte ta stöd mot staketet i någon högre grad, i vart fall inte så att det utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Vägslänten ger ett något ofärdigt intryck med den markväv som sticker fram men kommunen gör bedömningen att inte heller detta innebär en betydande olägenhet för omgivningen.

Det kan påpekas att kommunens bedömning i denna del endast avser frågan om huruvida någon betydande olägenhet för omgivningen enligt plan- och bygglagen har uppkommit. Eventuella frågor om vållande eller oaktsamhet kopplade till skadorna på klagandens staket är civilrättsliga frågor som ytterst prövas av allmän domstol.

#### **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.

Kommunen har konstaterat att vägen 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. Ärendet ska därför avslutas utan ingripande eller vidare åtgärder.