

Kallelse till Byggnadsnämnden

Datum	2024-10-22
Tid	18:00
Plats	Myggdalen
Ordförande	Mikael Onegård
Sekreterare	Anette Jansson

Dagordning

Nr	Ärende
1	Information från förvaltningen
2	Nämndspecifik utbildning om detaljplaner
3	Bygglov för uppförande av stödmur
4	Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus
5	Strandskyddsdispens för komplementbyggnad
6	Strandskyddsdispens för komplementbyggnad och plank
7	Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av komplementbyggnader
8	Föreläggande om att vidta rättelse avseende tillbyggnad på fastighet X
9	Sammanträdesplan 2025
10	Anmälan av delegationsbeslut
11	Meddelanden

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Information från förvaltningen

Ärende 1

Diarienummer BN/2024:50

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Anna Åhlander och Heidi Pintamo informerar om kommande bygglovhantering för befintliga och nya avfallsbehållare hos stora samfälligheter.

Nämnds-specifik utbildning om detaljplaner

Ärende 2

Diarienummer BN/2024:49

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Planchef Örjan Lindbäck informerar om hur handläggning av detaljplaner går till.

Bygglov för uppförande av stödmur

Ärende 3

Diarienummer BN/2024:33

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Bygglov för uppförande av stödmur avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige: Avgift: 11 040 kronor

Ordförandeutlåtande

Förslag till beslut:

1. Bygglov för uppförande av stödmur bifalls med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). PBL.
2. Bygglövschefen ges i uppdrag att revidera avgiften till sökanden.

Angående bygglovsansökan för uppförandet av stödmur på fastigheten vill jag framföra följande motargument till förvaltningens förslag, samt föreslå att nämnden bifaller ansökan.

Förvaltningen har argumenterat att avvikelser från gällande detaljplan inte är en sådan som kan tillåtas enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (PBL), då de bedömer att åtgärden inte är av liten eller begränsad omfattning och därmed inte tillstyrker bygglov.

Jag vill emellertid framhålla att stödmurens placering visserligen inkräktar på prickmark, men att denna avvikelse inte bör betraktas som väsentlig i det här fallet. Stödmurens funktion är nödvändig för att skapa en stabil och säker användning av tomten, samt för att säkerställa att fastigheten kan utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Detta ligger i linje med detaljplanens övergripande syfte, som är att möjliggöra en funktionell och säker bebyggelse i området.

Vidare kan vi konstatera att prickmarkens syfte är att skydda vissa områden från bebyggelse, men en stödmur, till skillnad från byggnader, har en annan karaktär. Den bidrar inte till en ökad exploateringsgrad på samma sätt som exempelvis en bostadsbyggnad skulle göra, utan har snarare en teknisk funktion som främjar en långsiktig och hållbar markanvändning.

Därför bedömer jag att den aktuella avvikelsen kan anses vara av mindre betydelse, och att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31b § PBL, eftersom åtgärden är nödvändig för att tomten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Med detta som grund yrkar jag att nämnden bifaller ansökan om bygglov för stödmuren, trots avvikelsen från detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Den aktuella fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöinventering för Fårdala upprättad januari 2015.

Ansökan inkom 3 juli 2024 och avser uppförande av stödmur i efterhand då stödmuren redan har uppförts och hanteras i ett pågående tillsynsärende med diarienummer BYGG 2024-000229. Då byggnadsarbeten påbörjats innan byggnadsnämnden utfärdat ett startbesked kommer en byggsanktionsavgift att tas ut. Frågan om sanktioner hanteras i tillsynsärendet. Som högst är muren 0,95 meter med en totallängd om 18 löpmetrar.

Åtgärden avviker från detaljplan 95 på grund av att en stor del av muren placeras på mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. Avvikelsen bedöms inte vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte och mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas för åtgärden.

Bygglovsenhetens bedömning kommunicerades till sökanden den 8 juli 2024 med information om att ansökan inte kan beviljas då den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen gällande placering på prickmark. I brevet framgår att ansökan kommer att prövas i byggnadsnämnden om sökanden inte väljer att dra tillbaka eller revidera ansökan.

8 juli 2024 inkom sökanden med en skrivelse samt foto- och kartbilagor och anför bland annat följande:

Bilderna påvisar att stödmurar redan förekommer i området och att de tomter som har störst höjdskillnad behöver dem. Fastigheten har en av de största höjdskillnaderna i området. Ca 75% av muren är bygglovspliktig och ca 50% av totala längden avviker från detaljplanen.

Bör inte den delen kunna räknas som en liten avvikelse när hela området redan avviker betydligt mer.

Inkomna synpunkter anses vara bemöta i tjänsteskrivelsen och föranleder inget ändrat ställningstagande från bygglovsenheten.

På grund av att åtgärden avviker från gällande detaljplan har berörda sakägare beretts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret debiterar den sökande genom faktura.

Handlingar som ingår i beslutet

Utdrag ur kartdatabas, inkom 2024-09-12

Planritning, inkom 2024-09-12

Fasadritning, inkom 2024-09-12

Foton 2 st. inkomna 2024-07-03

Bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus

Ärende 4

Diarienummer BN/2024:34

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige: Avgift: 11 040 kronor.

Ordförandeutlåtande

1. Förslag till beslut:
Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Bygglövschefen ges i uppdrag att revidera avgiften till sökande.

I ärendet om bygglovsansökan för montering av solpaneler, vill jag härmed framföra följande argumentation som motsäger förvaltningens bedömning och föreslår att bygglov beviljas.

Förvaltningen har argumenterat att åtgärden inte är förenlig med varsamhetskraven enligt 8 kap. 17 § och 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL), samt att solpanelernas svarta kulör är dominerande i förhållande till byggnadens och områdets rödaktiga tak, vilket anses bryta mot riktlinjerna i kommunens kulturmiljöinventering för Fårdala. De anser därför att bygglov inte bör beviljas.

Argument för bifall till bygglovsansökan:

1. Avvägning mellan kulturhistoriska värden och hållbara energilösningar: Kulturmiljöinventeringen för Fårdala lyfter fram viktiga aspekter kring bebyggelsens karaktär och enhetliga utformning. Samtidigt står vi inför en tid där samhällsutvecklingen kräver att vi väger dessa kulturhistoriska värden mot andra lika betydelsefulla intressen – i detta fall främjandet av förnybara energikällor och hållbar utveckling. Solpanelernas installation bidrar direkt till den nationella och kommunala strävan att öka användningen av miljövänlig energi, vilket är ett intresse som bör väga tungt i en samlad bedömning.

2. Moderniseringen av fastigheter:

Det är viktigt att tillåta fastighetsägare att anpassa sina byggnader till modern teknik och hållbara lösningar, utan att för den skull kraftigt påverka byggnadernas ursprungliga arkitektur. Solpaneler kan ses som en nödvändig utveckling som inte bara ökar energieffektiviteten, utan även ökar fastighetens långsiktiga värde och funktion. Att tillåta sådana installationer bidrar till en balanserad utveckling av områden som har kulturhistoriskt värde, utan att helt begränsa möjligheterna till modernisering.

Samlad bedömning:

Utifrån en samlad bedömning anser jag att kulturmiljöinventeringens riktlinjer bör vägas mot andra viktiga intressen, som främjandet av hållbar energi och möjligheten för fastighetsägare att anpassa sina byggnader till framtidens energibehov.

Mot denna bakgrund anser jag att bygglov bör beviljas,

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2024-08-06 och avser montering av solpaneler på takfallen mot öst och väst i efterhand då åtgärden redan har utförts och hanteras i ett pågående tillsynsärende med diarienummer BYGG 2024-000229. Då åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden utfärdat ett startbesked kommer en byggsanktionsavgift att tas ut. Frågan om sanktioner hanteras i tillsynsärendet.

Den aktuella fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöinventering för Fårdala upprättad januari 2015 med bland annat följande riktlinjer.

- Radhusen bör behandlas varsamt. Respektera byggnadernas ursprungliga arkitektur såsom fasadmateriell, fönstertyp och takutformning. Vid byte av delar och detaljer anpassas dessa till ursprunglig utformning. Utvändig tilläggsisolering bör ej utföras.
- Bevara radhusens enhetliga färgsättning.
- Förändringsåtgärder inom området, som riskerar inverka på landskapets karaktär eller på enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska ske i samråd med antikvarisk expertis.

Taken på kedjehusen i området har brant vinkel och solpanelerna kommer att vara väl synliga. Tre av kedjehusen har någon gång under 2021-2023 monterat solceller på taken utan bygglov.

Enligt 8 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag så som byggnadsmateriell, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Kravet gäller alla byggnader och vid alla ändringar, såväl vid tillbyggnad som vid ombyggnad

och övriga ändringar. Det som sammanlagt karakteriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön. (jfr prop. 1997/98:117 sid. 21).

Enligt 2 kap 6 § PBL gäller kravet på varsamhet inte enbart enskilda byggnader utan även hela bebyggelsemiljön. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Föreslagen åtgärd bedöms inte vara varsam och mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas för åtgärden.

Bygglovsenhetens bedömning kommunicerades till sökanden den 12 augusti 2024 med information om att ansökan inte kan beviljas då den ansökta åtgärden bedöms inte vara varsam. I brevet framgår att ansökan kommer att prövas i byggnadsnämnden om sökanden inte väljer att dra tillbaka sin ansökan. Sökanden har inte bemött bygglovsenhetens bedömning.

Handlingar som ingår i beslutet

Utdrag ur kartdatabas, inkom 2024-09-08

Takplanritning, inkom 2024-09-08

Fasadritningar 2 st., inkomna 2024-09-08

3-D ritning, inkom 2024-09-08

Strandskyddsdispens för komplementbyggnad

Ärende 5

Diarienummer BN/2024:43

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddet i 7 kap. 15 § miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för uppförande av komplementbyggnad.
2. Sökande faktureras 15 180 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2023-04-20, § 21. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten X är belägen vid Breviksmaren på Yttre Brevik och omfattas av strandskydd. Fastigheten ingår i riksintresse för kustområde och skärgård.

17 januari 2024 inkom ansökan om strandskyddsdispens. Ansökan rörde ursprungligen en komplementbyggnad med en BYA på 52 kvm, altandäck på 66 kvm och markuppfyllnad på en yta av ca 400 kvm. Bygglovsenheten bedömde att hela ytan på 518 kvm inte var ianspråktaget och sökanden inkom med reviderade förslag.

Aktuellt förslag blev komplett 2024-09-25 och innebär en komplementbyggnad på 22 kvm som ska användas som bastu med omklädning/relax/förråd och ska ersätta befintlig komplementbyggnad på 12 kvm med samma användning. Bygglov krävs för åtgärden och en ansökan har ännu inte inkommit.

Ansökan redovisar en tomtplatsavgränsning på 22 kvm som upptar byggnadens yta på marken. Minsta avstånd till strandlinjen blir ca 20 meter, vilket inte blir närmare än befintlig komplementbyggnad.

Sökanden anger att platsen är ianspråktagen av befintlig komplementbyggnad med användningen bastu med omklädning/relax/förråd och att denna användning har funnits sedan före 1975. Bygglovsenheten kan konstatera att byggnaden fick bygglov 1951 som en sjöbod men finner inget skäl att ifrågasätta att användningen blev den nuvarande före det generella strandskyddet inträdde år 1975.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan med tomtplatsavgränsning, inkom 2024-09-25

Fasad-, plan- och sektionsritning, inkom ritningar, inkom 2024-09-10

Strandskyddsdispens för komplementbyggnad och plank

Ärende 6

Diarienummer BN/2024:42

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddet i 7 kap. 15 § miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för uppförande av komplementbyggnad och plank.
2. Sökande faktureras 15 180 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2023-04-20, § 21. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten X är belägen vid Breviksmaren på Yttre Brevik och omfattas av strandskydd. Fastigheten ingår i riksintresse för kustområde och skärgård.

16 april 2024 inkom ansökan om strandskyddsdispens avseende uppförande av komplementbyggnad med en byggnadsarea på 60 kvm samt plank på fem meter som sitter ihop med byggnaden. Åtgärderna ska ersätta befintlig komplementbyggnad och plank med snarlikt storlek och mått. Ansökan redovisar en tomtplatsavgränsning på fastighetens övre västra del med en area på 2 890 kvm och med ett minsta avstånd till strandlinjen mot norr på ca 50 meter, mot öst ca 81 och mot sydöst ca 110 meter. Ärendet var komplett 2024-09-16. Bygglovsansökan för åtgärderna behandlas i ärende BYGG 2024-000161.

Sökanden anger att platsen är ianspråktagen av befintligt enbostadshus, komplementbyggnad och plank. Bygglovsenheten kan konstatera, genom att granska historiska ortofoton, att byggnaderna har funnits sedan före det generella strandskyddet inträdde år 1975 samt att byggnader fanns på platsen även år 1960.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan med tomtplatsavgränsning.

Fasadritningar.

Planritningar, 3 st.

Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av komplementbyggnader

Ärende 7

Diarienummer BN/2024:48

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Dispens från strandskyddet i 7 kap. 15 § miljöbalken ges, med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av komplementbyggnad (gäststuga).
2. Sökande faktureras 14 552 kronor för handläggning enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-06-02, § 37. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av två komplementbyggnader som avses användas som gäststuga och sjöbod. Byggnadsnämnden beslutade den 22 november 2023 att inte bevilja dispens för åtgärderna. Länsstyrelsen instämde i byggnadsnämndens bedömning avseende att neka dispens för sjöboden men återförvisade ärendet avseende tillbyggnaden och gäststugan för att nämnden ska bevilja dispens för dem samt göra en tomtplatsbegränsning.

Bygglövsenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar dispens för tillbyggnad av fritidshus på en yta om 22,3 kvm och nybyggnad av gäststuga med en yta om 14,7 kvadratmeter samt med en tomtplatsavgränsning på 750 kvm kring berörda byggnader.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan med sökandens förslag, inkom 2023-03-30

Situationsplan med bygglövsenhetens förslag, upprättad 2024-10-02

Planritning som inkom 2023-03-30 med bygglövsenhetens notering från 2024-10-02

Fasadritning, för tillbyggnaden, inkom 2023-03-30

Plan- och fasadritning, för gäststugan, inkom 2023-03-30

Lantmäteriet aktbilaga, AB201047, inkom 2023-02-24

Byggnadsnämndens protokollsutdrag 2023-11-22 § 71
Länsstyrelsens beslut från 2024-05-23

Föreläggande om att vidta rättelse avseende tillbyggnad på fastighet X

Ärende 8

Diarienummer BN/2024:45

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Fastighetens ägare X föreläggs med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att senast inom sex månader efter delgivning av detta beslut ska ha vidtagit rättelse på fastigheten X, i Tyresö kommun genom att, ta bort den tillbyggnad som olovligen byggts ovanpå ursprungligt garage, se bild 1-4 i bilaga 3 och återställa byggnaden i enlighet med ritningar i senast givna bygglov (ärende BNS 2016-000162), se bild 7-12 i bilaga 2.
2. Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förpliktas envar av fastighetsägarna X, att utge vitesbelopp om 25 000 kronor vardera om föreläggandet enligt punkten 1 inte efterkoms i rätt tid samt förpliktigas envar av de ovan angivna fastighetsägarna att utge ett löpande vite om 25 000 kronor vardera för varje period om tre månader, räknat från tidpunkten att fastighetsägarna senast skulle ha vidtagit rättelse, under vilken tid åtgärden i punkten 1 inte vidtagits.
3. Byggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL att om föreläggandet enligt beslutspunkt 1 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beskrivning av ärendet

Den 24 oktober 2017 inkom en anmälan om olovlig byggnation, se bild 2 i bilaga 1, nedan fotobilaga.

Den 20 november 2017 informerades fastighetsägarna om att bygglovsenheten kommer utreda om bygglov behövs för åtgärden. Fastighetsägarna gavs även tillfälle att bemöta anmälan. Inget bemötande inkom från fastighetsägaren.

En ansökan om lov för åtgärden har gjorts och hanterats i ärende BNS 2017-000656. Denna avvisades den 6 december 2018, eftersom bygglovsenheten inte

fått in korrekta och kompletta handlingar som krävs för handläggningen av ärendet

Den 23 januari 2019 utförde bygglovsenheten ett tillsynsbesök på fastigheten, varefter det kunde konstateras att det skett en tillbyggnad ovanpå garaget till huvudbyggnaden på fastigheten Hanviken 2:28. Det kunde vidare konstateras att åtgärden påbörjats utan att bygglov och startbesked har meddelats. Tillbyggnaden var vid detta tillfälle ej färdigställd. Se bild 3-5 i fotobilaga.

Den 24 november beslutade nämnden om byggsanktionsavgift på 34 765 kronor. Byggsanktionsavgiften betalades 18 maj.

Den 4 oktober genomförde representanter för bygglovsenheten ytterligare ett tillsynsbesök för att se om rättelse vidtagits. På plats vid tillsynsbesöket kunde bygglovsenheten konstatera att tillbyggnaden av huvudbyggnaden på fastigheten X kvarstår, se bild 6-8 i fotobilaga.

Den 23 april 2024 beslutade nämnden om dubbel sanktionsavgift på 69 530 kronor.

Sammanträdesplan 2025

Ärende 9

Diarienummer BN/2024:44

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

- Datum för byggnadsnämndens sammanträden under 2025 fastställs enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att sammanträdesdatum för byggnadsnämnden för 2025 fastställs enligt förslag i tjänsteskrivelsen. Årshjulet för kommunens styrprocess beslutas i och med antagande av kommunplanen. Förslaget är framställt så att ärenden som ska gå vidare till kommunstyrelsen kan göra det utan dröjsmål.

Beskrivning av ärendet

Kommunkansliet föreslår att sammanträdesdatum för byggnadsnämnden för 2025 fastställs enligt förslag i tjänsteskrivelsen. Årshjulet för kommunens styrprocess beslutas i och med antagande av kommunplanen. Sammanträdesdatum för byggnadsnämnden planeras utifrån när kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har sina sammanträden. Nämnden ska beakta att ärenden som ska beslutas slutgiltigt i kommunstyrelsen eller i kommunfullmäktige kan gå vidare utan dröjsmål till kommunstyrelsen då de fastställer sammanträdesdatum samt justering av protokoll för 2025. Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts. Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Datum och tider för sammanträden 2025

Byggnadsnämnden sammanträder på tisdagar kl 18:00

21 januari*

18 februari

18 mars

24 april OBS torsdag

21 maj OBS onsdag

18 juni

26 augusti*
23 september
21 oktober
18 november
16 december

* Reservdatum för brådskande ärenden

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse, byggnadsnämndens sammanträdesdatum för 2025

Anmälan av delegationsbeslut

Ärende 10

Diarienummer

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

- Anmälda delegationsbeslut noteras.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstemän enligt byggnadsnämnden delegationsordning. Fattade delegationsbeslut redovisas i bilagor.

Handlingar som ingår i beslutet

Delegationslista, nova

Delegationslista, lex

Meddelanden

Ärende 11

Diarienummer

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

- Meddelanden noteras.

Beskrivning av ärendet

Meddelanden till byggnadsnämnden 2024, se bilagor.

Handlingar som ingår i beslutet

Beslut 46245-2024

Beslut från annan myndighet