

Byggnadsnämnden den 20 november 2008

**Redovisning av förslag till beslut gällande kvarteret Skulptören,
Skulptören 1-28**

Dnr: 2003MB0665

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Bygglovschef Inger Carlsson, byggnadsingenjör Anders Rydström och bygglovsingenjör Klaes Gustafsson redovisar de byggnadstekniska brister som konstaterades vid tillsynsbesök av byggnadsnämnden den 3 juli 2008. Tillsynsbesöket omfattade fem fastigheter. Bygglovsenheten kommer att föreslå att byggnadsnämnden fattar beslut om föreläggande om åtgärder mot fukt samt om principer vid utfärdande av slutbevis på nämndens sammanträde i december. Förslag till beslut redovisas på sammanträdet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta att notera redovisningen.

Nybyggnad av industribyggnad, Kopparen 2, Industrivägen 10
Dnr: 2008MB0162

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelser från gällande detaljplan för nybyggnad av industribyggnad i två plan med en byggnadsarea om 1 094 m² och anordnande av 21 p-platser under förutsättning att
 - färdigt golv i byggnadens våningsplan placeras på en höjd av + 34,6 m
2. Avgift:

Bygglov:	28 980 kronor
<u>Byggnämnan:</u>	<u>26 460 kronor</u>
Summa avgifter:	55 440 kronor (faktureras separat)

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Vid samrådet ska byggherren redovisa byggprojektet samt lämna förslag till kontrollplan.

Följande ska redovisas:

- planlösning (funktion och tillgänglighet)
- konstruktion (grundläggning, stomme tak)
- va- och ventilationsinstallationer
- brandskydd och brandskyddsdokumentation

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463.

Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Utvändig färgsättning ska godkännas av bygglovsenheten.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 11 juni 1959.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är obebyggd och har en areal om 2 331 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad i två plan med en byggnadsarea om 1 140 m². Byggnaden planeras för uthyrning och att inrymma 16 st verksamheter.

Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- högsta tillåtna byggnadshöjd (8,0 meter) överskrids med 0,75 meter.
- byggnaden placerats 3,0 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter

Berörda sakägare har två gånger skriftligen givits möjlighet att inkomma med yttrande. Första gången var den skriftliga beskrivningen lite felaktig men ritningarna de rätta. Alla berörda godkände förslaget en efter muntlig kommunikering. Skrivningen rättades och sakägarna fick ny möjlighet att skriftligen yttra sig över föreslagen byggnation och dess avvikelser från detaljplanen. En sakägare av fyra, på tre olika fastigheter, inkom med godkännande och de övriga avstod från att yttra sig.

Bygganmälan har inlämnats den 14 februari 2008.

Bygglovsenhetens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av industribyggnad.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Klagomål på ovårdad tomt, störande träd

Dnr: 2008BN0258

Byggnadsnämndens beslut

1. Klagomålet lämnas utan åtgärd med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 maj 1955.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en boarea om 123 m² byggt 1974. Fastighetens areal är 1 163 m².

Klagomål på ovårdad tomt på fastigheten X inkom till byggnadsnämnden den 5 augusti 2008 (aktbilaga) från XX.

Klagomålet avser stora träd som skuggar, där grenarna växer över gränsen och barr faller ner på klagandens parkeringsyta mm.

XX anser också att två led med granar bildar en ogenomtränglig mur med hög höjd. XX befärrar att granarna kan vara angripna av granbarkborren och att det finns risk att träden kan falla vid storm.

Vid tillsyn på fastigheten den 16 september, konstaterades att tomten inte var i ovårdat skick men att de träd som klagande påvisade har grenar som växer över tomtgränsen. Inga tecken på att träden skulle vara mer utsatta än normalt för att falla vid en storm kunde konstateras.

Förslag till beslut har skriftligen kommunicerats med XX som i skrivelse kommenterar förslaget. XX framför bland annat att kommunen borde ha utfört en undersökning av om granarna är angripna av granbarkborre.

Ägaren till fastigheten X har skriftligen underrättats om att klagomål inkommit och att kommunen avser att lämna klagomålet utan åtgärd.

Bygglovsenhetens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 17 § ska tomter, oavsett om de har tagits i anspråk för bebyggelse eller inte, hållas i vårdat skick. De ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas.

Inom villaområden av detta slag finns många skuggande träd som kan upplevas som en olägenhet, men detta utgör ett naturligt inslag i stadsbilden. Bygglovsenheten konstaterar, efter besiktning på plats, att träden orsakar viss skuggbildning

och att barr förekommer på marken. Detta kan utgöra viss olägenhet för klaganden men bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Risken för olycksfall i form av fallande träd bedöms vara begränsad. Tomten bedöms inte vara ovårdad.

I Jordabalken 3 kapitlet 2 § regleras rättsförhållandet mellan grannar när rot eller gren tränger in från grannfastighet.

XX synpunkter på förslag till beslut medför ingen ändring av ovanstående bedömning. Att undersöka om granarna är angripna av skadedjur ligger inte inom byggnadsnämndens ansvarsområde.

Med anledning av ovanstående och att byggnadsnämnden inte har att pröva frågor som regleras i Jordabalken föreslås att byggnadsnämnden lämnar klagomålet utan åtgärd.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 146

**Nybyggnad av fritidshus och uthus samt rivningslov, Raksta 1:221,
Ekoxevägen 1**

Dnr: 2008BN0209

Ärendet utgår.

§ 147

Nybyggnad av fritidshus, Tyresö 1:604, Solbergälänken 10
Dnr: 2008BN0066

Ärendet utgår.

Yttrande om olovlig tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2004MB0559

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
 2. Byggnadsnämnden begär anstånd med att lämna in yttrandet till den 6 februari 2009.
-

Beskrivning av ärendet

Länsrätten har förelagt byggnadsnämnden att senast den 24 november 2008 yttra sig över XX överklagande av länsstyrelsens beslut.

Ordförandeutlåtande

Vid diskussionen på sammanträdet har det framkommit att flera frågor måste besvaras innan nämnden kan avge sitt yttrande till länsrätten. Jag föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet. Vidare föreslår jag att nämnden begär anstånd med att lämna in yttrandet till den 6 februari 2009.

Yttrande över överklagande av länsstyrelsens beslut om staket/plank

Dnr: 2006MB1061

Byggnadsnämndens beslut

1. Nämnden vidhåller sitt beslut från den 22 november 2007 § 168, och yrkar att länsrätten ändrar länsstyrelsens beslut så att nämndens beslut fastställs.
-

Beskrivning av ärendet

Länsrätten har förelagt byggnadsnämnden att senast den 24 november yttra sig över XX och XX överklagande av länsstyrelsens beslut.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås vidhålla sitt beslut från den 22 november 2007 § 168, och yrka att länsrätten ändrar länsstyrelsens beslut så att nämndens beslut fastställs.

Principer för bygglov i området runt Breviksmaren

Dnr: 2008MB0154

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglovsansökningar i området runt Breviksmaren ska behandlas på samma sätt som i övriga områden i Östra Tyresö.

Beskrivning av ärendet

Fyra fastighetsägare inom området vid Breviksmaren kräver i ett brev till länsstyrelsen den 17 december 2007 att Tyresö kommun åläggs att omedelbart detaljplanelägga och bygga ut VA-nätet inom ett angivet område vid Breviksmaren (aktbilaga). De fyra fastighetsägarna hävdar att det finns stora miljö- och hälsobrister inom det angivna området.

Kommunen har på länsstyrelsens begäran den 29 april 2008 § 60 yttrat sig över framställan och därvid redovisat den långsiktiga strategi för detaljplaneläggning och utbyggnad av gator och vatten- och avlopp inom så kallade förnyelseområden som Tyresö tillämpat under närmare 30 års tid. Denna strategi har redovisats i både översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner och genomförandet av kommunens strategi har medfört att tusentals fastigheter omvandlats från fritidsfastigheter till permanentbostäder med bland annat kommunalt vatten och avlopp. På Brevikshalvön och i Solberga och Raksta pågår planläggning och plan genomförande i enlighet med antagen etappindelning.

Kommunen har ett register över privata vatten och avloppsanläggningar. Registret uppdateras så snart kommunen på olika sätt (t ex vid bygglovansökan) får vetskap om att VA-förhållandena förändrats på någon fastighet.

Kommunen har inte tidigare fått några signaler om att det skulle vara stora miljö- och hälsobrister inom det aktuella området. Trots detta införde kommunen genom beslut i byggnadsnämnden den kraftiga begränsningar i bygglovgivning i det aktuella området.

Den 19 mars 2008, § 50, beslutade byggnadsnämnden följande:

”I avvaktan på länsstyrelsens ställningstagande kommer gällande detaljplaner att tillämpas strikt och några avvikelser kommer inte att medges i det aktuella området.”

Begränsningarna skulle gälla till dess kommunen genomfört kompletterande utredningar inom området samt i avvaktan på länsstyrelsens beslut i ärendet.

Kommunen har med utgångspunkt ifrån befintligt material gjort en jämförelse mellan det aktuella området runt Breviksmaren samt ett område av motsvarande storlek inom Trinntorpsområdet gällande VA-situationen inom respektive område. Permanentbosättningsgraden är ungefär lika hög inom de båda områdena.

Det går inte att utläsa några specifika skillnader mellan de respektive områdenas VA-situation. Förhållandena är i stort sett densamma. Några fastigheter har dålig vattentillgång, några har installerat olika typer av filter för att få bort kemiska föroreningar men det är bara någon enda i respektive område som har otjänligt dricksvatten i sin brunn.

Kommunen skickade därutöver ut en enkät till samtliga fastighetsägare inom det aktuella området där fastighetsägarna fick möjlighet att redovisa VA-statusen på sin fastighet. Knappt hälften besvarade enkäten som sedan sammanställdes (aktbilaga). Resultatet tyder på att VA-förhållandena inom området inte är vare sig bättre eller sämre än inom andra områden på Brevikshalvön eller inom Raksta, Solberga eller Bergholm.

De fyra fastighetsägarna har efter sommaren 2008 återtagit sin framställan till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har dock uttalat att man trots det kommer att yttra sig i frågan eftersom man är tillsynsmyndighet och har fått kännedom om att det eventuellt kan finnas misstanke om miljö- och hälsobrister i området. Eftersom det i dagsläget inte finns någon framställan som avser något specifikt område så kommer länsstyrelsen enligt uppgift att göra ett mera allmänt uttalande om kommunens hantering av sina förnyelseområden. Länsstyrelsens kommer dock inte, på grund av hög arbetsbelastning, att kunna lämna något besked i ärendet innan våren 2009.

Ordförandeutlåtande

Kommunens utredning visar att det inte finns några stora miljö- och hälsobrister inom det aktuella området samt att områdets VA-status inte skiljer sig från andra områden som är föremål för förnyelseplanering inom kommunen. De fyra fastighetsägarna har återtagit sin framställan till länsstyrelsen. Det finns inte längre något skäl för kommunen att särbehandla området vid Breviksmaren ur bygglovsynpunkt.

Jag förslår därför att byggnadsnämnden beslutar att bygglovsansökningar i området runt Breviksmaren ska behandlas på samma sätt som i övriga områden i Östra Tyresö.

Sammanträdesplan för 2009

Byggnadsnämndens beslut

1. Förslaget till sammanträdesdagar fastställs.
-

Beskrivning av ärendet

Ett förslag till sammanträdesplan för byggnadsnämnden för 2009 har utarbetats. Sammanträdena och ordförandeberedningarna är förlagda till torsdagar med början klockan 18.30 respektive klockan 08.30.

Den borgerliga gruppens förmöte börjar 30 minuter innan sammanträdet.

Följande dagar är föreslagna:

Ordförandeberedning kl 08.30 Byggnadsnämnden kl 18.30

15 januari	29 januari
12 februari	26 februari
12 mars	26 mars
8 april	23 april
29 april, <i>onsdag</i> (reserv)	14 maj (reserv)
14 maj	28 maj
4 juni	17 juni, <i>onsdag</i>
13 augusti	27 augusti
10 september	24 september
15 oktober	29 oktober
12 november	26 november
3 december	17 december

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt förslaget.

Ekonomisk uppföljning januari – oktober 2008

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Bygglövschefen Inger Carlsson redovisar den ekonomiska uppföljningen för perioden januari – oktober 2008.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

§ 153

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av aktbilaga till protokollet.

§ 154

Meddelanden

Länsstyrelsens beslut den 23 juli 2008.

Överklagande av ett beslut taget den 26 januari 2006 § 10 för olovligt utförd utfyllnad och olovligt utförda markstöd utanför tomtgräns.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Regeringsrättens beslut den 8 oktober 2008.

Överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut den 14 september 2005 avseende avgiften för avslag för ändrad användning av del av industrilokal till ungdomsdiskotek

Regeringsrätten meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut den 27 oktober 2008.

Överklagande samt yrkande om inhibition av beslut taget av byggnadsnämnden den 18 juni 2008 § 62 avseende olovligt byggande av stödmur, del av fritidshus och markuppfyllnad.

Länsstyrelsen avvisar yrkandet om inhibition samt ändrar det överklagade beslut endast på så sätt att de olovligt utförda åtgärderna ska vara borttagna senast 3 månader efter att beslutet i detta avseende vunnit laga kraft.

I övrigt avslås överklagandet.

Ändrat namn på befintlig lokalgata (A)

Dnr: 2008BN0362

Byggnadsnämndens beslut

1. Björkvägen (A) ändrar namn till **Ture Åkerbloms Gränd**
 2. Namnet ska tillämpas från att Björkvägen stängs av för in- och utfart mot Tyresövägen.
-

Beskrivning av ärendet

Björkvägen kommer att stängas av för in- och utfart mot Tyresövägen. Lokalgatan kommer efter avstängningen att betraktas som en gränd (aktbilaga).

Ture Åkerblom var grundare till den brädgård, som i tidigare beslut utgjort underlag för kvartersnamnet Brädgården.

Namnberedningens förslag

- Björkvägen (A) ändrar namn till **Ture Åkerbloms Gränd**
- Namnet ska tillämpas från att Björkvägen stängs av för in- och utfart mot Tyresövägen.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt namnberedningens förslag.

§ 156

Redovisning av överklagat beslut gällande adressnumrering för fastigheten XX

Dnr: 2008BN0292

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Genom delegationsbeslut den 16 september 2008 § A15, fick en nybildad fastighet X adress X och fastigheten X ändrad adress från X till X. Det fanns inget ledigt nummer att tilldela den nya fastigheten.

Ägaren till X, XX meddelade muntligt att hon inte ville få sin tidigare adress X, ändrad till X. XX hade haft adressen X under en längre tid och tyckte inte att XX skulle få sin adress ändrad på grund av att det bildats en ny fastighet bredvid hennes fastighet.

Sekreteraren ombads att ta kontakt med grannarna för att undersöka om det gick att lösa adressfrågan på något annat sätt.

Berörda grannar har vidtalats och per brev den 18 september 2008 fått ett preliminärt adressnummerförslag.

Den 6 oktober 2008 meddelade sekreteraren fastighetsägarna att förslaget inte gick att genomföra.

XX meddelade muntligt den 7 oktober 2008 att XX överklagar delegationsbeslutet. Det skriftliga överklagandet inkom den 16 oktober 2008.

Namnberedningen har på sitt sammanträde den 27 oktober 2008, § 16, funnit att delegatens bedömning att byggnadsnämndens logiska indelning är riktig. Det innebär att överklagandet kommer att överlämnas till länsrätten för avgörande (besvär enligt kommunallagen).

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Tillbyggnad fritidshus, Brevik 1:601, Sjöbergavägen 19

Dnr: 2008BN0141

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 44 m² till en sammanlagd bruttoarea om 120 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i fritidshusets våningsplan placeras på en höjd av +65,5 meter.

2. Avgift:	Bygglov:	3 864 kronor
	<u>Byggnämnan:</u>	<u>3 528 kronor</u>
	Summa avgifter:	7 392 kronor (faktureras separat)

Upplysning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggnämnan ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av byggnadens läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Avtal med entreprenörer ska redovisas senast vid byggsamrådet för att behovet av byggförsäkring och färdigställandeskydd ska kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 januari 1951.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 76 m² samt ett uthus med en bruttoarea om 40 m².

Fastighetens areal är 2 511 m².

Den 15 december 2005, § 251, beviljade miljö- och byggnadsnämnden marklov för en uppfartsväg samt bygglov för en stödmur. Underlaget för beslutet var en

primärkarta som var det kartunderlag som då fanns att tillgå från kommunen. När nuvarande ansökan om bygglov i detta ärende redovisades på nybyggnads-karta visade det sig att fastighetsgränsen avviker från det läge som markerats på den tidigare primärkartan. Vägen som byggts enligt marklovet ligger delvis utanför tomgränsen, på kommunens mark. Kommunens mark- och exploateringsenhet har meddelat att en markupplåtelse ska göras för vägen.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad fritidshus med 44 m² till en sammanlagd bruttoarea om 120 m².

En olovligt byggd inglasad veranda har rivits vid besiktning den 20 november 2008.

Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtp plats (80 m²) med 80 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m²
- WC finns

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Fastigheten ligger utanför planerad etappindelning för nya detaljplaner (från 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Tillstånd för WC till tank och BDT-avlopp har meddelats den 25 oktober 2005.

Ordförandeutlåtande

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad fritidshus.
