

**Föreläggande om åtgärder mot fukt  
Skulptören 3, Målarprinsens väg 26**

---

**Dnr: 2008BN0427**

**Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden förelägger HSB Bostad AB att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten Skulptören 3 vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare HSB Bostad AB att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

---

**Beskrivning av ärendet**

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, 5 stycken flerbostadshus, 2 stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K 375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K 095, för 5 flerbostadshus och 2 förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan”, delegationsbeslut § K056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad AB uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat med mera. HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsåg sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder

för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig utsågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074.

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056, och samråd daterat den 15 februari 2007, § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” punkt 3:7 bland annat att byggnadsnämnden krävt att samtliga terrasser som har putsskador under plåtblecken och där vatten rinner under blecken ska åtgärdas.

XX överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade XX överklagande i beslut som meddelades den 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (se protokoll, aktbilaga 1) inom kvarteret Skulptören i Tyresö enligt nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

### **Inlämnade synpunkter**

Fastighetsägaren HSB har fått möjlighet att yttra sig över bygglovsenhetens förslag till beslut. Följande synpunkter har inkommit till stadsbyggnadskontoret den 8 december 2008 (aktbilaga).

HSB har motsatt sig byggnadsnämndens förslag till beslut och har anfört följande. Det saknas skäl för kommunen att utfärda föreläggande. Efter inflyttning i de 28 fastigheterna uppdagades stora problem i olika hänseenden. HSB engagerade då ett flertal sakkunniga inom olika områden såsom konstruktion, statik och fuktproblem med mera. För varje fastighet upprättades en avvikelsekontrollplan för att säkerställa att alla i åtgärderna ingående moment blev utförda. Vidare utfördes en mängd undersökningar. Med resultatet från undersökningarna som underlag beslutades därefter vilka åtgärder som skulle utföras i respektive fastighet. Vid fuktkontroll av den aktuella fastigheten konstaterades att fukt inte förekom vid mätningen. Det är felaktigt att som byggnadsnämnden gjort, grunda föreläggandena på de fuktmätningar som gjordes under sommaren 2008. Det måste beaktas att lättbetong är ett fuktrögt material med relativt lång uttorkningstid. HSB har vidare i samband med åtgärderna utfäst en femårig garanti till samtliga fastighetsägare som börjar löpa i oktober 2008. Under denna tid kommer samtliga terrasser hållas under uppsikt och för det fall fuktindikeringar uppkommer så kommer HSB att låta vidta erforderliga åtgärder. HSB motsätter sig vidare att åtgärder ska styras av kommunens föreläggande och att andra sakkunniga än de som är insatta i projektet ska anlitas. Det kan inte anses gagna någon inblandad part att förelägga fastighetsägarna att själva vidta åtgärder i fastigheter där HSB lämnat femårsgaranti. Sådana åtgärder riskerar medföra att den av

HSB lämnade garantin upphör att gälla om andra entreprenörer utför arbeten i fastigheterna.

### **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentäthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggningmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

### **Bemötande av inkomna synpunkter**

I kommunikering med fastighetsägarna om förslag till byggnadsnämndens beslut har kommunen under rubriken ”Gällande rätt” använt en äldre version av förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera. I denna äldre version stod uttrycket ”oacceptabel risk”. I kallelsen till nämndens sammanträde den 18 december har detta rättats till den nu gällande förordningen.

Av 9 kap 1 § PBL framgår att det är byggherren som ska tillse att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av PBL. I detta fall är HSB byggherre. Byggnadsnämnden har en skyldighet att verka för att bristerna klagas och undanröjs. Detsamma gäller i de fall byggnadsnämnden riktat föreläggande mot de nuvarande fastighetsägarna (10 kap 14 § PBL). Byggnadsnämndens beslut innebär dock inte att byggnadsnämnden förelagt fastighetsägarna att själva vidta åtgärder. Det är givetvis fastighetsägarna själva som avgör vem de önskar vända sig till för att byggnadsnämndens föreläggande ska följas. Byggnadsnämnden saknar anledning att han-

tera frågor som ligger inom ramen för fastighetsägarens civilrättsliga avtal med HSB. Byggnadsnämndens uppfattning, att andra sakkunniga ska anlitas, grundas på att problemen kvarstår trots att HSB har anlitat sakkunniga, vilka enligt uppgift utrett problemen och föreslagit åtgärder vilka också vidtagits.

Även om byggherren/fastighetsägaren anser att kontrollplanen följts, och även om slutbevis lämnats, så innebär det inte ett kommunalt ”godkännande” av byggnadsarbetena om det visar sig att allvarliga brister som har betydelse för hälsa och säkerhet konstaterats efter det att till exempel slutbevis lämnats, utan byggnadsnämnden kan trots det ingripa.

I HSB-s yttrande (aktbilaga 1) framgår att fuktkontroll utförts den 5 juli 2007 som visade på normala fuktvärden. Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 noterades att fasaden hade fuktskador under terrassens fotplåt.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter (aktbilaga) noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Enligt denna rapport har fuktexperter godkänt utförandet. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets 28 enbostadshus har 11 hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fuktskador mm vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

För aktuellt hus, Skulptören 3, har terrassens underliggande fasad fuktskador (aktbilaga: tillsynsprotokoll och fotodokumentation).

Då bostadshuset på Skulptören 3 inte uppfyller gällande lagstiftning (de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera) (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.(BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331) med avseende på terrassens fuktskydd och då ursprunglig kontrollplan inte har följts föreslås att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Byggnadsnämnden förelägger HSB Bostad AB att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten Skulptören 3 vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare HSB Bostad AB att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om

fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

**Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## **Föreläggande om åtgärder mot fukt**

---

**Dnr: 2008BN0428**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

---

### **Beskrivning av ärendet**

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170 bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan”, delegationsbeslut § K056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad AB uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat med mera. HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsåg sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig utsågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterad den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074.

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K 056, och samråd daterat den 15 februari 2007, § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” punkt 3:7 bland annat att byggnadsnämnden krävt att samtliga terrasser som har putsskador under plåtblecken och där vatten rinner under blecken ska åtgärdas.

HSB Bostad AB överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade HSB:s överklagande i beslut som meddelades den 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (aktbilaga) på kvarteret Skulptören i Tyresö enligt nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig över bygglovsenhetens förslag till beslut. Inga synpunkter har inkommit.

### **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentätthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) skall taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter, se bifogat protokoll, noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Enligt denna rapport har fuktexperter godkänt utförandet. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets 28 enbostadshus har 11 hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fuktskador mm vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

För aktuellt hus, X, har terrassens betonggolv släppt i hörn mot fotplåt, fasaden under terrassens fotplåt har rinningar och förhöjd fuktindikation. (aktbilaga: tillsynsprotokoll och fotodokumentation).

Då bostadshuset på X inte uppfyller gällande lagstiftning (de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera). (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.(BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331) med avseende på terrassens fuktskydd och då ursprunglig kontrollplan inte har följts föreslås att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner



Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

**Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## **Föreläggande om åtgärder mot fukt**

---

**Dnr: 2008BN0429**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

---

### **Beskrivning av ärendet**

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170 bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K 095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan”, delegationsbeslut § K056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad AB uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat med mera. HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsåg sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig utsågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterad den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074 .

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007 § K056 och samråd daterat den 15 februari 2007, § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” punkt 3:7 bland annat att byggnadsnämnden krävt att samtliga terrasser som har putsskador under plåtblecken och där vatten rinner under blecken ska åtgärdas.

HSB Bostad AB överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade HSB:s överklagande i beslut som meddelades den 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (se protokoll, aktbilaga 1) på kvarteret Skulptören i Tyresö enligt nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

### **Inlämnade synpunkter**

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig över bygglovsenhetens förslag till beslut. Följande synpunkter har inkommit till stadsbyggnadskontoret den 8 december 2008 (aktbilaga).

XX och XX har motsatt sig byggnadsnämndens förslag till beslut och anført följande. De är inte byggherrar i lagens mening utan endast fastighetsägare. Därmed saknas skäl att utfärda föreläggande om att vidta åtgärder gentemot dem. För det fall ett föreläggande ändå utfärdas så ska detta riktas mot HSB som i egenskap av byggherre har haft att tillse att arbetena har utförts i enlighet med bestämmelserna i PBL och därigenom meddelade föreskrifter. Vidare skulle makarna försättas i en omöjlig situation om föreläggandet skulle riktas mot dem eftersom HSB:s garantiåtagande skulle kunna inskränkas om de efterkom ett föreläggande från kommunen. De löper således en latent risk att drabbas av ekonomisk skada till följd av kommunens föreläggande. Det går inte heller att dra slutsatsen att byggnaden inte uppfyller väsentliga tekniska egenskapskrav utifrån att det föreligger skador. Kommunen har inte konstaterat vad som orsakat skadorna. Av kommunens beslutsförslag framgår inte vad de ska vidta för adekvata åtgärder för att komma till rätta med skadorna och föreläggandet är därmed inte godtagbart. Det föreligger inte heller någon risk för att skadorna i fasaden och på terrassen skulle kunna medföra oacceptabel risk för någons hygien eller hälsa. Vad gäller kontrollplanen så har den, enligt uppgift från HSB, följts. Skadorna har istället uppkommit på grund av felaktigt utförande. För det fall kontrollplanen inte har följts är det HSB, i egenskap av byggherre och den part som tillsatt kvalitetsansvarig, som brustit i sin fullgörelse.

## **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § denna lag.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentätthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

## **Bemötande av inkomna synpunkter**

I kommunikering med fastighetsägarna om förslag till byggnadsnämndens beslut har kommunen under rubriken ”Gällande rätt” använt en äldre version av förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera. I denna äldre version stod uttrycket ”oacceptabel risk”. I kallelsen till nämndens sammanträde den 18 december har detta rättats till den nu gällande förordningen.

Enligt förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera med ändring SFS 2002:186 ska enligt 5 § Byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av (punkt 6) förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

Byggnadsnämnden delar XX och XX uppfattning om att det är byggherren som är ansvarig för att arbetena har utförts i enlighet med bestämmelserna i PBL och meddelade föreskrifter. XX och XX har emellertid – i samband med att de förvärvade den aktuella fastigheten – övertagit HSB:s ansvar som byggherre. Enligt 10 kap 14 § PBL ska ett föreläggande riktas mot fastighetsägaren. Föreläggandet ska således riktas mot XX och XX. Mot denna bakgrund saknas skäl för

byggnadsnämnden att rikta föreläggande mot exempelvis HSB. Byggnadsnämnden saknar också möjlighet att ta hänsyn till de verkningar som ett föreläggande mot XX och XX skulle kunna få vid en eventuell skadeståndstalan mellan makarna och HSB.

I detta fall har byggnadsnämnden konstaterat att det föreligger allvarliga fel i husets terrass. Det åligger därefter inte byggnadsnämnden att närmare undersöka vad som kan ha orsakat skadorna. Det är istället byggherren som i förekommande fall ska uppdra åt egen sakkunnig att utreda eventuella fel eller brister och därefter ge förslag till åtgärder samt se till att felen avhjälpas. Intyg om detta ska därefter inges till byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens skyldighet är således endast att verka för att bristerna klagas och undanröjs. Byggnadsnämndens uppfattning är vidare att de angivna skadorna är av sådan karaktär att dessa skulle kunna medföra risk för någons hygien eller hälsa.

Även om byggherren/fastighetsägaren anser att kontrollplanen följts, och även om slutbevis lämnats, så innebär det inte ett kommunalt ”godkännande” av byggnadsarbetena om det visar sig att allvarliga brister som har betydelse för hälsa och säkerhet konstaterats efter det att t ex slutbevis lämnats, utan byggnadsnämnden kan trots det ingripa.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter, se bifogat protokoll, noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Enligt denna rapport har fuktexperter godkänt utförandet. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets 28 enbostadshus har 11 hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fuktskador mm vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

För aktuellt hus, X, har underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden (aktbilaga: tillsynsprotokoll och fotodokumentation).

Då bostadshuset på X inte uppfyller gällande lagstiftning (de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331) med avseende på terrassens fuktskydd och då ursprunglig kontrollplan inte har följts föreslås att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).

2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner. Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## § 161

### Föreläggande om åtgärder mot fukt

Skulptören 25, Målarprinsens väg 115

---

Dnr: 2008BN0430

### Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden förelägger HSB Bostad AB att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten Skulptören 25 vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare HSB Bostad AB att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

---

### Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt "Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan", delegationsbeslut § K056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat m m. HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsåg sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig ut-

sågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074.

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterad den 8 februari 2007, § K056, och samråd daterat den 15 februari 2007, § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” punkt 3:7 bland annat att byggnadsnämnden krävt att samtliga terrasser som har putsskador under plåtblecken och där vatten rinner under blecken ska åtgärdas.

HSB Bostad AB överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade HSB:s överklagande i beslut som meddelades den 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egen-skapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (aktbilaga) på kvarteret Skulptören i Tyresö enligt nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

### **Inlämnade synpunkter**

Fastighetsägaren HSB Bostad AB har fått möjlighet att yttra sig över bygglovs-enhetens förslag till beslut. Följande synpunkter har inkommit till stadsbygg-nadskontoret den 8 december 2008 (aktbilaga).

HSB har motsatt sig byggnadsnämndens förslag till beslut och anfört följande. Det saknas skäl för kommunen att utfärda föreläggande. Efter inflyttning i de 28 fastigheterna uppdagades stora problem i olika hänseenden. HSB engagerade då ett flertal sakkunniga inom olika områden såsom konstruktion, statik och fukt-problem med mera. För varje fastighet upprättades en avvikelsek kontrollplan för att säkerställa att alla i åtgärderna ingående moment blev utförda. Vidare utför-des en mängd undersökningar. Med resultatet från undersökningarna som under-lag beslutades därefter vilka åtgärder som skulle utföras i respektive fastighet. Vid fuktkontroll av den aktuella fastigheten konstaterades att fukt förekom vid mätningen. Det är felaktigt att som byggnadsnämnde gjort, grunda föreläggan-dena på de fuktmätningar som gjordes under sommaren 2008. Det måste beaktas att lättbetong är ett fukttrögt material med relativt lång uttorkningstid. HSB har vidare i samband med åtgärderna utfäst en femårig garanti till samtliga fastig-hetsägare som börjar löpa i oktober 2008. Under denna tid kommer samtliga terrasser hållas under uppsikt och för det fall fuktindikeringar uppkommer så kommer HSB att låta vidta erforderliga åtgärder. HSB motsätter sig vidare att åtgärder ska styras av kommunens föreläggande och att andra sakkunniga än de som är insatta i projektet ska anlitas. Det kan inte anses gagna någon inblandad part att förelägga fastighetsägarna att själva vidta åtgärder i fastigheter där HSB



lämnat femårsgaranti. Sådana åtgärder riskerar medföra att den av HSB lämnade garantin upphör att gälla om andra entreprenörer utför arbeten i fastigheterna. Särskild fuktkontroll har utförts under sommaren på Skulptören 25 som visade på förhöjda fuktvärden. HSB avser att utföra nödvändiga åtgärder beträffande terrassens fuktskydd på byggnaden i fastigheten Skulptören 25 efter vinterperioden.

### **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentätthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

### **Bemötande av inkomna synpunkter**

I kommunikering med fastighetsägarna om förslag till byggnadsnämndens beslut har kommunen under rubriken ”Gällande rätt” använt en äldre version av förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera. I denna äldre version stod uttrycket ”oacceptabel risk”. I kallelsen till nämndens sammanträde den 18 december har detta rättats till den nu gällande förordningen.

Av 9 kap 1 § PBL framgår att det är byggherren som ska tillse att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av PBL. I detta fall är HSB Bostad AB byggherre. Byggnadsnämnden har en skyldighet att verka för att bristerna klargörs och undanröjs. Detsamma gäller i de fall byggnadsnämnden riktat föreläggande mot de nuva-

rande fastighetsägarna (10 kap 14 § PBL). Byggnadsnämndens beslut innebär dock inte att byggnadsnämnden förelagt fastighetsägarna att själva vidta åtgärder. Det är givetvis fastighetsägarna själva som avgör vem de önskar vända sig till för att byggnadsnämndens föreläggande ska följas. Byggnadsnämnden saknar anledning att hantera frågor som ligger inom ramen för fastighetsägarens civilrättsliga avtal med HSB. Byggnadsnämndens uppfattning, att andra sakkunniga ska anlitas, grundas på att problemen kvarstår trots att HSB har anlitat sakkunniga, vilka enligt uppgift utrett problemen och föreslagit åtgärder vilka också vidtagits.

Även om byggherren/fastighetsägaren anser att kontrollplanen följts, och även om slutbevis lämnats, så innebär det inte ett kommunalt ”godkännande” av byggnadsarbetena om det visar sig att allvarliga brister som har betydelse för hälsa och säkerhet konstaterats efter det att t ex slutbevis lämnats, utan byggnadsnämnden kan trots det ingripa.

I HSB:s yttrande (aktbilaga) framgår att fuktkontroll utförts den 23 juni 2008, det vill säga innan byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008. Vid kommunens kontakter med HSB efter tillsynen har det inte framkommit att terrassen kommer att åtgärdas.

### **Bygglöshetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter, (aktbilaga), noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Enligt denna rapport har fuktexperter godkänt utförandet. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputs ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets 28 enbostadshus har 11 hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fuktskador med mera vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

För aktuellt hus, Skulptören 25, har terrassens underliggande fasad fuktskador samt förhöjd fuktindikation (aktbilaga: tillsynsprotokoll och fotodokumentation).

Då bostadshuset på Skulptören 25 inte uppfyller gällande lagstiftning (de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera). (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.(BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331) med avseende på terrassens fuktskydd och då ursprunglig kontrollplan inte har följts föreslås att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Byggnadsnämnden förelägger HSB Bostad AB att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten Skulptören 25 vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).

2. Byggnadsnämnden förelägger vidare HSB Bostad AB att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## **Föreläggande om åtgärder mot fukt**

---

**Dnr: 2008BN0431**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

---

### **Beskrivning av ärendet**

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K 095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan”, delegationsbeslut § K056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat med mera HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsade sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig utsågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074.

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterad den 8 februari 2007, § K056, och samråd daterat den 15 februari 2007, § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” punkt 3:7 bland annat att byggnadsnämnden krävt att samtliga terrasser som har putsskador under plåtblecken och där vatten rinner under blecken ska åtgärdas.

HSB Bostad AB överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade HSB:s överklagande i beslut som meddelades de 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (aktbilaga) på kvarteret Skulptören i Tyresö enligt nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

### **Inlämnade synpunkter**

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig över bygglovsenhetens förslag till beslut. Följande synpunkter har inkommit till stadsbyggnadskontoret den 8 december 2008 (aktbilaga).

XX och XX har motsatt sig byggnadsnämndens förslag till beslut och har anfört följande. De är inte byggherrar i lagens mening utan endast fastighetsägare. Därmed saknas skäl att utfärda föreläggande om att vidta åtgärder gentemot dem. För det fall ett föreläggande ändå utfärdas så ska detta riktas mot HSB som i egenskap av byggherre har haft att tillse att arbetena har utförts i enlighet med bestämmelserna i PBL och därigenom meddelade föreskrifter. Vidare skulle XX och XX försättas i en omöjlig situation om föreläggandet skulle riktas mot dem eftersom HSB:s garantiåtagande skulle kunna inskränkas om de efterkom ett föreläggande från kommunen. De löper således en latent risk att drabbas av ekonomisk skada till följd av kommunens föreläggande. Det går inte heller att dra slutsatsen att byggnaden inte uppfyller väsentliga tekniska egenskapskrav utifrån att det föreligger skador. Kommunen har inte konstaterat vad som orsakat skadorna. Av kommunens beslutsförslag framgår inte vad de ska vidta för adekvata åtgärder för att komma till rätta med skadorna och föreläggandet är därmed inte godtagbart. Det föreligger inte heller någon risk för att skadorna i fasaden och på terrassen skulle kunna medföra oacceptabel risk för någons hygien eller hälsa. Vad gäller kontrollplanen så har den, enligt uppgift från HSB, följts. Skadorna har istället uppkommit på grund av felaktigt utförande. För det fall kontrollplanen inte har följts är det HSB, i egenskap av byggherre och den part som tillsatt kvalitetsansvarig, som brustit i sin fullgörelse.

### **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentätthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

### **Bemötande av inkomna synpunkter**

I kommunikering med fastighetsägarna om förslag till byggnadsnämndens beslut har kommunen under rubriken ”Gällande rätt” använt en äldre version av förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera. I denna äldre version stod uttrycket ”acceptabel risk”. I kallelsen till nämndens sammanträde den 18 december har detta rättats till den nu gällande förordningen.

Enligt förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera med ändring SFS 2002:186 ska enligt 5 § Byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av (punkt 6) förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

Byggnadsnämnden delar XX och XX uppfattning om att det är byggherren som är ansvarig för att arbetena i enlighet med bestämmelsen i 9 kap 1 § PBL. XX och XX har emellertid – i samband med att de förvärvade den aktuella fastigheten – övertagit HSB:s ansvar som byggherre. Enligt 10 kap 14 § PBL ska ett föreläggande riktas mot fastighetsägaren. Föreläggandet ska således riktas mot XX och XX. Mot denna bakgrund saknas skäl för byggnadsnämnden att rikta ett föreläggande mot exempelvis HSB. Byggnadsnämnden saknar också möjlighet

att ta hänsyn till de verkningar som ett föreläggande mot XX och XX skulle kunna få vid en eventuell skadeståndsprocess mellan dem och HSB.

I detta fall har byggnadsnämnden konstaterat att det föreligger allvarliga fel i husets terrass. Det åligger därefter inte byggnadsnämnden att närmare undersöka vad som kan ha orsakat skadorna. Det är istället byggherren som i förekommande fall ska uppdra åt egen sakkunnig att utreda eventuella fel eller brister och därefter ge förslag till åtgärder samt se till att felen avhjälpas. Intyg om detta ska därefter inges till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämndens skyldighet är således endast att verka för att bristerna klar görs och undanröjs. Byggnadsnämndens uppfattning är vidare att de angivna skadorna är av sådan karaktär att dessa skulle kunna medföra risk för någons hygien eller hälsa.

Även om byggherren/fastighetsägaren anser att kontrollplanen följts, och även om slutbevis lämnats, så innebär det inte ett kommunalt ”godkännande” av byggnadsarbetena om det visar sig att allvarliga brister som har betydelse för hälsa och säkerhet konstaterats efter det att till exempel slutbevis lämnats, utan byggnadsnämnden kan trots det ingripa.

### **Bygglöshetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter (aktbilaga) noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Enligt denna rapport har fuktexperter godkänt utförandet. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets 28 enbostadshus har 11 hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fuktskador mm vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

För aktuellt hus, X, har terrassens underliggande fasad fuktskador och förhöjd fuktindikation (aktbilaga: tillsynsprotokoll och fotodokumentation).

Då bostadshuset på X inte uppfyller gällande lagstiftning (de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera). (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera(BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331) med avseende på terrassens fuktskydd och då ursprunglig kontrollplan inte har följts föreslås att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 september 2009 på byggnaden på fastigheten X vidta sådana åtgärder, med avseende på fuktskydd av byggnadens terrass, att byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).

2. Byggnadsnämnden förelägger vidare fastighetsägarna XX och XX att senast den 1 oktober 2009 lämna in sakkunnigintyg som styrker att åtgärderna i punkt 1 ovan vidtagits.
3. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmeکانik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner

Föreläggandet är beslutat med stöd av 10 kap 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10)

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## **§ 163**

### **Principbeslut om fuktproblem vid terrasser kv Skulptören**

**Dnr: 2003MB0665**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Vid begäran om slutbevis för var och en av de 28 fastigheterna ska bygglovsenheten kontrollera att ”intyg från tekniskt sakkunnig beträffande fukt” innefattar bestyrkande av att erforderliga åtgärder vidtagits, så att byggnaden med avseende på terrassens fuktskydd mm uppfyller de tekniska egenskapskraven, som framgår av BBR 6:511, 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmeکانik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner.
3. Bygglovsenheten får i uppdrag att informera berörda fastighetsägare om nämndens ställningstagande.

---

#### **Beskrivning av ärendet**

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 20 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna Strand 1:406 med flera i Kvarteret Skulptören i Tyresö kommun. I HSB: s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskyddsdocumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Byggsamråd



hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i PBL 9 kap. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K095, för 5 flerbostadshus och 2 förråd.

Den 8 februari 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan”, delegationsbeslut § K 056. Av detta protokoll framgick, utöver vad som angivits ovan, att HSB Bostad uppfört de 28 bostäderna samt att dessa sålts av HSB och de nya fastighetsägarna flyttat in. Ytterst allvarliga fel och brister hade därefter upptäckts i form av byggfukt, otätheter, otillräckliga förankringar, instabilitet av hela huset och mer energiåtgång än beräknat med mera. HSB har återköpt sju av bostäderna. Den kvalitetsansvarige, XX, avsåg sig den 27 november 2006 sitt uppdrag. I det ovannämnda beslutet om kontrollplan har HSB redovisat åtgärder för att komma tillrätta med stabilitets- och fuktproblem. Som ny kvalitetsansvarig utsågs XX. Vidare angavs vilka handlingar som ska lämnas in för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Den 15 februari 2007 upprättades ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056”, delegationsbeslut § K074.

Den 2 april 2007 upprättade byggnadsnämnden ett protokoll benämnt ”Protokoll kompletterande byggsamråd till samråd daterat den 8 februari 2007, § K056, och samråd daterat den 15 februari 2007 § K074”, delegationsbeslut § K174. Av detta protokoll framgår under ”särskilda överenskommelser och informationer” bland annat att byggnadsnämnden krävt nya mätningar av yttertemperaturen, samtliga hus ska termograferas, sprickor med mera ska åtgärdas samt kontroll av utförda arbeten ska dokumenteras så att arbetena utförs på ett fackmässigt sätt.

HSB Bostad, vilket beslutet riktade sig till, överklagade punkterna 3:3, 3:4, 3:6 och 3:7 i protokollet från den 2 april 2007. Länsstyrelsen avvisade HSB:s överklagande i beslut som meddelades den 11 september 2008. Länsstyrelsen påpekade att för att ett överklagbart beslut ska föreligga måste byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) förelägga byggherren att vidta erforderliga åtgärder för att den ursprungliga kontrollplanen ska uppfyllas alternativt för att byggnationerna ska uppfylla kraven i PBL och förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.

Den 3 juli 2008 gjorde byggnadsnämnden ett tillsynsbesök (aktbilaga protokoll) på kvarteret Skulptören i Tyresö nämndens åliggande i PBL 10 kap 1 § och 11 kap 1 §. Tillsynen omfattade fem fastigheter. Vid tillsynsbesöket noterades att husens terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd.

### **Gällande rätt**

Enligt 3 kap 3 § plan- och bygglagen (1987:10) skall byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, med mera i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

Enligt 2 § punkterna 1, 2 och 6 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga

och beständighet, säkerhet i händelse av brand samt energihushållning och värmeisolering.

Enligt 5 § punkten 6 förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera ska byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket

Regeringen har i 18 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 5 § punkten 6.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer. Definition av vattentätthet, rengörbarhet och mögelresistens finns i SS 92 36 01.

Enligt BBR 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska taktäckningar utformas med beaktande av lutning, underlag, beläggingsmaterial, fogning, infästning, genomföringar, mekanisk påverkan och avvattning så att uppkomst av skadlig fukt förhindras.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Vid byggnadsnämndens tillsynsbesök den 3 juli 2008 som omfattade fem fastigheter, se bifogat protokoll, noterades att samtliga terrasser hade stora fel med avseende på fuktskydd. I ett av de fem husen har HSB åtgärdat terrassen enligt en avvikelserapport daterad den 21 augusti 2007 som inkom till stadsbyggnadskontoret den 1 oktober 2008. Trots HSB:s åtgärder visar underliggande fasad förhöjd fuktindikation, fasadputsen ”är bom”, det finns rinningar på fasaden och fotplåten har bakfall mot fasaden.

Av områdets tjugoåtta enbostadshus har elva hus åtgärdats med avseende på terrassens fuktskydd, vilket visar på allvarliga fel i samband med projektering och/eller byggande. Eftersom ett av de åtgärdade husen fortfarande hade fukt-skador mm vid byggnadsnämndens tillsyn har åtgärderna inte varit tillräckliga.

I HSB:s förslag till kontrollplan som inkom till kommunen den 14 maj 2003 står under punkten 4 (kontroll av produktion) att fuktkontroll/fuktskydds dokumentation ska utföras enligt BBR 6:5. Denna kontrollplan fastställdes den 26 november 2003, delegationsbeslut § K 375. I ”protokoll nytt byggsamråd samt beslut om ny kontrollplan daterat den 8 februari 2007, § K056”, står under ”följande handlingar ska inlämnas till miljö- och bygglovskontoret när arbetena slutförts. När dessa godkänts utfärdas slutbevis” att intyg från teknisk sakkunnig beträffande fukt ska inlämnas. I brev till fastighetsägarna daterat den 5 april 2008 står att för att slutbevis ska kunna utfärdas ska intyg från teknisk sakkunnig beträffande fukt inlämnas till stadsbyggnadskontoret.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att byggnadsnämnden som principbeslut beslutar följande.

1. Vid begäran om slutbevis för var och en av de 28 fastigheterna ska bygglovsenheten kontrollera att "sakkunnigintyg fukt" innefattar bestyrkande av att erforderliga åtgärder vidtagits, så att byggnaden med avseende på terrassens fuktskydd mm uppfyller de tekniska egenskapskraven, som framgår av PBL 3 kap 3 § med hänvisning till lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (BVL) 2 § 1, 3 och 6 p. och förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.(BVF) 5 § 6 p. samt BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19, BBR 6:51, 6:5331. Om "sakkunnigintyg fukt" inte styrker ovanstående ska slutbevis inte utfärdas.
2. Den sakkunnige ska vara fristående, oberoende och får inte ha varit involverad i projektet tidigare. Den sakkunnige ska ha dokumenterad utbildning om fuktmekanik och konstruktionslära samt ha dokumenterad erfarenhet av fukttekniska utredningar för byggnader med betongkonstruktioner.
3. Bygglovsenheten får i uppdrag att informera berörda fastighetsägare om nämndens ställningstagande.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## § 164

### **Nybyggnad av garage** **Kumla 3:1662, Linblomsvägen 20B** **Dnr: 2008BN0048**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av garage med en byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup> under förutsättning att
  - färdigt golv garaget placeras på en höjd av +56,16 meter.
2. Avgifter:

Bygglov:	2 940 kronor	
Bygганmälan:	1 764 kronor	
Summa avgifter:	4 704 kronor	(faktureras separat)

---

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

#### **Upplysning**

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

Bygганmälan 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.

Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygганmälan.

#### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan fastställd den 3 januari 1961 och detaljplan fastställd den 29 september 1987.

#### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om 113 m<sup>2</sup>. Fastighetens areal är 1 111 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett garage med en byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>.

#### Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- byggnaden delvis placeras på mark som inte får bebyggas

- byggnaden placerats 1,5 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter
- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (30 m<sup>2</sup>) överskrids med 10 m<sup>2</sup>.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Av 54 hörda (varav 40 hyresgäster) har 15 (varav en hyresgäst) inkommit med svar om att de inte har något emot förslaget. Ingen har yttrat sig negativt.

### **Bygglövsenhetens 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 garage.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

---

## § 165

### **Tillbyggnad av fritidshus, Dyvik 1:261, Dyviksvreten 7**

**Dnr: 2008BN0089**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av ett fritidshus med en bruttoarea om 35 m<sup>2</sup> och en öppenarea om 9 m<sup>2</sup> byggnadsarea till en total bruttoarea på fritidshuset om 90 m<sup>2</sup> under förutsättning att
  - färdigt golv i tillbyggnaden placeras på en höjd lika befintligt golv.
2. Bygglov beviljas även för ombyggnad av taket på befintlig del vilket innebär en ny öppenarea om 18 m<sup>2</sup> byggnadsarea.
3. Avgifter: 

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](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

#### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan fastställd den 10 juni 1955 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

#### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 55 m<sup>2</sup> samt ett uthus med en bruttoarea om 25m<sup>2</sup>.  
Fastighetens areal är 1 963 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus med en bruttoarea om 35 m<sup>2</sup> och en öppenarea om 9 m<sup>2</sup> samt ombyggnad av taket på befintlig del vilket tillskapar en ny öppenarea om 18 m<sup>2</sup>. Efter till- och ombyggnad får fritidshuset en bruttoarea om 90 m<sup>2</sup> (55+35) och en byggnadsarea om 117 m<sup>2</sup> (55+35+9+18).

#### Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m<sup>2</sup>) med 40 m<sup>2</sup>
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 40 m<sup>2</sup>
- byggnaderna placerats 8,5 m från varandra istället för tillåtna 9 meter
- WC kommer att installeras.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

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.

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

Tillstånd för BDT-avlopp med slamavskiljare har meddelats den 20 oktober 2008.

#### **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 nybyggnad enbostadshus.

---

## § 166

### Nybyggnad av tvåbostadshus och garage

Näsby 4:893, Långsjövägen 49A och B

---

Dnr: 2007MB1366

### Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för nybyggnad av ett tvåbostadshus i en våning med inredd vind och källare i suterräng med en total byggnadsarea om 195 m<sup>2</sup> samt garage om 54 m<sup>2</sup> i bergrum under bostadshuset under förutsättning att
    - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av +44,3 meter (49A) respektive +42,7 meter (49B) och källarplan på en höjd av +40,9 meter (49A) respektive +38,9 meter (49B).
  2. Avgift: 0 kronor
- 

### Upplysning

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

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 92 80 eller 08-5782 94 63. 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.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnmälan.

### Planförhållande

Fastigheten ligger utanför planlagt område. Fastigheten ligger i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att dela servisledning med fastigheten Näsby 4:893.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 1 750 m<sup>2</sup>.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 14 december 2006, § B399, bevilja marklov för en uppfartsväg och vändplats på en höjd av +32,5 meter på fastigheten. Förhandsförfrågan gällande ett tvåbostadshus på vardera tre tomter lämnades först in. Efter diskussion i byggnadsnämnden prövades lämpligare ett tvåbo-



stadshus på vardera två tomter. Därefter har förhandsförfrågan lämnats in om att få dela fastigheten i två tomter och uppföra tvåbostadshus på tomterna i enlighet med byggnadsnämndens bedömning. Förhandsförfrågan bemöttes positivt vid politisk beredning den 10 maj 2007. Fastighetsförrättning har därefter skett varvid fastigheterna Näsby 4:893 och Näsby 4:1569 nybildats.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 25 januari 2008, bevilja XX, bygglov enligt gällande detaljplan för nybyggnad av ett tvåbostadshus med två lägenheter med sammanbindande bostadslänk med en byggnadsarea om 190 m<sup>2</sup> på den nybildade fastigheten Näsby 4:1569 och för ett tvåbostadshus med två lägenheter med sammanbindande bostadslänk och vidbyggt garage med en byggnadsarea om 249 m<sup>2</sup> på den nybildade fastigheten Näsby 4:893.

Därefter har stadsbyggnadskontoret funnit att kommunens kartsystem inte uppdaterats avseende upphävande av en detaljplan i området. Fastigheterna är efter upphävande av planen från 1991 belägna utanför planlagt område. Kommunens ställningstagande vid upphävande av detaljplan har varit att ta hänsyn till tidigare fastighetsägares önskan att ha kvar området som sportstugeområde.

Sökanden har informerats om möjlighet att söka nytt bygglov och har därefter, den 6 oktober 2008, lämnat in ny ansökan om bygglov för samma åtgärd som i det tidigare lovet.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus i en våning med inredd vind och källare i suterräng med en byggnadsarea om 195 m<sup>2</sup> samt garage om 54 m<sup>2</sup> i bergutrymme under tvåbostadshuset.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden innan den beslutar om bygglov utanför planlagt område bereda berörda grannar tillfälle att yttra sig över förslaget.

### **Inlämnade synpunkter**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över de båda förslagen Näsby 4:1569 och Näsby 4:893 samtidigt. Följande erinringar har lämnats in från nio fastigheter med totalt 16 berörda fastighetsägare. Någon uppdelning av synpunkterna för de två fastigheterna har inte bedömts nödvändig.

1. Avvikelsen från omgivningen är för stor.
2. Två byggnader/tomt, för liten tomt för bostadshus med två lägenheter, hus-typen passar inte in och kan bli prejudicerande. Det finns ingen tomtyta runt husen.
3. Fasadbeklädnad kommer inte att ge enhetligt uttryck.
4. Störande takterrasser mot vår tomt och för högt hus närmast oss.
5. För höga hus. Topografin lämpar sig inte för höga hus – vindproblem.
6. Störande parkering – som vid flerbostadshus.

Sökanden har lämnat synpunkter på inkomna yttranden (aktbilaga).

## **Bygglövsenhetens bemötande av inkomna synpunkter**

1. I området förekommer bostadshus som efter nybyggnad eller tillbyggnad på senare tid avviker väsentligt både i höjd och i storlek i jämförelse med den kvarvarande lågmälda byggnation som uppfördes på 50-talet och årtiondena därefter. Den omgivande bebyggelsen är mycket varierad avseende typologi, exploateringsgrad samt fasad- och takmaterial.
2. Området saknar detaljplan med bestämmelser om antal lägenheter per fastighet. Vid nybildning av fastigheter bedömer Lantmäteriet om en fastighet som ska bebyggas är lämplig som sådan. Fastigheterna har bedömts lämpliga att bebyggas med två lägenheter per fastighet enligt tidigare detaljplanebestämmelse i den upphävda planen. Byggnadsnämnden bedömer varje ärende utifrån de förutsättningar som finns. Bostadshusen har bedömts följa tidigare detaljplan.
3. Fasader utförs av fasad/fasadskivor av slammat trä/plåt, karmar av aluminium och detaljer med färg aluzink. Bostadshusen har en modern arkitektur vilket bedöms passa in i området.
4. Takterrass/balkong utförs på lägenheternas vind. Eftersom takterrass/balkong inte är utanpåliggande bedöms det inte att bli någon betydande olägenhet från dessa.
5. Topografin på de två fastigheterna är utmärkande genom det berg som skiljer den nedre delen vid Långsjövägen från den högre belägna tomtplatsen där bostadshusen är föreslagna. Den nedre delen vid Långsjövägen har bedömts vara för smal för att husen ska kunna placeras där. Vid bedömningen av byggnaderna har stor vikt lagts vid att de inte blir höga mot de närmaste grannarna. Byggnaderna är placerade på fastigheterna så att de får ringa inverkan på omgivande bebyggelse i form av insyn och ljusbortfall. Det bedöms därför inte medföra någon betydande olägenhet från vind- eller skuggpåverkan. Uppfartsvägen med vändplan och parkeringsplatsen har bedömts nödvändig för områdets exploatering och ska samutnyttjas av de två nybildade fastigheterna.
6. I området finns liknande uppfarter och parkeringar. Parkeringen bedöms inte medföra betydande olägenheter för omgivningen.

## **Bygglövsenhetens bedömning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 12 §, ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden uppfyller kraven i (PBL) 2 kap och inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § samt uppfyller krav i 3 kap.1, 2 och 10-18 §§.

Enligt (PBL) 2 kap ska allmänna intressen beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, bland annat ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Den föreslagna bebyggelsen på de två fastigheterna bedöms uppfylla kraven i PBL 2 kap. Bland annat bedöms marken vara lämplig för bostäder, uppfartsväg

kan ordnas och fastigheterna ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Enligt PBL 5 kap § 1, ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Upphävande av planen togs med ställningstagandet att ta hänsyn till tidigare fastighetsägares önskan att ha kvar området med fastigheten som sportstugeområde. Fastigheten har därefter bytt ägare. Kommunen har inte för avsikt att planlägga området. Många svårbyggda tomter i Trollbäcken har på senare tid delats och därefter getts möjlighet att bebyggas med en- och tvåbostadshus. De två nya fastigheterna har bedömts lämpliga att bebyggas med två lägenheter per fastighet enligt tidigare detaljplanebestämmelse i den upphävda planen. Någon betydande inverkan på omgivningen från de föreslagna byggnaderna bedöms inte finnas varför ansökan om bygglov kan prövas.

Enligt PBL 3 kap 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt PBL 3 kap 2 § ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte får betydande olägenheter för omgivningen

Enligt PBL 3 kap 15 § ska tomter som tas i anspråk för bebyggelse anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer,
3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer,
4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten,
5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Vid bedömning av åtgärderna har tagits hänsyn till att Långsjövägen ligger i ett kuperat område där murar vid tomtgränser, lokalgator och uppfartsvägar är vanliga och bebyggelsen har uppförts variationsrik och blandat från 1950-talet och fram till nu. Innan upphävande av detaljplanen från 1991 gällde enligt detaljplanen för området att en- och tvåbostadshus i en våning med vind samt uthus om 30 m<sup>2</sup> fick uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 1/7 av tomtarealen. Något källarförbud fanns inte i detaljplanen. Den då aktuella fastigheten Näsby 4:893 med en areal på 3 096 hade en byggrätt på 442 m<sup>2</sup> vilket kan jämföras med den totala byggnadsarean 439 m<sup>2</sup> för de båda föreslagna tvåbostadshusen. Byggnaderna är anpassade till tidigare gällande detaljplan.

De föreslagna tvåbostadshusen har ungefär samma storlek som byggrätten i den tidigare upphävda planen och bedöms lämpligt placerade och utformade med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. De har en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådan och som ger en god helhetsverkan. Några betydande olägenheter för omgivningen bedöms inte uppkomma eftersom byggnaderna är placerade på fastigheterna så att de får ringa inverkan på omgivande bebyggelse. Förslaget bedöms även uppfylla kraven i PBL 3 kap 15 § om hur tomter ska anordnas.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget uppfylla förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och därmed kan bygglov beviljas.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

---

### **§ 167**

#### **Nybyggnad av tvåbostadshus Näsby 4:1569, Långsjövägen 49C och 49D**

**Dnr: 2007MB1366**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas för nybyggnad av ett tvåbostadshus i en våning med inredd vind och källare i suterräng med en total byggnadsarea om 190 m<sup>2</sup> under förutsättning att
  - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av +40,3 meter (49C) respektive +40,9 meter (49D) och källarplan på en höjd av +37,0 meter (49C) respektive +36,9 meter (49D).
2. Avgift: 0 kronor

---

### **Upplysning**

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

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 92 80 eller 08-5782 94 63. 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.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygganmälan.

### **Planförhållande**

Fastigheten ligger utanför planlagt område. Fastigheten ligger i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att dela servisledning med fastigheten Näsby 4:893.

### **Beskrivning av ärendet**

Fastighetens areal är 1 346 m<sup>2</sup>.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 14 december 2006, § B399, bevilja marklov för en uppfartsväg och vändplats på en höjd av +32,5 meter på fastigheten. Förhandsförfrågan gällande ett tvåbostadshus på vardera tre fastigheter lämnades först in. Efter diskussion i byggnadsnämnden prövades lämpligare ett tvåbostadshus på vardera två fastigheter. Därefter har förhandsförfrågan lämnats in om att få dela fastigheten i två fastigheter och uppföra tvåbostadshus på fastigheterna i enlighet med byggnadsnämndens bedömning. Förhandsförfrågan bemöttes positivt vid politisk beredning den 10 maj 2007. Fastighetsförrättning har därefter skett varvid fastigheterna Näsby 4:893 och Näsby 4:1569 nybildats.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 25 januari 2008, bevilja XX, bygglov enligt gällande detaljplan för nybyggnad av ett tvåbostadshus med två lägenheter med sammanbindande bostadslänk med en byggnadsarea om 190 m<sup>2</sup> på den nybildade fastigheten Näsby 4:1569 och för ett tvåbostadshus med två lägenheter med sammanbindande bostadslänk och vidbyggt garage med en byggnadsarea om 249 m<sup>2</sup> på den nybildade fastigheten Näsby 4:893.

Därefter har stadsbyggnadskontoret funnit att kommunens kartsystem inte uppdaterats avseende upphävande av en detaljplan i området. Fastigheterna är efter upphävande av planen 1991 belägna utanför planlagt område. Kommunens ställningstagande vid upphävande av detaljplan har varit att ta hänsyn till tidigare fastighetsägares önskan att ha kvar området som sportstugeområde.

Sökanden har informerats om möjlighet att söka nytt bygglov och har därefter, den 6 oktober 2008, lämnat in ny ansökan om bygglov för samma åtgärd som i det tidigare lovet.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus med två lägenheter och en sammanbindande bostadslänk i en våning med inredd vind och källare i suterräng med en byggnadsarea om 190 m<sup>2</sup>.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden innan den beslutar om bygglov utanför planlagt område bereda berörda grannar tillfälle att yttra sig över förslaget.

### **Inlämnade synpunkter**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över de båda förslagen Näsby 4:1569 och Näsby 4:893 samtidigt. Följande erinringar har lämnats in från nio

fastigheter med totalt 16 berörda fastighetsägare. Någon uppdelning av synpunkterna för de två fastigheterna har inte bedömts nödvändig.

1. Avvikelsen från omgivningen är för stor.
2. Två byggnader/tomt, för liten tomt för bostadshus med två lägenheter, hus-typen passar inte in och kan bli prejudicerande. Det finns ingen tomtyta runt husen.
3. Fasadbeklädnad kommer inte att ge enhetligt uttryck.
4. Störande takterrasser mot vår tomt och för högt hus närmast oss.
5. För höga hus. Topografin lämpar sig inte för höga hus – vindproblem.
6. Störande parkering - som vid flerbostadshus.

Sökanden har lämnat synpunkter på inkomna yttranden (aktbilaga).

### **Bygglovsenhetens bemötande av inkomna synpunkter**

1. I området förekommer bostadshus som efter nybyggnad eller tillbyggnad på senare tid avviker väsentligt både i höjd- och storlek i jämförelse med den kvarvarande lågmälda byggnation som uppfördes på 50-talet och årtiondena därefter. Den omgivande bebyggelsen är mycket varierad avseende typologi, exploateringsgrad samt fasad- och takmaterial.
2. Området saknar detaljplan med bestämmelser om antal lägenheter per fastighet. Vid nybildning av fastigheter bedömer Lantmäteriet om en fastighet som ska bebyggas är lämplig som sådan. Fastigheterna har bedömts lämpliga att bebyggas med två lägenheter per fastighet enligt tidigare detaljplanebestämmelse i den upphävda planen. Byggnadsnämnden bedömer varje ärende utifrån de förutsättningar som finns. Bostadshuset har bedömts följa tidigare detaljplan.
3. Fasader utförs av fasad/fasadskivor av slammat trä/plåt, karmar av aluminium och detaljer med färg aluzink. Bostadshuset har en modern arkitektur vilket bedöms passa in i området.
4. Takterrass/balkong utförs på lägenheternas vind. Eftersom takterrass/balkong inte är utanpåliggande bedöms det inte att bli någon betydande olägenhet från dessa.
5. Topografin på de två tomterna är utmärkande genom det berg som skiljer den nedre delen vid Långsjövägen från den högre belägna fastigheten där bostadshuset är föreslagna. Den nedre delen vid Långsjövägen har bedömts vara för smal för att husen ska kunna placeras där. Vid bedömningen av byggnaderna har stor vikt lagts vid att de inte blir höga mot de närmaste grannarna. Byggnaderna är placerade på fastigheterna så att de får ringa inverkan på omgivande bebyggelse i form av insyn och ljusbortfall. Det bedöms därför inte medföra någon betydande olägenhet från vind- eller skuggpåverkan. Uppfartsvägen med vändplan och parkeringsplatsen har bedömts nödvändig för områdets exploatering och ska samutnyttjas av de två nybildade fastigheterna.

6. I området finns liknande uppfarter och parkeringar. Parkeringen bedöms inte medföra betydande olägenheter för omgivningen.

### **Bygglövsenhetens bedömning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 12 §, ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden uppfyller kraven i (PBL) 2 kap och inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § samt uppfyller krav i 3 kap.1, 2 och 10-18 §§.

Enligt (PBL) 2 kap ska allmänna intressen beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, bland annat ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Den föreslagna bebyggelsen på de två fastigheterna bedöms uppfylla kraven i PBL 2 kap. Bland annat bedöms marken vara lämplig för bostäder, uppfartsväg kan ordnas och fastigheterna ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Enligt PBL 5 kap § 1, ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Upphävande av planen togs med ställningstagandet att ta hänsyn till tidigare fastighetsägares önskan att ha kvar området med fastigheten som sportstugeområde. Fastigheten har därefter bytt ägare. Kommunen har inte för avsikt att planlägga området. Många svårbyggda tomter i Trollbäcken har på senare tid delats och därefter getts möjlighet att bebyggas med en- och tvåbostadshus. De två nya fastigheterna har bedömts lämpliga att bebyggas med två lägenheter per fastighet enligt tidigare detaljplanebestämmelse i den upphävda planen. Någon betydande inverkan på omgivningen från de föreslagna byggnaderna bedöms inte finnas varför ansökan om bygglov kan prövas.

Enligt PBL 3 kap 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt PBL 3 kap 2 § ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte får betydande olägenheter för omgivningen

Enligt PBL 3 kap 15 § ska tomter som tas i anspråk för bebyggelse anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer,
3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer,

4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten,
5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Vid bedömning av åtgärderna har tagits hänsyn till att Långsjövägen ligger i ett kuperat område där murar vid tomtgränser, lokalgator och uppfartsvägar är vanliga och bebyggelsen har uppförts variationsrik och blandat från 1950-talet och fram till nu. Innan upphävande av detaljplanen från 1991 gällde enligt detaljplanen för området att en- och tvåbostadshus i en våning med vind samt uthus om 30 m<sup>2</sup> fick uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 1/7 av tomtarealen. Något källarförbud fanns inte i detaljplanen. Den då aktuella fastigheten Näsby 4:893 med en areal på 3 096 hade en byggrätt på 442 m<sup>2</sup> vilket kan jämföras med den totala byggnadsarean 439 m<sup>2</sup> för de båda föreslagna tvåbostadshusen. Byggnaderna är anpassade till tidigare gällande detaljplan.

De föreslagna tvåbostadshusen har ungefär samma storlek som byggrätten i den tidigare upphävda planen och bedöms lämpligt placerade och utformade med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. De har en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådan och som ger en god helhetsverkan. Några betydande olägenheter för omgivningen bedöms inte uppkomma eftersom byggnaderna är placerade på fastigheterna så att de får ringa inverkan på omgivande bebyggelse. Förslaget bedöms även uppfylla kraven i PBL 3 kap 15 § om hur tomter ska anordnas.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget uppfylla förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och därmed kan bygglov beviljas.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

---

### **§ 168**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnad Bävern 6, Bäverbäcksvägen 12**

**Dnr: 2006MB0988**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Som förhandsbesked meddelas att bygglov kan beviljas för industribyggnad avseende småindustri/hantverk med en byggnadsarea om 494 m<sup>2</sup> under förutsättning att fullständiga och fackmannamässiga ansökningshandlingar lämnas in till byggnadsnämnden senast den 18 december 2010.



2. Avgift: 3 150 kronor. (faktureras separat)

---

### **Upplysning**

Ett beslut om förhandsbesked upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år från dagen för beslutet.

Ett beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 25 september 1997. I området med fastigheten Bävern 6 pågår planarbete.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett kallförråd med en byggnadsarea om 300 m<sup>2</sup> som avses rivas.

Fastighetens areal är 1 309 m<sup>2</sup>.

Ansökan, som lämnades in till byggnadsnämnden den 4 september 2006, avser förhandsbesked om bygglov för industribyggnad med en byggnadsarea om 494 m<sup>2</sup>. Den föreslagna byggnaden kommer att placeras i samma läge som det befintliga kallförrådet.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 18 juni 2007, med stöd av 8 kap 23 § PBL, om anstånd med att avgöra ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnad tills planarbetet avslutats.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 §.

Påbörjas arbete för att anta detaljplan får byggnadsnämnden enligt PBL 8 kap 23 § besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att planarbetet avslutats. Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan om lov lämnats in till byggnadsnämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål. Eftersom planarbetet inte avgjorts och att två år gått från det att ansökan om förhandsbesked lämnats in föreslås att byggnadsnämnden beslutar:

Som förhandsbesked meddelas att bygglov kan beviljas för industribyggnad för småindustri/hantverk med en byggnadsarea om 494 m<sup>2</sup> under förutsättning att fullständiga och fackmannamässiga handlingar lämnas in till byggnadsnämnden senast den 18 december 2010.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden meddelar förhandsbesked enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## **Byggnadsavgift för olovligt utförda åtgärder och bygglov i efterhand för ändring av tidigare beviljat bygglov**

---

**Dnr: 2002MB0466**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov i efterhand beviljas med avvikelser från gällande detaljplan för ändring av beviljat bygglov daterat den 14 juni 2002 § B109. Ändringen avser ändrade yttermått på glasveranda till en bruttoarea om 24 m<sup>2</sup> istället för tidigare beviljat 10 m<sup>2</sup> och ändrade yttermått på balkongen till en bygglovspliktig byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>.
2. Avgift: Bygglov i efterhand: 3 360 kronor (faktureras separat)
3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras de tidigare ägarna till fastigheten X, XX och XX, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 360 kronor) = 13 440 kronor för en glasveranda och balkong som uppförts 14 m<sup>2</sup> respektive 30 m<sup>2</sup> större än beviljat bygglov.
4. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 4 m<sup>2</sup> (total olovlig tillbyggd bruttoarea minus 10 m<sup>2</sup>).

---

### **Upplysning**

Byggnadsavgiften (13 440 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två (2) månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

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

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan fastställd kraft den 31 maj 1952.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om 239 m<sup>2</sup> varav glasveranda 24 m<sup>2</sup> och balkong 40 m<sup>2</sup>.

Fastighetens areal är 1 645 m<sup>2</sup>. Byggrätten är 1/7 av tomtarealen = 235 m<sup>2</sup>

Byggnadsnämnden beslöt den 14 juni 2002, § B 109, bevilja sökanden bygglov för om- och påbyggnad med en bruttoarea om 175 m<sup>2</sup> i en övre våning.

Klagomål på olovligt byggande på fastigheten X har inkommit till miljö och byggnadsnämnden den 11 juni 2003 och den 1 mars 2004. Vid tillsyn på fastigheten den 4 mars 2004 konstaterades att glasverandan inte uppförts enligt beviljat bygglov och att en bygglovspliktig balkong uppförts.

Lägeskontroll utförd den 8 mars 2004 visar att glasverandan är 24 m<sup>2</sup> och balkongen är 40 m<sup>2</sup> istället för 10 m<sup>2</sup> respektive 10 m<sup>2</sup> i enlighet med bygglovs-handlingarna.

Fastigheten X övertogs den 17 september 2007 av XX och XX. Tidigare fastighetsägare var XX och XX.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt 2005 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften.

Tidigare fastighetsägarna till X, som den olovliga åtgärden avser, svarar solidariskt för den byggnadsavgift som debiteras dem i deras egenskap av ägare enligt plan- och bygglagen 10 kap 10 §.

Förslag till beslut har kommunicerats med de tidigare fastighetsägarna. Ingen erinran har inkommit.

Tidigare fastighetsägarna till X har informerats om möjlighet att söka bygglov i efterhand för de olovligt utförda åtgärderna under villkor att ett garage på tomtens rivs. Ansökan om bygglov i efterhand för glasveranda om 24 m<sup>2</sup> och balkong om 40 m<sup>2</sup> till en total byggnadsarea om 239 m<sup>2</sup> på enbostadshuset har lämnats till byggnadsnämnden den 8 maj 2007 samt uppgift den 13 oktober 2008 om att garaget rivits. Vid tillsyn därefter har konstaterats att garaget är borttaget.

#### Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider högsta tillåtna byggnadsarea (1/7 av tomtarealen) med 4 m<sup>2</sup>
- befintligt enbostadshus med den tillbyggda glasverandan och balkongen ligger 4,2 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget mellan den 11 november 2008 och den 3 december 2008. Ingen erinran har inkommit.

#### **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 i efterhand för om- och påbyggnad av enbostadshus. Byggnadsnämnden föreslås därför besluta följande:

Bygglov i efterhand beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för ändring av beviljat bygglov daterat den 14 juni 2002 § B109. Ändringen avser ändrade yttermått på glasveranda till en bruttoarea/byggnadsarea om 24 m<sup>2</sup> istället för tidigare beviljat 10 m<sup>2</sup> och ändrade yttermått på balkongen till en bygglovspliktig byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>.

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras de tidigare ägarna till fastigheten X, XX och XX, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften eftersom uppförandet av glasverandan och balkongen har uppförts större än enligt beviljat bygglov.

Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en bruttoarea om 4 m<sup>2</sup> (total olovlig tillbyggd bruttoarea 14 m<sup>2</sup> minus 10 m<sup>2</sup>)

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

---

## § 170

### **Nybyggnad av fritidshus, Tyresö 1:604, Solbergalänken 10**

**Dnr: 2008BN0066**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m<sup>2</sup> under förutsättning att färdigt golv i fritidshusets våningsplan placeras på en höjd av + 20,5 meter
  2. Avgift:            Bygglov:            6 720 kronor  
                          Byggnmälan:        7 056 kronor  
                          Summa avgifter:    13 776 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.

Byggnmälan 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.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast en vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnmälan.

#### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan fastställd den 13 mars 1952.

#### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett äldre fritidshus som avses att rivas. Fastighetens areal är 2 036 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad fritidshus med en bruttoarea om 120 m<sup>2</sup>.

#### Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 17°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m<sup>2</sup>) med 40 m<sup>2</sup>

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 70 m<sup>2</sup>

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär VA-försörjning med egen anläggning. 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.

Fastigheten ligger i område 7 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Arbeta med ny detaljplan för permanentbebyggelse pågår.

På fastigheten finns WC till tank och BDT-avlopp slutbesiktigade 1979. Enligt yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund kan anläggningen accepteras fram till att kommunalt vatten och avlopp dragits fram.

### **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 nybyggnad fritidshus.

---

## Yttrande över olovligt byggande

---

Dnr: 2006MB1501

### Byggnadsnämndens beslut

1. Med hänvisning till bygglovsenhetens yttrande yrkar byggnadsnämnden att länsrätten avslår överklagandet.
- 

### Beskrivning av ärendet

Efter klagomål från granne och tillsyn på plats beslutade miljö och byggnadsnämnden den 18 oktober 2007, § 158, om byggnadsavgift och vitesföreläggande. Klagomålet avsåg för hög friggebod som placerats närmare gräns än 4,5 meter samt markuppfyllnad och jordkällare.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade också att avslå bygglov i efterhand för jordkällare (uthus) men bevilja bygglov i efterhand för en stödmur med en längd av 14 meter inklusive två trappor.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som ändrade formuleringen av vitesföreläggandet (aktbilaga). XX överklagade länsstyrelsens beslut till länsrätten. Länsrätten har förelagt byggnadsnämnden att yttra sig över innehållet i överklagandet (aktbilagor).

I överklagandet påtalas att grannarna medgivit byggnation och markuppfyllnad och att nämnden inte prövat frågan om lov i efterhand. En handläggare på kommunen uppges ha meddelat att bygglov inte krävs för jordkällare. Utrymme kan finnas för ytterligare avvikelse från detaljplanen. Vidare borde kommunen ha upplyst om att man kan ansöka om tillfälligt bygglov. Sökandens behov av jordkällaren är relevant för kommunens hantering av frågan om bygglov i efterhand.

### Bygglovsenhetens yttrande

Att grannar lämnar medgivande till åtgärd som kräver mark- eller bygglov innebär inte att bygglov inte behöver sökas. All utförd byggnation och markuppfyllnad i detta ärende bedöms kräva lov. Jordkällaren är i detta fall ett uthus som kräver bygglov. Av miljö- och byggnadsnämndens beslut framgår att frågan om lov i efterhand har prövats. På grund av utformning, placering och de tillkommande avvikelserna från detaljplanen har nämnden beslutat att bygglov inte kan beviljas. Kommunen har inte informerat om möjligheten att söka tillfälligt lov eftersom det inte bedömts möjligt att bevilja en sådan ansökan. Plan- och bygglagen ger inte möjlighet till enskild behovsbedömning utan detaljplanen reglerar byggandet på platsen.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden yrka att länsrätten avslår överklagandet.

### Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens yttrande föreslås byggnadsnämnden yrka att länsrätten avslår överklagandet.

---



## **Begäran om upphävande av vitesföreläggande**

---

**Dnr: 2006MB0278**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. I avvaktan på byggnadsnämndens ställningstagande i frågan om upphävande av föreläggandet förlängs anståndet med att vidta rättelse, enligt miljö- och byggnadsnämndens beslut daterat 31 januari 2008, § 8, och senast ändrat den 23 oktober 2008, § 129, till den 31 mars 2009.

---

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

### **Beskrivning av ärendet**

Den 14 juni 2006 § 99 beslutade miljö- och byggnadsnämnden, efter anmälan från fastighetsägarna, att förelägga desamma vid vite om 75 000 kronor vardera ta att bort det olovligt utförda bestående av takkupa och inbyggd altan.

Den 19 oktober 2006 § 151 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att bevilja anstånd med att vidta rättelse tills tvisten mellan säljare och köpare avgjorts.

Den 5 juni 2007, § B146, beviljades ytterligare anstånd att gälla till den 30 november 2007.

Den 27 november 2007 inkom ansökan om ytterligare anstånd på grund av att huvudförhandlingarna ännu inte varit.

Den 31 januari 2008, § 8, beslutade miljö- och byggnadsnämnden om ändring av tidigare föreläggande att riva det olovligt utförda genom att undanta inbyggd veranda om 11 m<sup>2</sup> från föreläggandet. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade också att föreläggandet om rivning skulle vara uppfyllt senast den 15 april 2008.

Den 29 maj 2008, § 41, beslutade byggnadsnämnden om förlängning av anstånd med att vidta rättelse till den 30 oktober 2008.

Den 23 oktober 2008, § 129, beslutade byggnadsnämnden om förlängning av anstånd till den 31 januari 2009.

Därefter har fastighetsägarna begärt att byggnadsnämnden ska upphäva vitesföreläggandet som gäller rivning av takkupan.

### **Ordförandeutlåtande**

Begäran om upphävande av föreläggandet kommer tidigast att kunna behandlas på nämndens sammanträde den 29 januari 2009. Därför är det rimligt att förlänga anståndet med att vidta rättelse till den 31 mars 2009.

---

## Yttrande om olovligt byggande

---

Dnr: 2007MB0504

### Byggnadsnämndens beslut

1. Med hänvisning till ordförandens yttrande yrkar byggnadsnämnden att länsrätten avslår överklagandet.
- 

### Beskrivning av ärendet

Vid lägeskontroll av beviljat bygglov för nybyggnation av fritidshus med en bruttoarea om ca 110 m<sup>2</sup> konstaterades att bruttoarean uppgick till 147 m<sup>2</sup> samt att murar uppförts på olika ställen på och utanför fastigheten.

Byggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2008, § 62, om byggnadsavgift och vitesföreläggande. Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som har avslagit överklagandet.

Fastighetsägaren har lämnat in förslag till rättelse. Byggnadsnämndens politikerberedning har avstyrkt förslag till rättelse av källardelen och meddelat att beviljat lov ska gälla.

Fastighetsägaren har överklagat länsstyrelsens beslut och vidhåller i stort sitt förslag till rättelse. Länsrätten har förelagt kommunen att yttra sig över fastighetsägarens överklagande samt bifogat förslag till rättelse.

I överklagandet redogör fastighetsägaren XX för problem med en ovanlig vatteninfiltration på och kring den planerade byggnationen. XX anser bland annat att han straffas extra hårt då det kan uppstå ras vid borttagandet av det olovligt utförda. Detta står enligt XX inte i proportion mot den olovliga åtgärden.

### Ordförandens yttrande

Fastighetsägaren har lämnat in en åtgärdsplan med förslag till rättelse till byggnadsnämnden under hösten 2008. Byggnadsnämnden kommer att pröva frågan om lov för de ändringar som är lovpliktiga och som inte ryms inom det gällande bygglovet. Om lov beviljas för vissa delar upphör föreläggandet automatiskt att gälla i dessa delar, enligt PBL 10 kap 14 § sista stycket.

Det är fastighetsägarens ansvar att se till att rättelse sker på ett sätt som inte medför risk för ras.

Jag vill betona vikten av att byggnadsnämndens föreläggande fastställs i sin helhet, så att rättelse verkligen uppnås.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden yrka att länsrätten avslår överklagandet.

---



## **Yttrande om olovlig tillbyggnad av fritidshus**

---

**Dnr: 2004MB0559**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Med hänvisning till ordförandens yttrande vidhåller byggnadsnämnden sina ståndpunkter i överklagandet av länsstyrelsens beslut samt yrkar att länsrätten bifaller nämndens överklagande.

### **Jäv**

Seija Henriksson (s) deltar inte behandlingen av ärendet på grund av jäv.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Efter klagomål på olovligt byggande och tillsyn på platsen beslutade miljö- och byggnadsnämnden den 4 april 2007, § 53, om byggnadsavgift med ett vitesföreläggande om rivning. Bygglov i efterhand eller inte diskuterades i den politiska beredningsgruppen. Eftersom bygglov inte kunde påräknas uppmanades inte fastighetsägaren att lämna in en ansökan.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen. I maj 2008 beslutade länsstyrelsen att upphäva kommunens beslut vad gäller byggnadsavgift för utförande av källarutrymme och vitet kopplat till denna. I övrigt avslogs överklagandet. Både miljö- och byggnadsnämnden och fastighetsägaren överklagade länsstyrelsens beslut.

Länsrätten har förelagt byggnadsnämnden att yttra sig över fastighetsägarens överklagande inklusive bifogade handlingar.

I överklagandet påpekas bland annat att kommunen inte ändrat eller upphävt gällande detaljplan där genomförandetiden gått ut och att kommunen lämnat bygglov för hus med en bruttoarea överstigande 120 m<sup>2</sup>. Vidare påtalas att utrymmet under tillbyggnaden är öppenarea och att det saknas både dörr, fönster och golv.

Fastighetsägaren påtalar, genom ombudet, också att kommunen inte prövat frågan om bygglov för altan och för tillbyggnad på pelare.

## Ordförandens yttrande

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. Planen är inte upphävd eller ändrad.

Kommunens policy för byggande i området har förändrats under senare tid. I avvaktan på planläggning för permanent bebyggelse beviljade miljö- och byggnadsnämnden under den förra mandatperioden under vissa förutsättningar bygglov för fritidshus med en bruttoarea om 70 m<sup>2</sup> i våningsplanet och 70 m<sup>2</sup> i källarplanet.

För närvarande tillämpar byggnadsnämnden en annan bedömningsgrund. Nu prövas i varje enskilt fall en bruttoarea om 120 m<sup>2</sup> fördelat på våningsplan samt vind eller källare, samt en största byggnadsarea (inklusive öppenarea) om 160 m<sup>2</sup> för anpassning till kommande planläggning. Byggnaden ska anpassas till terrängen och alla berörda sakägare ska skriftligen godkänna byggnationen. Den enskilda VA-anläggningen ska uppfylla dagens miljökrav liksom att det ska finnas tillräckligt med vatten i brunnen och att det är tjänligt som dricksvatten.

Det senaste bygglovet på fastigheten X är daterat 1993 och avser nybyggnad av garage med en bruttoarea om 19 m<sup>2</sup> med en vidbyggt carport om 18 m<sup>2</sup> och tillbyggnad av fritidshus med 14,2 m<sup>2</sup> samt en balkong om 14,2 m<sup>2</sup>. På fastigheten fanns vid ansökningstillfället ett fritidshus med en bruttoarea om 55,8 m<sup>2</sup> och ett uthus om 11 m<sup>2</sup>. Efter tillbyggnad fick fritidshuset en bruttoarea om 70 m<sup>2</sup> (55,8+14,2).

Vid uppmätning på fastigheten vid tiden för klagomål om olovligt byggande tillämpades de tidigare bedömningsgrunderna 70+70 m<sup>2</sup> (se ovan).

Den 5 september 2007 ansökte XX om att få bygga en altan mellan den olovliga delen och den gamla delen på en höjd av cirka 2 meter över marken. Byggnadsnämnden meddelade att ansökan inte kunde behandlas innan överklagandet prövats.

Den 4 juli 2008 lämnade XX in en ny ansökan där grundläggningen av den cirka 2 meter, över mark placerade olovliga tillbyggnadens källarväggar tas bort och ersätts av pelare. Den sökta bruttoarean bedöms av sökande uppfylla dagens krav om 120 m<sup>2</sup> bruttoarea. Vad som inte redovisas på ritningarna är att den balkong som ingick i bygglovet från 1993 inte längre är en balkong utan en altan med en byggnadsarea väsentligt större än 14 m<sup>2</sup> och som är underbyggd med en inbyggd area med en takhöjd närmare 1,9 m.

Ansökan om bygglov i efterhand med den olovliga tillbyggnaden placerad på pelare med en höjd av cirka 2 meter ryms inte inom nämndens nuvarande bedömningsgrunder.

Byggnadsnämnden har meddelat sökanden att man även nu avvaktar med prövning av ansökan tills ärendet om olovligt byggande avgjorts men meddelade samtidigt vilka kompletteringar som kommer att behövas vid den framtida prövningen.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att byggnadsnämnden vidhåller sina ståndpunkter i överklagandet av länsstyrelsens beslut samt yrkar att länsrätten bifaller nämndens överklagande.

\_\_\_\_\_

§ 175

**Olovlig tillbyggnad av fritidshus**

---

**Ärendet utgår**

§ 176

**Tillbyggnad av fritidshus**

---

**Ärendet utgår**



**Tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus**  
**Näsby 4:158, Thulevägen 3B**

**Dnr: 2008BN0262**

---

**Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas med avvikelser från gällande detaljplan för ändrad takutformning på enbostadshus och tillbyggnad med en byggnadsarea om cirka 19 m<sup>2</sup> till en total byggnadsarea om 160 m<sup>2</sup> under förutsättning att  
- befintlig förrådsdel med en byggnadsarea om 14 m<sup>2</sup> rivs.

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

---

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

**Upplysning**

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

Byggnämnan behövs för tillbyggnaden, den ändrade takutformningen samt rivningen av förråd.

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.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

**Planförhållande**

För området gäller detaljplan fastställd den 15 maj 1954.

**Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 155 m<sup>2</sup> inklusive garage och förråd.  
Fastighetens areal är 792 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshuset med en byggnadsarea om cirka 13 m<sup>2</sup>. Den tillbyggda arean fördelar sig på en öppenarea om cirka 6 m<sup>2</sup>, en tillbyggnad av vardagsrummet med 7 m<sup>2</sup> och en utökning av garaget med cirka 6 m<sup>2</sup>. Dessutom rivs förrådet med en byggnadsarea om cirka 14 m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean efter tillbyggnad och rivning blir 160 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser även ändrad takutformning från plant tak till sadeltak på garagedelen.

#### Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea för fastigheten, 113 m<sup>2</sup> (1/7 del av fastighetens area) med 47 m<sup>2</sup> eller 42 %.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

#### **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 och utvändigt ändring av enbostadshus.

\_\_\_\_\_

## **Höjning av grundbelopp i plan- och byggtaxan**

**Dnr: 2008BN0475**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Grundbeloppet (G) ändras från 42 kronor till 50 kronor för ärenden som inkommer från och med den 1 januari 2009.
  2. Bygglovsenheten får i uppdrag att ta fram en ny taxa som ska börja gälla vid halvårsskiftet 2009.
- 

### **Beskrivning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade den 9 december 2004, § 86, att anta en ny plan- och byggtaxa med grundbeloppet (G) 36 kronor. Fullmäktige beslutade samtidigt att de delar av verksamheten som enligt lag får avgiftsfinansieras ska ha full kostnadstäckning genom avgifter. Tillsyn och allmän rådgivning får inte finansieras genom avgifter.

Taxan bygger på kommunförbundets modell till taxa. Enligt taxan ska avgift bland annat betalas för ärenden om

- lov och förhandsbesked
- bygg- och rivningsanmälan
- upprättande av områdesbestämmelser, detaljplaner och fastighetsplaner
- tids- eller kostnadskrävande skriftliga upplysningar, åtgärder eller uppdrag.

Kommunfullmäktige beslutar om hur stor del av verksamheten som ska finansieras med skattemedel respektive avgifter. Byggnadsnämnden får därefter besluta om ändring av grundbeloppet under förutsättning att kommunfullmäktige beslutat om önskad kostnadstäckningsgrad, det vill säga hur nämndens kostnader ska fördelas mellan avgifter och skattemedel. Övriga ändringar i taxan beslutas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2007, § 79, att höja grundbeloppet till 42 kronor.

### **Bygglovsenhetens bedömning**

Under de senaste åren har arbetsmängden ökat utan att motsvarande resurser har tillförts genom avgifter. Bland annat ställs högre krav på utformning och anpassning än tidigare, vilket medför en kvalitetshöjning men också att ärendena tar längre tid att handlägga. En ansökan om ett litet hus som avviker från detaljplanen kan ta betydligt längre tid att handlägga än det antal timmar som motsvarar de intäkter som taxan ger. Även ansökningar som följer detaljplanen tar längre tid genom att de nyare planerna innehåller bestämmelser om anpassning.

Enligt en prognos som bygger på utfallet per oktober 2008 kommer intäkterna att stanna på 2 515 tkr vid årets slut istället för budgeterade 3 090 kr. Det beror

sannolikt på att årets bygglovsansökningar gällt mindre byggnader än som varit vanligt de senaste åren.

I aktbilaga redovisas kostnadstäckningen för bygglovsverksamheten de senaste åren samt konsekvenser av olika höjningar av grundbeloppet.

Bygglovsenhetens tjänstemän använder idag cirka 70 % av sin operativa arbetstid till uppgifter som ska finansieras genom avgifter. Resterande tid används för allmän information och för tillsyn. Kostnadstäckningen via taxan bör därför vara cirka 70 %.

För att finansiera verksamheten enligt budget 2009, med nuvarande nivå på intäkterna, skulle grundbeloppet behöva höjas till 54 kronor, vilket medför en avgiftshöjning på 29 %. Med en måttligare höjning av grundbeloppet, till 50 kronor, skulle avgifterna höjas med 19 %.

Kostnadstäckningen kommer fortfarande inte att komma upp till en önskvärd nivå. Men en större höjning bedöms inte vara realistisk att göra i ett steg. Istället föreslås att en helt ny taxa tas fram under våren 2009. Denna taxa bör dels ha en enklare uppbyggnad än dagens taxa och dels bättre spegla de verkliga kostnaderna för olika typer av ärenden.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ändra grundbeloppet från 42 kronor till 50 kronor för ärenden som inkommer från den 1 januari 2009 samt ge bygglovsenheten i uppdrag att ta fram en ny taxa som ska börja gälla vid halvårsskiftet 2009.

---

## **Förslag till nya kvalitetsgarantier**

---

**Dnr: 2002BN0476**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Förslag till kvalitetsgarantier för bygglov godkänns.
- 

### **Beskrivning av ärendet**

Kommunens kvalitetsgarantier kommer att nylanseras med en ny grafisk profil i februari 2009. Under hösten har de flesta garantierna omarbetats. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med kommunens kvalitetssamordnare tagit fram ett förslag till nya garantier för bygglov.

På sammanträdet tar nämnden enbart ställning till själva garantierna. Faktadelen och kontaktuppgifterna kommer att utformas i samråd med informationsenheten.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås godkänna förslaget till kvalitetsgarantier.

---

## § 180

### **Information om bygglovssamverkan och resultat av kundenkät**

---

**Dnr: 2008BN0477**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Informationen noteras.
- 

#### **Beskrivning av ärendet**

Bygglovschefen Inger Carlsson redovisar resultatet av årets bygglovssamverkan (aktbilaga).

#### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås notera informationen.

---

## **Inventering av olovligt byggande**

---

**Dnr: 2008BN0478**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglovsenheten får i uppdrag att under 2009 inventera omfattningen av det olovliga byggandet i kommunen.
- 

### **Ordförandeutlåtande**

Under mina år som ordförande har jag alltmer börjat oroas över det olovliga byggandet i kommunen. Dels har vi i nämnden kunnat konstatera att det inte är helt ovanligt att man ”bygger först och frågar sen”. Dels hörs då och då rykten om att olovligt byggande är en utbredd företeelse i kommunen.

Det finns en risk att de laglydiga medborgarna tappar förtroendet för byggnadsnämnden, och i förlängningen för kommunen, om de får uppfattningen att det inte spelar någon roll om man söker bygglov eller ej. Jag anser att det ska spela roll, eftersom motsatsen gör att det inte behövs någon plan- och bygglag eller några detaljplaner.

Genom den kommunala planeringen och bygglovgivningen, där vi styr hur den byggda miljön ska gestalta sig, kan vi nå närmare visionen om Trygga Trivsamma Tyresö. Genom att medborgarna söker bygglov, som man sedan följer, uppfylls även frasen Allas vårt ansvar.

Under senare år har byggnadsnämndens resurser för att hantera olovligt byggande stärkts och vid nästan varje sammanträde behandlar vi sådana ärenden. Men jag är inte riktigt nöjd. Jag anser att byggnadsnämnden måste agera ännu tydligare.

För att få en bild av problemet föreslår jag att bygglovsenheten får i uppdrag att med hjälp av flygbilder under 2009 inventera omfattningen av det olovliga byggandet. Därefter får vi ta fram ett handlingsprogram om det behövs.

---

## **Genomförd internkontroll – byggnadsnämnden 2008**

---

**Dnr: 2008BN0462**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Den utförda granskningen godkänns och den interna kontrollplanen antas.
2. Bygglovsenheten uppmanas att rätta till de brister som framkommit vid granskningen. Vilka åtgärder som vidtagits ska rapporteras till nämnden på nästa sammanträde.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Varje år beslutas en internkontrollplan med ett antal granskningsmoment av byggnadsnämnden. Denna plan ska efter genomförd granskning återrapporteras till nämnden. Det primära syftet med internkontroll är att säkerställa att de av fullmäktige fastställda målen uppfylls.

Planen ska innefatta områden eller rutiner som granskas särskilt under året. Granskningsobjekt väljs utifrån en analys av risk och väsentlighet. Väsentliga verksamhets- och administrativa processer, kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv, synpunkter och påpekanden från revisorer samt erfarenheter från tidigare år utgör underlag för analysen.

Bygglovschefen Inger Carlsson redovisar resultatet av granskningen, som har utförts av redovisningsekonomen Karin Kärnekull Wallqvist under perioden september – december 2008 (aktbilaga).

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås godkänna den utförda granskningen och anta den interna kontrollplanen.

Bygglovsenheten uppmanas att rätta till de brister som framkommit vid granskningen. Vilka åtgärder som vidtagits ska rapporteras till nämnden på nästa sammanträde.

---



§ 183

## **Verksamhets- och budgetplan för 2009**

---

**Dnr: 2008BN0479**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Verksamhets- och budgetplan för 2009 godkänns.
- 

### **Beskrivning av ärendet**

Bygglövschefen Inger Carlsson redovisar förslag till verksamhets- och budgetplan för verksamhetsåret 2009 (aktbilaga).

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås godkänna verksamhets- och budgetplan för 2009.

---

§ 184

## **Ekonomisk uppföljning januari – november 2008**

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Redovisningen noteras.
- 

### **Beskrivning av ärendet**

Bygglovschefen Inger Carlsson redovisar den ekonomiska uppföljningen för perioden januari – november 2008.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

---

## § 185

### **Delegationsbeslut**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Redovisningen noteras.
- 

#### **Beskrivning av ärendet**

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

#### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

---

## § 186

### **Meddelanden**

---

Överklaganden av beslut taget den 18 juni 2007 § 85 för anordnande av lekplats.  
Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagande av beslut tagna den 20 oktober § B200 och § B202 för rivning av  
varvsbyggnader respektive enbostadshus.  
Länsstyrelsen avvisar överklagandet

---