

§ 60

Dispens från strandskydd och bygglov för nybyggnad av pumphus

Raksta 1:4, Rakstavägen/Rakstaringen

Dnr: 2009BN0043

Byggnadsnämndens beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna meddelas enligt miljöbalken 7 kap 16 § för nybyggnad av pumphus. Strandskyddet gäller den byggnadsyta som upptas av pumphuset.
 2. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av pumphus med en byggnadsarea om 6 m² under förutsättning att
 - att pumphuset har faluröd träpanel och terrakottafärgat lertegel
 3. Avgift: Strandskyddsdispens: 3 000 kronor
Bygglov: 2 000 kronor
Bygganmälan 2 100 kronor
Summa avgifter: 7 100 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

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

Byggnadsarbetet bör inte påbörjas innan besvärstiden (tre veckor) för statens naturvårdsverk har gått ut.

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

Bygganmälan 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.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Planförhållande

För området gäller strandskydd 100 meter samt detaljplan fastställd den 9 juni 1956. Detaljplanearbete för Solberga etapp 7 pågår och detaljplanebestämmelser för pumpstation är redovisat i samrådshandlingen. Erinran mot pumpstation har lämnats in till stadsbyggnadskontoret.

Ledningsrätt

Tyresö kommun har en av Lantmäterimyndigheten registrerad förrättning från den 3 juli 2003, avseende ledningsrättsåtgärd för upplåtelse av ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar i Albysjön berörande Alby 1:1, Raksta 1:4 och Tyresö 1:544.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 996 749 m²

Ansökan avser strandskyddsdispens samt bygglov för nybyggnad av pumphus med en byggnadsarea om 6 m² med faluröd träfasad och terrakottafärgat lertegel. Förslaget överensstämmer med detaljplanebestämmelse för pumpstation i kommande plan för Solberga etapp 7 och ansluter direkt till befintlig inkommande VA-ledning med ledningsrätt. VA-ledningar är färdigställda. Pumphusets läge är därigenom redan bestämt.

I samrådskedet i detaljplanearbetet för etapp 7 har skrivelse med synpunkter lämnats in av XX, X med erinran om att läget för pumpstationen bedöms vara helt olämpligt eftersom den avses förläggas mitt i siktlinjen för fastighetsägarna på motsatta sidan av Brakmarsvägen.

Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att
- området är planlagt för annat ändamål

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över föreslagen ansökan om lov. Tre av fyra berörda sakägare har yttrat sig inom föreskriven tid.

XX och XX har erinran och motsätter sig förslaget bland annat för att den fria sjöutsikten över sjön försvinner samt erinran mot att illaluktande odör kan bli följden av ett pumphus så nära deras fastighet att det blir omöjligt att vistas på tomten (aktbilaga). Tekniska kontoret har meddelat att pumphuset kommer att förses med ett ozonaggregat som effektivt tar bort avloppslukt från stationen. Samma krav har ställts på pumpstationen vid Finborgsvägen som är i bruk sedan ett par år. Pumphuset där fungerar utan något klagomål från de boende eller från skolan.

XX har erinran och motsätter sig förslaget och vill att pumphuset placeras längre in på Rakstaringen eller på andra sidan Brakmarsvägen eftersom den förslagna placeringen ligger i siktlinjen för hans sjöutsikt.

Bygglovsenhetens bedömning

Särskilda skäl för dispensen är att platsen redan är ianspråktagen på ett sådant sätt som gör att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv inte påverkas nega-

tivt. Förändringen bedöms inte heller ge någon negativ påverkan på djur- och växtlivet i området.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras. Pumphusets höjd 2,9 meter och bredd 2,5 meter bedöms inte hindra den fria sjöutsikten och olägenheter av illaluktande odör bedöms inte komma att uppstå.

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 enligt förslaget.

Nybyggnad av garage
Tyresö 1:160, Gimmerstavägen 16
Dnr: 2008BN0190

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 3 december 1998 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 16 juni 1997.

Ärendebeskrivning

På fastigheten finns ett enbostadshus. Fastighetens areal är 2 395 m².

Ansökan avser bygglov för garagebyggnad med en byggnadsarea om 40 m².

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden placerats till hälften (50 %) på mark som inte får bebyggas
- byggnaden placerats 3,5 m från gräns mot gata istället för tillåtna 6 meter

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit.

Bygglovsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 2 kap avseende placering- en från tomtgräns, 3,5 meter istället för de 6,0 meter som är vad detaljplanen medger.

Förslaget uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 3 kap, avseende byggnadens läge, höjd och storlek vilket kan göra att den upplevs dominant i omgivningen. Den föreslagna åtgärden bedöms därför medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov inte ska beviljas.

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. Avvikelsen i inlämnad ansökan kan inte ses som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § därmed saknas föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för bygglov till garagebyggnad.

Ordförandeutlåtande

Eftersom jag finner att det behövs ytterligare utredning beträffande förhållandet mellan garagets storlek och placeringen på tomten föreslår jag att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet

Nybyggnad av fritidshus

Tyresö 1:658, Berglänken 22

Dnr: 2008BN0420

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus i en våning med en bruttoarea om 102 m² samt för rivningslov av befintligt fritidshus under förutsättning att
 - byggnaden placeras på en höjd lika befintligt fritidshus, +70,3 meter sockelhöjd.

2. Avgifter: Bygglov:	7 728 kronor
	<u>Byggnämnan :</u> 7 056 kronor
Summa avgifter:	14 784 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.

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 / Boende och miljö / Bygga och bo / Bygglov och byggnämnan / Broschyrer / Konsumentskydd vid småhusbyggande.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 12 december 1951 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett uthus om 22 m² bruttoarea och ett äldre fritidshus som avses rivas.

Fastighetens areal är 3 018 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus i en våning med en bruttoarea om 102 m². Ansökan avser även rivningslov för befintligt fritidshus.

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden placerats ca 0,5 meter in på mark som inte får bebyggas (sedan tidigare)
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med (102+22-80=) 44 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 52 m²
- byggnaderna placerats 8 meter från varandra istället för tillåtna 9 meter
- WC kommer att installeras

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning 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 19 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Beslut om tillstånd för BDT-avlopp meddelades den 16 maj 2001, då avloppet även slutbesiktigades.

Ansökan om WC till tank om 3000 liter inkom den 30 januari 2009 till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ett hushåll ska anslutas till tanken. Tillstånd för WC till tank meddelades den 9 februari 2009 och är förenat med villkor.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund bedömer att befintlig slamavskiljare och markinfiltration kan användas den tid som återstår tills anslutning till kommunalt avlopp kan ske.

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 av fritidshus.

Klagomål på segelbåt

Dnr: 2008BN0124

Byggnadsnämndens beslut

1. Klagomålet lämnas utan åtgärd då ärendet inte ligger inom byggnadsnämndens ansvarsområde.

Protokollsanteckning

Lennart Jönsson (s) för den socialdemokratiska gruppen lämnar skriftligen ett särskilt yttrande (bilaga).

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 maj 1955.

Beskrivning av ärendet

Klagomål på uppställandet av en segelbåt intill grannfastigheten X inkom skriftligen den 19 maj 2008.

De klagande anför i huvudsak följande. Segelbåten står uppställd från slutet av augusti till början av juni varje år. Den står uppställd 0,8 meter från tomtgränsen och så att den syns från deras vardagsrum och skymmer deras sikt. Uppställningen av segelbåten har skett utan att först höra grannarnas åsikt om placeringen.

Vid tillsynsbesök den 20 maj 2008 konstaterades att segelbåten låg upplagd på fastigheten.

Bygglovsenhetens bedömning

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun har som en del av sina uppgifter rådighet att besluta över de tillstånd som kan lämnas enligt PBL, det vill säga bygglov, rivningslov och marklov. Byggnadsnämnden ska därutöver handlägga de frågor om strandskydd, enligt 7 kap miljöbalken, som delegerats från länsstyrelsen till kommunen. Utöver byggnader har byggnadsnämnden rådighet att vidta åtgärder om tomters anordnande eller ianspråktagande innebär en betydande olägenhet eller risk för olycksfall eller betydande olägenhet för trafiken uppkommer.

Den klagande hänvisar till regeringsrättens dom 2505-1996 där det har krävts bygglov för husbåt. Den klagande hänvisar också till regeringsrätten dom 3862-1991 då det krävts bygglov för tält.

I PBL 8 kap, 1-2 §§ redogörs för de åtgärder som kräver bygglov. I kommentarerna till kap 8, 1§ första stycket punkt 1 står följande: ”Praxis upprätthåller inte något krav på att en byggnad skall vara förenad med marken. [...] husbåtar har i några fall ansetts vara byggnader. Vid bedömningen av dessa och liknande fall har regeringsrätten tagit hänsyn till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen”.

I det ena rättsfall som hänvisats till ovan (regeringsrättens dom 2505-1996) fann regeringsrätten att denna husbåts konstruktion - med bland annat vardagsrum om 39 kvm, hall, klädkammare, tre sovrum, allrum och badrum - medför att den är bygglovspliktig när fråga är om förankring under en längre tid. Vidare konstaterar Boverket i ett yttrande att den aktuella båten är konstruerad och utformad på samma sätt som en sedvanlig byggnad.

Ifrågavarande båt på fastigheten X är inte utformad på ett sådant sätt att den är att betrakta som en sedvanlig byggnad.

I det andra rättsfall som hänvisats till ovan (regeringsrättens dom 3862-1991: ett långtidsuppställt tält om ca 400 kvm för mötesverksamhet) fann regeringsrätten att tältet, som rymmer ett stort antal besökande, med hänsyn till storlek, form och användningssätt och med beaktande att det årligen skall vara uppsatt under en stor del av sommaren, i PBL:s mening är att betrakta som en byggnad för vilken bygglov krävs.

Ifrågavarande båt på X är inte vare sig till storlek, form eller användningssätt att betrakta som en byggnad för vilket bygglov krävs.

Bygglovsenheten finner inte att segelbåten är att betrakta som ett upplag eller ovårdad tomt.

Med anledning av ovanstående finner bygglovsenheten att ärendet inte har att hanteras av byggnadsnämnden och därmed föreslås att byggnadsnämnden lämnar klagomålet utan åtgärd.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden lämnar klagomålet utan åtgärd.

Tillbyggnad av fritidshus
Raksta 1:175, Ullbergsvägen 79
Dnr: 2009BN0002

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 40 m² till en total bruttoarea för fritidshuset om 106 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd lika befintligt golv.
2. Avgifter:

Bygglov:	1 932 kronor
<u>Byggnämnan:</u>	<u>1 764 kronor</u>
Summa avgifter:	3 696 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 ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

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

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

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

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 17 oktober 1959 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus i en våning med en bruttoarea om 66 m² och ett uthus med en bruttoarea om 10 m².

Fastighetens areal är 2 799 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om

40 m² till en total bruttoarea för fritidshuset om 106 m²

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden placerats 4 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 36 m².
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 56 m²
- byggnaderna placerats ca 4 meter från varandra istället för tillåtna 9 meter

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning 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 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns tillstånd från 1974 att inrätta snålspolande wc till tank och att anordna slamavskiljare med en våtvoly m av minst 700 liter samt efterföljande rening med 20 meter infiltrationsledning.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund bedömer att befintligt avlopp fungerar och att tillbyggnaden inte förändrar belastningen på avloppet samt att anläggningen därför kan brukas den tid som återstår tills anslutning till kommunalt avlopp kan ske.

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 av fritidshus.

§ 65

Ärendet utgår.

Tillbyggnad av fritidshus
Tyresö 1:275, Domherrevägen 9
Dnr: 2009BN0072

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad med en bruttoarea om 50 m² till en total bruttoarea om 120 m².
2. Avgift:

Bygglov:	4 600 kronor
<u>Byggnämnan:</u>	<u>4 200 kronor</u>
Summa avgifter:	8 800 kronor (faktureras separat)

Upplysning

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

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

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

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

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

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus i ett plan med en bruttoarea om 70 m², ett uthus med en byggnadsarea om ca 14 m² och en friggebod.

Fastighetens areal är 2 225 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 50 m² till en total bruttoarea om 120 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 2°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 54 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning 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 15 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd finns från den 28 september 2000 att inrätta WC till tank om 2 100 liter och att anordna slamavskiljare, RONA R2, 800 liter samt efterföljande infiltration.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund bedömer i ett yttrande från den 12 mars 2009 att befintlig WC-tank och befintligt BDT-avlopp på fastigheten fortsättningsvis kan användas tills anslutning till kommunalt avlopp kan ske även om bostadsytan utökas.

Godkänd slutbesiktning för WC till tank finns och är daterad den 6 juli 2001.

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 av fritidshus.

Nybyggnad av fritidshus och uthus, marklov för väg och rivning av befintliga byggnader

Trinntorp 1:11, Breviksvägen 57

Dnr: 2008BN0464

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus i 1 ½ plan med en bruttoarea om 120 m² och av uthus med en bruttoarea om 40 m² under förutsättning att
 - befintligt fritidshus och befintligt uthus tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 23 april 2011
 - färdig sockelhöjd i huvudbyggnadens våningsplan placeras lägst på en höjd av + 7,0
 - färdig sockelhöjd i komplementbyggnad placeras lägst på en höjd av + 7,0
2. Marklov för väg på den egna fastigheten beviljas.
3. Rivningslov för äldre fritidshus och äldre uthus beviljas.
4. Avgifter: Bygglov: 7 728 kronor (inkl. mark- och rivningslov)
Byggnämnan: 7 056 kronor
Hörande av sakägare: 1 260 kronor
Summa avgifter: 16 044 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.

Vid byggsamrådet ska byggherren redovisa byggprojektet samt lämna förslag på kontrollplan.

Följande ska redovisas:

- planlösning (funktion och tillgänglighet)
- konstruktion (grundläggning, stomme, tak)
- va- och ventilationsinstallation
- brandskydd (mellan byggnader)
- rivningsplan

Utstakning av byggnadernas lägen 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, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygganmälan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Strandskydd gäller i vatten.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett äldre fritidshus och ett äldre uthus vilka ska rivras.

Fastighetens har en landareal om 2 525 m² och en vattenareal om 3 045 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m², ett uthus med en bruttoarea om 40 m² samt anläggande av väg på den egna fastigheten samt rivning av befintligt fritidshus och uthus.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 18° på fritidshuset
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 80 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m²
- byggnaderna placerats 2,0 meter från varandra istället för tillåtna 9 meter
- WC kommer att installeras.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen motsätter sig åtgärden.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintliga byggnader på fastigheten ska tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus och uthus.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning 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 17 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd att inrätta avloppsanläggning för WC- och BDT- vatten till reningsverk har lämnats av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund den 12 november 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 av fritidshus, gästhus, marklov samt rivningslov.

Olovlig tillbyggnad av fritidshus och bygglov i efterhand

Dnr: 2004MB0821

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor för olovlig tillbyggnad med en bruttoarea om 41 m².
 2. Bygglov i efterhand beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad, av fritidshus, med en bruttoarea om 41 m² till en total bruttoarea om 120 m².
 3. Avgift för bygglov i efterhand: 1 656 kronor.
 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 31 m² (total olovlig tillbyggnad 41,7 m² minus 10 m²).
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (6 624 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 den 26 februari 1949 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Ärendebeskrivning

På fastigheten finns ett fritidshus med bygglov för tillbyggnad med en bruttoarea om 11 m² i våningsplanet och 11 m² i källarplanet. Bygglovets daterat den 26 augusti 2004 § 160. Enligt bygglovets fanns det innan lovet beviljades 40 m² i våningsplanet och 45 m² i källarplanet. Källarplanet visade sig vid senare mätning endast ha en bruttoarea om 17 m², se nedan. På fastigheten finns också två uthus med en byggnadsarea om 15 respektive 10 m².

Fastighetens areal är 2 625 m².

Vid tiden för ansökan om slutbevis uppdagades att tillbyggnaden olovligen hade utökats med 41 m² till totalt 63 m² (41+11+11). Total bruttoarea är nu 120 m² (85 m² i våningsplanet och 35 m² i källarplanet).

Den 31 oktober 2008 uppmättes bruttoarean i källaren till 17 m² i den äldre delen och 18 m² i den nya delen varav 7 m² är olovligt tillbyggt (18-11).

Ansökan om ändring av bygglov i efterhand har efter kommunikering inkommit den 4 mars 2008.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt 2004 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren.

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden till viss del placerats på mark som inte får bebyggas
- byggnaden placerats 5,06 meter från gräns mot gata istället för tillåtna 6 meter
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 62 m² (117+10+15-80)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 67 m² (117-50)
- källare har anordnats
- WC har installerats

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 utanför område enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns WC till tank och BDT-avlopp slutbesiktigade den 11 september 2006.

Byggnmälan har inlämnats och byggsamråd har hållits för bygglov daterat den 26 augusti 2004.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom delar av tillbyggnaden skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor samt att överlämna frågan om tilläggsavgift till allmän förvaltningsdomstol.

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 tillbyggnad av fritidshus.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr: 2008BN0342

Byggnadsnämndens beslut

1. Som förhandsbesked meddelas att bygglov inte kommer att lämnas för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan med större byggnadsyta än 160 m².
2. Avgift: 2 500 kronor (faktureras separat).

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 29 mars 1990.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är obebyggd.

Fastighetens areal är 1 800 m².

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om 200 m².

Sökande önskar bygga större än detaljplanen tillåter för att underlätta för familjen och familjens dotter som är funktionshindrad (se aktbilaga).

Avvikelse från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea för enbostadshus med 40 m²

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg från arbetsterapeut om familjens önskemål om att få bo på större yta och i ett plan (aktbilaga).

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.

Om en föreslagen byggnation, som strider mot gällande detaljplan, är en mindre avvikelse eller inte, prövas endast mot vad planen tillåter med hänsyn tagen till planens syfte. Något utrymme för att väga in medicinska eller sociala skäl ges inte.

Förslaget är inte att hänföra till en sådan mindre avvikelse och därmed föreslås att byggnadsnämnden inte meddelar förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus enligt ansökan.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden som förhandsbesked meddelar att bygglov inte kommer att beviljas.

Tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring

Näsby 4:916, Tors Väg 10B

Dnr: 2009BN0090

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av enbostadshus i ett plan och källare med en byggnadsarea om 48m² till en sammanlagd byggnadsarea om 146 m² samt utvändig ändring i form av ändrad fasadbeklädnad.
2. Avgift: Bygglov: 6 000 kronor
Byggnämnan: 6 300 kronor
Summa avgifter: 12 300 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 ska göras på bifogad blankett och inlämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före byggstart.

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

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

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

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 maj 1955, detaljplan 69.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i ett plan med källare med en byggnadsarea om 98 m².

Fastighetens areal är 902 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i ett plan och källare med en byggnadsarea om 48m² till en sammanlagd byggnadsarea om 146 m². Ansökan avser vidare utvändig ändring i form av ändrad fasadbeklädnad, från tegel till trä.

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden placerats 4,0 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomtplats med 17 m²

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Bygglovsenhetens bedömning

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

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändigt ändring.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Meddelanden

Anmälan om olovlig åtgärd och begäran om åtgärder.

Länsstyrelsen överlämnar inkomna skrivelser till byggnadsnämnden för erforderlig behandling enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Överklagande av länsstyrelsens beslut från den 17 juni 2008.

Länsrätten avslår överklagandet.

Det olovligt uppförda uthuset, jordkällaren och friggeboden ska vid föreskrivet vite tas bort senast tre månader efter mottagandet av detta avgörande.

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 3 februari 2009.

Länsrätten, som senare kommer att avgöra målet slutligt, avslår yrkandet om inhibition.

Länsrätten avslår yrkandet om vilandeförklaring av målet.

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 11 september 2008.

Länsrätten avslår överklagandet.

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 10 april 2008 § 13 om föreläggande att vidta rättelse samt särskild avgift.

Länsstyrelsen avslår överklagandet. Den tid då vitesföreläggandet ska ha fullgjorts bestäms till sex månader från det att länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

Överklagande av länsstyrelsens beslut från den 14 maj 2008.

Länsrätten avslår XX yrkande om syn på fastigheten.

Länsrätten bereder XX tillfälle att skriftligen slutföra sin talan i målet och inkomma med den bevisning han önskar åberopa. Om någon skrivelse inte kommer in kan målet komma att avgöras på föreliggande handlingar.