

§ 21

Information

Ny bygglovschef

Stadsbyggnadschef Elisabeth Argus informerar om rekryteringsarbetet för tjänsten som bygglovschef.

Utdömmande av vite

Tf bygglovschef Set Maront informerar om utdömanden av viten.

Statistik - januari

- 32 ärenden inkom till bygglovsenheten
- 65 beslut fattades per delegation, av dessa var 17 slutbevis, 13 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 35 bygglov/övrigt
- 14 beslut fattades av nämnden

§ 22

Ärendet utgår

Uppförande av teknikbod

Alby 1:1, Alby Skogsväg

Dnr: 2009BN0424

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för uppförande av teknikbod i plåt med en byggnadsarea om 2 m²
 2. Avgift: Bygglov: 2 000 kronor
Byggnmälan: 1 000 kronor
Summa avgifter: 3 000 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 ska beställas enligt bifogad kallelse.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Planförhållande

Området är inte planlagt. Reservatsregler för Alby naturreservat gäller.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för uppförande av teknikbod i plåt om 2 m² i anslutning till befintlig anläggning.

Kommunstyrelsen beviljar tillstånd för uppförande av teknikbod och tillhörande utrustning inom Alby naturreservat (Alby 1:1), i enlighet med gällande naturreservatsföreskrifter (KF 2002-03-14, bilaga 2, § A 11). Bygglov för åtgärden ska sökas hos byggnadsnämnden.

Bygglövsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och därmed kan bygglov beviljas.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt förslaget.

§ 24

Tillbyggnad av fritidshus Trinntorp 1:281, Hackspettvägen 7

Dnr: 2010BN0034

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 50 m² till totalt 120 m²
2. Avgift: Bygglov: 4 000 kronor
Bygganmälan: 4 200 kronor
Summa avgifter: 8 200 kronor (faktureras separat)

Jäv

Seija Henriksson deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Upplysning

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 9168 .Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av tillbyggnadens 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 skall 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 Boende & miljö, Bygga & bo, Bygglov & bygganmälan, broschyrer.

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 med en bruttoarea om 70 m² och ett uthus om 23 m².

Fastighetens areal är 2 345 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshuset med en bruttoarea om 50 m² till totalt 120 m²

Avvikelse från detaljplan

- överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 63 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²

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

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 13 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 28 januari 2010). Etappindelningen kan komma att revideras.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i yttrande den 25 januari 2010 bedömt att befintlig WC-tank och befintligt BDT-avlopp uppfyller miljöbalkens krav för hög skyddsnivå

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.

§ 25

Ärendet utgår

Olovlig tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2009BN0535

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 400 kronor) = 13 600 kronor för altantak med en byggnadsarea om 77 m² och en plankvägg med en höjd av 2-3 meter och en längd av 6,6 meter som uppförts utan bygglov.
2. Bygglov i efterhand för tak och plankvägg avslås.
3. Bygglov för inglasat uterum avslås.
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 75 000 kronor föreläggs XX ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Upplysning

Byggnadsavgiften (13 600 kronor) skall 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.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 13 mars 1952 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 5 september 1986.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns bygglov beviljat den 23 augusti 2007 § 111 för ett fritidshus i ett plan med en bruttoarea om 120 m². På fastigheten finns en friggebod. Direkt utanför fastigheten finns ett uthus som avses flyttas in på fastigheten. Bygglov för uthuset kommer att sökas separat.

Fastighetens areal är 2 317 m².

Ansökan om bygglov i efterhand för tak över altan om 77 m² och en plankvägg med en längd av 6,6 meter har inkommit till kommunen den 1 februari 2010. Ansökan innehåller också tillbyggnad med ett inglasat uterum med en bruttoarea om 26 m².

Anmälan om olovligt byggande på fastigheten har inkommit till kommunen. Vid tillsyn på fastigheten den 16 okt 2009 konstaterades att olovligt byggande pågick.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov/marklov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt gällande års

taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (3 400 kronor) = 13 600 kronor.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren som vald att pröva frågan om bygglov i efterhand.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom uppförande/anläggande av altantak med en byggnadsarea om 77 m² samt plankvägg med en höjd av 2-3 meter och en längd av 6,6 meter utförts utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 400 kronor) = 13 600 kronor för det som uppförts utan bygglov.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 75 000 kronor förelägga XX, ägaren till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Olovlig tillbyggnad av fritidshus och uthus samt bygglov i efterhand

Dnr: 2009BN0411

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 440 kronor) = 5 760 kronor för olovlig tillbyggnad med en inglasad veranda med en bruttoarea om 14 m² och olovlig tillbyggnad av uthus med en bruttoarea 8 m².
2. Bygglov i efterhand beviljas med avvikelser från gällande detaljplan för tillbyggnad av uthus med en bruttoarea om 8 m² till en total bruttoarea om 17 m² samt för tillbyggnad med ett inglasat uterum med en bruttoarea om 14 m².
3. Avgift för bygglov i efterhand: 1 440 kronor (faktureras separat)
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 bruttoarea om 12 m² (14+8-10).

Upplysning

Byggnadsavgiften (5 760 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 30 juni 1932 och ändrade planbestämmelser att fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 84 m² inklusive olovligt inglasat uterum om 14 m² och två uthus varav ett uthus om 10 m² samt ett uthus om 17 m² varav 8 m² olovligt tillbyggt samt en friggebod om 15 m².

Friggeboden om 15 m² är en container placerad ca 2,5 meter från gräns mot gata. Tillstånd till placeringen ska godkännas av fastighetsägaren till vägmärken. Om inte får den flyttas längre in (4,5 meter) från gräns.

Fastighetens areal är 2 785 m².

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten X har inkommit till byggnadsnämnden den 5 augusti 2009 och behandlas som separat ärende.

Vid tillsyn på fastigheten inför behandlingen av ansökan om tillbyggnad av fritidshuset konstaterades att uthuset om 9 m² olovligen utökats med en bruttoarea om 8 m² till 17 m² samt att fritidshuset olovligen tillbyggt med ett inglasat uterum med en bruttoarea om 14 m².

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 gällande års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats.

Samtliga ägare av fastigheten X, som det olovliga åtgärderna 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 fastighetsägarna. Fastighetsägarna avser att inte riva utan att betala byggnadsavgift och eventuell tilläggsavgift.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § skall fastighetsägarna beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om bygglov. Ägarna till fastigheten har informerats i kommuniseringsbrevet om möjlighet att söka bygglov i efterhand.

Ansökan om att få bygga ihop uthuset om 17 m² med fritidshuset kommer inte att beviljas. Detta har kommunicerats med fastighetsägaren.

Avvikelse från detaljplan efter tillbyggnad

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80) med 31 m² (84+17+10-80)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 34 m² (84-50)
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- tillåtet antal uthus (1) överskrids med 1
- WC har installerats.

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 provtagningsstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Fastigheten ligger i område 11 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 28 januari 2010). Etappindelningen kan komma att revideras. Tillstånd för WC till tank har meddelats den 22 februari 2001 och tillstånd för BDT-avlopp har meddelats 1982.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i september 2009 bedömt att anläggningarna uppfyller miljöbalkens krav.

Bygglövsenhetens bedömning

Eftersom tillbyggnad med inglasat uterum och tillbyggnad av uthus skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygg-

lagen 10 kap 4 § debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften.

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 i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus.

§ 28

Ärendet utgår

§ 29

Tillfälligt bygglov för upplag, bergskross, skylt och verksamhet samt tillfälligt marklov för bullervall Strand 1:390, Björkvägen 3

Dnr: 2009BN0177

Byggnadsnämndens beslut

1. Tillfälligt bygglov för upplag av schaktmassor inom ett område av ca 12 000 m² beviljas att gälla i 5 år dock längst till den 31 mars 2015.
 2. Tillfälligt bygglov för bergskross ca 15 dagar/år att gälla i 5 år dock längst till den 31 mars 2015.
 3. Tillfälligt marklov för bullervall med en längd av ca 80 m en bredd om ca 10 meter och en höjd om ca 5 meter beviljas att gälla i 5 år dock längst till den 31 mars 2015.
 4. Tillfälligt bygglov för uppsättande av informationstavla beviljas att gälla i 5 år dock längst till den 31 mars 2015.
 5. Avgift: 15 000 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.

In- och utfartsområdet ska hållas städat.

Planförhållande

Den östra och nordöstra delen av området ligger utanför område med detaljplan. För den övriga delen av området gäller detaljplan fastställd den 23 mars 2009.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett mindre verksamhetsområde avskärmat från omkringliggande bostäder. Marken och omgivande fastigheter ägs av kommunen. Befintliga arrendatorer och hyresgäster är uppsagda till den 30 juni 2010.

Området fungerar som reservtomt för förskola och skola och är detaljplanelagt för detta. Planen vann laga kraft den 23 mars 2009.

Innan området kan bebyggas måste sanering utföras.

Ansökan avser och bygglov i område 1 och 2 för upplag av schaktmassor, verksamhet bestående av bergskross 15 dagar per år, bullervall med en längd om ca 80 meter med en bredd om ca 10 meter och en höjd om ca 5 meter samt en informationstavla vid infarten till området.

Område 3 och 4 kommer att behandlas efter att berörda sakägare inkommit med yttrande över den föreslagna åtgärden.

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att upplag kommer att placeras på område avsett för bland annat skoländamål.

Kommunen som är ägare till angränsande fastigheter har skriftligen intygat att man inte har något att erinra mot 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. Avvikelsen i inlämnad ansökan är tillfälliga och kan ses som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11, 12 §§ finns och därmed med stöd av plan- och bygglagen 8 kap 14 § föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt förslaget.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillfälliga åtgärder.

§ 30

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Meddelanden

För att komma tillrätta med de brister som revisorerna påpekat i sin rapport från den 4 november 2009 så har följande åtgärder vidtagits för att bygglovshanteringen skall bli ändamålsenlig och effektiv:

- En extern konsult anlätades under våren 2009 för kartläggning av bygglovsprocessen och förslag till handlingsplan för optimering av handläggning enligt metoden LEAN administration. I översynen har det ingått ett antal aktiviteter i syfte att hantera kultur och attityder på bygglovsenheten, utveckla servicegraden och korta handläggningstider. Ambitionen är att det skall byggas team för olika kategorier av ärenden. Det har bildats ett team för ”enkla” ärenden; bygglov över disk, som startade upp i september.
- Den fysiska hanteringen av ärendeflödet utvecklas bland annat genom att skapa ett ärenderum där ärendena i huvudsak förvaras enligt förebild från andra kommuner.
- Handläggarna utbildas kontinuerligt.
- För att förtydliga nämndens riktlinjer kommer vi att ha en workshop den 23 februari 2010. Medverkar gör alla handläggare samt hela nämnden. Syftet är att skapa en gemensam bedömningsgrund som balanserar nämndens respektive handläggarnas uppfattning om den verklighet som vi har att hantera.
- För att detta arbete skall bli tillfredsställande har vi knutit en utomstående sakkunnig i PBL som vi löpande rådfrågar och som kommer att närvara vid vår workshop.
- I den senaste mätningen av kundnöjdindex från december 2009 så hade indexet ökat från 46 % till 58 % vilket är mycket glädjande. Vi har nu som ambition att öka detta till 68 % till nästa mätning.
Ann-Christin Svensson, byggnadsnämndens ordförande

Fastigheten X

Fråga om prövningstillstånd. Kammarrätten meddelar inte prövningstillstånd. Länsrättens avgörande står fast.

Fastigheten X

Överklagande med inhibitionsyrkande. Länsrätten avslår överklagandet.

Fastigheten X

Fråga om prövningstillstånd. Regeringsrätten meddelar inte prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande står fast.
