

Plats och tid för
sammanträdet

Sammanträdesrummet Bollmora, Sunnangränd 4, 1 tr
Torsdagen den 21 oktober klockan 18:30

Sid	§	Ärenden
3	157	Information
4	158	Riktlinjer för bygglov
5	159	Brevik 1:560, Riddarstigen 23 – Tillbyggnad av fritidshus
7	160	X – Avslag för ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för affischpelare
9	161	X – Avslag för ansökan om marklov och anordnande av stödmur med staket
11	162	Raksta 1:98, Rakstaringen 11 – Tillbyggnad av fritidshus
13	163	X – Överträdelse av beviljat bygglov för tvåbostadshus och olovligt byggande av stödmur
18	164	X – Avslag för ansökan om marklov
21	165	Briljanten 8, Skogsvägen 15 – Tillbyggnad av enbostadshus
23	166	Delegationsbeslut
24	167	Meddelanden
25	168	Trinntorp 1:353, Nytorpsvägen 31 – Tillbyggnad av fritidshus

Information

Information om KRÖS

VA- och renhållningschef Bertil Eriksson informerar om KRÖS – Utredningen av klimatrelaterade ras-, översvännings- och skredkänsliga områden i Tyresö kommun.

Statistik - september

- 56 ärenden inkom till bygglovsenheten
 - 66 beslut fattades per delegation, av dessa var 10 slutbevis, 22 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 34 bygglov/övrigt/avskrivning av ärenden.
-

Riktlinjer för bygglov

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras för vidare utredning.
-

Beskrivning av ärendet

För att göra likartade bedömningar och göra det lättare för kommuninvånare och företagare att ansöka om bygglov har bygglovsenheten tagit fram förslag till riktlinjer. Syftet med riktlinjerna är att de ska ligga till grund vid prövning av ansökningar om bygglov.

Förslagen till riktlinjerna (aktbilaga) gäller skyltar, takkupor, träd och trädfällning, anpassning av byggnader till kuperad terräng, bryggor och andra anordningar i vattnet, byggande nära vatten samt plank, staket och murar.

Bygglovschef Azadeh Iranpour informerade om arbetet med att ta fram förslaget till riktlinjerna på nämndens sammanträde den 26 augusti 2010. Nämndens ledamöter och ersättare har också försetts med arbetsmaterial för att beredas möjlighet att sätta sig in i ärendet och för att kunna diskutera detta inom respektive parti innan beslut fattas.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta att återremittera ärendet för vidare utredning.

§ 159

Tillbyggnad av fritidshus

Brevik 1:560, Riddarstigen 23

Dnr: 2010BN0340

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 73 m² till en total bruttoarea om 96 m².
 2. Avgift: Bygglov: 4 000 kronor
Byggnmälan: 4 200 kronor
Grannhörande: 1 500 kronor
Summa avgifter: 9 700 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 9168 .Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 januari 1951.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 73 m², två uthus med en bruttoarea om 39 m² respektive 18 m² och en friggebod.
Fastighetens areal är 2 465 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med ett sovrum om 12 m² och ett inglasat uterum om 11 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 2°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 73 m².
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 46 m².
- WC har installerats.

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

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i sitt yttrande om avloppsanläggning daterat den 31 mars 2010, bedömt att befintlig WC-tank och befintligt BDT-avlopp på fastigheten uppfyller miljöbalkens krav för hög skyddsnivå.

Tillstånd finns från 1992 att inrätta BDT-avlopp med slamavskiljare samt efterföljande markinfiltration. Tillstånd för WC-tank finns även från 1992. Besiktning av WC-tank och BDT-tätad markbädd har skett den 11 oktober 1993.

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.

§ 160

Avslag för ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för affischpelare

Kumla 3:97, Fornuddsvägen/Vendelsövägen

Dnr: 2002MB0523

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för förlängning av tidsbegränsat bygglov för affischpelare avslås.
 2. Avgift för avslag: 2 500 kronor (faktureras separat)
 3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras Clear Channel, ägare till affischpelaren på fastigheten Kumla 3:97, en byggnadsavgift om (4 x bygglovsavgiften 1 440 kronor=) 5 760 kronor för att olovligen ha kvar affischpelaren på fastigheten Kumla 3:97.
 4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 20 000 kronor föreläggs Clear Channel, ägare till affischpelaren på fastigheten Kumla 3:97, att ta bort den olovligt kvarstående affischpelaren senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.
-

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.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 26 juli 1988. Fastigheten Kumla 3:97 är planlagd för parkändamål och är kommunalt ägd mark.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för förlängning av tidsbegränsat bygglov för affischpelare och inkom den 10 april 2007.

Ursprungligt tillfälligt lov beviljades den 29 juni 1978, § 358, och gällde fram till den 1 juli 1981 (tre år).

Lovet förlängdes den 26 augusti 1981, § 255, till den 1 juli 1984 (tre år).

Lovet förlängdes den 18 oktober 1984, § 353, till den 1 juli 1987 (tre år).

Lovet förlängdes den 24 september 1987, § 240, till den 1 juli 1989 (två år).

Lovet förlängdes den 28 september 1989, § 241, till den 1 juli 1992 (tre år).

Den 16 april 1997, § 65, förlängdes lovet till den 16 april 2002 (fem år).

Den 6 juni 2002, § 117, förlängdes lovet till den 16 april 2007 (fem år).

Sammanlagd tid som tillfälligt lov beviljats uppgår till 24 år. Affischpelaren har stått på platsen i 32 år.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14 § får ett tidsbegränsat lov ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål av säsongskaraktär.

Sökanden har i brev daterat den 30 oktober 2007 informerats om att lovet inte är möjligt att förlänga enligt plan- och bygglagen.

Vid tillsyn på fastigheten den 9 och den 29 oktober 2007 och senast den 21 oktober 2010 konstaterades att reklampelaren står kvar utan bygglov.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden den 16 september 2010.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 14 § därmed saknas föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för förlängning av tidsbegränsat bygglov för affischpelare. Byggnadsnämnden föreslås också besluta om byggnadsavgift och föreläggande om vite.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 161

Avslag för ansökan om marklov och anordnande av stödmur med staket

Dnr: 2009BN0057

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om lov i efterhand för marklov och lov för stödmurar med staket ovanpå avslås.
 2. Avgift avslag: 2 000 kronor (faktureras separat)
 3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om (4 x bygglovsavgiften 2 520 kronor=) 10 080 kronor för markförändring och byggande av stödmurar med staket ovanpå med en längd av 32,3 meter och en högsta sammanlagda höjd av 160 centimeter utan bygglov.
 4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 20 000 kronor föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att ta bort den olovligt utförda markförändringen och de olovligt uppförda murarna med tätt staket ovanpå senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (10 080 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.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 31 maj 1952.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus.

Vid besiktning på fastigheten X den 21 april 2008 konstaterades att stödmurar påbörjats utan lov. XX har i brev daterat den 17 juni 2008 och den 3 november 2008 informerats vilka handlingar som behövs om han avser söka bygglov i efterhand och att detta inte innebär befrielse från att betala byggnadsavgift samt att nämnden tar ut en avgift även för avslag. Han har också meddelats att om det olovligt utförda tagits bort före ärendets behandling i byggnadsnämnden, tas inte byggnadsavgift ut och ärendet avslutas. Ansökan om lov inkom den 5 februari 2009.

Avvikelse från detaljplan

- Murar placeras på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.
- Muren placeras mindre än 4,5 meter från tomtgräns.

Senaste begäran om komplettering skickades till sökanden den 2 juni 2009. Därefter har inga kompletteringar inkommit. I kompletteringsbrevet informerades

sökanden om att ifall kompletteringar inte inkommer kommer ärendet att behandlas i befintligt skick och därmed gå till nämnden med förslag på avslag.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden den 14 september 2010.

Bygglovsenhetens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § sista stycket och 18 § sista stycket får bygglov och marklov 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 och 18 § därmed saknas föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Eftersom uppförande av murar med staket och markförändringar skett utan bygglov och marklov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att debitera ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om (4 x bygglovsavgiften 2 520 kronor=) 10 080 kronor.

Byggnadsnämnden föreslås också förelägga ägarna till fastigheten X, att vid vite av 20 000 kronor bort den olovligt utförda markförändringen och de olovligt uppförda murarna med staket ovanpå senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 162

Tillbyggnad av fritidshus

Raksta 1:98, Rakstaringen 11

Dnr: 200BN0386

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 64 m² till en total bruttoarea om 118 m².
 2. Avgift:

Bygglov:	4 000 kronor
Bygганmälan:	4 200 kronor
<u>Grannhörande:</u>	<u>1 500 kronor</u>
Summa avgifter:	9 700 kronor.
-

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 9168 .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 skall kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. En informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner från Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se under rubrikerna: Boende & miljö, Bygglov & bygганmälan, Bygганmälan (under relaterad information i högerspalten).

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 9 juni 1956.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 64 m² och ett uthus med en bruttoarea om 40 m².

Fastighetens areal är 2 398 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 54 m² till en total bruttoarea om 118 m².

Avvikelse från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 78 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 68 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m²
- WC har installerats.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget och alla godkänner den föreslagna tillbyggnaden.

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.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i yttrande daterat den 7 januari 2009 bedömt att tillbyggnaden av bostaden inte förhindrar att befintlig avloppsanläggning brukas den tid som återstår tills fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

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.

§ 163

Överträdelse av beviljat bygglov för tvåbostadshus och olovligt byggande av stödmur

Dnr: 2006MB0682

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 8 500 kronor =>) 34 000 kronor för överträdelse av beviljat bygglov daterat den 24 augusti 2006 § 105, genom utebliven motfyllnad mot tre fasader, för olovlig inredning av ytterligare två lägenheter med en area om 60 m² vardera samt för olovligt byggande av stödmur med en längd av 11,95 meter och en högsta höjd om 1,33 meter. Överträdelsen avser utebliven motfyllnad mot fasad och tillskapande av ytterligare två lägenheter.
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (34 000 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 maj 1955.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 1 458 m².

Den 24 augusti 2006 beviljade byggnadsnämnden bygglov för ett parhus med suterrängvåning.

Klagomål på att beviljat bygglov inte följs har inkommit till kontoret vid flera tillfällen med början den 28 maj 2007.

Den 30 oktober 2007 överklagar XX bygglovet.

Efter utförd tillsyn på plats för att bedöma om bygglov efterföljts skrevs den 7 november 2007 ett kommuniceringsbrev. I brevet påtalades att bygglovet inte följs vad gäller mark vid fasader. Fastighetsägarna gavs möjlighet att inkomma med ansökan om ändring av beviljat bygglov och att yttra sig över skrivelsen.

I yttrandet som inkom den 6 december 2007 meddelar fastighetsägarna att byggnationen inte är färdigställd och att huset putsats för att få ett skyddande hölje och att putskillarna avfärgade hela huset för att dom trodde att så skulle göras. Brevet avslutas med ”vår avsikt är att färdigställa inom ramarna för det beviljade bygglovet”.

Den 7 november 2007 avvisar kommunen överklagandet från XX daterat den 30 oktober 2007 då det inkom för sent.

Avvisningsbeslutet överklagas av XX till länsstyrelsen som den 17 december 2007 avslår överklagandet.

Under november 2008 klagar XX på nytt att bygglovet inte följs och undrar om kommunen inte ska agera. Han påpekar också att marken planats ut ytterligare.

Bygglovsenheten konstaterar att markarbetena inte färdigställts. Då bygglov pågår och gäller i 5 år saknar bygglovsenheten möjlighet att utfärda föreläggande om rättelse i detta fall.

Den 29 oktober 2009 inkommer grannen igen med klagomål på att bygglovet inte följs och anger att byggnaden inte motfyllts enligt bygglov trots att marknivåerna/arbetena verkar färdigställda samt att parhuset innehåller fler än två lägenheter.

Den 30 oktober 2009 skriver bygglovsenheten ett rekommenderat brev med mottagningsbevis till XX och XX. I brevet påtalas de två möjligheter som plan- och bygglagen, PBL medger när bygglov inte följs, att rättelse kan utföras inom utsatt tid eller att ansökan om bygglov/marklov kan sökas i efterhand. Man delges även möjlighet att yttra sig. Det påtalas också att arbetena verkar vara mer eller mindre färdigställda. Inget nämns om antal lägenheter då tillsyn invändigt ännu inte utförts.

Brevet hämtas ut den 23 november 2009.

Den 2 december 2009 inkommer frågor på bygglovsenhetens brev samt bemötande av klagomålet.

XX önskar skriftligt svar från bygglovsenheten för att kunna inkomma med yttrande till nämndens sammanträde den 11 februari 2010.

Den 28 december 2009 svarar bygglovsenheten på frågorna och meddelar att synpunkter på grannens brev är noterade. Det meddelas också att ärendet kommer att diskuteras på politikerberedning för att få den politiska synen på om bygglov följs eller inte. Kopia sänds till grannen.

Den 11 januari 2010 svarar XX på bygglovsenhetens skrivelse att själva huset på fastigheten är uppfört enligt gällande bygglov om än vissa åtgärder, däribland markarbeten.

Ärendet med markarbeten och mur i tomtgräns mot grannen tas åter upp som skäl för att inte färdigställa markarbeten/motfyllnad mot fasad. Man gör återigen gällande att det är en källarvägg som ligger under angränsande markyta.

Den 21 januari 2010 meddelas XX skriftligen vad den politiska beredningsgruppen anser om huset utseende och att den tvist som gäller byggnation av mur i tomtgräns inte bedöms påverka möjligheten att motfylla huset enligt beviljat bygglov.

Den 29 januari 2010 inkommer XX med svar och önskar ett möte med byggnadsinspektör Klaes Gustafsson och bygglovshandläggare Set Maront på plats för att reda ut frågor om bland annat altan och motfyllnad. XX påtalar att markarbetena går att färdigställa men att kostnaderna på grund av tvisten i tomtgräns kan påverka den slutliga kostnaden.

Den 3 februari 2010 meddelar Set Maront skriftligen att XX är välkommen till bygglovsenheten den 19 mars för att diskutera frågorna. Mötet ställdes in av bygglovsenheten på grund av sjukdom.

Under maj 2010 besöker XX kontoret för att ta del av alla handlingar i akten. XX meddelar då att markarbetena inte färdigställts och påtalar att dom har ytterligare ett och ett halvt år på sig att färdigställa dessa.

Den 25 maj 2010 gjordes tillsyn på platsen av Klaes Gustafsson och Set Maront tillsammans med XX och XX. Det konstateras att utvändigt har gräsmatta anlagts direkt utanför ena gaveln. Vid den andra gaveln har en friggebod placerats dryga metern från huslivet med samma bjälklagshöjd som i "suterrängvåningen". En stödmur i vinkel med en sammanlagd längd av 11,95 meter och en höjd av 1,33 meter, som inte fanns med i bygglovet, har byggts för att tillskapa en uteplats. Enligt beviljat bygglov ska det finnas två stödmurar på varje gavel för att få en terrassering som tar upp nivåskillnaderna runt huset.

Vid invändig tillsyn konstaterades att i "suterrängvåningen" i parhusets ena lägenhet hade ett pentry installerats och den passage som angavs i bygglovet satts igen med tre sammankopplade garderober. Fastighetsägarna påstår att de vid byggsamrådet blivit uppmanade att installera pentry, för att tillgodose kravet på tillgänglighet. Ingen uppgift om pentry återfinns i samrådsprotokollet. Efter att med svårighet ha rubbat garderoberna kunde man okulärt konstatera att dörröppningen var isolerad. Utrymmet bakom garderoberna hade isolerats för att, citat: "slippa ljud mellan planen". Vid kontroll från andra sidan väggen konstaterades att en bokhylla skymde hela passagen. Fastighetsägarna upplyste om att det var lika i den andra parhusdelen. Bygglovsenheten ville inte diskutera frågan om lägenhetsantal eller färdigställande på plats.

Klagomål på bygglovsenhetens handläggning av ärendet inkommer till bygglovsenheten den 31 maj 2010 från XX både vad gäller tvisten om mur i tomtgräns mot granne och bygglovsenhetens syn på den egna byggnationen.

Ingen ansökan om ändring av bygglov har inkommit trots upprepad kommunikering.

Fastighetsägarna har hela tiden inkommit med ytterligare frågor och med nya påståenden.

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. Byggnadsavgiften för utebliven markuppfyllnad är 8 000 kronor (4 x 2 000) för inredning av ytterligare bostäder 19 200 kronor (4 x 4 800) och för olovligt uppförd stödmur 6 800 kronor (4 x 1 700). Den sammanlagda byggnadsavgiften blir 34 000 kronor.

Samtliga ägare av fastigheten X, som de 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 den 22 juni 2010. Synpunkter har inkommit (aktbilaga).

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

Bygglovsenhetens bedömning

Bygglovsenheten konstaterar att beviljat bygglov inte följts, en stödmur har anlagts utan bygglov samt att sådan ändring av byggnad, som enligt PBL 8 kapitlet § 1 kräver bygglov, har utförts genom att ytterligare två bostäder inretts.

Eftersom uppförande av friggebod, där det enligt fasadritningar ska finnas två stödmurar, skett utan att ansökan om ändring av bygglov inkommit kan bygglovsenheten konstatera att man aldrig haft för avsikt att följa bygglovet avseende motfyllnad mot fasader.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX och XX, ägarna till X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (8 500 kronor) = 34 000 kronor för överträdelse av beviljat bygglov daterat den 24 augusti 2006 § 105, genom utebliven motfyllnad mot tre fasader, för olovlig inredning av ytterligare två lägenheter samt för olovligt byggande av stödmur med en längd av 11,95 meter och en högsta höjd om 1,33 meter. Överträdelsen avser utebliven motfyllnad mot fasad samt tillskapande av ytterligare två lägenheter.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Olovlig markuppfyllnad och ansökan om marklov i efterhand

Dnr: 2010BN0301

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 000 kronor) = 12 000 kronor för markuppfyllnader med en höjd av cirka 1,5–2,0 meter på en yta om cirka 90 kvm som har anlagts utan marklov.
2. Marklov i efterhand beviljas inte.
3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 100 000 kronor föreläggs XX, ägaren till fastigheten, att ta bort det olovligt utförda senast tre månader efter mottagandet av beslutet.

Upplysning

Byggnadsavgiften (12 000 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 10 januari 2001 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 14 december 2000.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med bygglov daterat den 26 juni 2007 § B163.

Fastighetens areal är 2 458 m².

I april 2008 konstaterades att betydande markuppfyllningar på upp till två meter hade anlagts utan marklov på fastigheten X.

Fastighetsägaren inkom den 9 juli 2008 med ansökan om marklov i efterhand. Det konstaterades då att föreslagna markarbeten inte kunde beviljas marklov då detta skulle strida mot detaljplanen som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

Vid telefonsamtal bestämdes på den sökandes uppmaning att ärendet skulle prövas i byggnadsnämnden den 21 augusti 2008. Sökanden meddelades att bygglovsenheten sannolikt måste föreslå avslag.

Vid inspektion på fastigheten samma dag som byggnadsnämndens sammanträde, den 21 augusti, konstaterades att de olovligt utförda markuppfyllnaderna hade tagits bort innan ärendet behandlades i byggnadsnämnden. Därmed avslutades ärendet.

Den 21 april 2010 inkom fastighetsägaren på nytt med ansökan om marklov. Inkomna handlingar är identiska med de handlingar som inkom den 9 juli 2008 som bygglovsenheten redan då konstaterade planstridiga. Till ansökan bifogades en skriftlig motivering från fastighetsägaren (aktbilaga). Efter ny granskning konstaterades att föreslagna markarbeten inte kan beviljas då detta strider mot gällande detaljplan som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas. Inkommet förslag innebär bland annat markuppfyllnader på cirka 1,5 – 2,0 meter på en yta om cirka 90 m².

Den 2 juni 2010 uppmanades sökanden via brev att minska markuppfyllnaderna för att lovet skulle kunna beviljas. Sökanden upplystes också om att bygglovsenheten vid en prövning i byggnadsnämnden kommer att föreslå avslag på förslaget.

Den 22 juni 2010 inkom klagomål gällande olovligt utförda markarbeten på fastigheten X.

Vid tillsyn på fastigheten X den 23 juni 2010 konstateras att olovliga markarbeten pågick utan att marklov har beviljats. Förbud mot att fortsätta markarbetena delgavs både med mottagningsbevis men också direkt i brevlådan. Förbudet delgavs också den person som arbetade på platsen.

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 gällande års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (3 000 kronor) 12 000 kronor.

Ägaren av fastigheten X, som den olovliga åtgärden avser, svarar för den byggnadsavgift som debiteras i egenskap av ägare enligt plan- och bygglagen 10 kap 10 §.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren den 1 juli 2010.

Fastighetsägaren har inkommit med synpunkter (aktbilaga).

Avvikelse från detaljplan

– schaktnings- och utfyllnadsarbeten ska i möjligaste mån undvikas

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom anläggning av markuppfyllnader har skett utan marklov 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 (3 000 kronor) = 12 000 kronor.

Vidare föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 100 000 kronor förelägga XX, ägaren till fastigheten, att ta bort det olovligt utförda senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

Förslaget innebär betydande markutfyllnader som inte är motiverade då tomten och dess pool kan nyttjas med betydligt mindre markutfyllnader. Förslaget måste därför anses strida mot detaljplanens bestämmelse om att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

Förslaget uppfyller inte förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om marklov i efterhand för höjning av mark.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 165

Tillbyggnad av enbostadshusets vidbyggda garage Briljanten 8, Skogsvägen 15

Dnr: 2007 MB1317

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av enbostadshusets vidbyggda garage med en byggnadsarea om 7,3 m² till en total byggnadsarea om 53,2 m² för garaget.
 2. Avgiften för bygglovet är 3 000 kronor (har betalats tidigare vid avslags beslut).
-

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 9168 .Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 16 november 2006

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns bygglov för ett enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om 270 m² och med källare under en del av byggnaden.

Fastighetens areal är 1 171 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad med 7,3 m² av det vidbyggda garaget till en total byggnadsarea för garaget om 53,2 m². Den totala byggnadsarean på fastigheten efter tillbyggnaden blir 277,3 m².

Den 14 september 2006 beslutade dåvarande miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela sökanden förhandsbesked för bygglov för ett enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om totalt 269 m² varav 223 m² för huvudbyggnaden och 46 m² för ett vidbyggt garage.

Byggnationen stred mot gällande detaljplan för området som tillät en byggnation om 160 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus.

Kommunen valde att gå med på framtagandet av en ny detaljplan anpassad till behovet. Byggnadsarean i den nya "frimärksplanen" anpassades till den byggnadsarea som sökande sökte förhandsbesked för. På grund av tomtens topografi kunde även källare tillåtas. På fastigheten finns två biluppställningsplatser förutom det vidbyggda garaget med en byggnadsarea om 46 m².

Vid besök på platsen i mars 2009 konstaterades att garaget var byggt och att behovet för den funktionshindrade familjemedlemmen kan uppfyllas inom befintligt garage.

Vid kontroll med kommunens bostadsanpassningsenhet framkom att behovet för den funktionshindrade uppfylls genom garagets nuvarande storlek.

Inom den yta som den nya detaljplanen angav som byggrätt har familjen kunnat disponera storleken på huvudbyggnad respektive garage då dessa får sammanbyggas.

Byggnadsnämndens bedömning var att byggnadsförslaget var planstridigt därför avslog byggnadsnämnden i beslut daterat den 22 april 2010 § 76 ansökan om tillbyggnad.

Sökanden överklagade till länsstyrelsen som i beslut daterat den 5 oktober 2010 beteckning 4032-10-8219 upphävde byggnadsnämndens beslut för meddelande av bygglov.

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. Länsstyrelsens bedömning är att avvikelsen är av mindre omfattning och förenlig med detaljplanens syfte.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens- och länsstyrelsens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med mindre avvikelse.

§ 166

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Meddelanden

Fastigheten X

- överklagande av länsstyrelsens beslut den 16 april 2008. Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Fastigheten X

- anmälan om vattenverksamhet den 9 juni 2010 avseende brygga. Länsstyrelsen beslutar den 9 september 2010 att vattenverksamheten kan genomföras.
- överklagande av byggnadsnämndens beslut om olovlig markuppfyllnad och trädfällning den 27 augusti 2009 § 136. Länsstyrelsen avslår överklagandet avseende byggnadsavgiften. Vidare upphäver länsstyrelsen det överklagade beslutet gällande förläggandet att vid vite ta bort den olovligt utförda markuppfyllnaden samt återplantering av ekar. Ärendet återförvisas i dessa delar till byggnadsnämnden för förnyad handläggning.

Fastigheten X

- Byggnadsnämndens ansökan om tilläggsavgift avslås av Förvaltningsrätten i beslut den 29 september 2010.

Fastigheterna X och X

- Överklagande av positivt förhandsbesked för möjligheten att få bygglov under förutsättning att avstyckning och reglering av fastigheterna sker. Länsstyrelsen avslår överklagandet i beslut den 5 oktober 2010.

Fastigheten X

- Överklagande av byggnadsnämndens beslut om avslag för tillbyggnad av enbostadshus den 22 april 2010 § 76. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till byggnadsnämnden för meddelande av bygglov.
-

§ 168

Tillbyggnad av fritidshus Trinntorp 1:353, Nytorpsvägen 31 Dnr: 2009BN0250

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras för vidare utredning kring utrymmet vid loftet.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 73 m².
Fastighetens areal är 4 242 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 47 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 9°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 40 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 70 m²
- WC kommer att installeras.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Samtliga har inkommit med svar att de inte har något att erinra mot förslaget.

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 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 19 april 2010). Etappindelningen kan komma att revideras.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har den 30 april 2010 beviljat tillstånd att på fastigheten inrätta avloppsanläggningar för WC-avlopp och BDT-avlopp för ett hushåll.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta återremittera ärendet för vidare utredning kring utrymmet vid loftet.
