

§ 1

Anmälan av valda ledamöter och ersättare till byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens beslut

1. Anmälan noteras.

Beskrivning av ärendet

Den 4 november 2010 § 11, beslutade kommunfullmäktige att ändra byggnadsnämndens reglemente. Ändringen innebar att antalet ledamöter ändrades från 9 ledamöter till 7 ledamöter. Antalet ersättare ändrades också från 9 ersättare till 7 ersättare.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 december 2010 § 23, att utse följande ledamöter och ersättare till byggnadsnämnden:

Ledamöter

Matilda Lundh	M
Erkki Vesa	M
Ingvar Persson	FP
Janis Salts	KD
Lennart Jönsson	S
Seija Henriksson	S
Johan Rydén	MP

Ersättare

Mikael Onegård	M
Susanne Sohlberg	M
Kerstin Malmberg	FP
Bertil Axelsson	C
Gunnar Frisell	S
Heléne Sundman	S
Ann Ödlund	V

Ordförande:

Matilda Lundh	M
---------------	---

1:e vice ordförande:

Ingvar Persson	FP
----------------	----

2:e vice ordförande

Lennart Jönsson	S
-----------------	---

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera anmälan.

§ 2

Information

Bygglovhandläggning på Östra Tyresö och i Trollbäcken

Bygglovchef Azadeh Iranpour och bygglovhandläggare Caroline Novak informerar om handläggning av bygglov inom Östra Tyresö och Trollbäcken.

Statistik - december

- 66 ärenden inkom till bygglovenheten
 - 52 beslut fattades per delegation, av dessa var 16 slutbevis, 17 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 12 bygglov och 7 avskrivning av ärenden.
-

Riktlinjer för bygglov

Dnr: 2010BN0646

Byggnadsnämndens beslut

1. Riktlinjer (aktbilaga) för 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 antas.
-

Beskrivning av ärendet

För att göra likartade bedömningar och göra det lättare för kommuninvånare och företagare att ansöka om bygglov har bygglovenheten 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.

Bygglovchef 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 enligt bygglovenhetens förslag.

Antagande av detaljplan för fastigheterna Venus 4 och 5, Bansjöslingan 22A och 22B

Dnr: 2010BN0416

Byggnadsnämndens beslut

1. Förslag till detaljplan för fastigheterna Venus 4 och 5, Bansjöslingan 22A och 22B antas.
-

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret fick den 16 juni 2010 i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Venus 4 och 5.

För planområdet gäller detaljplan för Skälsätraområdet, etapp II (nr 225) som vann laga kraft 1989. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kvarteret Venus. Genomförandetiden för planerna har löpt ut.

Ägaren till fastigheterna Venus 4 och 5 inkom till stadsbyggnadskontoret i mars 2009 med önskemål om att stycka de två fastigheterna, som i dag upplåts med hyresrätt, för att göra det möjligt att sälja dem med äganderätt.

Fastigheterna är bebyggda med parhus och styckningsgränsen föreslås gå i den lägenhetsavskiljande väggen i byggnaden. De nya fastigheterna blir ca 400 – 600 m² vardera. Att fastigheterna blir mindre än de i Skälsätra brukliga 900 m² motiveras av att parhusen är ett särskilt inslag i området med en sammanhållen utformning och mindre bostadslägenheter.

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheterna styckas i fyra delar. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Till ärendet hör följande handlingar (aktbilagor):

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning
- särskilt utlåtande

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta anta förslaget till detaljplanen för fastigheterna Venus 4 och 5, Bansjöslingan 22A och 22B.

Olovligt uppförande av mur samt markuppfyllnad

Dnr: 2010BN0005

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 (3 450 kronor) = 13 800 kronor för en mur om ca 23 meter, varav 18 meter i tomtgräns, som uppförts utan bygglov.
 2. Bygglov i efterhand för stödmur mot väg samt markuppfyllnader beviljas inte.
 3. Avgift för avslag: 2 500 kronor (faktureras separat)
 4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 15 000 kronor vardera föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att ta bort muren och markuppfyllnaderna senast 6 månader efter mottagandet av beslutet.
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (13 800 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 med nummer fastställd den 5 maj 1955, plan nr 69.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus under uppförande.
Fastighetens areal är 939 m².

Klagomål på olovligt byggande på fastigheten har inkommit till byggnadsnämnden den 15 december 2009.

Vid tillsyn på fastigheten den 4 oktober 2010, konstaterades att en mur om ca 23 meter, varav 18 meter i tomtgräns, uppförts utan bygglov. Muren är motfylld.

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 (3 450 kronor) = 13 800 kronor

Samtliga ägare av fastigheten 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 §.

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 15 000 kronor vardera föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att ta bort muren och markuppfyllnaderna senast 6 månader efter mottagandet av beslutet.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna mellan den 11 november och den 16 december 2010. Följande synpunkter har inkommit den 6 december 2010 vad gäller markuppfyllnader och muren. Sökanden menar att man inte har fyllt ut tomten utan bara jämnat ut marken för att kunna plantera gräsmatta. För att stötta marken mot Furuvägen byggdes en mur för att massorna inte skulle rasa ut på vägen vilket de gjorde innan muren fanns. Den 5 januari 2011 inkom ytterligare ett yttrande. I sak framkommer inget nytt i ärendet (se aktbilagor 1 och 2).

Ansökan om bygglov i efterhand för mur har inkommit till byggnadsnämnden den 6 december 2010. Ansökan avser förutom muren garage och enbostadshus då det tidigare beviljade bygglov för enbostadshus, beviljat den 7 april 2005 § 75 har gått ut och det ofärdiga enbostadshuset saknar idag bygglov. Ärendet avseende huset och garaget hanteras separat.

Avvikelse från detaljplan

Byggnadsverket, det vill säga muren, har placerats på mark som inte får bebyggas.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom uppförande av en mur om cirka 23 meter, varav 18 meter i tomtgräns skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 450 kronor) = 13 800 kronor.

Sökandens synpunkt är att marken inte är uppfylld samtidigt som man menar att muren är uppförd för att hindra massor att ramlas ut på vägen. Detta kan inte ses som ett giltigt skäl att uppföra nämnda mur.

Muren är placerad på mark som inte får bebyggas (prickmark). Muren är vidare placerad i tomtgräns varför underhåll av den egna muren inte kan ske på egen fastighet. Vidare är murens utformning och placering inte förenlig med kommunens riktlinjer för murar.

Därför uppfyller inte den olovligt uppförda och motfyllda muren förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för olovligt uppförd mur.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 6

Ändring av beviljat bygglov den 16 juni 2010, § 113

Brevik 1:164, Kornknarrvägen 10

Dnr: 2009BN0355

Byggnadsnämndens beslut

1. Ändring av beviljat bygglov den 16 juni 2010, § 113 beviljas. Ändringen avser endast ny placering av fritidshus på fastigheten.
 2. Avgift:

Bygglov:	2 000 kronor
<u>Grannhörande:</u>	<u>1 500 kronor</u>
Summa avgifter:	3 500 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 har lämnats in och samråd har hållits den 29 november 2010. De punkter som diskuterats och de överenskommelser som gjorts under samrådet gäller.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932, nr 7 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991, nr 244.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 1 965 m².

Bygglov för nybyggnad av fritidshus i ett plan med en bruttoarea om 120 m² och nybyggnad av ett garage med en bruttoarea om 38 m² beviljades av byggnadsnämnden den 16 juni 2010, § 113.

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 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 8 m²
- WC kommer att installeras.

Ansökan avser ändring av fritidshusets läge på fastigheten. Huset flyttas 6 meter österut och avståndet till tomtgräns blir då 9 meter.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Förslaget strider inte ytterligare mot gällande detaljplan än vad det ursprungliga förslaget gjorde.

Ordförandeutlåtande

Den föreslagna åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring samt nybyggnad av garage

Näsby 4:1470, Skålsåtravägen 15

Dnr: 2010BN0451

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 25 m² till en sammanlagd byggnadsarea om 133 m² samt för nybyggnad av garage med en byggnadsarea om 33 m² och för utvändig ändring av enbostadshus under förutsättning att

- färdigt golv i tillbyggnaden placeras på en höjd lika befintligt golv.
- färdigt golv i garaget placeras på en höjd 27,9 meter

2. Avgift:	Bygglov:	6 000 kronor
	Byggnämnan:	6 300 kronor
	Grannhörande:	1 500 kronor
	Summa avgifter:	13 800 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 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 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 byggnadsplan med nummer 64 fastställd den 15 maj 1954.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i en våning med suterrängvåning med en byggnadsarea om 108 m² samt en carport som avses att ersättas med ett garage. Fastighetens areal är 1 687 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 25 m² till en sammanlagd byggnadsarea om 133 m². Ansökan avser också bygglov för nybyggnad av garage med en byggnadsarea om 33 m²

Ansökan avser vidare utvändig ändring av enbostadshus för anordnande av altan i form av trädäck och borttagande av befintlig altan samt anordnande av en ny dörr på den sydostra fasaden.

Avvikelse från detaljplan

- Garaget/förrådet placerats 2,0 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter
- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 3 m², eller 10 %.

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

Bygglovenhetens bedömning

Förslaget i de delar som gäller enbostadshuset uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt nybyggnad av garage.

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 ses som en mindre avvikelse vad gäller garagets byggnadsarea som överstiger gällande bygrätt med 10 %.

Vidare är den befintliga carporten som avses att ersättas med garage placerad 2,0 meter från fastighetsgräns istället för tillåtna 4,5 meter. Enligt plan- och bygglagen 17 kap 18a § förklaras denna avvikelse vara mindre.

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, nybyggnad av garage samt för utvändig ändring av enbostadshus.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt nybyggnad av garage.

§ 8

Nybyggnad av 9 enbostadshus, ett flerbostadshus, en stenskodd kaj, 17 sjöbodar, en sopbod samt murar

Strand 1:36, Varvsvägen 10

Dnr: 2010BN0801

Byggnadsnämndens beslut

- Bygglov beviljas för nybyggnad av nio enbostadshus i två plan samt inredd vind med en förhöjd gavel, ett flerbostadshus i två våningar plus suterrängvåning, en stenskodd kaj med en längd om ca 70 m, 17 sjöbodar, en sopbod samt murar under förutsättning att
 - byggnadsarbeten inte påbörjas förrän gatukostnadsersättning betalats eller godtagbar säkerhet för ersättningen lämnats
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 1 placeras på en höjd av + 3,90 meter
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 2 placeras på en höjd av + 3,55 meter
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 3 placeras på en höjd av + 3,20 meter
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 4 placeras på en höjd av + 2,85 meter
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 5, 6 & 7 placeras på en höjd av + 2,50 meter
 - färdigt golv våningsplanet på hus nr 8 & 9 placeras på en höjd av + 3,50 meter
 - färdigt golv våningsplanet på flerbostadshuset placeras på en höjd av + 4,00 meter
 - färdigt golv suterrängvåningsplanet (parkering) på flerbostadshuset placeras på en höjd av + 4,0 meter
 - färdigt golv i sjöbodarna placeras på en höjd av + 1,0 meter
 - Avgift:

Bygglov:	45 000 kronor
Byggnämnan:	31 500 kronor
<u>Detaljplan:</u>	<u>60 000 kronor</u>
Summa avgifter:	136 500 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 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.

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 byggnmälan.

En markradonundersökning bör genomföras.

Planförhållande

För området gäller detaljplan med nummer 372 som vunnit laga kraft den 26 mars 2009.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 8 852 m² varav 5 299 m² utgörs av land och 3 553 m² utgörs av vatten.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av nio enbostadshus i två plan med inredd vind med en förhöjd gavel. Hus nummer 1, 2, 3, 4 och 5 uppförs som sammanhängande kedjehus. Hus nummer 6, 7, 8 och 9 uppförs fristående.

Ansökan avser också bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar plus suterrängvåning. Flerbostadshuset inrymmer 8 lägenheter. I suterrängvåningen inryms 22 parkeringsplatser samt 17 förråd. Då suterrängbjälklaget placeras på en höjd av endast + 1 meter får parkeringsytan under flerbostadshuset inte byggas igen med hela väggar utan ska anordnas med spalje längs med hela den östra fasaden och delar av den norra och västra fasaden. Infarten till parkeringsytan ska hållas öppen och garagedörr får inte anordnas.

Ansökan avser vidare en enstenskodd kaj med en längd om 70 meter. Allt byggande vid vatten måste anmälas till Länsstyrelsen.

Ansökan avser vidare 17 sjöbodarna och en sobod.

Ansökan avser slutligen låga murar i anslutning till hus nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7 samt murar i anslutning till de 15 sjöbodarna i fastighetens nordvästra del.

Detaljplanen tillåter 2 400 m² bruttoarea för bostäder samt 500 m² bruttoarea för garage/uthus på fastigheten.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

Bygglovsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av nio enbostadshus i två plan samt inredd vind med en förhöjd gavel, ett flerbostadshus i två våningar plus suterrängvåning, en stenskodd kaj med en längd om 70 meter, 17 sjöbodarna, en sobod samt murar.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

§ 9

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslår notera redovisningen.

§ 10

Meddelanden

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 17 juni 2009 § 99, bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage.

Länsstyrelsen upphäver det överklagande beslutet.

Fastigheterna X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 18 december 2008 § 158, 160, 161, 162.

Länsstyrelsen upphäver de överklagade besluten.

Fastigheten X

Begäran om återkallande av byggnadsnämndens beslut den 29 januari 2009 § 18 om vitesföreläggande.

Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 19 oktober 2007 § B269, nybyggnad av enbostadshus och carport.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Fastigheten X

Länsstyrelsen beslutar att prövning ska ske av byggnadsnämndens beslut den 25 november 2010 § 179 att medge strandskyddsdispens för en pir och en flytbrygga.
