

## **Information**

---

### Verksamheten på bygglovenheten

Bygglovchef Azadeh Iranpour informerade om pågående och kommande verksamhet på bygglovenheten.

### Statistik - januari

- 49 ärenden inkom till bygglovenheten
  - 57 beslut fattades per delegation, av dessa var 0 slutbevis, 19 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 13 bygg/marklov, 1 förbud att använda hiss och 24 avskrivning av ärenden.
-

## Nybyggnad av fritidshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 119 m<sup>2</sup> avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat)
- 

### Planförhållande

För området gäller detaljplan 7 fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser 244, fastställda den 15 augusti 1991. Detaljplanen medger en huvudbyggnad med en bruttoarea om 50 kvm och en komplementbyggnad med en bruttoarea om 30 kvm. Byggnader får uppföras i en våning, vind får inte inredas och källare inte anordnas. Taklutning ska vara högst 20 grader.

### Beskrivning av ärendet

Fastigheten är obebyggd.

Fastighetens areal är 2 820 kvm.

Ansökan om bygglov inkom till kommunen den 18 oktober 2010. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus i ett plan med en bruttoarea om 119 kvm.

Den 20 oktober 2010 begärdes kompletterande handlingar.

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 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd för WC till tank samt inrättning av BDT-avlopp har meddelats den 31 januari 2011.

### Avvikelse från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 kvm) med 40 kvm (50 %)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 kvm) överskrids med 70 kvm (140 %)
- WC kommer att installeras.

### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden skriftligen den 31 januari 2011 samt även senare över telefon. Den sökande har givits möjlighet att återkalla ansökan. Följande synpunkter har inkommit från den sökandes ombud: Likt kommunen

hänvisar till i informationsbrev har en fast praxis i området uppkommit som medger den bygglovsansökan XX lovansökan nu avser. Denna praxis är numera överordnad reglerna i detaljplanen. Att såsom kommunen nu vill mena, det åligger denna att handlägga lovärenden strikt enligt detaljplanen, står direkt i strid med likhetsprincipen som är ett fundamenta i kommunallagen liksom gällande fast praxis.

### **Bygglovenhetens 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 kan inte ses som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Det finns inget stöd i lagtexten för att tidigare medgivna avvikelser från en gällande detaljplan ska kunna ligga till grund för ytterligare avvikelser.

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

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

---

## Nybyggnad av fritidshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus i en våning med en byggnadsarea om 120 kvm avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (Faktureras separat)
- 

### Planförhållande

För området gäller detaljplan 54 fastställd den 5 januari 1951 samt ändrade planbestämmelser 211 fastställda den 21 februari 1985. Detaljplanen medger en huvudbyggnad med en bruttoarea om 50 kvm och en komplementbyggnad med en bruttoarea om 30 kvm. Byggnader får uppföras i en våning, vind får inte inredas och källare inte anordnas. Taklutning ska vara högst 20 grader.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 40 kvm samt ett uthus som avses att rivas.

Fastighetens areal är 2 884 kvm.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus i en våning med en byggnadsarea om 120 kvm.

Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt.

Fastigheten ligger utanför planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd för WC och BDT-avlopp har meddelats den 11 oktober 2010.

### Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 5°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 kvm) med 40 kvm (50 %)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 kvm) överskrids med 70 kvm (140 %)

### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden den 1 februari 2011. Ingen erinran har inkommit.

### Bygglovenhetens 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 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 tillbyggnad av fritidshus.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

\_\_\_\_\_

## **Tillbyggnad av fritidshus**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 51 kvm till en sammanlagd bruttoarea om 116 kvm avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (Faktureras separat)
- 

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan 70 fastställd den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser 211 fastställda den 25 augusti 1994. Detaljplanen medger en huvudbyggnad med en bruttoarea om 50 kvm och en komplementbyggnad med en bruttoarea om 30 kvm. Byggnader får uppföras i en våning, vind får inte inredas och källare inte anordnas. Taklutning ska vara högst 20 grader.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 65 kvm

Enligt bygglov beviljat 1959 beviljades 52 kvm bruttoarea och 13 kvm öppenarea. Öppenarean är idag inbyggd och har således blivit bruttoarea. Åtgärden är utförd för mer än 10 år sedan och är således preskriberad.

Fastighetens areal är 2 498 kvm.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 51 m<sup>2</sup> till en sammanlagd bruttoarea om 116 m<sup>2</sup>.

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 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd för BDT-avlopp har meddelats den 16 augusti 2010.

### Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 2°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 kvm) med 36 kvm (45 %)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 kvm) överskrids med 66 kvm (132 %)
- carport placeras närmare tomtgräns än tillåtna 4,5 meter (1,5 m)

### Yttrande

Kommunen har hört berörda sakägare. Ingen erinran har inkommit

Förslag till beslut har skriftligen kommunicerats med sökanden den 1 februari 2011. Den 8 februari 2011 meddelade sökanden skriftligt att man önskar ta upp ärendet för prövning i byggnadsnämnden.

### **Bygglovenhetens 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 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 tillbyggnad av fritidshus.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

---

## **Byggnadsavgift för olovlig tillbyggnad av fritidshus**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X vid den tidpunkt det olovligt uppförda utfördes, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (4 600 kronor) = 18 400 kronor för tillbyggnad och utväändig ändring av fritidshus som uppförts utan bygglov.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 7 och 9 § § överlämnas ärendet till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 41 kvm (51-10=41 kvm).

---

### **Upplysning**

Byggnadsavgiften (18 400 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 83 fastställd den 17 oktober 1959 samt ändrade planbestämmelser med nummer 211 fastställda den 21 februari 1985.

Byggrätten är 50 kvm bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 kvm bruttoarea för uthus.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om cirka 121 kvm, varav cirka 103 kvm på våningsplanet och cirka 19 kvm på vinden. Dessutom finns ett uthus och en friggebod.

Fastighetens areal är 2 417 kvm.

Den 26 april 1963 beviljades bygglov för fritidshus med en bruttoarea om 32 kvm + veranda

Den 14 maj 1975 beviljades bygglov för uthus med en bruttoarea om 22 kvm.

Den 6 augusti 2003 beviljades bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 30 kvm till en sammanlagd bruttoarea om 70 kvm. Bygglov beviljades också för tillbyggnad av uthus med 8 kvm till en sammanlagd bruttoarea 30 kvm. Bygglov beviljades slutligen för en carport med en öppenarea om 18 kvm.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt utväändig ändring på fastigheten Raksta 1:265 inkom till byggnadsnämnden den 12 februari 2010. Ansökan undertecknades av en av de dåvarande ägarna, XX. Ansökan innebar en ny brutto-



area för fritidshuset om ca 121 kvm. Den 19 mars begärdes ytterligare handlingar in för att ärendet skulle kunna avgöras.

Den 1 juni 2010 informerades byggnadsnämnden av XX, via telefon om att ansökan inte var aktuell. En notering gjordes också om att en utredning om olovligt byggande skulle påbörjas samt att fastighetsägaren var informerad om detta.

Den 2 augusti 2010 bytte, enligt fastighetsboken, fastigheten ägare. De nya ägarna är XX och XX.

Den 13 december 2010 företogs syn på fastigheten. Vid besiktning konstaterades att de åtgärder som söktes bygglov för den 12 februari redan var utförda.

Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen krävs bygglov för att bygga till ett fritidshus. Bygglov krävs också för utvändig ändring. Enligt bygglovenhetens arkiv har bygglov inte beviljats.

Enligt 10 kap 1 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden se till att den åtgärd som kräver bygglov men som har vidtagits utan lov blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden kan meddelas i efterhand.

Enligt 10 kap 19 § plan- och bygglagen ska fastighetsägaren beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om bygglov i efterhand. För området gäller detaljplan med nummer 83 samt ändrade planbestämmelser, detaljplan med nummer 211, med byggrätt 50 kvm huvudbyggnad samt 30 kvm uthus. Föreslagen byggnation bedöms därför inte kunna beviljas i efterhand.

Enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten då det olovligt utförda uppfördes och 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 (4 600 kronor) = 18 400 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 §.

Enligt 10 kap 7 och 9 §§ plan- och bygglagen ska ärendet överlämnas till förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift. Avgiften är 500 kronor per kvm bruttoarea, borträknat 10 kvm.

Fastigheten ligger i område 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

#### Avvikelse från detaljplan

- vind har anordnats
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 3°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m<sup>2</sup>) med 73 kvm (91 %)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 73 kvm (146 %)
- byggnaderna har placerats närmare varandra än tillåtna 9 m.

### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med de tidigare fastighetsägarna XX och XX. Den 7 mars 2011 inkom skriftligen i huvudsak följande synpunkter: Enligt kontakt med byggnadsnämnden via Lena Dahlstedt skulle det inte vara några problem att ansöka om bygglov i efterhand. Flera av de avvikelser som finns från gällande detaljplan har redan beviljats i tidigare bygglov, bland annat överskridande av högsta takvinkel samt minsta avstånd mellan byggnader. Vidare understiger takhöjden på stora delar av vinden 1,9 m och skall ej räknas med. Därför ser vi att endast bottenplan skall räknas.

### **Bygglovenhetens bedömning**

På fastigheten finns bygglov för ett fritidshus med en bruttoarea om 70 kvm samt uthus med en bruttoarea om 30 kvm. Fritidshuset har idag, enligt tidigare inlämnad bygglovansökan som avser redan utförda åtgärder, en bruttoarea om cirka 121 kvm. Alltså är 51 kvm bruttoarea uppförd utan lov. Enligt bygglovsansökan som avser det befintliga huset har våningsplanet en bruttoarea om cirka 103 kvm och vinden en bruttoarea om 19 kvm. Således finns inget stöd för att, så som XX gör gällande, anse att endast bruttoarean på våningsplanet ska räknas med.

Eftersom tillbyggnad och utvändigt ändring av fritidshuset 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 vid den tidpunkt det olovligt uppförda utfördes, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (4 600 kronor) = 18 400 kronor för tillbyggnad och utvändigt ändring av fritidshus som uppförts utan bygglov. Vad XX anför i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 7 och 9 § § ska en tilläggsavgift tas ut som motsvarar 500 kronor för varje kvadratmeter bruttoarea som åtgärden gäller, minus tio kvm. Byggnadsnämnden föreslås därför att besluta överlämna ärendet till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 41 kvm (51-10=41 kvm). Tilläggsavgiften ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den byggnad som den olovliga åtgärden avsåg.

Frågan om föreläggande enligt plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ samt frågan om anteckning i fastighetsboken enligt plan- och bygglagen 10 kap 22 § hanteras i särskild ordning i beslut fattat den 31 mars 2011 § 30.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## Olovlig tillbyggnad av fritidshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att vid ett vite om 100 000 kronor vardera återställa fritidshuset så att det överrensstämmer med bygglov beviljat den 6 augusti 2003 senast 6 månader efter byggnadsnämndens beslut. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 22 § överlämnas beslutet till Lantmäteriets inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsboken.

---

### Upplysning

Byggnadsavgiften (18 400 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 83 fastställd den 17 oktober 1959 samt ändrade planbestämmelser med nummer 211 fastställda den 21 februari 1985.

Byggrätten är 50 kvm bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 kvm bruttoarea för uthus.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om cirka 121 kvm, varav cirka 103 kvm på våningsplanet och cirka 19 kvm på vinden. Dessutom finns ett uthus och en friggebod.

Fastighetens areal är 2 417 kvm.

Den 26 april 1963 beviljades bygglov för fritidshus med en bruttoarea om 32 kvm + veranda

Den 14 maj 1975 beviljades bygglov för uthus med en bruttoarea om 22 kvm.

Den 6 augusti 2003 beviljades bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 30 kvm till en sammanlagd bruttoarea om 70 kvm. Bygglov beviljades också för tillbyggnad av uthus med 8 kvm till en sammanlagd bruttoarea 30 kvm. Bygglov beviljades slutligen för en carport med en öppenarea om 18 kvm.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt utvärdig ändring på fastigheten X inkom till byggnadsnämnden den 12 februari 2010. Ansökan undertecknades av en av de dåvarande ägarna, XX. Ansökan innebar en ny bruttoarea för fritidshuset om ca 121 kvm. Den 19 mars begärdes ytterligare handlingar in för att ärendet skulle kunna avgöras.

Den 1 juni 2010 informerades byggnadsnämnden av XX, via telefon om att ansökan inte var aktuell. En notering gjordes också om att en utredning om olovligt byggande skulle påbörjas samt att fastighetsägaren var informerad om detta.

Den 2 augusti 2010 bytte, enligt fastighetsboken, fastigheten ägare. De nya ägarna är XX och XX.

Den 13 december 2010 företogs syn på fastigheten. Vid besiktning konstaterades att de åtgärder som söktes bygglov för den 12 februari redan var utförda.

Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen krävs bygglov för att bygga till ett fritidshus. Bygglov krävs också för utvändig ändring. Enligt bygglovenhetens arkiv har bygglov inte beviljats.

Enligt 10 kap 1 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden se till att den åtgärd som kräver bygglov men som har vidtagits utan lov blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden kan meddelas i efterhand.

Enligt 10 kap 19 § plan- och bygglagen ska fastighetsägaren beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om bygglov i efterhand. För området gäller detaljplan med nummer 83 samt ändrade planbestämmelser, detaljplan med nummer 211, med byggrätt 50 kvm huvudbyggnad samt 30 kvm uthus. Föreslagen byggnation bedöms därför inte kunna beviljas i efterhand.

Enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten då det olovligt utförda uppfördes och 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 (4 600 kronor) = 18 400 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 §.

Enligt 10 kap 7 och 9 §§ plan- och bygglagen ska ärendet överlämnas till förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift. Avgiften är 500 kronor per kvm bruttoarea, borträknat 10 kvm.

Fastigheten ligger i område 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

#### Avvikelse från detaljplan

- vind har anordnats
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 3°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m<sup>2</sup>) med 73 kvm (91 %)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 73 kvm (146 %)
- byggnaderna har placerats närmare varandra än tillåtna 9 m.

#### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna XX och XX. Den 28 februari 2011 inkom skriftligen i huvudsak följande synpunkter: Vi bestrider beslutet att undanröja det utan bygglov uppförda. Vid köpet av fastigheten den 2/8 2010 blev vi inte informerade av säljarna i vilken utsträckning bygglovet var överskridet. Det är omöjligt att ta bort de överskridande kvadratmetrarna från husets bottenarea utan att riva hela huset. Vidare skulle rivning innebära katastrof för familjen och vara ett enormt resursslöseri som inte ligger i linje med den klimatstrategi Tyresö kommun har. Med tanke på framtida planlösning för etapp 8, inom 2-4 år då bygggrätterna troligtvis kommer att öka, hoppas vi på dispens till dess för att kunna söka nytt bygglov.

### **Bygglovenhetens bedömning**

På fastigheten finns bygglov för ett fritidshus med en bruttoarea om 70 kvm samt uthus med en bruttoarea om 30 kvm. Fritidshuset har idag, enligt tidigare inlämnad bygglovansökan som avser redan utförda åtgärder, en bruttoarea om cirka 121 kvm. Alltså är 51 kvm bruttoarea uppförd utan lov. Enligt bygglovsansökan som avser det befintliga huset har våningsplanet en bruttoarea om cirka 103 kvm och vinden en bruttoarea om 19 kvm.

De nuvarande fastighetsägarna menar att de fick felaktig information om vilka delar som saknade bygglov vid köpet. Vidare vill man väcka frågan om dispens med att återställa till befintligt lov fram till dess att kommunen har detaljplanelagt området. Området ligger i etapp 8 för den planerade detaljplanelägningen som enligt kommunens prognos beräknas vara klar för slutbesiktning, och därmed också för att bevilja bygglov i enighet med en ny plan, år 2018. Det finns inget stöd i lagtexten för att kunna bevilja en dylik dispens.

Med bakgrund av det ovanstående samt mot bakgrund av att det olovligt uppförda inte kan beviljas lov i efterhand föreslås byggnadsnämnden med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ förelägga XX och XX, ägarna till fastigheten X, att vid ett vite om 100 000 kronor vardera återställa fritidshuset så att det överrensstämmer med bygglov beviljat den 6 augusti 2003 senast 6 månader efter byggnadsnämndens beslut.

Den myndighet som meddelar föreläggande ska med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 22 § överlämna beslutet till Lantmäteriets inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsboken.

Frågan om byggnadsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § samt frågan om tilläggsavgift 10 kap 7 och 9 § § hanteras i särskild ordning i beslut fattat den 31 mars 2011 § 29.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## **Överklagande av länsstyrelsens beslut den 24 februari 2011 med diarienummer 4032-09-67953**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Länsstyrelsens beslut den 24 februari 2011 med diarienummer 4032-09-67953 gällande avslag för nybyggnad av garage överklagas till förvaltningsrätten.
  2. Yttrandet till förvaltningsrätten antas i sin helhet.
- 

### **Beskrivning av ärendet**

Nämnden beslutade den 27 augusti 2009, § 125, att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av garage på mark som inte får bebyggas på fastigheten X.

De sökande, XX och XX har överklagat nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Länsstyrelsen fattade den 24 februari 2009 följande beslut. Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut den 27 augusti 2009 och återförvisar ärendet till nämnden för ny behandling.

Länsstyrelsen anför följande: Länsstyrelsen konstaterar att flera byggnader inom planområdet är placerade närmare tomtgräns än 4,5 meter och inom punktprickad mark. Mot denna bakgrund och med hänsyn av vad som framförts om områdets topografi, finner Länsstyrelsen att planavvikelsen vad gäller avstånd till gata och byggnad på punktprickad mark är att betrakta som mindre i den mening som anses i 8 kap 11 § sjätte stycket. Vidare anför Länsstyrelsen att den planerade byggnationens avsedda placering och utformning inte kan bli så störande för stads- och landskapsbilden att den kan anses strida mot kraven i 3 kap 1 § PBL.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Detaljplanen för Gimmerstaområdet, nr 300, vann laga kraft 1998. Av planbestämmelserna framgår att marken ska användas för bostadsändamål och en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 160 kvm och två uthus med en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm får uppföras. Vidare får byggnader uppföras i en våning, därutöver får vind inredas. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och får inte placeras på prickad mark.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap 11 § PBL. Enligt denna bestämmelse ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom detaljplanerat område bifallas bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10-18 §§ PBL.

Frågan om åtgärden innebär en mindre avvikelse enl. 8 kap 11 § sjätte stycket PBL

Den föreslagna åtgärden strider mot detaljplanen i två avseenden. För det första placeras byggnaden 2,5 meter in på så kallad punktprickad mark. För det andra placeras byggnaden 3,5 meter från fastighetsgränsen istället för tillåtna 4,5 meter.

39 % av byggnadens yta placeras på mark som inte får bebyggas. I förarbetena till PBL (proposition 1985/86:1 sidan 714) nämns som exempel en byggnads placering någon meter in på punktprickad mark kan anses vara en mindre avvikelse. Vidare anges i flera avgöranden (RÅ 1990 ref. 53II, RÅ 1990 ref. 91 I och II med flera) att frågan om avvikelse bör bedömas i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter och avgöras från fall till fall.

Regeringsrättens domar (RÅ 1990 referens 53 11 samt RÅ 1993 referens 80) gör gällande att om den föreliggande frågan skulle kunna lösas inom ramen för den gällande detaljplanen med en alternativ placering, bör en sådan lösning väljas. Nämnden konstaterar att det i förekommande fall finns minst två alternativa placeringar för ett garage med en byggnadsarea om 40 kvm. Garaget skulle kunna placeras norr om huvudbyggnaden innanför prickmarken. En annan alternativ placering är på tomtens sydöstra del. De båda alternativa placeringarna skulle inte innebära avvikelser från detaljplanen. Om garagets utformning hade ändrats från ett relativt kvadratisk till en mer rektangulär form hade den önskade placeringen inte heller inneburit att garaget skulle behöva placeras på prickmark i lika stor utsträckning som i förekommande fall.

Det finns inget stöd i lagtexten för att tidigare medgivna avvikelser från en gällande detaljplan ska kunna ligga till grund för ytterligare avvikelser. Nämnden ser därför inte att de (relativt få) avvikelser vad gäller placering av uthus på punktprickad mark som förekommer i området kan anses utgöra skäl till att bevilja ytterligare avvikelser från denna bestämmelse.

Sammantaget vidhåller nämnden att den dubbla planavvikelsen inte är att betrakta som mindre i den mening som avses i 8 kapitlet 11 § sjätte stycket PBL.

#### Frågan om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap PBL

Enligt 3 kap 1 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Garagets föreslås placeras på tomtens högsta del, med en sockelhöjd som ligger 0,8 meter högre än befintligt enbostadshus. Garaget föreslås vara näst intill kvadratisk med nocken placerad längs med den kortare sidan. Taklutningen föreslås vara 38 grader och vind med förhöjt väggliv avses att anordnas. Nockhöjden blir ca 5,5 meter. Detta sammantaget gör att komplementbyggnaden, i detta fall garaget, blir onödigt hög och inte kan sägas vara underordnad huvudbyggnaden. Byggnaden föreslås vidare placeras endast 3,5 meter från tomtgränsen mot gatan.

Sammantaget finner nämnden att placeringen på tomtens högsta punkt och närmare gatan än tillåtet, i kombination med byggnadens höjd, gör att placering i kombination med utformningen inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden på det sätt som avses i 3 kap 1 §.

Mot bakgrund av vad som har anförts ovan kvarstår nämndens tidigare ställningstagande i frågan varför nämnden överklagar länsstyrelsens beslut med diarienummer 4032-09-67953 fattat den 24 februari 2011 till förvaltningsrätten.

## **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden överklagar ärendet till förvaltningsrätten och antar yttrandet.

---



**§ 32**

**Ärendet utgår**

## Olovligt uppställd container

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 25 000 kronor föreläggs XX, ägaren till fastigheten X, att senast 3 månader efter mottagandet av beslutet ta bort containern från fastigheten. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

---

### Planförhållande

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) med nummer 65 som vunnit laga kraft den 12 juni 1954. Planen medger att högst en sjundedel av tomten får bebyggas (192 m<sup>2</sup>) varav garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse ej får upptaga större sammanlagd yta än 30 m<sup>2</sup>.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns en huvudbyggnad om 192 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt en uppställd container om 14,4 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Fastighetens areal är 1 346 m<sup>2</sup>.

Klagomål på olovligt byggande på fastigheten X har inkommit till byggnadsnämnden den 20 november 2009.

Vid tillsyn på fastigheten X, den 25 maj 2010, konstaterades att en container uppställd på fastigheten utan bygglov.

Sökanden har vid besök på bygglovrådgivning den 17 februari 2011, varit i kontakt med handläggare.

Sökanden har via besöket den 17 februari 2011 meddelat att han ska flytta in containern minst 4,5 meter från tomtgräns för att på så sätt betrakta containern som en friggebod.

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

### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren. Inget yttrande har inkommit.

### Bygglovenhetens bedömning

Enheten bedömer att containern inte är att betrakta som en friggebod, då den inte passar in i omgivningen. Enligt plan- och bygglagen 3 kap 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads eller landskapsbildningen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp än som följer av andra stycket eller helt efterges.

Enheten bedömer att överträdelsen är ringa, då byggnadens konstruktion medger enkel borttagning och att byggnadsavgiften därför helt ska efterges.

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 25 000 kronor förelägga XX ägaren till fastigheten X, att senast 3 månader efter mottagandet av beslutet ta bort containern från fastigheten.

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 18 § skall beslutet gälla omedelbart.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## Tillbyggnad samt bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus om 64 m<sup>2</sup> byggnadsarea till en total byggnadsarea om 207 m<sup>2</sup>.
2. Bygglov i efterhand beviljas för tillbyggnad av enbostadshus om 32 m<sup>2</sup> byggnadsarea till en total byggnadsarea om 207 m<sup>2</sup>.
3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 700 kronor) = 6 800 kronor för tillbyggnad om 32 m<sup>2</sup> byggnadsarea som uppförts utan bygglov.
4. Avgift: Bygglov: 3 400 kronor  
Bygglov i efterhand: 1 700 kronor  
Byggnämnan: 6 300 kronor  
Summa avgifter: 11 400 kronor (faktureras separat)

---

### Upplysning

Byggnadsavgiften (6 800 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.

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.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

### Planförhållande

För området gäller detaljplan med nummer 64 fastställd den 15 maj 1954. Planen medger att högst en sjundedel av fastigheten får bebyggas (303 m<sup>2</sup> byggnadsarea) varav högst 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea för komplementbyggnad.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om 143 m<sup>2</sup>, varav 32 m<sup>2</sup> är uppfört utan bygglov. På fastigheten finns även en komplementbyggnad om 17 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Fastighetens areal är 2120 m<sup>2</sup>.

Ansökan om nybyggnad av garage inkom den 30 oktober 2010. Vid granskning av ärendet konstaterades att en tillbyggnad om 32 m<sup>2</sup> uppförts efter 2005, utan lov.

Sökanden inkom den 8 februari 2011 med ansökan om lov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt för tillbyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage. Sökanden drog vid detta tillfälle också tillbaka sin ansökan om fristående garage.

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 ovanstående åtgärd för 4 x bygglovsavgiften (1 700 kronor) = 6 800 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 §.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Eftersom tillbyggnad av enbostadshus 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 (1 700 kronor) = 6 800 kronor.

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage samt bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## Nybyggnad av fritidshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

### Planförhållande

För området gäller detaljplan 54 fastställd den 5 januari 1951 samt ändrade planbestämmelser 211 fastställda den 21 februari 1985. Planen medger högst 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m<sup>2</sup> bruttoarea för komplementbyggnad. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomtplatsen får inte överstiga 80 m<sup>2</sup> bruttoarea.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett äldre fritidshus med en bruttoarea om ca 27 m<sup>2</sup> som avser att rivas. På fastigheten finns även en friggebod. Fastighetens areal är 2 796 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 90 kvm på fastigheten X, inkom till bygglovenheten den 9 juli 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 28 juli 2010, har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar.

Inlämnat protokoll från provpumpning, daterat den 1 november 2010, visar att brunnen har tillräcklig kapacitet. Protokollet inkom till bygglovenheten den 8 november 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 15 december 2010, har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar.

Inlämnat protokoll över mikrobiologiskt och kemiskt vattenprov från den egna vattentäkten, med provtagningsdatum den 1 januari 2011, visar att vattnet var tjänligt ur hälsosynpunkt. Protokollet inkom till bygglovenheten den 20 januari 2011.

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

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

### Avvikelser från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 40 kvm
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 kvm) med 10 m<sup>2</sup>
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 18°
- WC kommer att installeras

### Yttrande

Informationsbrev, daterat den 2 februari 2011, har skickats till sökanden där denne upplysts att bygglov sannolikt inte kan beviljas. Sökanden har vidare informerats om möjligheten att återkalla sitt ärende innan behandling i byggnadsnämnden. Inget yttrande från sökanden har inkommit.

### **Bygglovenhetens 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 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 nybyggnad av fritidshus.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

\_\_\_\_\_

## **Tillbyggnad av fritidshus**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan 39 fastställd den 25 november 1940 samt ändrade planbestämmelser 244 fastställda den 15 augusti 1991. Planen medger högst 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m<sup>2</sup> bruttoarea för komplementbyggnad. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomtplatsen får inte överstiga 80 m<sup>2</sup> bruttoarea.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett fritidshus om 113 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastighetens areal är 3 380 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus till en total bruttoarea om 159 m<sup>2</sup> på fastigheten X, inkom till bygglovenheten den 27 oktober 2010.

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

### Avvikelser från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m<sup>2</sup>) överskrids med 109 m<sup>2</sup>
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 kvm) med 79 m<sup>2</sup>

### Yttrande

Informationsbrev, daterat den 2 februari 2011, har skickats till sökanden där denne upplysts att bygglov sannolikt inte kan beviljas. Sökanden har vidare informerats om möjligheten att återkalla sitt ärende innan behandling i byggnadsnämnden. Inget yttrande från sökanden har inkommit.

### **Bygglovenhetens 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 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 tillbyggnad av fritidshus.

### **Ordförandeutlåtande**



Med hänvisning till bygglovenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

\_\_\_\_\_

## Nybyggnad av gäststuga

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av gäststuga avslås.
2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).

---

### Planförhållande

För området gäller detaljplan 7 fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser 244 fastställda den 15 augusti 1991. Planen medger högst 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m<sup>2</sup> bruttoarea för komplementbyggnad. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomtplatsen får inte överstiga 80 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastigheten ligger i område 17 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 7 februari 2011). Etappindelningen kan komma att revideras.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus om 74 m<sup>2</sup> bruttoarea, en gäststuga om ca 30 m<sup>2</sup> bruttoarea, ett enklare skjul samt en friggebod. Befintlig gäststuga samt befintligt skjul avses att rivas. Fastighetens areal är 3 680 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av gäststuga med ca 40 m<sup>2</sup> bruttoarea på fastigheten X, inkom till bygglovenheten den 8 juli 2010.

Inlämnat protokoll över mikrobiologiskt och kemiskt vattenprov från den egna vattentäkten, med provtagningsdatum den 23 juni 2010, visar att vattnet var tjänligt ur hälsosynpunkt. Protokollet inkom till bygglovenheten den 8 juli 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 28 juli 2010, har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar.

Inlämnat protokoll från provpumpning, daterat den 21 oktober 2010, visar att brunnen har tillräcklig kapacitet. Protokollet inkom till bygglovenheten den 8 november 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 16 november 2010, har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar.

Syn på fastigheten har företagits den 28 december 2010.

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

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

### Avvikelser från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 3°

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m<sup>2</sup>) med 34 m<sup>2</sup>
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m<sup>2</sup>) överskrids med 10 m<sup>2</sup>

### Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden den 21 februari 2011. Sökanden har inkommit med följande synpunkter:

1. Informationen vi fick var 120 + 40 + 15 m<sup>2</sup>
2. Takvinkeln kan anpassas till 20°
3. Vi byter ut den gamla stugan mot en ny, på en annan plats. Ingenting kommer till.
4. Energisnål stuga – mindre elförbrukning – bättre för miljön. Finare landskapsbild.
5. Renovering av den gamla stugan kan aldrig bli lika bra och är dyrare.
6. Orättvis behandling när reglerna plötsligen ändras i efterhand.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Vad det gäller punkt ett och två så har detaljplanen alltid gällt, detaljplanen gäller fram tills den upphävs eller ersätts av en ny. Det är beklagligt att sökanden har blivit informerade att de kan få sitt ärende prövat utifrån de tidigare beviljade stora avvikelserna som kommunen tillåtit. I punkt tre menar man att avvikelsen visst är att betrakta som mindre. I detta fall är avvikelsen i byggrätten för komplementbyggnaden ca 33 % samt ca 42 % avvikelse för den sammanlagda bebyggelsen på tomtplatsen. Enligt rättsfall så är en mindre avvikelse från detaljplanen ca 10 %. Vad det gäller punkt fyra till sex så tillför det inte ärendet något i sak.

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 nybyggnad av gäststuga.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

---

## **Återkallande av vitesföreläggande samt bygglov i efterhand**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus beviljas inte.
  2. Nämndens vitesföreläggande från den 14 juni 2006 § 99 återkallas då mer än tio år bedöms ha förflutit sedan åtgärderna utfördes.
  3. Avgift: 3 000 kronor enligt fastställd taxa.
- 

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) med nummer 43 och 244 enligt vilka en huvudbyggnad om 50 kvm BTA (bruttoarea) och en komplementbyggnad om 30 kvm BTA får uppföras. Byggnader får uppföras i en våning, vind får inte inredas och källare inte anordnas. Taklutning ska vara högst 20 grader.

Fastighetens areal är 3 105 m<sup>2</sup>.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus med 11 kvm + 17 kvm BTA till totalt 133,5 kvm BTA.

Anmälan om olovlig byggnation inkom till bygglovenheten den 10 mars 2006.

Tillsyn på fastigheten har företagits den 11 maj 2006.

Byggnadsnämnden beslutade den 14 juni 2006 om föreläggande med vite att riva olovligt utförda byggnationer (veranda, takkupa och uthus). Som skäl anfördes att det tillkommit en inbyggd veranda om 11 m<sup>2</sup> samt en takkupa med en area om 17 m<sup>2</sup>. Uthuset skulle enligt bygglov daterat den 21 juni 1994 ha rivits. Beslutet grundades på att preskription inte inträtt. Kommunen gjorde dock inga efterforskningar om preskriptionen, trots att kommunen har bevisbördan.

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

Den tidigare fastighetsägaren inkom den 23 januari 2007 med en redogörelse för att takkupan byggts mer än tio år före byggnadsnämndens sammanträde den 14 juni 2006.

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

Ansökan om bygglov i efterhand för tillkommande BTA inkom den 7 november 2007 samt reviderade handlingar den 10 januari 2008.

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

Fastighetsägaren inkom den 16 januari 2008 med skrivelse om att om att det olovliga inte var preskriberat när nämnden beslutade om föreläggandet.

Byggnadsnämnden korrigerade den 31 januari 2008 sitt felaktiga beslut från den 14 juni 2006 och konstaterade att verandan inte skulle omfattas av rivningsföreläggandet.

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

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

Fastighetens ägare inkommer den 14 november 2008 med begäran om att byggnadsnämnden ska upphäva vitesföreläggandet som gäller rivning av takkupan. Fastighetsägarna menar att nämnden inte har några bevis för att takkupan byggts inom preskriptionstiden.

Byggnadsnämnden beslutar den 29 januari 2009 att avslå begäran om återkallande av vitesföreläggande.

Fastighetsägarna överklagar den 24 mars 2009 beslutet till länsstyrelsen. Fastighetsägarna yrkar att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut om rivningsföreläggande och vite.

Länsstyrelsen avvisar den 16 december 2010 fastighetsägarnas yrkande att verkställighet inte får ske i avvaktan på länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen beslutar att upphäva byggnadsnämndens beslut att avslå begäran om återkallande av vitesföreläggande och återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning.

### **Bygglovenhetens bedömning**

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

Den sökta åtgärden innebär att den totala bruttoarean överskrider samt att vinden inreds.

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

Åtgärden uppfyller inte kraven för bygglov enligt 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Bygglov i efterhand kan inte beviljas.

När en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, skall byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

Byggnadsavgift ska tas ut om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov. Då byggnation utförts utan bygglov ska det enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen uttas

en byggnadsavgift motsvarande 4 gånger den avgift som skulle ha betalats om lov för åtgärden hade meddelats.

Har frågan om påföljd för en överträdelse inte tagits upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden tio år från det att överträdelsen begicks får byggnadsavgift eller tilläggsavgift inte tas ut. Även möjlighet att förelägga om rättelse m.m. upphör efter tio år.

Bygglovenheten har med anledning av länsstyrelsens beslut försökt att efterforska flygbilder eller annat som skulle visa huruvida takkupan fanns 1996 eller inte, men har inte lyckats hitta något som styrker eller dementerar detta.

Nämndens vitesföreläggande från den 14 juni 2006 § 99 återkallas därför då mer än tio år bedöms ha förflutit sedan åtgärden utfördes.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand samt återkallar tidigare beslut om vitesföreläggande.

\_\_\_\_\_

## Yttrande till länsstyrelsen

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Vidhålla byggnadsnämndens tidigare ställningstagande i ärendet. Motiv och formell grund för nämndens ställningstagande framgår av bedömning i samband med beslut av byggnadsnämnden daterat den 23 september 2010 § 150.
  2. Anta yttrandet i sin helhet.
- 

### Planförhållande

Fastighetens areal är 901 kvm.

För området gäller detaljplan 361 fastställd den 9 nov 2007 med byggrätt om 160 m<sup>2</sup>. BYA för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> BYA (byggnadsarea) för komplementbyggnader. Huvudbyggnader får uppföras i en högst en våning. Vind får inredas och suterrängvåning anordnas där terrängen tillåter. Enligt detaljplanen ska schaktnings- och utfyllnadsarbeten undvikas i möjligaste mån.

### Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen har berett byggnadsnämnden att yttra sig över överklagat beslut fattat av byggnadsnämnden i Tyresö kommun den 23 september 2010 § 150.

Ansökan om bygglov för uppförande av enbostadshus inkom den 27 april 2009.

Byggnadsnämnden beviljade den 17 juni 2009 § B185 bygglov för uppförande av enbostadshus i ett plan med inredd vind och suterrängvåning om 159 m<sup>2</sup> BYA.

Klagomål från granne om olovlig markutfyllnad har inkommit under byggtiden.

Vid syn på fastigheten, den 25 maj 2010 konstaterades att omfattande markutfyllnader har utförts på fastigheten i gräns mot grannfastighet samt mot gatan. Markutfyllnaden ingick inte i beviljat bygglov.

Sökanden har underrättats i skrivelse, daterad den 26 maj 2010 om det olovliga markarbetet. Bygglovenheten informerar om att marklov i efterhand inte kommer att kunna beviljas för åtgärden i nuvarande skick samt att beslutet om avslag för marklov i efterhand är förenat med kostnader. Sökanden får möjlighet att rätta till det olovligt utförda.

Ansökan om marklov i efterhand med bifogad markplaneringsskiss inkom till bygglovenheten den 7 juni 2010.

I e-post till arkitekten XX, daterad den 6 september 2010 informeras denne om att ansökan om marklov i efterhand utifrån insänd markplaneringsskiss troligtvis inte kommer att kunna medges.

Byggnadsnämnden beslutade den 23 september 2010 § 150 att avslå ansökan om marklov i efterhand för ett område om cirka 150 m<sup>2</sup>, ta ut 7 200 kronor i byggnadsavgift samt förelägga fastighetsägaren att vid ett vite om 100 000 kronor ta bort det olovligt utförda senast tre månader efter mottagandet av beslutet.

Sökanden har den 5 januari 2011 överklagat byggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen.

Klagomål har inkommit den 3 februari 2011 via telefon till kommunen om att den pågående byggnationen på fastigheten är störande samt kan innebära fara för omgivningen.

Syn har företagits den 7 februari 2011. Bygglovenheten konstaterade att det uppförda fritidshuset inte stämmer med beviljat bygglov avseende bland annat antal våningar.

### **Bygglovenhetens bedömning**

När en åtgärd som kräver marklov har vidtagits utan erforderliga tillstånd, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts undanröjs eller på annat sätt rättas om inte lov till åtgärden kan meddelas i efterhand. Till stöd för detta hänvisas till 10 kap 1 § plan- och bygglagen.

Enligt 8 kap 9 § plan- och bygglagen krävs inom detaljplanerat område, om inte annat har bestämts i planen, marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter eller mark för allmän plats ändras avsevärt. Marklov krävs inom planlagda områden om den genomsnittliga marknivån ändras med mer än 0,5 meter.

På den aktuella fastigheten har marken inom ett område om cirka 150 m<sup>2</sup> fyllts upp mellan 0,5-1,5 meter. Marklov hade inte sökts eller beviljats innan arbetet utförts.

Bygglovenheten bedömer att den olovliga markutfyllnaden inte stämmer med detaljplanens syfte att bevara naturliga marknivåer samt undvika schaktnings- och utfyllnadsarbeten.

Sökt åtgärd uppfyller inte kraven för marklov enligt 8 kap 18 § plan- och bygglagen och ska avslås.

I skrivelsen för överklagandet redogör sökanden hur kontakten med bygglovenheten har fortgått från maj 2010 fram tills att beslut om avslag fattades. Han menar att ansökan inte borde avse marklov i efterhand eftersom någon sådan inte har lämnats in till kommunen. Vidare har sökanden, genom muntlig kontakt med handläggaren uppfattat att det inte fanns några hinder för att bevilja marklov. Beslutet om att avslå ansökan om marklov i efterhand och ta ut byggnadsavgift överklagas av sökanden eftersom han anser att han enbart har följt bygglovhandläggarens rekommendationer.

Bygglovenhetens bedömning är att sökanden har frångått beviljat bygglov genom att ha utfört marklovspliktiga åtgärder utan lov. Sökanden har fått möjlighet att rätta till det olovliga, men valt att gå vidare med ärendet. Bygglovenheten har även informerat om att åtgärden inte kommer att kunna godkännas i efterhand och att en vidare prövning av ärendet är förenat med kostnader i form av byggnadsavgift.

Innehållet i överklagandet innebär ingen annorlunda bedömning av ärendet. Byggnadsnämndens tidigare ställningstagande ska därför kvarstå.



## **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden vidhåller byggnadsnämndens tidigare ställningstagande och antar yttrandet i sin helhet.

---

## § 40

### **Delegationsbeslut**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Redovisningen noteras.
- 

#### **Beskrivning av ärendet**

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

#### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

---

## **Meddelanden**

---

Fastigheten X

Ansökan om dispens från föreskrifterna för Hammarbergets naturreservat samt dispens från strandskydd för uppförande av ett enbostadshus.

Länsstyrelsen avslår ansökan.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 22 april 2010 § 61 för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för befintligt fritidshus.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Fastigheten X

Överklagande av byggandsnämndens beslut från den 27 augusti 2009 § 125 för avslag av ansökan om nybyggnad av garage.

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

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 26 mars 2009 § 51 att vid vite förelägga att ta bort ett olovligt utfört garage.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Fastigheten X

Överklaganden av byggnadsnämndens beslut den 3 maj 2010 § B103 för ändrad användning av industrilokal till hunddagis.

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 25 november 2009 1 B333, den 17 maj 2010 § B115 samt den 12 oktober 2010 § B701 för nybyggnad av enbostadshus samt ändringar av det ursprungliga bygglovet.

Länsstyrelsen bifaller överklagandena och upphäver besluten.

---

Forellen 15

## **Tidsbegränsat bygglov för uppsättande av skylt/ljusanordning**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Tidsbegränsat bygglov beviljas, med stöd av 8 kap 14 § plan- och bygglagen för uppsättande av skylt/ljusanordning, att gälla till och med den 30 juni 2016. Efter detta datum saknar skylten/ljusanordningen bygglov. Förnyelse av bygglovet ska sökas i god tid före ovanstående datum.
2. Avgift: 10 000 kronor (faktureras separat)

---

### **Upplysning**

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år.

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

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan 162 fastställd 27 maj 1975.

Arbete pågår med ny/ändring av detaljplan för området.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns anläggningar för idrottsändamål.  
Fastighetens areal är 52 674 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för uppsättande av dubbelsidig skylt/ljusanordning, 5,1 meter x 8,0 meter med en högsta höjd 9,2 meter över mark.

### Avvikelse från detaljplan

- Skylten/ljusanordningen placeras på mark som inte får bebyggas.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Yttrande daterat den 25 februari 2011 har inkommit från miljö- och trafikenheten i Tyresö kommun med synpunkter beträffande skyltens placering. Vid möte med miljö- och trafikenheten den 11 mars 2011 har dock placeringen och utformningen diskuterats med resultat att den föreslagna placeringen kan accepteras.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 14 § ska, ifråga om skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov, föreskrifterna i 1 och 2 §§ om byggnader tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 2 § ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

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.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14 § får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla krav i 11 eller 12 §§ om sökanden begär det och åtgärden beräknas pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat lov får ges för högst fem år. Tiden kan på den sökandes begäran förlängas med högst fem år i taget, i detta fall till högst tio år.

Skylten/ljusanordningen bedöms inte med den föreslagna placeringen och utformningen få en sådan menlig inverkan på trafiksäkerheten eller innebära sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

Skylten/ljusanordningen placeras på mark som enligt planen inte får bebyggas. Åtgärden bedöms förenlig med syftet med planen och placeringen bedöms som mindre avvikelse. Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen.

Med stöd av plan- och bygglagen 8 kap 14 § föreslås att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov för uppsättande av skylt/ljusanordning att gälla längst till den 30 juni 2016.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillfällig åtgärd.

---