

Information

Statistik - mars

- 36 ärenden inkom till bygglovenheten
 - 76 beslut fattades per delegation, av dessa var 18 slutbevis, 17 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 26 bygg/marklov, 2 beslut om avslut och 13 avskrivning av ärenden.
-

§ 44

Ärendet utgår

Ändrad användning och utvändig ändring

Tennet 7, Vintervägen 1

Byggnadsnämndens beslut

1. Tidsbegränsat bygglov beviljas till och med 28 april 2016 för ändrad användning till företagshälsovård och vaccinationscentral med laboratorium.
 2. Bygglov beviljas för utvändig ändring avseende mindre fasadändringar på fasad mot söder och fasad mot norr.
 3. Avgifter: Bygglov: 6 000 kronor
Byggnmälan: 8 400 kronor
Summa avgifter: 14 400 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.

Det tidsbegränsade lovet om ändrad användning upphör att gälla efter den 28 april 2016. Innan dess måste alltså sökanden inkomma med en ny bygglovsansökan om antingen förlängning av det tidsbegränsade lovet (kan beviljas som längst 5 år till) eller ansöka om permanent bygglov (om ny detaljplan tagits fram).

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Planförhållande

För området gäller detaljplan nummer 109 fastställd den 8 april 1965.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns en byggnad med nuvarande verksamhet med lager och kontor. Fastighetens areal är 1 240 m².

Ansökan avser tidsbegränsat lov för ändrad användning och bygglov för utvändig ändring. Lokalerna föreslås att byggas om till företagshälsovård och vaccinationscentral inklusive laboratorium. Kontorsdelen på plan två byggs inte om. Ombyggnaden avser komplettera den vårdverksamhet som redan bedrivs på intilliggande fastighet. Den utvändiga ändringen består av nytt fönster på fasad mot söder och rivning av vindfång med skärmtak över entré på fasad mot norr.

Sökanden har inkommit med skrivelse, daterad den 31 mars 2011, om att de har intentionen att genomföra en sammanslagning av fastigheten med grannfastigheten Tennet 6 och i samband med detta ansöka om en detaljplaneändring. Därför avser ansökan ett tidsbegränsat bygglov för den del av ansökan som gäller ändrad användning.

Bygglovenhetens bedömning

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område för industriändamål. Enligt Boverkets "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" inryms i användningsbestämmelserna för industri förutom all slags produktion, lagring och annan hantering av varor även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Sökanden har för avsikt att inkomma med en ansökan om planändring. De har för avsikt att slå samman fastigheten med den intilliggande i samma detaljplan där verksamhet med vårdcentral och laboratorium redan bedrivs.

Eftersom laboratorier inryms i användningsbestämmelserna bedöms inlämnat förslag om ändrad användning kunna beviljas som ett tidsbegränsat bygglov. Förslaget bedöms inte strida mot gällande detaljplan.

Förslaget bedöms uppfylla förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11, 14 § § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat lov för ändrad användning och bygglov för utvändigt ändring.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Utvändig ändring av flerbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus avslås.
2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat)

Jäv

Lennart Jönsson (S) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Planförhållande

För området gäller detaljplan nummer 154 fastställd den 23 augusti 1973.

Mark betecknad med X på detaljplanen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Fastighetens areal är 26 927 m².

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett flerbostadshus.

Ansökan inkom den 24 februari 2011 och avser bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus. En öppning i fasaden i marknivå föreslås att byggas igen.

Bygglovenheten har den 2 mars 2011 meddelat sökanden att förslaget inte bedöms kunna beviljas, eftersom ombyggnaden innebär att förslaget strider mot den gällande detaljplan för fastigheten. Enligt bestämmelserna ska ytan vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Sökanden har även informerats om att bygglovenheten kommer att föreslå byggnadsnämnden ett avslag ifall sökanden begär att få förslaget prövat.

Sökanden har den 18 mars 2011 inkommit med svar att de vill ta ärendet vidare till byggnadsnämnden.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden den 28 mars 2011. Sökanden har i kommuniseringsbrevet blivit informerad om möjligheten att yttra sig över förslaget.

Bostadsrättsföreningen X har den 8 april 2008 inkommit med yttrande till byggnadsnämnden.

Yttrande

I yttrandet (aktbilaga) sammanfattar ordföranden i bostadsrättsföreningen de problem som öppningen i fasaden vållar. Problemen rör sig om klotter, nedsmutsning och nedskräpning och att portalen används som urinoar. Ytterligare problem som beskrivs är att vindstyrkorna många gånger blir mycket kraftiga vilket medför svårigheter öppna dörrarna för äldre och svagare personer. Vidare hänför bostadsrättsfö-

reningen problem relaterade till att ungdomar samlas där framförallt under kvällar och helger, vilket medför störning för boende som följd av fylla, rökning, störande ljud och mopedtrafik. Ytterligare problem som beskrivs är att snö och is driver in vintertid och orsakar svår halka med flera tillbud och olyckor som följd.

I yttrandet skriver ordföranden att olägenheterna gör att det ligger i föreningens intresse att begränsa passeringen till samfälligheten, medlemmar i X och grannföreningen X.

Vidare skriver ordföranden att de önskar förhandla om underhåll och vinterskötsel om bygglovsansökan inte bifalles eftersom genomgången anses som allmän väg.

Bygglovenhetens bedömning

Bostadsrättsföreningens yttrande beskriver många problem som de relaterar till öppningen i fasaden. Bygglovenheten bedömer att problemen i sig inte kan motivera ett bifall av ansökan eftersom förslaget direkt strider mot en tydlig bestämmelse i gällande detaljplan och dessutom mot planens syfte.

Bostadsföreningens önskan om att ”förhandla om underhåll och vinterskötsel om ansökan inte beviljas eftersom genomgången anses som allmän väg” bedöms av bygglovenheten som ett misstolkande av planbestämmelsen som enbart säger att ”marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik”.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt sista stycket får bygglov lämnas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen ska mark betecknad med X vara tillgänglig för allmän gångtrafik, vilket avser bl. a. den yta som i förslaget föreslås byggas igen. Även i planbeskrivningen går att läsa att ”Kvartersmarken är så utformad att framkomligheten för allmän gångtrafik säkerställs”.

Bygglovenheten kan därmed inte tillstyrka förslaget utan förslaget bedöms strida mot gällande detaljplan. Förslaget bedöms inte kunna 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 utvändig ändring av flerbostadshus.

Ordförandeutlåtande

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

Tillbyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 53 m² till en sammanlagd bruttoarea om 125 m² och för tillbyggnad av uthus med 12 m² till en sammanlagd bruttoarea om 40 m² avslås.
 2. Avgift: 3000 kronor (faktureras separat)
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 54 fastställd den 5 januari 1951 samt ändrade planbestämmelser 211 fastställda den 21 februari 1985. Detaljplanen medger en huvudbyggnad med en bruttoarea om 50 m² och en komplementbyggnad med en bruttoarea om 30 m². Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelse på tomten får inte överstiga 80 m². Byggnader får uppföras i en våning, vind får inte inredas och källare får inte anordnas. Taklutning får vara högst 20 grader.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en bruttoarea om 72 m² och en gäststuga med en bruttoarea om 28 m².

Fastighetens areal är 2973 m².

Fastigheten ligger i område utanför planerad etappindelning för nya detaljplaner.

En första ansökan kom in den 25 januari 2007. Den 17 oktober 2007 kom en ny ansökan in. Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en bruttoarea om 53 m² till en sammanlagd bruttoarea om 125 m² samt tillbyggnad av gäststuga med en bruttoarea om 12 m² till en sammanlagd bruttoarea om 40 m².

Förfrågan om komplettering har gjorts och nya ritningar har kommit in flertalet gånger. I ett telefonsamtal den 2 juli 2008 kom bygglovenheten och sökanden överens om att sökanden skulle boka ett möte med handläggaren och med den person som har i uppdrag att ta fram ritningar åt sökanden. Därefter hände inte någonting i ärendet förrän sökanden tog kontakt med bygglovenheten igen den 26 maj 2010 och ville ta upp ärendet igen.

Ritningar kom in den 16 juni 2010. En förfrågan om komplettering skedde via e-post den 17 december 2010 och en mer formell begäran om komplettering skickades den 20 december 2010.

Den 15 februari 2011 skickades ett informationsbrev till sökanden om situationen på östra Tyresö där sökanden meddelades att bygglovenheten kommer att föreslå byggnadsnämnden att avslå ansökan. Sökanden informerades också om att han kan återkalla sin ansökan.

Nya ritningar kom in till bygglovenheten den 24 februari 2011. Efter ytterligare kontakt via e-post så meddelade sökanden via e-post den 7 mars att han inte har för avsikt att återkalla sin ansökan.

Eftersom bygglovenheten föreslår avslag har inget grannhörande gjorts.

Bygglovenheten skickade förslag till beslut till sökanden för kommunikering den 16 mars 2011. Sökanden meddelade i skrivelse den 31 mars 2011 att han inte tar tillbaka sin ansökan.

Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomt-plats (80 m²) med 85 m² (106 %)
- största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad (50 m²) överskrids med 75 m² (150 %)
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m² (33 %)

Yttrande

Sökanden kom in med ett yttrande till byggnadsnämnden via e-post den 27 mars 2011 och via post den 31 mars 2011. Se bifogade dokument för att läsa yttrandena i sin helhet. Sökanden hänför i huvudsak följande:

- det finns mycket historik i ärendet och sökanden har fått olika besked genom åren
- sökanden fick i december 2010 besked om att skicka in ritningar på 120 + 40 m²
- avlopp och allt annat som har krävts av kommunen är klart och kommunen kan då inte backa mitt i processen
- sökanden drar inte tillbaka sin ansökan eftersom kommunen har gjort ett underkänt jobb

Bygglovenhetens bedömning

Såsom sökanden påpekar i sitt yttrande så finns det mycket historik i ärendet. Det påbörjades redan i januari 2007 och därefter har sökanden och bygglovenheten haft kontakt flertalet gånger. Enligt bygglovenhetens ärendehanteringssystem var den sista kontakten mellan bygglovenheten och sökanden den 2 juli 2008, innan ärendet togs upp igen den 26 maj 2010. Några skriftliga formella beslut har inte tagits i ärendet enligt vad som går att utläsa i bygglovenhetens ärendehanteringssystem. Det stämmer att bygglovchefen har kommunicerat till sökanden att huvudbyggnaden får utföras i en våning med vind eller en våning med källare, 120 kvm bruttoarea, när hon bad om kompletteringar i ärendet den 17 december 2010.

Det finns ett beslut om tillstånd för BDT-avlopp med slamavskiljare och markbädd taget den 23 april 2007.

I bedömningen av ärendet kan inte någon hänsyn tas till historiken i ärendet.

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 enbostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad.

Ordförandeutlåtande

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

Olovligt byggande av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av 10 kap 14 och 18 §§ plan- och bygglagen föreläggs fastighetsägaren till X, XX, att vid ett vite om 100 000 kronor återställa byggnaden i enlighet med beviljat bygglov senast 6 månader efter att byggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 22 § överlämnas beslutet till lantmäteriets inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.

Upplysning

Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Planförhållande

För området gäller detaljplan 361 fastställd den 9 nov 2007 med byggrätt om 160 m² BYA (byggnadsarea) för huvudbyggnad och 40 m² BYA 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.

Fastighetens areal är 901 m².

Beskrivning av ärendet

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 m² BYA (byggnadsarea).

Klagomål från granne om olovlig markutfyllnad har inkommit under byggtiden.

Vid tillsyn 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 kontoret den 7 juni 2010.

I e-post till arkitekten/KA 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 ca 150 m², 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.

Tillsyn har företagits den 7 februari 2011. Bygglovenheten konstaterade att det uppförda enbostadshuset inte stämmer med beviljat bygglov. Byggnaden är uppförd i tre våningar, mot tillåtna en våning plus suterrängvåning och vind. **Fasadel** av byggnaden, som enligt lovet ska vara motfyllt med berg/jord har utrustats med tre fönster. Vinden har blivit högre, vilket innebär att det förhöjda vägglivet överstiger 0,7 meter. Vinden ska därmed klassas som våning. Fasaderna överensstämmer inte med det beviljade lovet avseende placering av fönster och dörrar.

Bygglovenheten har i skrivelse, daterad den 28 februari 2011 uppmärksammat fastighetsägaren om att den pågående byggnationen inte överensstämmer med beviljat bygglov. Fastighetsägaren uppmanades att inkomma med skriftlig förklaring.

Skrivelse från arkitekten/KA XX inkom den 15 mars 2011. I skrivelsen framgår att sökanden har för avsikt att färdigställa byggnationen i enlighet med bygglovet senast den 17 juni 2014, det vill säga senast fem år efter beviljat lov.

I skrivelse, daterad den 16 mars 2011 informeras fastighetsägaren att bygglovenheten, på grund av de omfattande avstegen från beviljat lov kommer att kräva rättelse innan femårsperioden löpt ut.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren som beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Inget yttrande har inkommit.

Bygglovenhetens bedömning

När en åtgärd som kräver bygglov 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.

Bygglovenhetens bedömning är att bygglovet hittills inte har följts. Avstegen från beviljat bygglov är så pass omfattande att rättelse fordras innan femårsperioden löpt ut.

Bygglovenheten finner därför att fastighetsägaren med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ skall föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor återställa byggnaden i enlighet med beviljat bygglov senast 6 månader efter att byggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

Nybyggnad av fritidshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 118 m² avslås.
 2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan 54 (byggnadsplan) fastställd den 5 januari 1951 samt ändrade planbestämmelser 211 fastställda den 21 februari 1985. Planen medger högst 50 m² bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m² bruttoarea för komplementbyggnad. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomtplatsen får inte överstiga 80 m² bruttoarea.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett äldre fritidshus om ca 53 m² bruttoarea som avser att rivas. På fastigheten finns även två mindre uthus om 12 m² respektive 7 m² bruttoarea. Fastighetens areal är 2 612 m².

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 118 m² inkom till kontoret den 2 november 2010.

Inlämnat protokoll över mikrobiologiskt och kemiskt vattenprov från den egna vattentäkten, med provtagningsdatum den 15 april 2010, visar att vattnet var tjänligt ur hälsosynpunkt. Protokoll inkom till kontoret den 2 november 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 15 december 2010 har skickats till sökanden där denne beretts tillfälle att inkomma med kompletterande handlingar.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutade den 27 januari 2011 om tillstånd att på fastigheten inrätta avloppsanläggningar för WC-vatten (toalettavatten) och BDT-vatten (bad, disk- och tvättvatten) för ett hushåll. Beslutet inkom till bygglovenheten den 2 februari 2011.

Inlämnat protokoll från provpumpning, daterat den 9 december 2010, visar att brunnen har tillräcklig kapacitet. Protokoll inkom till bygglovenheten den 28 januari 2011.

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

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 68 m²
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 38 m²
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 18°

- WC kommer att installeras.

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.

Yttrande

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.

§ 50

Dnr: 2010BN1133

Tillbyggnad av fritidshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus om 30 m² bruttoarea till en total bruttoarea om 99 m² 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 50 m² bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m² bruttoarea för komplementsbyggnad. Den sammanlagda bebyggelsen på tomtplatsen får inte överskrida 80 m² bruttoarea. Fastigheten ligger inom etapp nummer 11 enligt den planerade etappindelningen, reviderad den 7 februari 2011.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus om ca 69 m² bruttoarea, en gäststuga om ca 30 m² bruttoarea samt en friggebod. Befintlig gäststuga avses flyttas och byggas ihop med huvudbyggnaden. Fastighetens areal är 4 939 m².

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus till en total bruttoarea om ca 99 m² bruttoarea på fastigheten X, inkom den 13 december 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 24 januari 2011 har skickats till sökanden där denne informerats om att sökt åtgärd innebär stora avvikelser och sannolikt inte kommer att medges.

Reviderade ritningar inkom till kontoret den 7 mars 2011.

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.

Yttrande från sökanden har inkommit den 4 april 2011. I huvudsak framför sökanden att ansökan ska behandlas enligt den praxis som kommunen tidigare utgått ifrån. Vidare framför sökanden att det inte blir någon ökning av den totala byggnadsarean.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 49 m²
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 19 m²
- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°

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 bygglovsenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Återuppbyggnad av fritidshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för återuppbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 61 m² avslås.
 2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan med nummer 18 fastställd den 20 september 1934 samt ändrade planbestämmelser med nummer 244 fastställda den 15 augusti 1991. Enligt Moment 4 i de ändrade planbestämmelserna får på tomt, oavsett vad som stadgats i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns bygglov för nybyggnad av garage om 39 m² bruttoarea beviljat den 25 september 2008. Fastighetens areal är 2 210 m².

Ansökan om bygglov för återuppbyggnad av fritidshus om ca 61 m² bruttoarea, inkom till bygglovenheten den 9 augusti 2010. Ansökan avser samma bruttoarea som det tidigare fritidshuset, dock med en ny placering.

Den nya placeringen är på ett berg cirka 8,5 meter ovan tidigare placering. I nära anslutning till fastigheten och den föreslagna placeringen finns orörd allmän naturmark.

Platsbesök på fastigheten har företagits den 4 oktober 2010. Vid platsbesöket kunde konstateras att de närliggande husen är placerade nedanför berget och att den mest lämpliga placeringen är där det tidigare fritidshuset stod.

Fastighetsägaren har i skrivelse, daterad den 12 oktober 2010, informerats om att föreslagen placering inte bedöms som lämplig.

I ny skrivelse, daterad den 7 december 2010 har sökanden informerats om att sökt placering sannolikt inte kommer att beviljas, samt att kontoret bedömer att den nu rivna byggnadens placering är den mest lämpliga. Sökanden har även informerats om att komplettera med erforderliga handlingar

Kompletterande ritningar inkom till bygglovenheten den 9 februari 2011.

Begäran om komplettering, daterad den 14 mars 2011, har skickats till sökanden med begäran om handlingar som styrker uppgifterna om byggnadens dåliga skick och stora skador.

Kompletterande handlingar med bilder som visar att det tidigare, nu rivna fritidshuset, väsentligt förstörts genom att taket delvis rasat in, vilket gett upphov till stora vattenskador, inkom till bygglovenheten den 21 mars 2011.

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. Sökanden har i mail daterat den 20 mars 2011 upplyst bygglovenheten om att han avser att få sin ansökan prövad i byggnadsnämnden.

Bygglovenhetens bedömning

Den föreslagna placeringen är på ett berg cirka 8,5 meter ovanför det tidigare fritidshusets placering. I nära anslutning till fastigheten och den föreslagna placeringen finns orörd allmän naturmark. Den aktuella delen av fastigheten bedöms som olämplig för bebyggelse med hänsyn till dess höjdläge, vilket medför att förslaget inte uppfyller kraven i plan- och bygglagens 3 kap 1 §, vad avser att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen

Enligt plan- och bygglagens 3 kap 15 § ska dessutom naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. Att återuppbygga fritidshuset med föreslagen placering skapar en ny platå som kommer att innebära en väsentlig påverkan på områdets naturvärden.

Det finns en lämplig platå på fastigheten, där det tidigare fritidshuset var placerat, som också ligger i liv med befintlig bebyggelse på angränsande fastigheter.

Den föreslagna åtgärden bedöms medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen att bygglov bör vägras.

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

Ordförandeutlåtande

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

§ 52

Ärendet utgår

Nybyggnad av enbostadshus

Tyresö 1:782, Bryggvägen 2

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 199 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i huvudbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av + 16,4 meter

2. Avgift: Bygglov:	8 000 kronor
Byggnämnan:	8 400 kronor
Detaljplan:	16 000 kronor
Fastighetsplan:	10 000 kronor
<u>Grannhörande:</u>	<u>1 500 kronor</u>
Summa avgifter:	43 900 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.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

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

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 byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan 304 som vunnit laga kraft den 7 oktober 1999 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 7 oktober 1999. Byggrätten på fastigheten är 200 m².

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är obebyggd.
Fastighetens areal är 1 141 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 199 m².

Avvikelse från detaljplan

Förslaget avviker från gällande detaljplan genom att byggnaden till en mindre del (ca 4% av byggnadsarean) placerats på mark som inte får bebyggas.

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Två fastighetsägare på fastigheten X har valt att inte yttra sig. En fastighetsägare på fastigheten X har inget att erinra medan en fastighetsägare på samma fastighet har valt att inte yttra sig. XX och XX boende på fastigheten X har yttrat sig enligt följande: 1) 4,5 meter från tomtgräns 2) ej garageinfart längs med tomtgräns vid X.

Bygglovenhetens bedömning

Fastighetsägarna på fastigheten X har yttrat sig mot att huset ska vara närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Då förslaget inte innebär att huset placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter saknar denna del av yttrandet relevans. Fastighetsägarna på fastigheten X yttrar sig vidare negativt om att infarten föreslås placeras mot deras tomtgräns.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 15 § ska tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår. Den föreslagna infarten till fastigheten X bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för fastigheten X att bygglov bör vägras.

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.

Föreslagen byggnation på en mindre del som inte får bebyggas (så kallad prickmark) är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Nybyggnad av carport, friggebod, sjöbod, murar samt rivningslov

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av sjöbod, murar i tomtgräns, uthus (i ansökan benämnd friggebod) och carport avslås.
2. Rivningslov för rivning av två uthus beviljas.
3. Avgift: Avslag: 3 000 kronor
Rivningslov: 1 000 kronor
Summa avgifter: 4 000 kronor (faktureras separat)

Upplysning

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

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

Planförhållande

För området gäller detaljplan 39 fastställd den 25 november 1940 samt ändrade planbestämmelser 244 fastställda den 15 augusti 1991. Detaljplanen medger en huvudbyggnad med en bruttoarea om 50 m² och en komplementbyggnad med en bruttoarea om 30 m². Den sammanlagda bruttoarean på tomten får ej överskrida 80 m². 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 en huvudbyggnad med en byggnadsarea om ca 133 m², varav 26 m² saknar bygglov. Bygglov från 1996 redovisar en bruttoarea på våningsplanet om 107 m² samt en öppenarea (altan) under samma takkonstruktion med en bruttoarea om 26 m². Källaren saknar enligt bygglovet bruttoarea. Altanen är idag inbyggd varför den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnaden är 133m².

Byggnadsnämnden kan inte med säkerhet konstatera om inbyggnaden av altanen är utförd för mindre än 10 år sedan. Därför måste åtgärden anses preskriberad.

På fastigheten finns även två komplementbyggnader med en bruttoarea om 28 respektive 37 m² som avses rivas.

Fastighetens areal är 5 435 m².

Den 24 maj 2010 inkom ansökan om bygglov för nybyggnation av fritidshus och garage/carport samt parkering. Då den sökande fick besked om att föreslagen åtgärd

sannolikt inte skulle kunna medges inkom reviderade ansökningar om bygglov som avsåg garage, sjöbod och clubhus samt rivningslov (den 2 juni 2010) respektive carport, sjöbod och friggebod samt rivningslov och marklov (den 27 augusti 2010). De senast inkomna handlingarna avser:

- en sjöstuga med en bruttoarea om 23 m² samt en öppenarea om ca 3 m²
- ett uthus (i bygglovansökan benämnd friggebod) med en bruttoarea om 15 m² samt en öppenarea om 22 m².
- carport med en öppenarea om 15 m², placerad 6 meter från tomtgränsen mot Breviksvägen
- murar med en höjd av ca 1,4 meter vid infarten, placerade i tomtgräns
- marklov
- rivningslov för två uthus

Den 29 september 2010 begärdes kompletterande handlingar in.

Den 5 november 2010 kommunicerades förslag till negativt beslut till den sökande. Det hade då uppdagats att delar av enbostadshuset var olovligt uppförda. I samband med denna kommunikering meddelades kommunens dåvarande praxis för byggande på östra Tyresö. Denna praxis tillämpas inte längre.

Den 10 november 2010 inkom kompletteringar från den sökande.

Den 6 december 2010 bestämdes via telefon att den sökanden ska återkomma till byggnadsnämnden med besked om man vill ha ärendet prövat i byggnadsnämnden eller inte. I ett informationsbrev samma dag bekräftades överenskommelsen samt informerades om att om den sökande inte hör av sig inom tre månader (det vill säga den 6 mars 2011) kommer ärendet att tas upp i befintligt skick för avgörande på byggnadsnämndens sammanträde. Ingen återkoppling från den sökande har gjorts.

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

Tillstånd för WC till tank samt inrättning av BDT-avlopp har meddelats den 4 december 2008.

Avvikelse från detaljplan

Befintlig byggnation samt föreslagen byggnation strider mot gällande detaljplan genom att

- befintlig huvudbyggnad överskrider största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad med 83 m² (166 %)
- befintliga huvudbyggnad tillsammans med nybyggnation av föreslagen sjöstuga och föreslaget uthus (benämnd friggebod) överskrider den sammanlagda största tillåtna bruttoarea på tomten med 91 m² (114 %)
- föreslagna uthus (sjöstuga plus uthus benämnd friggebod) överskrider största tillåtna bruttoarea för uthus (30 m²) med 7 m² (23 %)
- föreslagen carport har placerats 6,0 meter från gräns mot Breviksvägen istället för tillåtna 12 meter.

Yttrande

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

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

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. Befintlig huvudbyggnad överskrider i sig självt redan i dag den sammanlagda största tillåtna bruttoarea på tomten med 53 m² (66 %). Att ytterligare bevilja mer bruttoarea på tomten i form av en sjöbod och ett uthus (i ansökan benämnd friggebod) kan inte ses som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Vidare avses carporten placeras 6 meter från Breviksvägen istället för tillåtna 12 meter. Med tanke på de avvikelser som redan finns på tomten saknas lagstöd för att ytterligare bevilja avvikelser från gällande detaljplan.

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § därmed saknas avslås ansökan om bygglov för sjöbod, uthus och carport.

Föreslagna murar med en höjd av ca 1,4 meter vid infarten, placerade i tomtgräns uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 3 kap 2 §, vad avser trafiksäkerhet. Murarna avviker också från de riktlinjer om murar som är antagna av byggnadsnämnden den 27 januari 2011. Därmed avslås ansökan om murar.

I ansökningshandlingarna anges att frågan om marklov ska prövas. Dock saknas underlag för att denna fråga ska kunna avgöras.

Förslaget om rivning av de två uthusen uppfyller kraven i plan- och bygglagen 8 kap 16 § och därmed kan rivningslov beviljas.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

Nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras för vidare utredning.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 64 fastställd den 15 maj 1954. Detaljplanen medger att en sjundedel av tomtens yta får bebyggas (i detta fall 139 m²) varav komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 30 m². Vidare får huvudbyggnaden uppföras i en våning. Vinden får inredas. Byggnad får inte uppföras till högre höjd än 4,5 meter.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus som avses rivas. Fastighetens areal är 973 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning samt suterrängvåning med en byggnadsarea om 118,4 m², varav 16,8 m² utgörs av balkong.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Avvikelse från detaljplan

- högsta tillåtna antal våningar (1 våning) överskrids med 1 våning
- högsta tillåtna byggnadshöjd (4,5 meter) överskrids med 3,0 meter vid takkupan och 1,0 meter på den beräkningsgrundande fasaden (väster) i övrigt.

Yttrande

Sökanden inkom den 10 mars 2011 med ett yttrande där i huvudsak följande synpunkter anfördes. Sökanden önskar pröva ansökan i nämnden och vill att följande ska beaktas: Nybyggnaden skulle passa bra in i befintlig miljö och inte sticka ut; husen i närmaste omgivningen är alla att betrakta som tvåvåningshus (X och X); beviljat bygglov (den 18 november 2010 §B756) godkändes som ett envåningshus med suterrängvåning. Fotografier på samtliga hus har bifogats ansökan. Ett 1,5 planshus är inte lämpligt för tomten och behoven. Slutligen är stadsplanen från 1951 och är föråldrad med mera.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta att återremittera ärendet för vidare utredning.

§ 56

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 byggnadsnämndens beslut den 26 november 2009 § 181.
Länsstyrelsen avvisar yrkanden om placering av mur och trappa samt avslår överklagandet i övrigt.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 27 augusti 2009 § 132.
Länsstyrelsen avvisar yrkandet om undersökning av byggnadsnämndens hantering samt den del av överklagandet som gäller tilläggsavgift. Länsstyrelsen ändrar beslutet avseende förelagda åtgärder. I övrigt avslår länsstyrelsen överklagandet.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 18 mars 2010 § B052..
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 16 december 2010 § 197.
Länsstyrelsen upphäver beslutet.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 30 juni 2010 § B171.
Länsstyrelsen avslår yrkande om platsbesök. I övrigt avslås överklagandena utom den del som avser rivning av carport med tillhörande skärmtak.

Fastigheten X

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 22 februari 2011.
Förvaltningsrätten avslår yrkandet om att syn ska företas på fastigheten.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 28 maj 2009 § 73.
Förvaltningsrätten bifaller byggnadsnämndens ansökan om frågan om tilläggsavgift.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 24 februari § 19.
Förvaltningsrätten avslår yrkandet om inhibition.
Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 24 februari § 19.
Länsstyrelsen tar inte överklagandet till prövning avseende anteckning om föreläggande i fastighetsregistret samt prövning av frågan om tilläggsavgift hos förvaltningsrätten.
Länsstyrelsen avslår yrkandena om inhibition såvitt avser förläggande om borttagande av byggnation samt beslut om uttag av byggnadsavgift och bygglovsavgift.

Remissvar beträffande förslag till kommunplan 2012-2014

Byggnadsnämndens beslut

1. Ordförandes förslag till ny lydelse avseende mål 1 och mål 2 inom verksamhetsområde nr 11, bygglovverksamhet antas som byggnadsnämndens remissvar angående förslag till Kommunplan 2012-2014.

Beskrivning av ärendet

Enligt styrprocessen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 april 2011, ska kommunfullmäktige i juni varje år besluta om kommunplan för de kommande tre åren. Förslag till kommunplanen skrivs, enligt styrprocessens årshjul, fram under mars/april och lämnas därefter på remiss till nämnder och bolag.

Remissvar från nämnder och bolag angående förslag till Kommunplan 2012-2014 ska lämnas till kommundirektörens stab senast den 6 maj 2011, för sammanställning av beslutsunderlag till kommunstyrelsen.

Byggnadsnämndens ordförande lämnar följande förslag till ny lydelse avseende verksamhetsområde nr 11, bygglovverksamhet, under rubriken "Mål att uppnå 2014":

Mål 1

Bygglov handläggs inom sex veckor (med undantag för större eller komplexa ärenden).

Mål 2

Allmänhetens kundnöjdhet uppgår till lägst 79% och näringslivets kundnöjdhet uppgår till lägst 75%.

Ärendet behandlas av kommunstyrelsen den 31 maj 2011 och av kommunfullmäktige den 16 juni 2011.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås anta ordförandes förslag till ny lydelse avseende mål 1 och mål 2 inom verksamhetsområde nr 11, bygglovverksamhet som byggnadsnämndens remissvar angående förslag till Kommunplan 2012-2014.
