

Information

Statistik – april

- 71 ärenden inkom till bygglovenheten
 - 57 beslut fattades per delegation, av dessa var 9 slutbevis, 18 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 21 bygg/marklov, 2 beslut om avslut och 7 avskrivning av ärenden.
-

Val av namnberedning för perioden 2011-2014

Byggnadsnämndens beslut

1. Till ledamot och även ordförande utses Sven A Svennberg (M).
 2. Till ersättare utses Ann-Britt Avelin (S).
 3. Kultur och fritidsnämndens val av ledamot och ersättare noteras.
 4. Som tjänstemän ingår kultursekreterare Lena Guthe, planarkitekt Karin Norlander samt nämndsekreterare Johanna Hestell i namnberedningen.
-

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden ska enligt reglementet utse en namnberedning och besluta om namnberedningens sammansättning. En ledamot och ersättare ska dock utses av kultur- och fritidsnämnden.

Namnberedningens sammansättning:

Politiker

- 1 ledamot/ordförande utses av byggnadsnämnden
- 1 ersättare utses av byggnadsnämnden
- 1 ledamot utses av kultur- och fritidsnämnden
- 1 ersättare utses av kultur- och fritidsnämnden

Tjänstemän

- 1 från kultur- och fritid
- 2 från samhällsbyggnadsförvaltningen varav 1 tjänsteman är sekreterare

Kultur och fritidsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 2 maj 2011 § 30 att utse Gunilla Dahlberg (M) som ledamot och Katalin Holmgren (S) som ersättare.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslår utse Sven A Svennberg (M) som ledamot samt ordförande och Ann-Britt Avelin (S) som ersättare i namnberedningen och att kultur- och fritidsnämndens beslut noteras. Vidare föreslås kultursekreterare Lena Guthe, planarkitekt Karin Norlander och nämndsekreterare Johanna Hestell ingå som tjänstemän i namnberedningen.

Ny delegationsordning för byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens beslut

1. Förslag till ny delegationsordning för byggnadsnämnden antas.
-

Beskrivning av ärendet

En ny plan- och bygglag trädde i kraft den 2 maj 2011. Den nya lagen innebär en del förändringar i bygglovprocessen vilket medför att byggnadsnämnden behöver upprätta en ny delegationsordning (aktbilaga).

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta anta förslaget till ny delegationsordningen.

§ 62

Dnr: 2011BN0125

Rundmar 1:26, Nyforsvägen 11

Tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 33 m² till en byggnadsarea om 94 m² och för nybyggnad av garage med en byggnadsarea om 20 m².

2. Avgift: Bygglov:	4 000 kronor
Byggnämnan:	4 200 kronor
Grannhörande:	1 500 kronor
Summa avgifter:	9 200 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.

Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Fastighetsägaren/brunnsägaren ansvarar för skötsel av en enskild brunn och för brunnsvattnets kvalitet. Socialstyrelsen rekommenderar att en kontroll av brunnsvattnet görs minst vart tredje år. Om det är problem med brunnen eller vattnets kvalitet så är det fastighetsägaren/brunnsägaren som ska åtgärda problemen.

Planförhållande

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten inom ett område som planeras få större byggrätter och kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen har för avsikt att detaljplanelägga området för permanent bebyggelse. Förarbeten inför planläggning har påbörjats. Det finns en färdigställd natur- och landskapsinventering och en påbörjad kulturmiljöinventering. Planenheten förväntar sig att få ett planuppdrag innan sommaren 2011.

En del av fastigheten, i söder, omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 3 290 m². På fastigheten finns ett fritidshus, en gäststuga och en vedbod.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 33 m² till en total byggnadsarea om 94 m² och nybyggnad av garage om 20 m².

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Inga synpunkter har kommit in.

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

Protokoll från provpumpning av befintlig brunn har kommit in och visar att brunnen har tillräcklig kapacitet. Protokoll över kemiskt vattenprov från den egna vattentanken har kommit in med tjänligt resultat.

På fastigheten finns WC-tank och BDT-avlopp som slutbesiktigades år 2003. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har via e-post, den 24 februari 2011, meddelat att anläggningarna uppfyller dagens krav samt, den 15 april 2011, muntligen förklarat att det innebär att anläggningarna klarar den eventuellt ökade belastningen som tillbyggnaden kan innebära.

Bygglovenhetens bedömning

Nybyggnad av garage om 20 m² bedöms vara en sådan kompletteringsåtgärd som ska beviljas enligt 8 kap 12 § och 13 § plan- och bygglagen.

En del av fastigheten, i söder, omfattas av riksintresse för friluftsliv. Garaget placeras inom riksintresseområdet. Bygglovenheten bedömer att det inte försämrar villkoren för friluftslivet eftersom fastigheten och området redan är bebyggt.

Tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 33 m² till en byggnadsarea om 94 m² bedöms som lämplig. Tillbyggnadens utformning ansluter till den befintliga huvudbyggnadens stil.

En mycket liten del av tillbyggnaden placeras på berghällsmark som har särskilt natur- och landskapsvärde enligt natur- och landskapsinventeringen som har gjorts inför detaljplanarbetet. Bygglovenheten bedömer att natur- och landskapsvärdet inte påverkas negativt av tillbyggnaden. Det är en så liten del av ett större område med berghällsmark som kan komma att beröras. I ansökan redovisas också att de befintliga marklinjerna inte ska ändras, vilket innebär att tillbyggnaden inte kräver att sprängningsarbete behöver utföras.

Enligt den kulturmiljöinventering som har påbörjats inför detaljplanarbetet är gäststugan på tomten av visst värde. Varken tillbyggnaden eller garaget påverkar den befintliga gäststugan.

Bygglovenheten bedömer att detaljplanarbetet inte försvåras av föreslagen ansökan. En huvudbyggnad om 94 m² bedöms inte vara en orimlig byggrätt i en kommande detaljplan för permanent bebyggelse.

Tillbyggnaden bedöms vara förenlig med villkoren i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och ska därför beviljas.

Ordförandeutlåtande

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage enligt ansökan.

Nybyggnad av fritidshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Planförhållande

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan (byggnadsplan) 7 samt ändrade detaljplanebestämmelser 244 enligt vilken en huvudbyggnad om 50 m² bruttoarea (BTA) och en komplementbyggnad/uthus om 30 m² BTA får uppföras. Den sammanlagda bruttoarean får inte överstiga 80 m². Byggnader får uppföras i en våning. Källare får inte inredas och källare inte anordnas. Tak får ha en lutning om högst 20 grader.

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus, som är placerat på samma plats som den sökta byggnaden. Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad om 26,4 m² BTA beviljades den 4 mars 2011.

Fastigheten har en tomtareal om 1 550 m².

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus i två våningar om 107 m² BTA. Den sökta åtgärden innebär en sammanlagd bruttoarea på fastigheten om 133,4 m².

Ansökan om bygglov inkom den 19 augusti 2010.

Skrivelse, daterad den 24 januari 2011 har skickats till sökanden med information om att den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan och sannolikt inte kommer att kunna medges.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Yttranden

Sökanden har i e-post som inkom den 4 april 2011 meddelat att han vill pröva ansökan i byggnadsnämnden. Han framhåller att ansökan ska prövas enligt de förutsättningar som gällde vid tiden för inlämnad ansökan.

I yttrande som inkom den 26 april 2011 framhåller sökanden åter igen att de anser att ansökan ska prövas utifrån den praxis som gällde vid tiden för inlämnad ansökan.

Bygglovenhetens bedömning

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Enligt denna bestämmelse ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ plan- och bygglagen. Enligt 8 kap 11 § sjätte stycket plan- och bygglagen får bygglov lämnas till åtgärder

som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Byggnadsnämnden i Tyresö Kommun har under en rad år medgivit stora avvikelser från planbestämmelserna i ett stort antal bygglovärenden inom några områden i kommunen.

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

Förslaget innefattar avvikelse från detaljplanen vad avser högsta tillåten bruttoarea för huvudbyggnad, högsta sammanlagd bruttoarea, antal våningar och högsta tillåtna takvinkel.

Avvikelseerna är av den omfattningen att de inte kan betraktas som mindre.

Föreslagen byggnadsåtgärd bedöms inte förenlig med planens syfte.

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

Ordförandeutlåtande

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

Bygglov i efterhand för del av komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov i efterhand avslås.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägare till fastigheten X, solidariskt en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2 500 kronor) = 10 000 kronor.
3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ föreläggs fastighetsägarna XX och XX, att vid ett vite om 25 000 kronor vardera ta bort den olovligt uppförda byggnadsdelen om 11,6 kvm BYA (byggnadsarea) senast 4 månader efter att byggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft.
4. Med stöd av 10 kap 22 § plan- och bygglagen överlämnas beslutet till lantmäteriets inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.
5. Avgift: 3 000 kronor för avslag (faktureras separat).

Upplysning

Byggnadsavgiften (10 000 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.

Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Planförhållande

För området gäller detaljplan 266 som vunnit laga kraft den 16 december 1993 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 4 februari 1993. Byggnadsarean för komplementbyggnader får vara högst 40 kvm BYA. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Fastighetens areal är 1 549 kvm.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad (carport/förråd).

Beskrivning av ärendet

Bygglov för nybyggnad av carport/förråd om 40 kvm BYA samt stödmur beviljades den 4 juni 2007.

Inför utfärdandet av slutbevis uppmärksammades att byggnaden byggts till med ytterligare 11,6 kvm BYA i form av OPA (öppenarea). Den tillbyggda delen innebär att byggnadens placering mot tomtgräns blir 1 meter mot tidigare 3 meter.

Tillsyn på fastigheten har företagits den 14 september 2010 och den 3 februari 2011.

Sökanden har i brev kontaktats om den olovliga åtgärden och informerats om att olovligt byggande är förenat med kostnader. Dessutom att det leda till föreläggande som förenas med vite.

Ansökan om bygglov i efterhand för den tillkommande byggnadsdelen inkom den 24 mars 2011.

I skrivelse, daterad den 31 mars informeras sökanden om att den sökta åtgärden sannolikt inte kommer att kunna medges eftersom den avviker från gällande detaljplan vad avser högsta tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader som blir 51,6 kvm BYA mot tillåtna 40 kvm BYA.

Skrivelse har den 7 april 2011 inkommit från sökanden om att han vill få ansökan prövad av byggnadsnämnden. Sökanden framhåller i skrivelsen att den utförda åtgärden bör betraktas som ett bygglovsbefriat skärmtak.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren.

Bygglovenhetens bedömning

Bygglovenhetens bedömning är att den tillbyggda delen utgör byggnadsarea, i form av öppenarea. Vi bedömer att den utförda åtgärden inte ska klassificeras som ett bygglovsbefriat skärmtak i enlighet med 8 kap 4 § plan- och bygglagen. Tillbyggnaden är en förlängning av det befintliga taket och bedöms därför inte utgöra en egen konstruktion. Åtgärden kräver därför bygglov.

Den sökta åtgärden avviker från gällande planbestämmelser vad avser högsta tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader som blir 51,6 kvm BYA mot tillåtna 40 kvm BYA (29 procent) samt avstånd till tomtgräns som blir 1 meter mot tillåtna 4,5 meter.

Avvikelserna är av den omfattningen att de inte kan betraktas som mindre. Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte kan medges med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Berörda sakägare har därför inte beretts tillfälle att yttra sig.

När en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan erforderliga tillstånd, 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.

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, dvs. i detta fall $4 \times 2\,500 = 10\,000$ kronor.

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

Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14 och 18 §§ föreläggs fastighetsägarna XX och XX, att vid ett vite om 25 000 kronor vardera ta bort den olovligt uppförda byggnadsdelen om 11,6 kvm BYA senast 4 månader efter att byggnadsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

§ 65

Dnr: 2010BN1139

Kumla 3:1696, Töresjövägen 34A

Nybyggnad av carport med förråd

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av carport med förråd med en byggnadsarea om 33 m².

2. Avgift:

Bygglov	3 500 kronor
<u>Byggnämnan</u>	<u>2 100 kronor</u>
Summa avgifter	5 600 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.

Planförhållande

För området gäller detaljplan 141 (byggnadsplan), fastställd den 13 februari 1970. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med totalt en femtedel (197 m²).

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 135 m². Fastighetens areal är 983 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport med förråd med en byggnadsarea om 33 m² varav 20 m² OPA (öppen area).

Avvikelse från detaljplan

Förslaget avviker från gällande detaljplan genom att

- byggnaden placerats 1,5 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter.

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

- Två fastighetsägare på fastigheterna X och X har valt att inte yttra sig.
- Fem fastighetsägare på fastigheterna X, X, X samt X har inget att erinra mot förslaget.
- Ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att denne inte godkänner förslaget.

Bygglovenhetens bedömning

Fastighetsägaren på fastigheten X har yttrat sig negativt över förslaget och har i yttrandet skrivit att förslaget inte godkänns, men har inte motiverat varför. Eftersom

föreslagen placering av carporten med förråd inte stör någon utsikt för fastighetsägaren då huvudbyggnaden på fastigheten hamnar i skymmer carporten med förrådet samt att placeringen är mer än 15 meter från tomtgränsen mot fastigheten X bedöms yttrandet sakna relevans.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 2 § ska tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår. Den föreslagna carporten med förråd är placerad så att den inte stör någon utsikt för fastigheten X. Bygglovenheten bedömer att man med den sökta åtgärden klarar av att sköta underhållet på den egna fastigheten samt att snö och regn inte bedöms hamna på grannfastigheten.

Den föreslagna carporten med förråd på fastigheten X bedöms således 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.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av carport med förråd.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt bygglov för utvändig ändring av fasad

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, solidariskt en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 700 kronor) = 6 800 kronor för en tillbyggnad om 18 m² byggnadsarea som uppförts utan bygglov.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 6 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, en särskild avgift om en tjugondels prisbasbelopp (42 800 kronor) = 2 140 kronor för en tillbyggnad om 18 m² byggnadsarea som uppförts utan byggnämnan.
3. Bygglov i efterhand beviljas för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 18 m² till en sammanlagd byggnadsarea för enbostadshuset om 162 m².
4. Bygglov beviljas för ändring av fasad genom montering av rörliga glaspartier på enbostadshusets södra fasad.
5. Avgift: Bygglov i efterhand: 1 700 kronor
Bygglov: 2 000 kronor
Summa avgifter: 3 700 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.

Planförhållande

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 69 fastställd den 5 maj 1955. Detaljplanen medger att högst en sjundedel (225 m² byggnadsarea) av fastigheten får byggas, varav högst 30 m² byggnadsarea för komplementbyggnad.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om 191 m² varav 18 m² är uppfört utan lov. På fastigheten finns även ett garage om 29 m². Fastighetens areal är 1575 m².

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, på fastigheten X, har inkommit till bygglovenheten den 26 augusti 2010.

Bygglovenheten konstaterade att sökt åtgärd redan var uppförd.

Kompletteringsbrev daterat den 7 mars 2011 har skickats till sökanden där denne uppmärksammats på att bygglovenheten konstaterat att sökt åtgärd redan är uppförd. Sökanden ombads i brevet att inkomma med skriftlig förklaring och informerades om möjligheten att söka bygglov i efterhand. För att kunna göra prövningen kan krävas att ansökan kompletteras med erforderliga handlingar

Kompletterande handlingar inkom den 16 mars 2011.

Ansökan om fasadändring genom montering av rörliga glaspartier på enbostadshusets södra fasad, inkom till bygglovenheten den 17 mars 2011.

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 är $4 \times \text{bygglovsavgiften (1 700 kronor)} = 6 800 \text{ kronor}$.

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 plan- och bygglagen 10 kap 6 § ska en särskild avgift tas ut om någon underlåter sig att göra bygganmälan när en sådan anmälan ska göras. Den särskilda avgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar en tjugondels prisbasbelopp ($42 800 \text{ kronor}$) = $2 140 \text{ kronor}$.

Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. Ingen erinran har inkommit.

Bygglovenhetens bedömning

Eftersom uppförande av en tillbyggnad om 18 m^2 skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om $4 \times \text{bygglovsavgiften (1 700 kronor)} = 6 800 \text{ kronor}$.

Eftersom uppförande av en tillbyggnad om 18 m^2 skett utan att bygganmälan gjorts föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 6 § debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en särskild avgift om en tjugondels prisbasbelopp ($42 800 \text{ kronor}$) = $2 140 \text{ kronor}$.

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 18 m^2 till en sammanlagd byggnadsarea för enbostadshuset om 162 m^2 samt bygglov för fasadändring genom montering av rörliga glaspartier på enbostadshusets södra fasad.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Nybyggnad av fritidshus

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m² avslås.
 2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan 83 (byggnadsplan), fastslagen den 17 oktober 1959 samt ändrade planbestämmelser 211, fastslagna den 21 februari 1985. 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 14 enligt den planerade etappindelningen, reviderad den 7 februari 2011.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett äldre fritidshus med en bruttoarea om 51 m² som avser att rivas samt en komplementbyggnad med en bruttoarea om ca 32 m² (bygglov finns för 24 m²). Frågan om komplementbyggnadens bruttoarea prövas i separat beslut.

Fastighetens areal är 3 520 m².

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om ca 120 m², inkom till bygglovenheten den 6 oktober 2009.

Begäran om komplettering, daterad den 27 oktober 2009 har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar

Reviderade ritningar, daterade den 25 maj 2010 har inkommit till bygglovenheten.

Tillstånd för BDT-avlopp har meddelats den 7 juni 2010.

Begäran om komplettering daterad den 6 oktober 2010 har skickats till sökanden där denne upplysts om att komplettera med erforderliga handlingar

Reviderade ritningar, daterade den 10 december 2010 har inkommit till bygglovenheten.

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.

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 (med anmärkning) och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

Yttrande

Bygglovenheten har hört berörda sakägare eftersom förslaget stred mot gällande planbestämmelser. Skriftligt godkännande av förslaget från samtliga sakägare har inkommit.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med ca 70 m²
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea för fastigheten (80 m²) med ca 72 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 nybyggnad av fritidshus.

Byggnadsnämnden har under en rad år medgivit stora avvikelser från planbestämmelserna i ett stort antal bygglovärenden inom några områden i kommunen.

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

Förslaget innefattar avvikelse från detaljplanen vad avser högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad, högsta sammanlagda bruttoarea, och högsta tillåtna takvinkel.

Avvikelserna är av den omfattningen att de inte kan betraktas som mindre.

Föreslagen byggnadsåtgärd bedöms inte förenlig med planens syfte.

Eftersom förutsättningar för lov enligt 8 kap 11 § plan- och bygglagen 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.

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 24 mars 2011, dnr 4032-11-935

Byggnadsnämndens beslut

1. Länsstyrelsens beslut den 24 mars 2011 med diarienummer 4032-11-935 gällande upphävande av byggnadsnämndens beslut den 16 december 2010 § 197B diarienummer 2010BN0542 överklagas till förvaltningsrätten.
 2. Yttrandet till förvaltningsrätten antas i sin helhet.
-

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 16 december 2010, § 197 B att med stöd av 10 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 700 kronor) = 6 800 kronor för altan som uppförts utan bygglov. Nämnden beslutade också att med stöd av 10 kap 14, 15 och 18 §§ PBL vid vite av 10 000 kronor vardera förelägga XX och XX att ta bort det olovligt utförda senast sex månader efter mottagandet av beslutet.

XX och XX har överklagat nämndens beslut till länsstyrelsen i Stockholms län. De har yrkat att beslutet ska upphävas. De har bland annat anfört att de har uppfattat informationen från kommunen på så vis att åtgärden inte var bygglovpliktig och sökte därför inte bygglov. De har haft rätt att uppföra altanen eller i vart fall kunna få beviljat bygglov i efterhand. Grannfastighetens servitut innebär rätt att beträda X för underhåll och tillsyn av fastigheten samt rätt att ha takfot och hängränna över den samma. Dessa rättigheter påverkas inte av altanen på X.

Länsstyrelsen fattade den 24 mars 2011 beslutet att upphäva nämndens beslut den 16 december 2010 § 197B diarienummer 2010BN0542.

Länsstyrelsen anför i huvudsak följande. Länsstyrelsen konstaterar att altanen inte är att betrakta som en tillbyggnad av den typ som avses i 8 kap 1 § PBL och att den således inte kräver bygglov. Inte heller är altanen mot bakgrund av den praxis som utbildats en sådan åtgärd som kräver bygglov enligt 8 kap 3 § PBL särskilda bestämmelser för områden med detaljplan.

Bygglovenhetens bedömning

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande detaljplan 311 som vann laga kraft den 13 september 2001 reglerar inte byggnadsarea, bebyggelsegrad eller avståndet från bebyggelse till tomtgräns.

Bygglovenheten delar länsstyrelsens uppfattning om att altanen inte kan anses vara en tillbyggnad av den typ som avses i 8 kap. 1 §.

Dock är bygglovenhetens bestämda uppfattning att altanen ska anses vara bygglovpliktig enligt 8 kap. 3 § PBL som reglerar att i områden med detaljplan krävs bygglov för att färga om byggnader eller byta taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende. Bygglovenheten

menar att de ändringar av byggnaden som anordnandet av altanen ger upphov till är av sådan art att de avsevärt ändrar byggnadens utseende och de ska därmed anses utgöra en del av byggnaden som måste prövas mot 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. Byggnaderna ska vidare ha en yttre färg och form som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger god helhetsverkan.

Fastigheten X tillhör etapp 2 i Trädgårdsstaden i Tyresö strand. Området uppfördes under första halvan av 2000-talet. De i området ingående fastigheterna är alla små, mellan 300 och 400 m² (förevarande fastighet har en yta på 361 m²). Till detaljplanen, som vann laga kraft 2001, hör ett kvalitetsprogram. Syftet med kvalitetsprogrammet är bland annat att kommunen ska kunna ställa krav på utemiljö med trädgårdsstaden som förebild.

Bygglovenheten finner att den ändring av byggnaden som det vidbyggda trädäcket ger upphov till, inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen. Bygglovenheten finner vidare att det vore mycket olyckligt om detta fall blev prejudicerande. Ett område om ca 100 små fastigheter, som trädgårdsstadens andra etapp omfattar, skulle snarare minna om ett marint byggande än en trädgårdsstad om flertalet fastigheter till stora delar skulle förses med höga trädäck i olika höjder. En sådan utveckling skulle helt frånta området karaktären av trädgårdsstad.

Enligt 3 kap 2 § PBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför en betydande olägenhet för omgivningen. Bygglovenhetens uppfattning är att förevarande trädäck som bygger ca 0,9 meter i tomtgräns mot grannen X kommer att medföra att avrinning mot grannens tomt ökar. Även mot gatan kommer avrinningen ner på vägen att öka. Denna förändring av byggnaden som får till följd att den största delen av fastigheten är hårdgjord torde därför anses vara en betydande olägenhet för grannen X.

Mot bakgrund av vad som har anförts ovan kvarstår nämndens tidigare ställningstagande i frågan varför nämnden överklagar länsstyrelsens beslut med diarienummer 4032-11-935 fattat den 24 mars 2011 till förvaltningsrätten.

Ordförandeutlåtande

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

§ 69

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 28 maj 2009, § 84 för tidsbegränsat marklov och strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen tar inte upp överklagandet till prövning avseende strandskyddsdispensen men upphäver nämndens beslut om tidsbegränsat marklov och återförvisar ärendet för ny handläggning.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 23 mars 2010 § 35 för avslag av bygglov i efterhand, byggnadsavgift och föreläggande.

Länsstyrelsen ändrar beslutet så att bygglov i efterhand beviljas och att föreläggandet vid vite upphävs. Vidare avvisas överklagandet avseende tilläggsavgiften och avslås överklagandet avseende byggnadsavgiften.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 24 september 2009, § 146 för olovlig tillbyggnad och bygglov i efterhand.

Länsstyrelsen avslår överklagandet samt ändrar tidpunkten för fullgörande av föreläggandet till den 31 augusti 2011.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 28 maj 2009, § 89 för överträdelse av lämnat bygglov samt avslag för lov i efterhand.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 17 december 2009, § 201 för olovlig ombyggnad av carport till garage.

Förvaltningsrätten bifaller byggnadsnämndens ansökan om uttagande av tilläggsavgift.

Fastigheten X

Länsstyrelsen förlänger arbetstiden för återställandet av strandområdet så att arbetet ska vara avslutat senast den 4 april 2012.

Tyresö 1:827, Kyrkvägen 1

Utvändig ändring

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för utvändig ändring av fasad på komplementbyggnad. Ändringen avser ändrad dörr- och fönstersättning på gårdsfasad mot söder.
 2. Avgift: 1 700 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

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

Byggnamälan och byggsamråd bedöms inte behövas.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Tillstånd från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund behövs för ny bergvärmeanläggning.

Planförhållande

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av fasad på komplementbyggnad intill Tyresö kyrka. Ändringen avser ändrad dörr- och fönstersättning på gårdsfasad mot söder.

Byggnaden ligger i ett område av riksintresse, vilket framgår av Tyresö kommuns översiktsplan.

Yttrande

Yttrande från länsstyrelsen har bifogats ansökan. Länsstyrelsen anser ombyggnaden vara väl motiverad och tillstryker densamma.

Bygglovenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för utvändig ändring.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.
