

## **Information**

---

### Statistik – maj

- 46 ärenden inkom till bygglovenheten
  - 77 beslut fattades per delegation, av dessa var 8 slutbevis, 20 samrådsprotokoll och beslut om kontrollplan samt 40 bygg/marklov, 1 beslut om avslut och 8 avskrivning av ärenden.
- \_\_\_\_\_

## Nybyggnad av enbostadshus

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i en våning samt suterrängvåning avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat)
- 

### 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 m<sup>2</sup>) varav komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 30 m<sup>2</sup>. 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 att rivras. Fastighetens areal är 973 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning samt suterrängvåning med en byggnadsarea om 118,4 m<sup>2</sup>, varav 16,8 m<sup>2</sup> 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 anförs. 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, beviljat bygglov (2010-11-18 §B756) godkändes som ett envåningshus med suterrängvåning. Fotografier på samtliga hus har bifogats ansökan. Ett 1,5 planshus är inte lämpligt för tomtens behov. Slutligen är stadsplanen från 1951 och är föråldrad med mera.

### Bygglovenhetens bedömning

Sökanden hänvisar till fyra fastigheter som finns i närområdet och som sökanden menar är att betrakta som tvåvåningshus.

Gällande fastigheten X där bygglov beviljades 2010 för ett envåningshus med suterrängvåning omfattas fastigheten av en annan detaljplan än den föreliggande.

Gällande X, beviljades bygglovet 1948, sex år innan detaljplanen fastställdes.

Gällande X samt X beviljades bygglov 1972 respektive 1988. Enligt tidigare rättspraxis kunde envåningshus med suterrängvåning betraktas som envåningshus med källare under förutsättning att avståndet mellan medelmarknivå och översidan av våningsbjälklaget understeg 1,5 meter. Nyare rättspraxis (se bland annat Boverkets yttrande den 8 augusti 2008 10110-2298/2008 och det i samband med detta avgörandet hos kammarrätten i Stockholm mål nr 3604-07, den 18 maj 2009) gör gällande att en suterrängvåning avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. För att en byggnadsdel ska betraktas som en källare måste dels avståndet mellan medelmarknivå och överkant bjälklag underskrida 1,5 meter och dels får ingen fönstervägg ligga i nivå med omgivande mark. Vad sökanden i övrigt anför föranleder ingen annan 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. Föreslagen byggnation har två våningar (en våning samt suterrängvåning) och överskrider detaljplanens tillåtna antal våningar med en. Dessutom överskrids den tillåtna byggnadshöjden med 3,0 meter. Avvikelserna kan således 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 enbostadshus.

### **Ordförandeutlåtande**

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

---

**Strand 1:36, Strandudden**

**Dispens från strandskyddet för tre bryggor**

---

**Byggnadsnämndens beslut**

1. Dispens från strandskyddet medges för tre bryggor, i ansökan benämnda A, B och C.
  2. Avgift för strandskyddsdispens: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

**Upplysning**

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från byggnadsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygglovenheten före utförande.

Byggnadsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

**Planförhållande**

För området gäller detaljplan 372 som vunnit laga kraft den 26 mars 2009. Planen anger att bryggorna placeras i ett område där planbestämmelserna WB anger vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter. Strandskyddet är upphävt på land.

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan inkom den 6 april 2011. Ansökan var komplett den 15 maj 2011.

Ansökan avser ansökan om dispens för tre flytbryggor av stålfiberarmerad betong med överbyggnad av trä med måtten 12 x 2,1 meter, 20 x 2,4 meter samt 10 x 2,1 meter. Till detta kommer landgångar för beträdande av bryggorna.

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med diverse byggnader för varvsändamål. På fastigheten har även funnits ett flertal bryggor. Den 27 januari 2011 beviljades bygglov för enbostadshus och flerbostadshus, sammanlagt 17 lägenheter på fastigheten.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

Yttrande

Yttrande, daterat den 16 maj 2011, har inkommit från kommunekologen utan erinran.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Den del av fastigheten som utgörs av vatten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § miljöbalken).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Fastigheten har under en längre tid fungerat som båtvarv och flertalet bryggor har funnits över vattenområdet över en längre tid. I stort sett samtliga fastigheter i närområdet som gränsar mot den ifrågavarande kustremsan har en eller flera brygganordningar. I detaljplanens planbeskrivning anges att nya småbåtsbryggor kan tillkomma i WB-området genom ett dispensförfarande.

Således har platsen för den sökta åtgärden redan varit ianspråktagen med flera bryggor som man under avvecklingen av varvsområdet har valt att tillfälligt ta bort. Därmed bedöms särskilt skäl föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1.

Förhållandena för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet kommer inte att förändras på ett oacceptabelt sätt under förutsättning att angivna villkor följs.

Åtgärden bedöms inte motverka syftet med strandskyddet och särskilt skäl föreligger.

Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken medger dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden medger dispens från strandskyddet.

### **Yrkande**

Johan Rydén (MP) yrkar på avslag av ärendet.

Efter ställd proposition finner ordföranden att byggnadsnämnden beslutar avslå yrkandet om avslag.

### **Ordförandeförslag**

Ordföranden föreslår att byggnadsnämnden beslutar medge dispens från strandskyddet.

---

## § 75

**Dnr: 2011BN0160**

**Strand 1:36, Strandudden**

### **Nybyggnad av tre bryggor**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas för tre bryggor, i ansökan benämnda A, B och C.
  2. Avgift: Bygglov: 4 500 kronor (faktureras separat)
- 

#### **Upplysning**

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygglovenheten före utförande.

Byggnadsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

#### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan 372 som vunnit laga kraft den 26 mars 2009. Planen anger att bryggorna placeras i ett område där planbestämmelserna WB anger vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter. Strandskyddet är upphävt på land.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan inkom den 6 april 2011. Ansökan var komplett den 15 maj 2011.

Ansökan avser bygglov för ovanstående bryggor.

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med diverse byggnader för varvsändamål. På fastigheten har även funnits ett flertal bryggor. Den 27 januari 2011 beviljades bygglov för enbostadshus och flerbostadshus, sammanlagt 17 lägenheter på fastigheten.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

#### Yttrande

Yttrande, daterat den 16 maj 2011, har inkommit från kommunekologen utan erinran.

#### **Bygglovenhetens bedömning**

Enligt 8 kap. 2 § punkt 1 plan- och bygglagen krävs bygglov för att anordna småbåtshamnar. Förslaget uppfyller förutsättningar för bygglov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för de tre bryggorna.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för de tre bryggorna.

### **Yrkande**

Johan Rydén (MP) yrkar på avslag av ärendet.

Efter ställd proposition finner ordföranden att byggnadsnämnden beslutar avslå yrkandet om avslag.

### **Ordförandeförslag**

Ordföranden föreslår att byggnadsnämnden beslutar bevilja bygglov för de tre bryggorna.

\_\_\_\_\_

Brevik 1:25, Breviksstigen 4

## **Strandskyddsdispens för anläggande av brygga**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för brygga.
  2. Bryggan har ingen tomtplats.
  3. Avgift för strandskyddsdispens: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

### **Upplysning**

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan inte får vidtas.

### **Planförhållande**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Fastighetens tomtareal är 5 948 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och brygga.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggande av brygga i vinkel med måtten 2,5 x 6,2 , 2,5 x 6,5 och 2,5 x 2,5 meter, totalt 38 m<sup>2</sup>. Befintlig brygga om 12 m<sup>2</sup> ska rivas. I anslutning till bryggan finns ett befintligt trädäck direkt på mark om ca 14 m<sup>2</sup>.

Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 19 augusti 2010.

Yttranden, daterade den 28 februari 2011 och den 15 april 2011 har inkommit från kommunekologen, med synpunkter. I yttrandena framförs i huvudsak att bryggan blir för stor utifrån de rekommendationer som kommunen har.

Yttrande från kommunekologen har kommunicerats med sökanden.



Tillsyn på fastigheten har företagits den 13 maj 2011.

Reviderade ritningar har inkommit den 19 maj 2011 där bryggans area har minskats.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § miljöbalken).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Bygglovenheten har vid syn på plats konstaterat att den aktuella platsen redan är ianspråktagen med en brygga och ett bryggdäck. Växt- och djurliv bedöms inte påverkas negativt av att befintlig brygga ersätts med en ny större brygga.

Särskilt skäl bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1.

Åtgärden bedöms inte motverka syftet med strandskyddet och särskilt skäl föreligger. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken medges därför med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden medger dispens från strandskyddsbestämmelserna.

---

Ällmora 1:12, Ällmoravägen 54

## **Strandskyddsdispens för tillbyggnad av brygga**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av brygga.
  2. Bryggan har ingen tomtplats.
  3. Avgift för strandskyddsdispens: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

### **Upplysning**

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Statens naturvårdsverk har besvärsmätt och besvärstiden löper under tre veckor från det att verket har erhållit beslutet från byggnadsnämnden.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av byggnadsnämnden före utförande.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan inte får vidtas.

Byggnadsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 18 fastställd den 20 september 1934 samt 211 fastställd den 15 augusti 1991.

I Byggnadsplaner som fastställts före 1 juni, 1975 ska strandskydd gälla i vattenområde intill 100 meter från strandlinjen och i byggnadsplaner dessutom inom allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är därmed upphävt på land för den aktuella fastigheten.

Fastighetens tomtareal är 5 240 m<sup>2</sup> landareal och 2 480 m<sup>2</sup> vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och brygga.

## **Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun medgav den 18 juni 2008 § 48 dispens från strandskyddet för anläggande av två bryggor om 93 m<sup>2</sup> respektive 18 m<sup>2</sup>.

Beslutet överklagades den 2 juni 2009 av delägare till fastigheten Ällmora 1:13. Av den klagandes fotografier, tagna den 31 maj 2009, framgår att den medgivna dispensen inte har följts.

Ansökan om tillbyggnad av brygga inkom den 8 juni 2009.

Länsstyrelsen beslutade den 25 augusti 2009 att inte ta upp ärendet för prövning eftersom grannen saknade klagorätt.

I skrivelse daterad den 21 mars 2011 ställs frågan till sökanden om ansökan för tillbyggnad av brygga fortfarande är aktuell.

Skrivelse från fastighetsägaren inkommer den 22 mars 2011. Han skriver att ansökan inte längre är aktuell eftersom den tidigare handläggaren ska ha godkänt en justering av bryggans utformning. Den tidigare handläggaren ska vid ett möte den 18 juni 2008 ha godkänt den nya utformningen.

I skrivelse, daterad den 28 mars 2011 informeras fastighetsägaren att bygglovenheten, efter genomgång av ärendet inte har funnit några beslut, dokument eller tjänsteanteckningar som styrker att tidigare handläggare skulle ha godkänt en annan utformning på bryggan än enligt medgiven dispens. För att enheten ska kunna bedöma om den reviderade utformningen ryms inom medgiven dispens begärs ritningar på den nuvarande bryggan.

Skrivelse och ritningar inkommer den 8 april från fastighetsägaren. Åter framförs synpunkter om att den tidigare handläggaren har godkänt bryggans nuvarande utformning.

Bygglovenheten framför i skrivelse, daterad den 9 maj 2011 att ändringar på bryggans utformning inte bedöms inrymmas inom given dispens. Fastighetsägaren informeras om att det krävs ett nytt beslut om dispens för den nya utformningen.

Ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad av brygga med 7,3 m<sup>2</sup> till totalt 100,3 m<sup>2</sup> plus landgång om 8,6 m<sup>2</sup>. Ändringen avser i huvudsak att bryggans totala area ökas med 7,3 m<sup>2</sup>, en större del av bryggan utgörs av flytbrygga samt att bryggan om 18 m<sup>2</sup> helt tas bort.

## **Bygglovenhetens bedömning**

Sedan 1 juli, 2009 gäller nya strandskyddsregler. Då ifrågavarande strandskyddsärende påbörjats före detta datum gäller strandskyddsreglerna i enlighet med övergångsbestämmelserna, i dess äldre lydelse.

Den aktuella platsen är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken.

Inom strandskyddsområde får inte andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Till stöd för detta hänvisas till 7 kap 16 § miljöbalken.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet.

Eftersom bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och saknar tomtplats innebär den sökta åtgärden ingen ytterligare privatisering av allemansrättslig mark.

Bygglovenheten bedömer att det ändrade förslaget inte innebär någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken medges med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden medger dispens från strandskyddsbestämmelserna.

---

**§ 78**

**Ärendet utgår**

## **Ändring av beviljat bygglov**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om ändring av beviljat bygglov den 17 mars 2011 § B093 för tillbyggnad av enbostadshus med två takkupor avslås.
  2. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 69 fastställd den 5 maj 1955. Detaljplanen medger enbostadshus en våning med inredd vind. Högst en sjundedel av tomtplatsen får bebyggas (174 m<sup>2</sup>), varav garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse ej får upptaga större sammanlagd yta än 30 m<sup>2</sup>. Byggnaden får inte uppföras till större byggnadshöjd än 4,5 meter.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 217 m<sup>2</sup>. Fastighetens areal är 1221 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för påbyggnad av enbostadshus till en våning med inredd vind inkom den 16 augusti 2010. Föreslagen byggnation avvek från detaljplanen med avseende på byggnadshöjden. Byggnaden har sedan tidigare en avvikelse om ca 21 % med avseende på byggnadsarean som beviljats bygglov den 7 december 1995 § 222.

Då förslaget avvek från detaljplanen lämnades berörda sakägare tillfälle att yttra sig. En granne motsatte sig förslaget. Grannen ansåg att förslaget stred mot detaljplanen vad gäller byggnadshöjden. Grannen ansåg också att byggnaden redan i befintligt skick avvek från detaljplanen med avseende på byggnadsarean.

Yttrande från sakägaren som motsatt sig förslaget har kommunicerats med sökanden, som då valde att revidera förslaget. Det nya förslaget, som inkom den 16 mars 2011 stred inte mot gällande detaljplan och därför gjordes inte heller någon ny grannhöran. Bygglov för det nya förslaget meddelades den 17 mars 2011 (2010BN0523§B093).

Ansökan om ändring av beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med två takkupor inkom den 26 april 2011. Detta är samma förslag som inkom den 22 november 2010.

### Avvikelse från detaljplan

- högsta tillåtna byggnadshöjd (4,5 meter) överskrids med 2,0 meter vad gäller takkuporna

### Yttrande

Sökanden har via telefonsamtal, den 13 maj 2011 meddelat att denne vill få ärendet prövat i byggnadsnämnden. Sökanden har även fått information om att bygglovenheten kommer att föreslå byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Följande synpunkter har inkommit:

Sökanden har i yttrandet skrivit att byggnadshöjden mäts där takkupan möter taktegel. De skriver även att eftersom den tidigare avvikelser är godkänd, ska den nya avvikelser ses som en mindre avvikelse som ändå kan godkännas. Vidare skriver de att det i närområdet finns ett stort antal byggnader där byggnadshöjden avviker från gällande detaljplan och att likabehandlingsprincipen bör innebära att även den sökta åtgärden bör godkännas som en mindre avvikelse.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I detta fall är den beräkningsgrundande fasaden den norra fasaden, den fasaden där takkuporna enligt ansökan ska placeras.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs.

Sökt tillbyggnad med två takkupor påverkar således byggnadens höjd. Vid takkuporna blir byggnadshöjden 6,5 meter.

Byggnadsnämnden har i januari 2011 antagit riktlinjer gällande takkupor. I enlighet med dessa har bedömningen gjorts. Riktlinjerna gäller inte retroaktivt.

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.

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

Det finns en avvikelse på fastigheten sedan tidigare, med avseende på byggnadsarean.

Denna avvikelse tillsammans med avvikelser i den inlämnade 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 ändring av beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med två takkupor.

### **Ordförandeutlåtande**

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

---

§ 80  
Dnr: 2010BN0204

Rundmar 1:14, Nyforsvägen 20

## **Tillbyggnad av fritidshus**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup> till en total byggnadsarea om 105 m<sup>2</sup>

2. Avgift:	Bygglov:	2 500 kronor
	Byggnämnan:	2 100 kronor
	<u>Grannhörande:</u>	1 500 kronor
	Summa avgifter:	6 100 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.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

### **Planförhållande**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten inom ett område som planeras att få 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.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 65 m<sup>2</sup>, en komplementbyggnad om ca 29 m<sup>2</sup> samt en friggebod.

Fastighetens areal är 3 255 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup> till en total byggnadsarea om 105 m<sup>2</sup>.



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

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär VA-försörjning med egen anläggning. Inlämnade protokoll över mikrobiologiskt och kemiskt vattenprov från den egna vattentäkten samt protokoll från provpumpning visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt och att brunnen har tillräcklig kapacitet.

På fastigheten finns WC till tank och BDT-avlopp med 900 liters slamavskiljare typ-godkänd enligt SS 825620 slutbesiktigat den 23 juni 2005.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Tillbyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup> till en byggnadsarea om totalt 105 m<sup>2</sup> bedöms som lämplig. Tillbyggnadens utformning är väl anpassad till den befintliga huvudbyggnadens äldre stil, vilket ger byggnaden en god helhetsverkan.

Fastigheten omfattas inte av några särskilda natur- eller landskapsvärden, enligt den natur- och landskapsinventeringen som har gjorts inför detaljplanarbetet.

Bygglovenheten bedömer att detaljplanarbetet inte försvåras av föreslagen ansökan. En huvudbyggnad om 105 m<sup>2</sup> 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**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

---

## § 81

Dnr: 2010BN0617

### **Nybyggnad av garage**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med en bruttoarea om 50 m<sup>2</sup> avslås.
  2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 25 000 kronor föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att senast 3 månader efter mottagandet av beslutet ta bort vagnen/containeren från fastigheten. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten
  3. Avgift: 3 000 kronor (faktureras separat).
- 

#### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan med nummer 55 fastställd den 12 december 1951 samt ändrade planbestämmelser med nummer 211 fastställda den 21 februari 1985. Planen medger 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad samt 30 m<sup>2</sup> bruttoarea för kompletteringsbyggnad. Den sammanlagda bebyggelsen på tomtplatsen får inte överskrida 80 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastigheten ligger inom etapp nummer 18 enligt den planerade etappindelningen, reviderad den 9 maj 2011.

#### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns ett fritidshus om ca 40 m<sup>2</sup> bruttoarea, en gäststuga om 18 m<sup>2</sup> bruttoarea, en carport om ca 24 m<sup>2</sup> byggnadsarea (uppförd utan bygglov för mer än tio år sedan), en friggebod samt en uppställd vagn/container. Vagnen/containeren är uppställd mitt på gränsen mellan den egna fastigheten X och fastigheten X.

Fastighetens areal är 2 675 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med en bruttoarea om 50 m<sup>2</sup> på fastigheten X, inkom till kontoret den 1 oktober 2010.

Begäran om komplettering, daterad den 19 januari 2011, har skickats till sökanden där denne upplysts om att sökt åtgärd sannolikt inte kommer att medges.

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.

Platsbesök på fastigheten har företagits den 2 mars 2011. Vid besiktningen konstaterades att en vagn/container var uppställd mitt på gränsen mellan fastigheterna X och

X samt att ett högt plank var uppfört utanför den egna fastighetsgränsen. Vidare kunde konstateras att en carport var olovligt uppförd.

Skrivelse, daterad den 28 mars 2011 har skickats till sökanden där denne informerats om att olovligt byggande är förenat med kostnader. Sökanden har också informerats om att bygglov i efterhand inte kommer att kunna medges samt att komma in med en skriftlig förklaring till bygglovenheten.

Skrivelse från sökanden, daterad den 13 april 2011 har inkommit till bygglovenheten. I skrivelsen förklarar sökanden att det höga planket är borttaget samt att vagnen/containeren är placerad där i tron att den är placerad inom den egna fastigheten. Sökanden förklarar också att carporten är byggd år 2000 och därmed preskriberad.

Vid platsbesök på fastigheten den 13 maj 2011 kunde konstateras att det höga planket var borttaget.

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

#### Avvikelse från detaljplan

- högsta tillåtna antal komplementbyggnader (1 komplementbyggnad) överskrids med två komplementbyggnader
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m<sup>2</sup>) överskrids med 20 m<sup>2</sup>
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per fastighet (80 m<sup>2</sup>) med 28 m<sup>2</sup>

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. 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.

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 antalet komplementbyggnader per fastighet, största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad samt största sammanlagda bruttoarea för fastigheten.

Avvikelserna i inlämnad ansökan 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 garage.

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 föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att senast 3 månader efter mottagandet av beslutet ta bort vagnen/containeren från fastigheten

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

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## § 82

Dnr: 2010BN0493

Strand 1:151, Klippvägen 12

### Nybyggnad av enbostadshus

---

#### Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med suterräng med en byggnadsarea om 177 m<sup>2</sup> under förutsättning att
  - färdigt golv i huvudbyggnadens suterrängvåningsplan placeras på en höjd av + 52,7
2. Bygglov beviljas för ändrad användning av den befintliga byggnaden som ändras från huvudbyggnad till komplementbyggnad.
3. Avgift:

Bygglov:	16 800 kronor
Grannhörande:	1 500 kronor
Bygganmälan:	12 600 kronor
Detaljplan:	24 000 kronor
Fastighetsplan:	15 000 kronor
Summa avgifter	69 900 kronor (faktureras separat)

#### Särskilt yttrande

Lennart Jönsson och Gunnar Frisell lämnar in särskilt yttrande för den socialdemokratiska gruppen.

---

#### Upplysning

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

Bygganmälan 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](http://www.tyreso.se), under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygganmälan.

## **Planförhållande**

För området gäller detaljplan 366 fastställd den 16 december 2004. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden uppföras i två våningar. Enligt detaljplanen får också där terrängens lutning så medger, suterrängvåning anordnas. Om huvudbyggnaden uppförs i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara 160 m<sup>2</sup> eller en tiondel av tomtytan (389 m<sup>2</sup>). Av denna area får byggnadsarean för komplementbyggnad vara högst 40 m<sup>2</sup>. Där terrängens lutning så medger, får suterräng anordnas.

## **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns en befintlig huvudbyggnad med en byggnadsarea om 45 m<sup>2</sup>. Denna huvudbyggnad avser ändra användning till komplementbyggnad.

Fastighetens areal är 3 885 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med suterräng med en byggnadsarea om 177 m<sup>2</sup> samt ändrad användning av den befintliga byggnaden som ändras från huvudbyggnad till komplementbyggnad.

Syn på fastigheten har företagits den 3 februari 2011 samt den 27 april 2011.

### Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (40 m<sup>2</sup>) överskrids med 5 m<sup>2</sup>.

### Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

- sex fastighetsägare på fastigheterna X har valt att inte yttra sig.
- fyra fastighetsägare på fastigheterna X har inget att erinra mot förslaget.
- ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att gränsdragningen är felaktig samt att förslaget godkänns bara det inte stör någon utsikt.

## **Bygglovenhetens bedömning**

Fastighetsägaren på fastigheten X har yttrat sig över förslaget och har i yttrandet skrivit att förslaget godkänns bara det inte stör någon utsikt samt att gränsdragningen är felaktig.

Bygglovenheten bedömer att fastigheten X har god sjöutsikt över Erstaviken och att den föreslagna placeringen av enbostadshuset inte kommer att skymma sjöutsikten för fastigheten X så pass mycket att det innebär en betydande olägenhet.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 2 § ska tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår.

Bygglovenheten har via kommunens mät- och kartenhet kontrollerat att tomtgränserna stämmer.

Den föreslagna nybyggnationen av enbostadshus på fastigheten X bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt bygglov för ändrad användning av den befintliga byggnaden som ändras från huvudbyggnad till komplementbyggnad.

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 enbostadshus.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

---

## Yttrande till förvaltningsrätten, mål nr 5279-11

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden vidhåller tidigare ställningstagande i ärendet. Motiv och formell grund för nämndens ställningstagande framgår av bedömning i samband med beslut av byggnadsnämnden daterat den 24 februari 2011 § 19.
  2. Yttrandet till förvaltningsrätten antas i sin helhet.
- 

### Beskrivning av ärendet

För området gäller detaljplan (byggnadsplan), 70 som vunnit laga kraft den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser, 211, som vunnit laga kraft den 21 februari 1985.

Enligt detaljplanen för området får huvudbyggnad uppföras med en bruttoarea om högst 50 m<sup>2</sup> bruttoarea samt en komplementbyggnad om högst 30 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Fastighetens areal är 2903 m<sup>2</sup>.

På fastigheten finns en huvudbyggnad om 165,4 m<sup>2</sup> bruttoarea varav 50 m<sup>2</sup> bruttoarea tillbyggnad som har uppförts utan bygglov, en komplementbyggnad om 15 m<sup>2</sup> bruttoarea samt en friggebod.

Byggnadsnämnden beslutade den 24 februari 2011 § 19 att med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen avslå ansökan om bygglov i efterhand.

Vidare beslutade byggnadsnämnden att med stöd av 10 kap 4 § plan- och bygglagen debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (5 500 kronor) = 22 000 kronor för tillbyggnad om 50 m<sup>2</sup> bruttoarea som uppförts utan bygglov.

Nämnden beslutade också att med stöd av 10 kap 14 och 18 §§ plan- och bygglagen förelägga fastighetsägaren X, att vid ett vite om 200 000 kronor ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden senast 6 månader efter mottagandet av beslutet och att med stöd av 10 kap 22 § plan- och bygglagen överlämna beslutet till Lantmäteriet för anteckning i fastighetsboken.

Slutligen beslutade nämnden att överlämna ärendet till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt 10 kap 7 och 9 § § plan- och bygglagen. Avgiften avser en area om 40 m<sup>2</sup> (50-10 = 40).

XX har den 22 mars 2011 överklagat byggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen i Stockholms län.

Förvaltningsrätten har den 11 april 2011 beslutat att avslå yrkandet om inhibition.



Länsstyrelsen har den 13 april 2011 beslutat att avslå yrkandena om inhibition såvitt avser föreläggande om borttagande av byggnation samt beslut om uttag av byggnadsavgift och bygglovsavgift.

Förvaltningsrätten har den 5 maj 2011 begärt yttrande över en bifogad skrivelse

#### Avvikelse från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen blir med sökt åtgärd 205,4 m<sup>2</sup> BTA mot tillåtna 80 m<sup>2</sup> BTA.
- största tillåtna BTA för fritidshus blir med sökt åtgärd 165,4 m<sup>2</sup> BTA mot tillåtna 50 m<sup>2</sup> BTA.
- största tillåtna BTA för komplementbyggnad blir med sökt åtgärd 40 m<sup>2</sup> mot tillåtna 30 m<sup>2</sup>.
- största tillåtna takvinkel blir med sökt åtgärd 27 grader mot tillåtna 20 grader.

#### **Bygglovenhetens bedömning**

XX anför att den sökta åtgärden om lov är att beteckna som en mindre avvikelse från gällande detaljplan som kan tillåtas.

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

Utav rättspraxis och förarbeten kan man utläsa att en mindre avvikelse med avseende på area kan motsvara ca 10 procent.

Den sökta åtgärden avviker med ca 157 procent vad gäller den totala bebyggelsen på tomtplatsen. Vidare överskrids största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad med 231 procent och största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad med 33 procent.

XX anför vidare att den sökta åtgärden är i överensstämmelse med gällande plans syfte.

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 70, som vunnit laga kraft den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser 211, som vunnit laga kraft den 21 februari 1985.

Man har i och med de ändrade planbestämmelserna 211 från 1985 sänkt byggrätten inom detaljplan (byggnadsplan) 70, från 70 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad till 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad. Detta har man gjort för att motverka permanentbosättning i området.

Därmed kan den sökta åtgärden inte anses vara förenlig med planens syfte.

XX anför att flertalet fastigheter i området utökats genom tillbyggnader.

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

XX anför att detaljplanen från 1956 kan betecknas vara obsolet med hänsyn till den stora förändring som skett i området med ökad andel permanentbosatta.

En detaljplan gäller fram till dess att den blir upphävd eller på annat sätt ersatt av en ny detaljplan, oavsett detaljplanens ålder.

XX anför att byggnaden inte är färdigställd i sådant avseende att den kan anses vara uppförd och därmed saknas förutsättningar för påförande av tilläggsavgift.

Vid syn på fastigheten den 1 december 2010 kunde bygglovenheten konstatera att den sökta åtgärden var påbörjad. Det kunde också konstateras att både väggar och tak uppförts på tillbyggnaden, vilket medför att tillbyggnaden utgör bruttoarea. Därmed anses tillbyggnaden vara uppförd.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenheten bedömning föreslås att byggnadsnämnden vidhåller sitt tidigare ställningstagande i ärendet daterat den 24 februari 2011 § 19 samt att yttrandet till förvaltningsrätten antas i sin helhet.

---

**Tillbyggnad samt fasadändring av kontors- och industribyggnad, ändrad användning av del av vind/förråd till kontor samt bygglov i efterhand för tillbyggnad och fasadändring av kontors- och industribyggnad**

---

**Byggnadsnämndens beslut**

1. Bygglov för tillbyggnad av kontors- och industribyggnad med ett förråd med en byggnadsarea om 106 m<sup>2</sup> beviljas med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen.
2. Bygglov för tillbyggnad i form av takkupa i söder samt fasadändring i form av en balkong i söder beviljas med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen
3. Bygglov för ändrad användning av del av våning 3 från förråd till kontor beviljas med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen.
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägare till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3948 kronor) = 15 792 kronor för en tillbyggnad om 11,9 m<sup>2</sup> (trädgårdsförråd) samt en tillbyggnad om 1,2 m<sup>2</sup> (utökad entré) som uppförts utan lov samt för fasadändring i form av fönstersättning i norr, väster och öster samt en dörr i väster och en balkong i öster som avviker från beviljat bygglov den 29 januari 2004 § 11.
5. Bygglov i efterhand beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av kontors- och industribyggnad med ett trädgårdsförråd med en byggnadsarea om 11,9 m<sup>2</sup> samt tillbyggnad av entré med en byggnadsarea om 1,2 m<sup>2</sup> och för fasadändring i form av ny fönstersättning i norr, väster och öster samt uppförande av en dörr i väster och en balkong i öster.
6. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en area om 3,1 m<sup>2</sup>.
7. Avgift: Bygglov: 18 800 kronor  
Bygglov i efterhand: 4 900 kronor  
Byggnadsanmälan: 8 400 kronor  
Detaljplanavgift: 10 000 kronor  
Summa avgifter: 42 100 kronor (faktureras separat)

---

**Upplysning**

Byggnadsavgiften (15792 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.

Byggnmälan 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.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

### **Planförhållande**

För området gäller detaljplan med nummer 326 som vunnit laga kraft den 30 september 2004. Enligt detaljplanen är den aktuella fastigheten avsedd för industriändamål med små risker för miljö, hälsa och säkerhet.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns en kontorsbyggnad om 522 m<sup>2</sup>.  
Fastighetens areal är 1647 m<sup>2</sup>.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontorsbyggnad med förråd om 106 m<sup>2</sup> samt tillbyggnad i form av takkupa i söder och fasadändring i form av uppförande av balkong i söder, på fastigheten X, kom in till byggnadsnämnden den 19 april 2011.

I bygglovsansökan visade det sig att det som redovisades som befintligt inte stämde överens med tidigare beviljat bygglov från den 29 januari 2004, § 11. En tillbyggnad av kontors- och industribyggnaden med ett trädgårdsförråd om 11,9 m<sup>2</sup> samt tillbyggnad av entré med en byggnadsarea om 1,2 m<sup>2</sup> och fasadändring i form av ny fönstersättning i norr, väster och öster samt uppförande av en dörr i väster och en balkong i öster hade tillkommit. Enligt uppgift från fastighetsägaren genomfördes de olovliga åtgärderna år 2006.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt gällande års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (3 948 kronor) = 15 792 kronor.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren den 24 maj 2011. Den 30 maj inkom en skrivelse från fastighetsägaren där han meddelar att han inte har någonting att erinra mot förslag till beslut och att han godkänner avgifterna.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § ska fastighetsägaren beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Ägaren till fastigheten har muntligen, den 20 maj, informerats om möjligheten att söka bygglov i efterhand och ägaren meddelade då också att han vill söka bygglov i efterhand.

Ansökan om bygglov kompletterades den 20 maj 2011 att gälla även bygglov i efterhand för tillbyggnad av kontors- och industribyggnad samt fasadändring av kontors- och industribyggnad i enlighet med de ritningar som gäller för bygglovsansökan som skickades in den 19 april 2011.

### Avvikelse från detaljplan

- del av tillbyggnaden, 6 m<sup>2</sup> av trädgårdsförrådet, placeras på mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen

### Yttrande

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

### **Bygglovenhetens bedömning**

Förslaget uppfyller förutsättningar enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § plan- och bygglagen och därmed föreslås byggnadsnämnden bevilja bygglov för tillbyggnad av kontors- och industribyggnad med ett förråd om 106 m<sup>2</sup> byggnadsarea, för tillbyggnad i form av takkupa i söder samt för fasadändring i form av uppförande av balkong i söder. Med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen föreslås byggnadsnämnden också bevilja bygglov för ändrad användning av del av plan 3 från vind/förråd till kontor.

Eftersom tillbyggnad av trädgårdsförråd och tillbyggnad av entré samt fasadändring i form av ändrad fönstersättning på tre fasader samt uppförande av en dörr och uppförande av en balkong har 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 bygglovavgiften då åtgärden utfördes (3 948 kronor) = 15 792 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 trädgårdsförråd om 11.9 m<sup>2</sup> samt fasadändring i form av ändrad fönstersättning på norra, västra och östra fasaden samt uppförande av en dörr i väster och uppförande av en balkong i öster.

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 i efterhand för tillbyggnad av förrådsbyggnad.

De föreslagna åtgärderna i ansökan i sin helhet bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att bygglov bör vägras.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

Näsby 4:1451, Kullvägen 6C

## **Tillbyggnad av enbostadshus med carport**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport beviljas och medgivande till mindre avvikelse från detaljplan lämnas med stöd av PBL 8 Kap 11 §.
2. Avgift: 8 900 kronor (faktureras separat).

### **Jäv**

Matilda Lundh deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

---

### **Upplysning**

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

Byggnämnan och byggsamråd bedöms behövas.

### **Planförhållande**

För området gäller byggnadsplan, som detaljplan, med nummer 69 fastställd den 5 maj 1955.

Fastighetens areal är 1 952 m<sup>2</sup>.

Byggrätten på fastigheten avseende byggnadsarean är en sjundedel av tomtens yta, vilket medger största sammanlagda byggnadsarea på fastigheten om 279 m<sup>2</sup>. Därav får friliggande komplementbyggnad utgöra 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

### **Beskrivning av ärendet**

På fastigheten finns, enligt inlämnade ritningar, ett enbostadshus med en byggnadsarea om 143 m<sup>2</sup>.

Ansökan inkom den 2 mars 2011 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en öppen carport med en byggnadsarea om 39 m<sup>2</sup>.

Samtliga sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen av dem motsäger sig förslaget.

### Avvikelse från detaljplan

- tillbyggnaden är placerad närmare gräns mot grannfastighet än tillåtna 4,5 meter.

Byggnämnan har inlämnats den 2 mars 2011.

### Yttrande

Sökanden har den 11 april 2011 inkommit med yttrande (aktbilaga) till byggnadsnämnden.

I yttrandet hänför sökanden i huvudsak följande: att utrymmet är tillräckligt för underhåll av byggnaden, att regn och snö inte bedöms hamna på grannfastigheten samt att den carport som ansöks om inte är annorlunda placerad än andra carportar i området.

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

Enligt plan- och bygglagen 17 kap 4 § ska byggnadsplaner gälla som detaljplaner och 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen. Enligt 39 § andra stycket byggnadsstadgan får byggnad inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 m. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse.

Bygglovenhetens förslag till nämnden är att med stöd av plan- och bygglagen 3 kap 1 § påkalla särskilda skäl och bevilja förslaget då det tar hänsyn till tomtens beskaffenhet. En placering av tillbyggnad och carport som inte ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter skulle inte vara lämpliga på tomten då den är kuperad och sprängning skulle vara nödvändig.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 2 § ska byggnader placeras så att deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bygglovenheten gör bedömningen att den aktuella tillbyggnaden av huvudbyggnad är lämplig. Anledningen är det yttrande som sökanden skickar in som beskriver att utrymmet är tillräckligt både för underhåll och för att det inte ska finnas en risk att regn och snö hamnar på grannfastigheten.

Vidare anförde sökanden att det finns många carportar i området med en placering nära tomtgräns. Bygglovenheten kan inte av inlämnat material se vilka fastigheter det rör sig om för att eventuellt kolla om bygglov finns och i så fall när det beviljades. Det är dock troligt att bygglov finns för många carportar i området med en placering nära tomtgräns eftersom bygglovenheten tidigare kan ha gjort tolkningar av detaljplanens bestämmelser liknande den enheten gör idag.

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § därmed finnes föreslås att byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport.

### **Ordförandeutlåtande**

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

---

## **Yttrande till mark- och miljödomstolen, mål nr P 2413-11**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden vidhåller tidigare ställningstagande i ärendet. Motiv och formell grund för nämndens ställningstagande framgår av bedömning i samband med beslut av byggnadsnämnden daterat den 18 mars 2010 § B052 samt beslut av länsstyrelsen den 24 mars 2011, beteckning 4032-10-8759.
2. Anta yttrandet i sin helhet.

### **Jäv**

Mikael Onegård deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

---

### **Beskrivning av ärendet**

Mark- och miljödomstolen har förelagt byggnadsnämnden i Tyresö kommun att senast den 1 juli 2010 yttra sig över överklagat beslut från länsstyrelsen den 24 mars 2011, dnr 4032-2010-8759.

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden beslutade den 18 mars 2010 att bevilja bygglov för ett enbostadshus i två våningar, varav en våning är suterrängvåning, med en sammanlagd byggnadsarea om 100 m<sup>2</sup> varav altan utgör 9 m<sup>2</sup>.

XX som äger den i nordost angränsande fastigheten 1:393 överklagade beslutet till länsstyrelsen den 1 juni 2010 samt i en kompletteringsskrivelse som inkom till byggnadsnämnden 13 augusti, 2010.

Som grund för överklagandet anförde XX att det skulle innebära full insyn på fastigheten X. Byggnadens placering på X hade också, enligt XX lett till stora onödiga schaktningsarbeten på X.

Länsstyrelsen beslutade den 24 mars 2011 att avslå XX överklagande.

Länsstyrelsens beslut överklagades av XX till mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt den 5 maj 2011. I samband med överklagandet inlämnades en skrivelse av XX och XX.

I skrivelsen hävdar XX och XX att byggnadsnämnden begick ett grovt misstag när bygglov beviljades på fastigheten X. XX och XX menar att byggnadsnämnden har gett avslag på bygglov till de båda bredvidliggande fastigheterna gällande höjdangivelser av byggnation, och att höjden på X ska korrigeras till höjdangivelser som samråder med de två bredvidliggande fastigheterna.

Detta skulle, enligt skrivelsen, innebära en sänkning av enbostadshuset på X med cirka 2 meter samt att bygget av takterrass stoppas.



Om inte enbostadshuset på X sänks med cirka 2 meter samt att bygget av takterrass stoppas yrkar XX och XX skadestånd på 1,7 miljoner från Tyresö kommun som ersättning för värdeminskningen på fastigheten X.

Den 9 maj 2011 förelades byggnadsnämnden att åter yttra sig i ärendet senast den 30 maj 2011.

Uppskov om yttrande bifölls till den 1 juli 2011 enligt beslut den 16 maj 2011, mark- och miljödomstolen.

### **Fastighetens förhållanden**

Fastighetens areal är 1200 m<sup>2</sup>.

För fastigheten gäller en detaljplan antagen den 15 november 2007. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 160 m<sup>2</sup> eller 1/10 av tomtytan. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Sprängning, schaktnings- och utfyllnadsarbeten ska undvikas. I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken och befintlig natur.

### **Bygglovenhetens bedömning**

XX har ifrågasatt underlaget för byggnadsnämndens beslut. Enligt Länsstyrelsens bedömning föreligger inga sådana brister i beslutsunderlaget att beslutet på denna grund skulle upphävas.

Länsstyrelsen konstaterar att fastigheten X består av en kuperad tomt med stora höjdskillnader, vilket innebär att vissa markarbeten är nödvändiga för att få till stånd en fungerande tomt. Något förbud mot markarbeten finns inte i detaljplanen. De markarbeten som utförts på tomten strider enligt länsstyrelsens bedömning, inte mot planens föreskrift om att sprängning, schaktnings- och utfyllnadsarbeten skall undvikas.

Länsstyrelsen konstaterade liksom byggnadsnämnden i Tyresö kommun att handlingarna i ärendet inte visar på annat än att den aktuella byggnaden överensstämmer med bestämmelserna i detaljplanen. Länsstyrelsen prövade också frågan enligt bestämmelserna i 3 kap. PBL.

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom planlagda områden anges i 8 kap. 11 § plan och bygglagen (1987:10), PBL. Enligt denna bestämmelse skall 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 §§ PBL.

Länsstyrelsen konstaterar att det med avseende på storleken på fastigheten X är möjligt att placera ett bostadshus på en annan plats på fastigheten. Den nu föreslagna placeringen kan inte anses som olämplig med hänsyn till kraven i 3 kap. 1 § PBL och heller inte att det strider mot kravet på byggnaden egenvärde i 3 kap. 1 § andra meningen PBL.

Placeringen kan enligt länsstyrelsen medföra viss olägenhet på klagandes fastighet X i form av insyn men också att det är ofrånkomligt i ett tätbebyggt område. Mot bakgrund av detta kan de av XX och XX anförda olägenheterna inte anses som betydande.

de på det sätt som avses i 3 kap. 2§ PBL. Länsstyrelsen har också prövat frågan mot 3 kap 2 § PBL.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Detta framgår av 8 kap.11 §§ sjätte stycket PBL.

Vad XX anförde i överklagandet till länsstyrelsen föranledde inte heller länsstyrelsen att besluta annat än vad byggnadsnämnden beslutat tidigare i ärendet.

I skrivelsen daterad den 29 april 2011 hävdar XX och XX att byggnadsnämnden har gett avslag på bygglov till de båda bredvidliggande fastigheterna gällande höjdangivelser av byggnation.

Enbostadshuset på fastigheten X är placerat på +42, 0. Bygglov beviljades den 15 april, 2010.

För enbostadshuset på fastigheten X beviljades bygglov för en tillbyggnad den 26 januari 2006. Sockelhöjd för huvudbyggnaden är enligt bygglovhandling +32, 0.

Några avslag för bygglov på X eller X har inte beslutats av byggnadsnämnden. Förslaget strider inte mot gällande detaljplan och innehållet i överklagandet innebär ingen annorlunda bedömning av ärendet. Byggnadsnämndens tidigare ställningstagande ska därför kvarstå.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås besluta vidhålla tidigare ställningstagande i ärendet och anta yttrandet i sin helhet.

---

## § 87

### **Delegationsbeslut**

---

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Redovisningen noteras.
- 

#### **Beskrivning av ärendet**

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

#### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

---

## § 88

### **Meddelanden**

---

#### Fastigheten X

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 31 augusti 2009, dnr: 4032-08-96304.  
Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

#### Fastigheten X

Överklagande av byggnadsnämndens beslut från den 3 september 2009 § B251 avseende beviljat bygglov för en underhållsbehållare för hushållssopor.  
Länsstyrelsen upphäver beslutet och visar ärendet åter till byggnadsnämnden för handläggning.

#### Fastigheten X

Överklagande av byggandsnämndens beslut från den 29 oktober 2009 § 172, punkt 2.  
Länsstyrelsen bifaller överklagandet och upphäver beslutet under punkten 2 i den del som avser meddelade föreskrifter att ta bort tak på förrådsplank samt väggar på den del av uthuset som överstiger 40 m<sup>2</sup>.

---

## Ändring av nämndbeslut

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämndens beslut den 23 september 2010 § 146 ändras. Ändringen avser punkt 1 som avser byggnadsavgift, punkt 4 som avser avslag för marklov i efterhand och punkt 5 som avser vitesföreläggande.  
Ändringen innebär att byggnadsavgiften efterges helt, marklov i efterhand för område med en yta om 500 m<sup>2</sup> beviljas samt att vitesföreläggandet att återställa upphävs. Punkterna 2 och 3 i det ursprungliga beslutet från den 23 september 2010 § 146 ska gälla i sin helhet.
2. Avgift för marklov i efterhand: 5 184 kronor (faktureras separat).

---

### Planförhållande

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

### Beskrivning av ärendet

Fastigheten är obebyggd. Fastighetens areal är 3 330 m<sup>2</sup>.

Den 23 september 2010 § 146 beslutade Tyresö kommuns byggnadsnämnd att debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 12 096 kronor för att ha fyllt upp marken inom ett område om ca 850 m<sup>2</sup> med en höjd mellan 0,5 – 2,0 meter utan marklov.

Marklov beviljades i efterhand för tillfartsväg med en yta om ca 350 m<sup>2</sup>.

Marklov för område med en yta om 500 m<sup>2</sup> beviljades inte.

Nämnden beslutade även att vid vite av 50 000 kronor vardera förelägga XX och XX att ta bort det olovligt utförda på en yta om cirka 500 m<sup>2</sup> eller sänka den uppfyllda nivån till högst 50 centimeter ovan ursprunglig marknivå senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.

### Bygglovenhetens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov/marklov. 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 och att byggnadsavgiften därför helt ska efterges.

### Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

---

## Olovlig markuppfyllnad och trädfällning

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Marklov beviljas i efterhand för fällning av sex stycken träd med stöd av 8 kap 18 § plan- och bygglagen.
2. Avgift: 7 500 kronor (faktureras separat)

### Jäv

Seija Henriksson deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

---

### Upplysning

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 med nummer 348 som vunnit laga kraft den 4 maj 2006. Enligt detaljplanen krävs det marklov för fällning av ädellövträd, till exempel ek, ask, lind och alm, med ett stamomfång som är större än 100 cm mätt på 1,3 m höjd över marken.

### Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns två uthus. Fastighetens areal är 14 363 m<sup>2</sup>.

Ansökan avser marklov för trädfällning i efterhand.

I samband med en bygglovsansökan för ett enbostadshus gjorde kommunen en besiktning på plats den 28 oktober 2008. Då upptäckte kommunens handläggare att sex stycken ekar har fällts varav en på kommunens mark samt att det pågick markuppfyllnader utan att marklov hade sökts.

Den 27 augusti 2009 togs beslut i nämnden, § 136, att påföra fastighetsägaren en byggnadsavgift om 4 x bygglovavgiften för att ha fällt 6 stycken ekar samt fyllt upp mark utan marklov. Nämnden tog också beslutet att förelägga fastighetsägaren att vid vite om 200 000 kronor ta bort den olovligt utförda markuppfyllnaden och återplantera 6 nya ekar med en minsta omkrets om 45 cm.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 21 september 2010 avslår överklagandet i den del som avser byggnadsavgiften. Fastighetsägaren har överklagat det beslutet till förvaltningsrätten som ännu inte har fattat beslut i ärendet. Byggnadsavgiften tar vi därför inte ställning till på nytt i det här beslutet.

I sitt beslut den 21 september 2010 upphävde länsstyrelsen också byggnadsnämndens beslut avseende föreläggande att vid vite ta bort den olovligt utförda markuppfyllnaden samt att återplantera 6 ekar med motiveringen att det är oklart om byggnadsnämnden verkligen har prövat frågan om marklov i efterhand. Ärendet återförvisades till byggnadsnämnden för ny handläggning i denna del.

I en skrivelse som kom in den 26 april 2011 ansöker XX och XX om marklov i efterhand för 4 stycken ekar. De hävdar att de har fällt fyra stycken ekar på sin egen tomt och att en ek då ramlade olyckligt så att en femte ek skadades och därmed också fälldes fastän att den stod på kommunens mark. De skriver vidare att det fälldes ytterligare en ek i samband med att gångstigen genom parkstråket utanför deras tomt färdigställdes, men att det inte var dem som fällde det trädet. Bygglovenheten kan konstatera att det totalt har fällts sex stycken ekar och behandlar därför alla sex ekar i denna ansökan.

I skrivelsen som kom in den 26 april 2011 skriver XX och XX också om markuppfyllnaden som de hade gjort. Vid den tidpunkt som kommunen var ute på besiktning hade de ett tillfälligt upplag av fyllnadsmassor som de hade erbjudits av kommunen. Fyllnadsmassorna såg de som ett led i en byggetablering. XX och XX skriver att det tillfälliga upplaget sedan länge är bortforslat och att de kvarstående massorna är jämnt utspridda över tomten. Inte på något ställe har tomtens nivå ändrats mer än 0,5 m.

Vid besiktning den 6 maj 2011 konstaterades att massorna är bortforslade.

Eftersom kommunen har hävdat att fastighetsägaren har fyllt upp ett vattenområde med fyllnadsmassor för att kunna använda det som landområde så har XX och XX skickat in en kompletterande skrivelse till kommunen som kom in den 18 maj 2011. Till den skrivelsen så bifogar XX och XX information och en karta från en fastighetsreglering som genomfördes av lantmäteriet år 2007. Den visar ett annat förhållande mellan land och vatten än vad plankartan visar. Efter konsultation med kart- och mätnheten kan bygglovenheten konstatera att det inte går att säkerställa var vattenlinjen har gått. Utifrån flygfoton från år 1998 och framåt kan bygglovenheten konstatera att en eventuell markuppfyllnad i vattnet nu är preskriberad.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Byggnadsnämnden föreslås bevilja marklov för trädfällning i efterhand för 6 stycken ekar eftersom förslaget uppfyller förutsättningar för marklov enligt 8 kap 18 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten bedömer också att de ekar som har fällts skulle ha behövts fällas i senare skede i samband med byggnation av ett enbostadshus, oavsett om huset placeras på den plats som föreslås i inlämnad bygglovsansökan för enbostadshus eller om huset skulle placeras längre upp på tomten.

Bygglovenheten bedömer att rättelse har vidtagits vad gäller olovligt upplag och att tidigare beslut om vite som har återförvisats till byggnadsnämnden av länsstyrelsen därför inte ska tas på nytt.

Bygglovenheten bedömer att den del av markuppfyllnaden som har påståtts ske ut i vattnet inte kan styrkas på grund av att kommunens och Lantmäteriets kartmaterial från fastighetsregleringen inte stämmer överens. Återställande av den delen av tomten är därför inte längre aktuell.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar marklov.

---

Trinntorp 1:1, Finborgsvägen

## **Strandskyddsdispens för anläggande av brygga**

---

### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av brygga.
  2. Bryggan har ingen tomtplats.
  3. Avgift: 8 560 kronor (faktureras separat).
- 

### **Upplysning**

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens. Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan åtgärden påbörjas.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.

### **Planförhållande**

För fastigheten gäller detaljplan nummer 339, fastställd den 17 februari 2005.

För den aktuella delen av fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Fastighetens tomtareal är 439 815 m<sup>2</sup>.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan om strandskyddsdispens inkom den 10 juni 2011.

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggande av brygga med måtten 19 x 2 meter strax sydväst om Breviks skola. Bryggan kommer att vara tillgänglig för allmänheten och blir totalt 38 m<sup>2</sup>.

Området är i kommunal ägo och planlagd som allmän plats, park. Enligt planen, som vann laga kraft 2005, är det inom parkområdet tillåtet att anordna mindre bryggor. Ett av syftena med planen är att öka tillgängligheten till strandområdet och skapa goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet.



Yttrandet, daterat den 10 juni 2011 inkom från kommunekologen. I yttrandet framförs i huvudsak att undertecknad inte kan finna miljö- och naturskäl starka nog för att föreslå avslag för etablering av bryggan.

### **Bygglovenhetens bedömning**

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § miljöbalken).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Bryggan utformas som en flytbrygga och placeras där sjöledningen, som förser Brevikshalvön med VA, har dragits. Ingreppen i befintlig strand- och vassvegetation begränsas därmed. Bryggan bedöms därför inte leda till att förutsättningarna för djur- och växtlivet påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Bygglovenheten bedömer att området som dispensen avser redan har tagits i anspråk genom dragningen av sjöledningen. Bygglovenheten bedömer att anläggningens funktion kräver att området som dispensen avser måste ligga vid vattnet och att en badbrygga tillgodoser det rörliga friluftslivets behov.

Särskilt skäl bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1, 3 och 5.

Åtgärden bedöms inte motverka syftet med strandskyddet och särskilt skäl föreligger. Dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken medges därför med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken.

### **Ordförandeutlåtande**

Med hänvisning till bygglovenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden medger dispens från strandskyddsbestämmelserna.

---

## Återkallande av beslut

---

### Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämndens beslut från den 25 november 2010 § 180, samtliga punkter återkallas.
- 

### Planförhållande

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) 66 fastställd den 15 oktober 1954 samt byggnadsplan 211 fastställd den 21 februari 1985. Enligt byggnadsplanen får en huvudbyggnad om 50 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och en komplementbyggnad/uthus om 30 m<sup>2</sup> BTA får uppföras. Den sammanlagda bruttoarean får inte överstiga 80 m<sup>2</sup>. Byggnader får uppföras i en våning. Källare får inte inredas och källare inte anordnas. Tak får ha en lutning om högst 20 grader.

Fastighetens areal är 2 539 m<sup>2</sup>.

### Beskrivning av ärendet

Den 26 augusti 1993 § 117 beviljades bygglov för en komplementbyggnad i en våning om 30 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea).

Den 8 augusti 1994 § 352 beviljades bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 14 m<sup>2</sup> till totalt 70 m<sup>2</sup> BTA samt för uppförande av friliggande komplementbyggnad (carport) om 18 m<sup>2</sup> OPA (öppenarea).

Den 11 september 1995 konstaterades att en komplementbyggnad i två våningar med måtten 8,03 x 4,03 = 32,4 m<sup>2</sup> hade uppförts utan bygglov samt att byggnadens placering inte stämde med beviljat bygglov.

Den 13 oktober 1997 konstaterades att bottenvåningen på komplementbyggnaden har fyllts igen.

Den 6 oktober 1997 ansöker fastighetsägarna om ändring av bygglov. Ansökan avser uppförande av komplementbyggnad om 32,4 m<sup>2</sup> BTA i ett plan utan källare med vidbyggd öppen carport om 18 m<sup>2</sup> OPA. Vidare avser ansökan uppförande av fritidshus om 74 m<sup>2</sup> BTA, som ska ersätta befintligt fritidshus. Befintligt fritidshus uppges vara i dåligt skick.

Den 4 december 1997 § 234 avslår byggnadsnämnden ansökan om uppförande av ny huvudbyggnad men beviljar bygglov för komplementbyggnad om 32,4 m<sup>2</sup> BTA.

Den 5 mars 1999 inkommer fastighetsägarna med ansökan om förnyat bygglov för tillbyggnad av fritidshus till totalt 70 m<sup>2</sup> BTA.

Den 8 april 1999 § 80 beviljar miljö- och byggnadsnämnden förnyat bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 14 m<sup>2</sup> BTA till totalt 70 m<sup>2</sup> BTA.

Den 2 juni 1999 inkommer sökande med ansökan om uppförande av nytt fritidshus om 70 m<sup>2</sup> BTA som ska ersätta befintligt fritidshus.

Den 17 juni 1999 § 144 beviljar miljö- och byggnadsnämnden bygglov för uppförande av fritidshus om 70 m<sup>2</sup> BTA som en mindre avvikelse från byggnadsplanen samt rivningslov för befintligt fritidshus om 56 m<sup>2</sup> BTA.

Den 10 juli 2002 inkommer förfrågan till kommunen från grannar i området huruvida byggnationen följer bygglovet. Frågan ställs vidare till kvalitetsansvarig. Inget svar inkommer.

Den 2 oktober 2004 inkommer en ansökan om förlängning av bygglov från den 17 juni 1999 § 144 då byggnaden inte är färdigställd.

Den 9 juni 2004 beviljas förlängning av bygglovet.

Den 26 januari 2005 § K024 utfärdas slutbevis. Kvalitetsansvarig intygar att arbetet slutförts enligt gällande bestämmelser.

Den 8 augusti 2006 inkommer fråga från granne i området om byggnation pågår utan bygglov.

Den 22 april 2010 inkommer en skriftlig förfrågan om man får bygga som handlingarna på Hemnet redovisar inför försäljning av fastigheten. Bygglovenheten skriver efter kontroll av annonshandlingarna och beviljade bygglov till fastighetsägarna och redogör för vilka möjligheter plan- och bygglagen medger vid överträdelse av beviljade bygglov.

Fastighetsägarna har gjorts uppmärksamma på möjligheten att söka bygglov i efterhand. Ingen ansökan har inkommit.

Den 25 november 2010 § 180 beslutade byggnadsnämnden att påföra XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x 3 312 kronor = 13 248 kronor för överträdelse av bygglov. Fastighetsägarna föreläggs att vid ett vite om 20 000 kronor vardera ta bort det olovligt utförda på fritidshuset, uthuset och carporten i enlighet med beviljat bygglov samt återställa marknivåerna på tomten senast 6 månader efter mottagandet av beslutet. Ärendet överlämnades till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift. Avgiften avsåg en area om 158 m<sup>2</sup> BTA (12+79+77-10).

Fastighetsägaren har den 22 december 2010 skickat en begäran om omprövning av byggnadsnämndens beslut fattat den 25 november 2010 § 180 samt överklagan av detsamma till länsstyrelsen och förvaltningsrätten. I överklagandet medger fastighetsägarna att bygglov ej har sökts för källaren, men att den uppförts för längre än tio år sedan varpå preskription föreligger.

Den 24 februari 2011 beslutade byggnadsnämndens att vidhålla tidigare ställningstagande i ärendet i yttrande till förvaltningsrätten.

Skrivelse från fastighetsägarnas advokat har inkommit till byggnadsnämnden den 7 april. Fastighetsägarna anför i huvudsak att de olovliga åtgärderna är preskriberade.

Byggnadsnämnden har fått tillfälle av förvaltningsrätten att yttra sig över inkommen skrivelse. Byggnadsnämnden har inte yttrat sig.

E-post från fastighetsägarnas advokat har inkommit till byggnadsnämnden den 21 april 2011.

### **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.

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.

Har frågan om påföljd för en överträdelse inte tagits upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden inom 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.

Enligt skrivelse som inkom den 7 april 2011 framkommer att vid tidpunkten, då fastighetsägarna ansökte om förlängning av bygglov var huvudbyggnaden i huvudsak färdigbyggd. Förlängningen avsåg tid för färdigställande av ett våtutrymme. Vad gäller komplementbyggnaden konstaterade byggnadsnämnden 1995 att byggnaden uppförts utan lov.

Bevisbördan för att tioårsfristen inte passerat ligger hos byggnadsnämnden. Eftersom byggnadsnämnden inte har bevis för att de olovliga åtgärderna har utförts för mindre än tio år sedan kan byggnadsnämnden inte besluta om byggnadsavgift, tilläggsavgift samt förelägga om rättelse.

Bygglovenheten föreslår därför byggnadsnämnden att återkalla tidigare beslut fattat av byggnadsnämnden den 25 november 2010 § 180.

### **Ordförandeutlåtande**

Byggnadsnämnden föreslås återkalla beslutet enligt bygglovenhetens förslag.

---