

Antagande av detaljplan för cirkulationsplats Tyresövägen – Brakmarsvägen

Dnr: 2008BN0482

Byggnadsnämndens beslut

1. Förslag till detaljplan för cirkulationsplats Tyresövägen – Brakmarsvägen antas.
-

Beskrivning av ärendet

Tyresövägen är en av de mest trafikerade vägarna i Tyresö kommun, samtidigt som antalet permanentboende ökar i östra Tyresö. Trafikens påverkan på säkerhet och miljö i form av buller, barriärverkan, köer och trafikolyckor kan förväntas öka. Att möjliggöra för en cirkulationsplats, kommer att gynna området, i form av mindre köbildning och genom bättre flyt i trafiken. Cirkulationsplatsen kommer att bli nödvändig, i och med den ökade trafiken av både personbilar, bussar och lastbilar till och från östra Tyresö.

Planområdet är idag en t-korsning med väjningsplikt från Brakmarsvägen. Planområdet är idag inte planlagt. Planområde gränsar idag till detaljplan 304, 269 och 334. I detaljplanen 304 är markanvändningen skola, Detaljplan 269 är markanvändningen park och detaljplan 334 är markanvändningen begravningsändamål.

Byggnadsnämnden beslutade den 25 september 2008, § 92 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för cirkulationsplats för del av Tyresö 1:544, 1:823, 1:545 med enkelt planförfarande. I uppdraget ingick samråd.

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden den 26 november till och med den 17 december 2008.

Under samrådstiden har 13 synpunkter inkommit.

Under underrättelseskedet inom ett yttrande.

Till ärendet hör följande handlingar (aktbilagor):

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta anta förslaget till detaljplan för cirkulationsplats Tyresövägen – Brakmarsvägen.

Tillbyggnad och påbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av uthus

Kumla 3:985, Orrvägen 24

Dnr: 2008MB0357

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 36 m² till en total byggnadsarea om 156 m² och påbyggnad av enbostadshus med inredd vind på del av huset samt för fasadändring under förutsättning att
 - färdigt golv i tillbyggnaden placeras på en höjd lika befintlig byggnad
 2. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av uthus med en byggnadsarea om 40 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i uthuset placeras på en höjd av + 33,5 meter
 3. Avgift:

Bygglov:	8 610 kronor
<u>Bygganmälan:</u>	<u>7 056 kronor</u>
Summa avgifter:	15 666 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.

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Utstakning av tillbyggnaden och uthusets läge ska göras av fristående sakkunnig före byggstart.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Avtal med entreprenörer ska redovisas senast vid byggsamrådet för att behovet av byggförsäkring och färdigställandeskydd ska kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygganmälan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 maj 1955.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i ett plan med källare med en byggnadsarea om 120 m².

Fastighetens areal är 969 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 36 m² till en total byggnadsarea om 156 m² samt påbyggnad av enbostadshus med inredd vind på del av huset. Ansökan avser också ändrad fasadutformning på befintlig del av fasad mot sydost.

Ansökan avser vidare bygglov för nybyggnad av uthus med en byggnadsarea om 40 m².

Avvikelse från detaljplan

- högsta tillåtna byggnadshöjd (4,5 meter) överskrids med 1,5 och 2,0 meter vad gäller de två takkuporna
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomtplats (1/7 del av tomtens area, i detta fall 138 m²) med 58 m²
- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids med 10 m².

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

Ordförandeutlåtande

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 tillbyggnad och påbyggad samt fasadändring av enbostadshus samt nybyggnad av uthus.

**Bygglov i efterhand för ändring av tidigare beviljat lov,
byggnadsavgift för olovligt utförda åtgärder samt föreläggande**

Dnr: 2004MB1470

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov i efterhand för utökad källardel med en ny tillkommen bruttoarea om 64 m² beviljas.
2. Ansökan om marklov och bygglov i efterhand för markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass avslås.
3. Avgift för bygglov i efterhand: 2 016 kronor (faktureras separat)
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor för källare, markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass som uppförts utan bygglov.
5. 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 54 m²
6. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ föreläggs XX, ägaren till fastigheten X, vid vite av 100 000 kronor att ta bort det olovligt utförda förutom källardelen enligt punkt 1 ovan senast tre månader efter mottagandet av beslutet. Markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass ska tas bort så att byggnation och markuppfyllnader överensstämmer med lov beviljat den 11 februari 2005, § B033.

Upplysning

Byggnadsavgiften (20 160 kronor) ska betalas till länsstyrelsen i Stockholms län, postgironummer 3 51 72-6, inom två (2) månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Ange att betalningen avser avgift enligt plan- och bygglagen.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 12 juni 2003 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 12 juni 2003.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i två plan med en byggnadsarea om cirka 228 m².

Fastighetens areal är 1 506 m².

Bygglov för ett enbostadshus i två plan med en byggnadsarea om 200 m² beviljades den 11 februari 2005, § B033.

Den 5 september 2008 inkom klagomål på pågående byggnation. Vid tillsyn på fastigheten den 9 september 2008 konstaterades att bygglovets inte hade följts

och tillbyggnad i form av poodel med terrass, del av källare samt markuppfyllnader hade utförts utan lov.

Den 30 september 2008 inkom ansökan om lov i efterhand för tillbyggnad i form av poodel med terrass, del av källare samt markuppfyllnader.

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 2008 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren mellan oktober och december 2008. I en skrivelse från fastighetsägaren som inkom den 15 oktober framkommer följande. Sökanden anser att tillbyggnaden i form av poodel med terrass inte utgör byggnadsarea, vidare vill sökanden finna en lösning på markuppfyllnaderna tillsammans med bygglovsenheten.

Bygglovsenheten träffade den sökande på plats den 21 oktober. Då förklarades igen att kontoret anser tillbyggnad i form av poodel med terrass utgöra en byggnadsarea och att kontoret bedömer att de markuppfyllningar som gjorts inte kan godkännas då de strider mot detaljplanen. Sökanden ville då fundera på hur han skulle gå vidare för att sedan återkomma.

Den 4 december 2008 kommunicerades att fastighetsägaren fick ytterligare tid på sig att ta bort det olovligt utförda. Den 15 januari 2009 inkom en skrivelse från fastighetsägarens ombud där följande framkommer. Fastighetsägaren hävdar att den utökade tillbyggnad i form av poodel med terrass inte utgör byggnadsarea men meddelar att man kommer återgå till ursprungligt utförande. Vidare vill fastighetsägaren finna en lösning på markuppfyllnaderna tillsammans med bygglovsenheten. Slutligen önskas lov för källare i efterhand.

Den sökande har tidigare meddelat att kontakt ska sökas med kommunen för att diskutera markuppfyllnader. Ingen kontakt rörande markuppfyllnader har tagits och inga förslag på ändrade markuppfyllnader har inkommit.

Avvikelser från detaljplan

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomtplats med 28 m²
- tillbyggnaden i form av poodel med terrass ligger 1,5 meter från tomtgräns istället för tillåtna 4,5 meter.
- markuppfyllnaderna är för omfattande och strider därmed mot detaljplanen som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

Bygglovsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § när det gäller nytillkommen källardel med en bruttoarea om 64 m² och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för denna del.

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 tillbyggnad i form av poodel med terrass kan inte ses som en mindre avvikelse från detaljplanen då tillbyggnaden

innebär ett överskridande av byggrätten med cirka 28 m². Tillbyggnaden ligger också 1,5 meter från tomtgränsen istället för tillåtna 4,5 meter och innebär en betydande olägenhet för grannen i enlighet med plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

Vidare är föreslagna markuppfyllnader så omfattande, på vissa ställen upp till 3 meter, att de måste anses strida mot detaljplanen som säger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas. Markuppfyllnaderna kan därför 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 för tillbyggnad i form av pool-del med terrass samt markuppfyllnader föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad i form av pool-del med terrass samt markuppfyllnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta följande:

1. Bygglov i efterhand för utökad källardel med en nytillkommen bruttoarea om 64 m² beviljas.
2. Ansökan om marklov och bygglov i efterhand för markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass avslås.
3. Avgift för bygglov i efterhand: 2 016 kronor (faktureras separat)
4. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (5 040 kronor) = 20 160 kronor för källare, markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass som uppförts utan bygglov.
5. 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 54 m²
6. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ föreläggs XX, ägaren till fastigheten X, vid vite av 100 000 kronor att ta bort det olovligt utförda förutom källardelen enligt punkt 1 ovan senast tre månader efter mottagandet av beslutet. Markuppfyllnader och tillbyggnad i form av pool-del med terrass ska tas bort så att byggnation och markuppfyllnader överensstämmer med lov beviljat den 11 februari 2005, § B033.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Nybyggnad av fritidshus och uthus samt rivningslov
Raksta 1:95, Rakstaringen 15
Dnr: 2007MB0947

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av ett fritidshus med en bruttoarea om 120 m² och ett uthus med en byggnadsarea om 40 m² under förutsättning att
 - befintliga byggnader på fastigheten tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 29 januari 2011.
 - färdigt golv i fritidshuset placeras på en höjd av +26,15 meter
 - färdigt golv i uthuset placeras på en höjd av +24,10 meter.
2. Rivningslov beviljas för befintligt fritidshus och uthus.
3. Avgifter: Bygg- och rivningslov: 7 728 kronor
 Bygганmälan: 7 056 kronor
 Summa avgifter: 14 784 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.

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast en vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygганmälan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett äldre fritidshus och ett äldre uthus som avses rivas. Fastighetens areal är 2 353 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om

120 m² och ett uthus med en byggnadsarea om 40 m² samt rivningslov för befintliga byggnader.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrider med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 80 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrider med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrider med 10 m²
- WC kommer att installeras.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

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

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

Fastigheten ligger i område 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd för WC till tank och BDT-avlopp har meddelats den 7 januari 2009. Tillstånd att nyttja anläggningen gäller i tio år.

Ordförandeutlåtande

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 fritidshus och förråd samt rivningslov.

Strandskyddsdispens

Tyresö 1:704, Bergholmsvägen 10

Dnr: 2008BN0328

Byggnadsnämndens beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna meddelas enligt miljöbalken 7 kap 18 §. Den tomtplats som får tas i anspråk utgörs av bryggornas yta med måtten 2 x 6 meter och 4 x 2,5 meter.
 2. Avgift strandskyddsdispens: 3 000 kronor (faktureras separat)
-

Upplysning

Ett beslut om dispens upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsarbetet bör inte påbörjas innan besvärstiden (tre veckor) för statens naturvårdsverk har gått ut.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 12 december 1951 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 4 juni 1986.

Strandskydd enligt miljöbalken råder i vattnet och 100 meter in på land.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns en brygga om 6 x 1,3 meter.

Fastighetens areal är 3 264 m².

Ansökan avser dispens från miljöbalkens strandskyddsbestämmelser på den yta som tas i anspråk av bryggor om 2 x 6 meter och 4 x 2,5 meter.

Fastigheten ligger i område 18 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

Bygglövenhetens bedömning

Enligt Miljöbalken 16 §, 4 stycket får inte anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligt försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter inom strandskyddat område. Länsstyrelsen får meddela dispens från bestämmelserna i 16 § om det finns särskilda skäl. Byggnadsnämnden har delegation från Länsstyrelsen att meddela dispens från strandskyddet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Bygglövsenheten bedömer att det finns särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet. Platsen är redan ianspråktagen av befintlig brygga. Dispens från

strandskyddet gör inte att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv påverkas negativt. Inte heller bedöms djur- och växtlivet i området få negativ inverkan.

Byggnadsnämnden föreslås därför besluta att meddela dispens enligt Miljöbalken 7 kap 18 §. Den tomtplats som fått tas i anspråk utgörs av bryggornas yta.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens.

Tillbyggnad av fritidshus

Raksta 1:15, Ullbergsvägen

Dnr: 2008MB0061

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av fritidshus om 77 m² med en bruttoarea om 40 m² till en total bruttoarea för fritidshuset om 117 m² och på fastigheten om 135 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i tillbyggnadens entrévåningsplan placeras på en höjd lika befintligt golv.

2. Avgifter:	Bygglov:	3 864 kronor
	<u>Byggnämnan:</u>	<u>3 528 kronor</u>
	Summa avgifter:	7 392 kronor (faktureras separat)

Upplysning

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

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. 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.

Avtal med entreprenörer ska redovisas senast vid byggsamrådet för att behovet av byggförsäkring och färdigställandeskydd ska kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämnan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 20 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 77 m² och ett uthus om 18 m².

Fastighetens areal är 4 278 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus om 77 m² med en bruttoarea om 40 m² fördelat på 20 m² bruttoarea i entrévåningsplanet och 20 m² bruttoarea i källaren. Total bruttoarea för huvudbyggnad blir 117 m² och total bruttoarea på fastigheten blir 135 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 55 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 67 m².

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

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

Fastigheten ligger i område 7 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Arbete med ny detaljplan pågår.

På fastigheten finns BDT-avlopp slutbesiktigat den 21 juli 2005. Vätskefasen från en separerande toalett avleds till BDT-avloppet, vilket inte omfattas av tillståndet.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds bedömning är att avloppsanläggningen uppfyller miljöbalkens krav under den tid som återstår tills fastigheten kan anslutas till kommunal VA-anläggning.

Bygganmälan har inlämnats den 17 januari 2008.

Ordförandeutlåtande

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 tillbyggnad av fritidshus.

§ 7

Tillbyggnad av gymnastikhall

Bollmora 2:587, Krusbodavägen 4

Dnr: 2008BN0421

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av Dalskolans gymnastikhall med en byggnadsarea om 1 374 m² till en total byggnadsarea om 1 973 m² under förutsättning att
 - färdigt golv i tillbyggnadens våningsplan placeras på en höjd av + 35,7 meter.
2. Avgift: Bygglov: 21 000 kronor
Bygganmälan: 22 050 kronor
Summa avgifter: 43 050 kronor (faktureras separat)

Jäv

Lennart Jönsson (s) deltar inte behandlingen 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.

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

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

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan yttrande från arbetstagarorganisation föreligger.

Lokalen är anmälningspliktig enligt 38 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. För mer information se www.smohf.se.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 6 mars 1974.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns Dalskolan med gymnastikhall med en byggnadsarea om 599 m². Fastighetens areal är 12 215 m².

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 6 maj 2002 § 75 bevilja bygglov för tillbyggnad av befintliga omklädningsrum med gymnastikhall med en byggnadsarea om 599 m². Felaktig utsättning av gymnastikhallen konstaterades vid lägeskontroll utförd den 26 oktober 2006 som visar att hela gymnastikhallens västra sida ligger ca 1,5 m in på mark som inte får bebyggas. Närmaste granne

är Tyresö kommun. Därefter beslöt miljö- och byggnadsnämnden den 7 november 2006 § B331 att bevilja ändringslov med avvikelse från detaljplanen avseende placering på förbudsmarken.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av gymnastikhallen med en byggnadsarea om 1 374 m² till en total byggnadsarea om 1 973 m² med byggnadshöjden 10 meter som anpassas till befintlig gymnastikhall. Fasadmateriäl är semporit och betong.

Avvikelse från detaljplan

- högsta tillåtna byggnadshöjd (7,5 meter) överskrids med 2,5 meter
- byggnaden placerats till en mindre del på mark som inte får bebyggas

Berörd sakägare är Tyresö kommun. Markenheten har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit.

Byggnmälan har inlämnats den 18 november 2008.

Bygglövsenhetens bedömning

Enligt 3 kap 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Förslaget ger en god helhetsverkan genom att tillbyggnaden placerats i förlängningen av den befintliga gymnastikhallen och genom att taklisten placerats på samma höjd.

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 tillbyggnad av gymnastikhall med en byggnadsarea om 1 374 m².

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

§ 8

Dispens från strandskydd samt nybyggnad av förråd

Dyvik 1:1, Dyviksuddsvägen

Dnr: 2008BN0305

Byggnadsnämndens beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna meddelas enligt miljöbalken 7 kap 18 § för ett förråd om 12 m². Mark som får tas i anspråk utgörs av förrådets yta.
2. Bygglov beviljas för nybyggnad av förråd med en byggnadsarea om 12 m²
3. Avgift: Bygglov: 1 680 kronor:
Bygganmälan: 840 kronor
Dispens från strandskydd: 3 000 kronor
Summa avgifter: 5 520 kronor (faktureras separat)

Jäv

Lennart Jönsson (s) deltar inte behandlingen 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

Ett beslut om dispens upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsarbetet bör inte påbörjas innan besvärstiden (tre veckor) för statens naturvårdsverk har gått ut.

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

Byggsamråd och kontrollplan erfordras inte. Byggherren godkänns som kvalitetsansvarig.

Planförhållande

Området är inte planlagt. Strandskydd enligt miljöbalken råder 300 meter från strandlinjen.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns Dyviks lövängar och Dyviksmaren, som i kommunens naturinventering och i översiktsplanen från den 17 april 2008 pekas ut som blivande naturreservat. Fastighetens areal är 969 700 m²

Ansökan avser dispens från strandskyddet samt bygglov för nybyggnad av redskapsbod med en byggnadsarea om 12 m² med placering vid den gamla rastplatsen nära ängarna cirka 100 meter från Ällmorafjärden och cirka 70 meter

från Dyviksmaren. Boden grundläggs på natursten, fasader rödfärgas eller bestryks med järnvitriol, tak beläggs med plåt eller papp. Placeringen i området görs så att den kan ges god tillsyn samtidigt som den inte kan ses från Allmorafjärden eller från de närmaste fastigheterna som ligger på ett avstånd av cirka 300 meter. Kommunen är markägare.

Bygglovsenhetens bedömning

Syftet med ansökan är att möjliggöra uppförande av en mindre redskapsbod i området där föreningen Dyviks lövängar bedriver sin natur- och kulturminnesvårdande verksamhet. Dyviks ängar sköts sedan snart 25 år av föreningen Dyviks lövängar på ett kulturhistoriskt sätt. För att skötseln av lövängarna ska kunna fortleva i sin natur- och kulturhistoriska intressanta form behövs en mindre bod för verksamheten.

Enligt 8 kap 22 § PBL ska byggnadsnämnden genom underrättelse bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden skall utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd

Berörd sakägare är Tyresö kommun. Mark- och exploateringsenheten har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit.

Eftersom åtgärden är begränsad och avståndet cirka 300 meter till de närmaste fastigheterna bedöms de i egentlig mening inte räknas som kända sakägare.

Enligt miljöbalken 7 kap 16 § får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddat område. Länsstyrelsen får enligt miljöbalken 7 kap 18 § meddela dispens från bestämmelserna i 16 § om det finns särskilda skäl. Byggnadsnämnden har delegation från Länsstyrelsen att meddela dispens från strandskyddet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Särskilda skäl för att meddela dispens är att boden behövs för en verksamhet som gynnar allmänhetens friluftsliv samt växt- och djurliv.

Byggnadsnämnden föreslås meddela dispens från strandskyddet enligt miljöbalken 18 §. Mark som för tas i anspråk utgörs av förrådets byggnadsarea 12 m².

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för en förrådsbyggnad med en byggnadsarea om 12 m²

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar dispens från strandskyddet och bygglov för förrådet.

Nybyggnad av fritidshus och garage

Raksta 1:137, Ormvägen 20

Dnr: 2008BN0311

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m² och nybyggnad av garage med en bruttoarea om 40 m².
 2. Avgift: Bygglov: 9 660 kronor
Bygганmälan: 8 820 kronor
Summa avgifter: 18 480 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.

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd (försäkring eller bankgaranti) ska lämnas in vid byggsamrådet eller senast 1 vecka innan byggstart. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och bygганmälan.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 9 juni 1956.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 2 807 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 73 m² i våningsplanet och 47 m² i källarplanet.

Bygglov i efterhand för olovlig utgrävning under tidigare fritidshus för att tillskapa källare har lämnats den 22 november 2007 § 172. Bygglovet lämnades med mindre avvikelse från gällande detaljplan. Bygglovet upphörde att gälla då fritidshuset rasat ner i källargropen innan källaren färdigbyggts. Den nya ansökan avser ett hus med nästan samma utseende och med samma placering samt nybyggnad av ett garage om 40 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°

- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 80 m²
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrider med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrider med 10 m²
- källare kommer att anordnas
- WC kommer att installeras.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vaförsörjning med egen anläggning.

Fastigheten ligger i område 8 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns BDT-avlopp med 700 liters slamavskiljare slutbesiktigat den 29 juli 1985. Tillstånd för ändring av BDT-avlopp meddelades den 26 november 2007.

Bygganmälan har inlämnats den 23 september 2008.

Ordförandeutlåtande

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 påbyggnad av fritidshus och av nybyggnad garage.

Ändrad användning för del av bostad

Vallmon 3, Vallmovägen 14

Dnr: 2008BN0461

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 26 november 1998 och fastighetsplan som vunnit laga kraft den 15 maj 1997. Ändamålet med detaljplanen är bostäder.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 147 m². Fastighetens areal är 1 258 m².

Ansökan avser bygglov för ändrad användning för del av bostadens förrådsutrymme i suterrängvåningen. Utrymmet ska användas för medicinskt betingad fotvård 1-2 dagar i veckan med ca 6 kunder per vecka.

Avvikelse från detaljplan

- användningen av byggnaden avviker från gällande ändamål som är bostad

Ordförandeutlåtande

Eftersom jag finner att det kvarstår frågor som fordrar svar innan vi kan fatta beslut i ärendet föreslår jag att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet.

Ihopbyggnad av enbostadshus och garage

Kumla 3:222, Erstaviksvägen 5B

Dnr: 2008BN0143

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för ihopbyggnad av garage och enbostadshus med en ny byggnadsarea om 33 m² till en total byggnadsarea om 145 m².

2. Avgift:	Bygglov:	3 864 kronor	
	<u>Byggnämälän:</u>	<u>3 528 kronor</u>	
	Summa avgifter:	7 392 kronor	(faktureras separat)

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

Upplysning

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

Mellan garage och bostad ska luftsluss anordnas och redovisas senast i samband med byggsamråd.

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

Tid för samråd beställs på telefon 08-5782 9280 eller 08-5782 9463. Vid samrådet ska byggherren och kvalitetsansvarig medverka.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän byggsamråd ägt rum.

Avtal med entreprenörer ska redovisas senast vid byggsamrådet för att behovet av byggförsäkring och färdigställandeskydd ska kunna bedömas. Avtalet baseras på huvudhandlingar och utförandebeskrivningar. Informationsbroschyr om konsumentskydd vid småhusbyggande finns att ladda ner på Tyresö kommuns hemsida www.tyreso.se, under rubriken Bygga och bo, Bygglov och byggnämälän.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 juni 1970.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus med inredd vind. Enbostadshuset byggnadsarea är ca 65 m². Det finns också ett fristående garage med en byggnadsarea om 48 m².

Fastighetens areal är 1 225 m².

Ansökan avser bygglov för ihopbyggnad av enbostadshus och garage med en ny byggnadsarea om 33 m² till ett enbostadshus med en byggnadsarea om 145 m² inklusive garage.

Avvikelse från detaljplan

- byggnaden har placerats 2,7 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter

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

Bygglövsenhetens 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.

Den del av angränsande fastighet som ligger 2,7 meter från bostadshuset utgörs av en stickväg till bakomliggande fastighet/byggnation.

Förslaget är att hänföra till mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad samt utvändig ändring enbostadshus.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Olovlig tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2008BN0026

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 30 juni 1932 och ändrade planbestämmelser fastställda den 15 augusti 1991.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 83 m² varav 13 m² är olovligen tillbyggda samt ett garage med en bruttoarea om 30 m². På fastigheten finns förutom friggebod om ca 13 m² också två uthus med en bruttoarea om ca 15 respektive 11,7 m² samt ett mindre växthus utan ståhöjd. Fastighetens areal är 6 465 m².

Vid tillsyn på fastigheten X, den 18 december 2006, inför utfärdande av slutbevis på bygglov gällande tillbyggnad till en bruttoarea om 70 m², konstaterades att 13 m² uppförts utan bygglov.

Ansökan om bygglov i efterhand för det olovligt byggda om 13 m² samt bygglov för ytterligare tillbyggnad med en bruttoarea om 35 m² har inkommit byggnadsnämnden. Ansökan omfattar även en ny altan med en byggnadsarea om 28 m². Efter tillbyggnaderna får fritidshuset en bruttoarea om 118 m² och en byggnadsarea om 146 m².

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 vid byggnadstillfället gällande taxa skulle ha betalats, om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap, 7 och 9 §§ ska ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift. Tilläggsavgiften är 500 kr per m² bruttoarea som uppförts utan bygglov. Tio m² ska frånräknas. I detta fall ska tilläggsavgiften avse 3 m² (13-10).

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren från den 18 december 2006. Inga synpunkter har inkommit. Ansökan om bygglov i efterhand och ytterligare tillbyggnad har inlämnats därefter.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 33 m² (83+30-80)

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 33 m² (83-50)
- källare finns

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att befintlig inglasat uterum med en bruttoarea om 15 m² och 11,7 m² skall tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter att bygglov i efterhand beviljats.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning med egen anläggning. Inlämnat protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt.

Fastigheten ligger i område 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns mulltoalett samt BDT-avlopp med 900 liters slamavskiljare slutbesiktigat den 8 november 2000.

Ordförandeutlåtande

Eftersom jag finner att det kvarstår frågor som fordrar svar innan vi kan fatta beslut i ärendet föreslår jag att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet.

Tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2008BN0026

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
-

Planförhållande

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

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en bruttoarea om 83 m² varav 13 m² är olovligen tillbyggda samt ett garage med en bruttoarea om 30 m². På fastigheten finns även en friggebod om 13 m² och två uthus med en bruttoarea om 15 respektive 11,7 m² samt ett mindre växthus utan ståhöjd. Fastighetens areal är 6 465 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 35 m² och en altan med en byggnadsarea om 28 m².

Efter tillbyggnaderna får fritidshuset en bruttoarea om 118 m² och en byggnadsarea om 146 m².

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 4°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 68 m² (118+30-80)
- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 68 m² (118-50)
- källare finns

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Till ansökan har bifogats ett skriftligt intyg om att det fristående inglasade uterummet om 15 m² och ett uthus om 11,7 m² ska tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast 2 år efter beviljat bygglov.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren om temporär vattenförsörjning med egen anläggning. Inlämnat protokoll över mikrobiologiskt vattenprov från den egna vattentäkten visar att vattnet vid provtagningstillfället var tjänligt från hälsosynpunkt.

Fastigheten ligger i område 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

På fastigheten finns mulltoalett och BDT-avlopp med 900 liters slamavskiljare slutbesiktigat den 8 november 2000.

Ordförandeutlåtande

Eftersom jag finner att det kvarstår frågor som fordrar svar innan vi kan fatta beslut i ärendet föreslår jag att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet.

Olovligt byggande av mur

Dnr: 2007MB1130

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för olovligt byggd mur med en längd av cirka 14 meter.
 2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor för en mur med en längd av cirka 14 meter som uppförts utan bygglov.
 3. Avgift för bygglov i efterhand: 1 656 kronor.
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (6 624 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 byggnationen inte avslutats inom fem år från dagen för beslutet.

Byggsamråd behövs inte.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 15 maj 1954.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten har bygglov lämnats i flera omgångar för tillbyggnad av enbostadshus. Det senaste bygglovet är daterat den 9 februari 2006 § B030 och avser en ändring av bygglov daterat den 20 oktober 2005 § 199. Ändringen avsåg nybyggnad av förråd med en byggnadsarea om 25,5 m² till en total byggnadsarea om 228,5 m². Ansökan om nybyggnad av ett fristående garage med en inkom till kommunen den 16 juli 2007.

Fastighetens areal är 1 708 m².

En olovligt byggd mur konstaterades vid besök på platsen den 5 oktober 2007.

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 2007 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § skall fastighetsägaren beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Ägaren till fastigheten X har informerats i kommuniseringsbrev daterat den 19 oktober 2007 om möjlighet att söka bygglov i efterhand.

Ansökan om bygglov i efterhand för den olovligt byggda muren har inkommit till byggnadsnämnden den 20 december 2007.

Avvikelse från detaljplan

- muren i sin helhet placerats på mark som inte får bebyggas

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren. Inga synpunkter har inkommit.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Av fem berörda fastigheter har fastighetsägarna från tre fastigheter inget att erinra och tre fastighetsägare från två fastigheter har inte inkommit med synpunkter.

Bygglövsenhetens 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.

Muren och staketet ovanpå följer gatans lutning utefter cirka en tredjedel av fastighetens gräns mot gatan. Den påverkar inte det öppna landskap som eftersträvas och det upplevs inte på något sätt som att byggnadsverket tillkommit för att förhindra insyn från gaturummet.

Muren uppfyller kraven enligt plan- och bygglagens 3 kap och är också att hänföra till en sådan mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för olovligt byggande av mur.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglövsenhetens förslag.

§ 15

**Nybyggnad/uppställning av container samt strandskyddsdispens
Raksta 1:4, Brakmarsvägen 40**

Dnr: 2008BN0460

Ärendet utgår

§ 16

Olovlig uppställning av 3 containrar

Dnr: 2008BN0312

Ärendet utgår.

§ 17

Tillbyggnad fritidshus, olovligt byggande, lov i efterhand samt byggnadsavgift

Dnr: 2008BN0107

Byggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras.
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 januari 1951.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus med en byggnadsarea om ca 94 m² och med en bruttoarea om ca 101 m² varav ca 21 i källardelen. Därtill finns ett loft med bygglov lämnat den 16 september 2002 § B229, slutbevis saknas. På fastigheten finns även ett uthus med en byggnadsarea om 17 m² och två friggebodar på tillsammans 15 m².

Fastighetens areal är 2 230 m².

Ansökan om bygglov för tillbyggnad fritidshus har inkommit till byggnadsnämnden den 13 maj 2008.

Vid tillsyn på fastigheten den 12 augusti 2008 konstaterades att tillbyggnaden redan utförts samt att byggnadsarea över altanen tillkommit med ca 14 m².

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 2007 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor.

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

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. XX inkom med skrivelse där hon redogör för att ansökan är inlämnad och registrerad samt att ett tillfälle till att få hjälp med byggnationen yppade sig. Den större byggnadsarean har enligt uppgift tillkommit genom att fasaderna tilläggsisolerats.

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna takvinkel (20°) överskrids med 7°
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats (80 m²) med 38 m²

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrids med 51 m²
- källare har anordnats
- WC till tank har installerats.

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Fastigheten ligger i utanför etappindelad område enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 24 juni 2008). Etappindelningen kan komma att revideras.

Ordförandeutlåtande

Eftersom jag finner att det kvarstår frågor som fordrar svar innan vi kan fatta beslut i ärendet föreslår jag att byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet.

Begäran om återkallande av vitesföreläggande

Dnr: 2006MB0278

Byggnadsnämndens beslut

1. Begäran om återkallande av vitesföreläggande beslutat den 14 juni 2006, § 99 och ändrat den 31 januari 2008 § 8, avslås.
-

Beskrivning av ärendet

Den 14 juni 2006, § 99, beslutade miljö- och byggnadsnämnden, efter anmälan från fastighetsägarna, att förelägga desamma vid vite om 75 000 kronor vardera ta att bort det olovligt utförda bestående av takkupa och inbyggd altan.

Den 19 oktober 2006, § 151, beslutade miljö- och byggnadsnämnden att bevilja anstånd med att vidta rättelse tills tvisten mellan säljare och köpare avgjorts.

Den 5 juni 2007, § B146, beviljades ytterligare anstånd att gälla till den 30 november 2007.

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

Den 31 januari 2008, § 8, beslutade miljö- och byggnadsnämnden om ändring av tidigare föreläggande att riva det olovligt utförda genom att undanta inbyggd veranda om 11 m² från föreläggandet. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade också att föreläggandet om rivning skulle vara uppfyllt senast den 15 april 2008.

Den 29 maj 2008, § 41, beslutade byggnadsnämnden om förlängning av anstånd med att vidta rättelse till den 30 oktober 2008.

Den 23 oktober 2008, § 129, beslutade byggnadsnämnden om förlängning av anstånd till den 31 januari 2009.

Den 14 november 2008 inkom en begäran från fastighetsägarnas ombud om att byggnadsnämnden ska upphäva vitesföreläggandet som gäller rivning av takkupan. Fastighetsägarna menar att nämnden inte har några bevis för att takkupan byggts inom preskriptionstiden. De säger vidare att de tidigare fastighetsägarna redogjort för att takkupan byggdes före 1996 och att det inte finns anledning att ifrågasätta uppgifterna.

Den 18 december 2008, § 172, beslutade byggnadsnämnden att, i avvaktan på nämndens ställningstagande i frågan om upphävande av föreläggandet, förlänga anståndet med att vidta rättelse till den 31 mars 2009.

Bygglovsenhetens bedömning

XX begärde under våren 2006 att byggnadsnämnden skulle förelägga honom att ta bort en olovligt byggd takkupa. Enligt plan- och bygglagen 10 kap 1 § är byggnadsnämnden skyldig att ta upp frågan om påföljd eller ingripande så snart

det finns anledning att anta att en överträdelse har skett. Miljö- och bygglovs-kontoret startade därför en utredning i ärendet.

När en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand. Sedan tio år har förflutit från det att den olovliga åtgärden vidtogs, får byggnadsnämnden enligt PBL 10 kap 27 § inte besluta om föreläggande att ta bort det olovligt byggda. Eftersom lov inte kunde meddelas i efterhand och takkupan bedömdes vara byggd inom tio år tillbaka från nämndens sammanträde meddelade miljö- och byggnadsnämnden ett föreläggande om att ta bort takkupan.

XX skickade den 16 januari 2008 in skrivelser per fax (aktbilaga) till miljö- och bygglovskontoret för att visa att det olovliga inte var preskriberat när nämnden beslutade om föreläggandet.

Bygglovsenheten bedömer fortfarande att takkupan har färdigställts efter den 14 juni 1996 och att det olovliga byggandet därmed inte är preskriberat.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta att inte upphäva föreläggandet.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås byggnadsnämnden besluta att avslå begäran om återkallande av vitesföreläggandet.

§ 19

Kontaktperson angående Boverkets energideklarationsregister

Ärendet utgår

**Verksamhetsberättelse och bokslut för byggnadsnämnden och
miljö- och byggnadsnämnden 2008**

Ärendet utgår.

Ändring av sammanträdesplan för 2009

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämndens sammanträde (reserv) torsdagen den 14 maj 2009 ändras till onsdagen den 13 maj 2009.
-

Beskrivning av ärendet

En sammanträdesplan för byggnadsnämnden avseende år 2009 beslutades den 20 november 2008 § 151. Det har därefter framkommit att kommunfullmäktige har sammanträde samma dag som byggnadsnämndens planerade reservsammanträde, torsdagen den 14 maj 2009. För att undvika detta föreslås byggnadsnämnden besluta att datumet för reservsammanträdet ändras till onsdagen den 13 maj 2009.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås godkänna föreliggande förslag till ändring av sammanträdesplanen för 2009.

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Information från stadsbyggnadskontoret

Information om byggnads- och tilläggsavgifter delas ut.

Meddelanden

Överklagande av beslut den 10 april 2008 § 4, påbyggnad av enbostadshus.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagande av länsrättens beslut den 2 december 2008.
Kammarrätten meddelar inte prövningstillstånd.

Delegering av rätten att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola

Kumla 3:155, Lönnvägen 11

Dnr: 2009BN0027

Byggnadsnämndens beslut

1. Rätten att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten Kumla 3:155 delegeras till ordförande Ossian Lundström i förening med vice ordförande Kerstin Malmberg och ledamoten Gunnar Frisell. Är delegaterna oeniga ska ärendet hänskjutas till byggnadsnämnden för beslut.

Jäv

Lennart Jönsson (s) deltar inte behandlingen av ärendet på grund av jäv.

Planförhållande

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 31 januari 2008.

Beskrivning av ärendet

Fastighetens areal är 3 952 m².

På fastigheten beviljades den 17 november 2005 ett lov för tillfällig åtgärd i form av uppställning av förskolepaviljong med en byggnadsarea om 232 m². Då det tillfälliga lovet beviljades gällde en detaljplan från den 5 maj 1955. Enligt den då gällande detaljplanen var området planlagt för naturmark och förslaget stred mot detaljplanen. Fem av nio sakägare godkände inte förslaget.

Det tillfälliga lovet upphörde att gälla den 1 januari 2009.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av en förskola i form av tre uthyrningsmoduler som förses med ett påbyggt sadeltak. Byggnadsarean är 589 m².

Planbeskrivningen pekar specifikt ut den sydvästra delen av fastigheten, med sin orörda natur med ekar och andra vuxna träd, som ett tillskott till förskolans utemiljö. Man påpekar vidare att det är viktigt att tillgodose att dessa ytor kan användas för lek och utevistelser. Föreslagen byggnation försvårar tillgängligheten till denna värdefulla del av fastigheten då vinkelutbyggnaden och varuintaget i praktiken utgör en barriär mot skogspartiet.

Därmed uppfyller förslaget inte kraven i plan- och bygglagen 3 kap 1 §, avseende byggnadens placering med hänsyn till naturvärden på platsen samt byggnadens utformning.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

Ordförandeutlåtande

Inledningsvis kan jag konstatera att förslaget till placering av byggnaderna inte kan godtas och att det strider mot syftet i gällande detaljplan. Genom att föränd-

ra byggnadernas placering kan tillgängligheten till sydvästra delen av fastigheten skyddas och bli lättillgänglig för lek och utevistelser. Från arbetsmiljösynpunkt och risken för olyckor är det viktigt skilja på varutransporter och ytor som barn kan beträda.

Normalt skulle ärendet återremitteras men efter som det är av mycket brådskande natur föreslår jag byggnadsnämnden ska besluta att delegera beslutanderätten att bevilja bygglov till nämndens ordförande Ossian Lundström i förening med vice ordförande Kerstin Malmberg och ledamoten Gunnar Frisell. Uppnås inte enighet ska ärendet hänskjutas byggnadsnämnden för slutligt avgörande.
