

Ersättning för investeringskostnader

Dnr: 2006MB0899

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden ersätter XX och XX med totalt 599 581 kronor för de investeringskostnader som de lagt ner på X och som blivit onyttiga till följd av att det felaktigt beviljade bygglovets från den 14 september 2006 § 130 upphävdes av länsstyrelsen. Ränta enligt Räntelagen tillkommer från och med den 4 juli 2008 till dess att betalning sker.
-

Beskrivning av ärendet

Fastigheten X är belägen på Brevikshalvön inom Trinntorpsområdet och ägs av XX och XX. Fastigheten ingår i utbyggnadsetapp 16 i gällande etappindelning (från den 3 februari 2009) för detaljplaneläggning inom Östra Tyresö vilket innebär att någon detaljplaneläggning som berör X inte kommer att påbörjas inom den närmaste femårsperioden.

Byggnadsnämnden beviljade den 14 september 2006 § 130 bygglov på fastigheten X trots att en av ägarna till grannfastigheterna inte skrivit på och godkänt placeringen av det nya huset. XX påbörjade omedelbart omfattande markarbeten i enlighet med byggnadslovet. Bygglovets överklagades den 19 mars 2007 och länsstyrelsen upphävde sedan bygglovets den 22 januari 2008.

Byggnadsnämnden har således beviljat bygglov utan att samtliga grannar godkänt avvikelserna från gällande detaljplan. Till följd av detta beslut har ägarna till fastigheten X under lång tid tvingats att leva under stor osäkerhet vad gäller det framtida boendet samt givetvis även drabbats ekonomiskt.

Fastighetsägarna har via sitt juridiska ombud ställt ersättningsanspråk (aktbilaga) på kommunen.

Kommunen har en ansvarsförsäkring som avser att täcka kostnader som uppkommer till följd av fel i myndighetsutövning. Det har dock visat sig vara utomordentligt svårt att klargöra vilket försäkringsbolag som kommunen hade avtal med vid skadetillfället. Den första kontakten togs med försäkringsbolagen för över ett halvår sedan och ännu har inget hänt som fört ärendet framåt. Försäkringsärendet kan komma att ta mycket lång tid och kan i värsta fall kräva en prövning i domstol. Det är enligt stadsbyggnadskontoret orimligt att XX och XX, som äger X, ska behöva vänta ytterligare ett par år på att ärendet får sin slutgiltiga lösning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att följande uppgörelse träffas;

1. Byggnadsnämnden ersätter XX och XX och med totalt 599 581 kronor för de investeringskostnader som de lagt ner på X och som blivit onyttiga till följd av att det felaktigt beviljade bygglovets upphävdes av länsstyrelsen. Ränta enligt Räntelagen tillkommer från och med den 4 juli 2008 till dess att betalning sker. Ersättningsanspråk (aktbilaga) har presenterats av XX och XX som även skickat in verifieringar på utbetalade belopp.

2. Kommunen köper fastigheten X för 2,4 miljoner kronor. Värderingen är gjord med utgångspunkt ifrån vad som betalades för motsvarande fastighet i området med bortseende ifrån de omfattande markarbeten som gjorts på fastigheten. Dessa markarbeten utgör i dagsläget endast en belastning, som drar ner värdet på fastigheten. Förslag till beslut om förvärv av fastigheten kommer att behandlas i kommunstyrelsen den 31 mars 2009.

Uppgårelsen som skisseras ovan ska utgöra en helhet, det vill säga avtalen ska vara ömsesidigt beroende av varandra.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till stadsbyggnadskontorets bedömning föreslås att byggnadsnämnden ersätter XX och XX med totalt 599 581 kronor för de investeringskostnader som de lagt ner på X och som blivit onyttiga till följd av att det felaktigt beviljade bygglov från den 14 september 2006 § 130 upphävdes av länsstyrelsen. Räkta enligt Räntelagen tillkommer från och med den 4 juli 2008 till dess att betalning sker.

Planuppdrag för bostäder vid Vidjan 3

Byggnadsnämndens beslut

1. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder vid Vidjan 3, Videbacken 1 med enkelt planförfarande. I uppdraget ingår samråd. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.

Beskrivning av ärendet

För planområdet gäller detaljplan för område vid Videvägen (plan nr 267) som vann laga kraft 1994. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kvarteret Vidjan. Genomförandetiden för planerna löpte ut den 12 januari 2009. Detta innebär att det är möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan och fastighetsplan för området.

Området vid Videvägen planlades i syfte att möjliggöra villabebyggelse för permanentboende. Detta var ett led i den stora förändringen att modernisera planerna inom hela Tyresö Strand för att möjliggöra permanentboende. I planen fick de flesta fastighetsägare möjlighet att dela sina fastigheter. Det gjordes också en bedömning av lämpligt antal fastigheter inom varje kvarter med avseende på bland annat topografiska förutsättningar och fastighetsägarnas önskemål. De flesta fastighetsägarna har idag valt att genomföra sina styckningar.

Fastighetsägaren till Vidjan 3 köpte fastigheten år 1974 och var med i planprocessen vid upprättande av gällande detaljplan. En fastighet styckades av men i övrigt behölls fastigheten som den ser ut idag. Nu har fastighetsägaren önskemål om att stycka av ytterligare två fastigheter, en på den övre delen (södra delen) och en på den nedre delen (norra delen invid Videvägen). Vid planering av den nedre avstyckningen av fastigheten ska hänsyn tas till stamfastighetens avloppsanordning och anslutningspunkt.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett förslag till detaljplan för Vidjan 3, Videbacken 1 med enkelt planförfarande. I uppdraget ingår samråd. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.

Planuppdrag för bostäder vid Vidjan 8

Byggnadsnämndens beslut

1. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder vid Vidjan 8, Videvägen 41 med enkelt planförfarande. I uppdraget ingår samråd. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.
-

Beskrivning av ärendet

För planområdet gäller detaljplan för område vid Videvägen (267) som vann laga kraft 1994. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplanen för kvarteret Vidjan. Genomförandetiden för planerna löpte ut den 12 januari 2009. Detta innebär att det är möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan och fastighetsplan för området.

Området vid Videvägen planlades i syfte att möjliggöra villabebyggelse för permanentboende. Detta var ett led i den stora förändringen att modernisera planerna inom hela Tyresö Strand för att möjliggöra permanentboende. I planen fick de flesta fastighetsägare möjlighet att dela sina fastigheter. Det gjordes också en bedömning av lämpligt antal fastigheter inom varje kvarter med avseende på bland annat topografiska förutsättningar och fastighetsägarnas önskemål. De flesta fastighetsägarna har idag valt att genomföra sina styckningar.

Fastighetsägaren till Vidjan 8 köpte fastigheten år 2007 och har inkommit med en önskan om att dela fastigheten. De tidigare ägarna avstod avstyckning vid framtagande av gällande detaljplan.

Möjligheten att dela fastigheten utan att skapa servitut för tillfartsväg till stamfastigheten kommer att undersökas.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett förslag till detaljplan för Vidjan 8, Videvägen 41 med enkelt planförfarande. I uppdraget ingår samråd. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.

Strandskyddsdispens för förlängning av befintlig brygga Dyvik 1:1, Dyviksudd

Dnr: 2008BN0189

Byggnadsnämndens beslut

1. Dispens från strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 18 § meddelas för förlängning av befintlig brygga från ca 3 meter till cirka 10 meter i samband med att en befintlig brygga tillhörande Dyvik 1:301 tas bort.
2. Avgift för strandskyddsdispens: 3 000 kronor (faktureras separat)

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

Upplysning

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

Byggnadsarbetet bör inte påbörjas innan besvärstiden (tre veckor) för Statens Naturvårdsverk har gått ut.

Planförhållande

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 12 mars 1957 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985. Strandskyddsförordnande enligt miljöbalken gäller.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för att förlänga en brygga med cirka 7 meter till en sammanlagd längd om cirka 10 meter och en bredd om ca 1 meter. På bryggan kommer tre båtplatser att anordnas. Om dispens beviljas kommer befintlig brygga tillhörande fastighet Dyvik 1:301 att rivas. Antalet båtplatser i viken förändras inte.

Lagfaren ägare till fastigheten Dyvik 1:1 är Tyresö kommun. Det nyttjanderättsavtal som finns mellan Dyviksudds tomtägarförening och Tyresö Kommun tillåter ombyggnation av bryggor under förutsättning att bryggan tillhör och nyttjas av Dyviksudds tomtägarförening och inte enskilda personer. Bryggan ska också vara tillgänglig för allmänheten.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan. Bryggan är belägen inom vattenområde betecknat Vb vilket betyder "vattenområde som i viss mån får överbyggas".

Enligt kommunens översiktsplan kan ytterligare ett antal bryggplatser i vattnet anläggas. Konsekvensen för eventuell påverkan på landskap, vatten, natur och friluftsliv ska utredas i samband med utvidgningen av brygganläggningar. Kommunekologen Göran Bardun har i sitt yttrande angående bryggans förlängning inget att erinra i frågan. Inte heller fiskevårdsföreningen har några invändningar mot åtgärden.

Skriftligt godkännande till förslaget från fastighetsägaren Tyresö kommun har bifogats ansökan.

Bygglovsenhetens bedömning

Bygglovsenheten bedömer att det finns skäl att bevilja strandskyddsdispens då platsen redan är ianspråktagen av en brygga och därmed saknar förlängningen av bryggan betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte när det gäller den allemansrättliga tillgängligheten.

Förlängningen av bryggan innebär att en befintlig brygga tas bort varför antalet bryggor i viken minskas med en brygga om ca 5 meter.

Efter ett positivt yttrande från kommunekologen att bryggan inte bedöms påverka naturvärdena bedöms bryggplatsen vara förenlig med översiktsplanens syften.

Byggnadsnämnden föreslås meddela dispens från strandskyddet för förlängning av befintlig brygga.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden meddelar dispens från strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 18 § för förlängning av befintlig brygga från 3 meter till en sammanlagd längd om 10 meter och en bredd om ca 1 meter.

Förhandsbesked om tillbyggnad av fritidshus

Dnr: 2008MB0031

Byggnadsnämndens beslut

1. Som förhandsbesked meddelas att bygglov för tillbyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om 33 m² inte kommer att meddelas.
 2. Avgift: 0 kronor.
-

Planförhållande

Området är inte planlagt. Området är beskrivet i översiktsplanen 1998 (ÖP 98) som ett område där äldre fritidsbebyggelse ska bevaras. Fastigheten omfattas av strandskyddsförordnanden enligt 7 kap, 13 §, miljöbalken. Översiktsplan för Tyresö kommun har antagits den 17 april 2007.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett fritidshus i ett plan med en bruttoarea om 136 m² med källare under del av byggnaden samt två komplementbyggnader varav ett garage om 30 m² och ett förråd (friggebod) om 10 m². Fastighetens areal är 3 770 m².

Den 28 september 1989, § 254, beviljade byggnadsnämnden bygglov för tillbyggnad av fritidshus om ca 45 m² med en bruttoarea om ca 44 m² (98 %) till totalt ca 89 m².

Den 27 januari 2000, § 8, beviljade miljö- och byggnadsnämnden bygglov för tillbyggnad av fritidshus om ca 89 m² med en bruttoarea om ca 42 m² (47 %) till totalt ca 131 m², samt meddelade dispens från strandskyddet.

Den 6 maj 2002, § 80, beviljade miljö- och byggnadsnämnden bygglov för garage med en byggnadsarea om 30 m² under förutsättning att förråd om 6 m² tas bort före utfärdande av slutbevis, eller senast den 6 maj 2004. Vid tillsyn den 2 mars 2006 konstaterades att förråd om 6 m² tagits bort.

Den 2 mars 2006, § 26, beviljade miljö- och byggnadsnämnden förnyelse av lov och ändring av lov för tillbyggnad av fritidshus med inbyggd entré om 5 m² (4 %) till totalt 136 m².

Slutbevis för har utfärdats den 11 april 2007.

Ansökan om bygglov för ytterligare tillbyggnad (förlängning) av fritidshuset om 33 m² lämnades in av fastighetsägaren den 14 maj 2007.

Ansökan behandlades vid ordförandeberedning den 9 augusti 2007 varefter fastighetsägaren samma dag meddelats att praxis i området är tillbyggnad med 30 % av den ursprungliga byggnadsarean för fritidshuset. Eftersom detta redan är uppfyllt ansåg beredningen att ytterligare tillbyggnad inte var möjlig.

Fastighetsägaren har den 10 januari 2008 lämnat in en förhandsförfrågan om bygglov avseende tillbyggnad av fritidshuset med en byggnadsarea om 33 m² till totalt 149 m², vilket innebär en ökning med cirka 67 % av den byggnadsarea som fritidshuset fick efter bygglovet 1989. Fastighetsägaren hänvisar till den pågående översiktsplanen där det i Nyforsområdet föreslås bebyggelse för permanentboende och vill ha ärendet prövat i miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 21 februari 2008 § 23 att förhandsbesked inte meddelas varefter sökanden överklagade beslutet. Därefter har Länsstyrelsen i beslut den 23 januari 2009 återförvisat ärendet till byggnadsnämnden i Tyresö kommun för ny handläggning bland annat på grund av att den nya översiktsplanen anger nya riktlinjer för markanvändning samt att kommunen anfört att förslaget inte uppfyller kraven i 2 kap 3 § PBL men inte vidare utvecklat detta.

Översiktsplanen 1998 (ÖP 98) ska beaktas där Nyforsområdets kulturmiljö ska bevaras och där det tills vidare tillåts kompletteringsåtgärder som mindre tillbyggnader och uthus. I den nya översiktsplanen från den 17 april 2007 ska beaktas att området planeras få större byggrätter samt kommunalt vatten och avlopp och att viss förtätning kan komma att ske.

Förslag till beslut att förhandsbesked inte kommer att meddelas samt avgift enligt 2005 års taxa har kommunicerats med sökanden

Bygglovenhetens bedömning

Bygglov för tillbyggnad med mer än 30 % av ursprunglig byggnadsarea för fritidshuset strider mot byggnadsnämndens praxis för området vid Nyfors varför förhandsbesked om bygglov inte kan meddelas. Förslaget kan inte heller betraktas som en kompletteringsåtgärd enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Enligt plan- och bygglagen PBL, 8 kap 12 § punkt 2 ska ansökningar om bygglov inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden inte ska föregås av detaljpaneläggning bland annat på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § punkt 1 där prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse.

Den nya översiktsplanen har antagits den 17 april 2007. Nyforsområdet planeras få större byggrätter och viss förtätning kan komma att ske i kommande detaljpaneläggning. Stadsbyggnadskontoret har meddelat att det inte finns stöd i den nya översiktsplanen för tillbyggnad utöver praxis och hänvisar till att när området kommer att planläggas kan viss förtätning komma att ske varför ansökningar om bygglov strider mot 5 kap 1 § punkt 1 och därför inte ska bifallas.

Enligt PBL 2 kap 3 § punkt 4 ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bland annat vattenförsörjning och avlopp.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har i yttrande den 19 februari 2009 lämnat följande beslutsmotivering. Befintligt avlopp har tillstånd och bedöms fungera. Den bygglovspliktiga förändringen bedöms inte förändra belastningen på avloppet. Anläggningen kan därför brukas den tid som återstår tills anslut-

ning till kommunalt avlopp kan ske. Förslaget uppfyller därför kraven i PBL 2 kap § 3 avseende möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Eftersom förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 12 § och 5 kap § 1 punkt 1 därmed saknas föreslås att byggnadsnämnden med stöd av plan- och bygglagen 8 kap 34 § meddelar att förhandsbesked för tillbyggnad av fritidshuset med en byggnadsarea om 33 m² inte kommer att meddelas.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovenhetens förslag.

Bygglov i efterhand för källarförråd och byggnadsavgift

Dnr: 2003MB0287

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov i efterhand med avvikelse från gällande detaljplan beviljas för källarförråd med en bruttoarea om 70 m² till en total bruttoarea om 140 m² på fritidshuset
 2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2 880 kronor) = 11 520 kronor för källarförråd som uppförts utan bygglov.
 3. Avgift: Bygglov: 2 880 kronor
Byggnadsavgiften: 1 440 kronor
Summa avgifter: 4 320 kronor (faktureras separat)
 4. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol, för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt PBL 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en bruttoarea om 60 m² (70-10).
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (11 520 kronor) skall 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.

Byggsamråd har skett den 11 juni 2003.

Planförhållande

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

Fastigheten ligger i område 9 enligt planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 4 juni 2003 § B111 bevilja bygglov med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus med bruttoarea om 70 m²

Fastighetens areal är 2 167 m².

Vid tillsyn på tomtplatsen konstaterades att källarförråd med bruttoarea om 70 m² och invändig höjd av 2,25 meter olovligt utförts under fritidshuset i stället för krypgrund.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § ska fastighetsägare beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Fastighetsägarna har i brev den 28 december 2005 informerats om möjlighet att lämna in ansökan om bygglov i efterhand för källarförrådet med bruttoarea om 70 m² under fritidshuset. Ansökan inkom

den 9 mars 2006 om lov i efterhand med bygglovsritningar (fasader och sektion) som redovisar källarförråd med bruttoarea om 70 m² med invändig höjd 2,25 meter in till miljö- och byggnadsnämnden

Vid ny tillsyn på fastigheten X konstaterades emellertid att förråd under altanen olovligt utförts varvid byggnadsnämnden kommunicerade ett förslag till beslut den 21 mars 2007 där ni uppmanades ta bort förrådet under altanen. En ny förfrågan med nya handlingar som redovisar förråd under altanen med grannars godkännanden lämnades in tillsammans med skrivelse med klagomål på det kommunicerade beslutet den 17 augusti 2007.

Ny ansökan om bygglov i efterhand för det olovligt byggda källarförrådet under fritidshuset med bruttoarea om 70 m² samt förrådet under altanen med bruttoarea om 15 m² inkom till byggnadsnämnden den 12 juni 2008.

Vid möte med bygglovskontoret den 11 november 2008 har ni ombetts att lämna in nya reviderade handlingar där förrådet under verandan inte är redovisad eftersom byggnadsnämnden bedömt att bygglov i efterhand inte kan påräknas. Reviderade fasadritningar där förrådet under verandan tagits bort har lämnats in till byggnadsnämnden den 2 december 2008.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall 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 2005 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd (källarförråd med bruttoarea om 70 m²) är 4 x bygglovsavgiften (2 880 kronor) = 11 520 kronor.

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

Avvikelse från detaljplan

- största tillåtna bruttoarea för fritidshus (50 m²) överskrider med 90 m²
- WC kommer att installeras

Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare har bifogats ansökan.

Kommunicering med mottagningssbevis av förslag till beslut har gjorts den 20 januari 2009 och uthämtats av fastighetsägarna den 11 februari 2009. När yttrandetiden den 4 mars gått ut hade inget yttrande inlämnats.

Vid tillsyn på fastigheten den 26 mars 2009 var förrådet under verandan borttaget.

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 i efter-

hand för källarförråd under fritidshuset med en bruttoarea om 70 m² och invändig höjd 2,25 meter till en total bruttoarea om 140 m² på fritidshuset

Eftersom uppförande av källarförrådet skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2 880 kronor) = 11 520 kronor.

Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol, för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt PBL 10 kap, 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en bruttoarea om 60 m² (70-10).

Olovligt byggande

Dnr: 2008BN0183

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, förra ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor för olovligt byggande av garage med en bruttoarea 63 m².
 2. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt PBL 10 kap 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en bruttoarea om 53 m² (63-10).
-

Upplysning

Byggnadsavgiften (6 624 kronor) skall 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 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett garage med en byggnadsarea om 24 m², ett fritidshus med en bruttoarea om 94 m² i entréplanet och 15 m² i källarplanet samt ett olovligt byggt garage med en bruttoarea om 63 m² placerat under del av altanen. Fritidshuset har också en olovligt inbyggd veranda med en bruttoarea om ca 15 m² som är svår att datera till yngre än 10 år och får därför anses vara pre-skriberad.

Fastighetens areal är 2 515 m².

Klagomål på olovligt byggande inkom till kommunen den 6 mars 2006 och den 27 juni 2006.

Vid tillsyn på fastigheten X den 12 september 2007, konstaterades att ett garage uppförts under altanen utan att bygglov söktes.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 4 § skall byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov/marklov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt 2006 års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats.

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

Förslag till beslut har kommunicerats med både dåvarande och nuvarande fastighetsägare.

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

Ansökan om bygglov i efterhand för del av garaget har diskuterats i den politiska beredningsgruppen och nuvarande fastighetsägarna, som har rådighet över fastigheten, har delgivits den politiska synen på vad som kan och krävs för att bygglov i efterhand ska provas positivt.

Någon ansökan om bygglov i efterhand med tillhörande handlingar har inte inkommit till byggnadsnämnden.

Rivningsföreläggande med vite behandlas i kommande paragraf.

Vid tillsyn på fastigheten X, den 26 mars 2009, konstaterades att det olovligt utförda inte var borttaget.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom uppförande av garage skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX och XX, förra ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 656 kronor) = 6 624 kronor för olovligt byggande av garage med en bruttoarea 63 m².
2. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt PBL 10 kap 7 och 9 §§. Avgiften ska avse en bruttoarea om 53 m² (63-10).

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Olovligt byggt garage

Dnr: 2008BN0183

Byggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 75 000 kronor vardera föreläggs XX och XX ägarna till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda garaget med en bruttoarea om 63 m² beläget under altanen senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.
 2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 18 § skall beslutet gälla omedelbart.
-

Planförhållande

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

Ärendebeskrivning

På fastigheten finns ett garage med en byggnadsarea om 24 m², ett fritidshus med en bruttoarea om 94 m² i entréplanet och 15 m² i källarplanet samt ett olovligt byggt garage med en bruttoarea om 63 m² placerat under del av altanen. Fritidshuset har också en olovligt inbyggd veranda med en bruttoarea om ca 15 m² som är svår att datera till yngre än 10 år och får därför anses vara pre-skriberad.

Fastighetens areal är 2 515 m².

Klagomål på olovligt byggande på fastigheten X har inkommit till byggnadsnämnden den 6 mars 2006 och den 27 juni 2006.

Vid tillsyn på fastigheten X, den 12 september 2006 konstaterades att ett garage med en bruttoarea om 63 m² uppförts under altanen utan att bygglov söktes.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 9 § skall byggnadsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet, byggnad eller anläggning som den olovliga åtgärden avsåg. Ägare när överträdelsen begicks var XX och XX.

Byggnadsavgiften har behandlats i föregående paragraf.

Förslag till beslut har kommunicerats med nuvarande och föregående ägare.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § skall fastighetsägarna beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Ägarna till fastigheten X har informerats i kommuniseringsbrevet om möjlighet att söka bygglov/marklov i efterhand och har även i brevet givits möjlighet att rätta det olovliga före ärendets behandling i nämnden den 26 februari 2009.

Kommunicering med mål att hitta ett förslag på minskning av bruttoarean till den area som ryms inom bedömningsgrunderna för byggande i området har förts. Ett förslag har lämnats efter att ärendet diskuterat i politikerberedningen.

Fastighetsägarna har i kommuniseringsbrev givits möjlighet att inkomma med kompletterande handlingar för att ärende ska kunna behandlas på byggnadsnämnden.

Inga handlingar har inkommit

Vid tillsyn på fastigheten X, den 26 mars 2009, konstaterades att det olovligt utförda inte var borttaget.

Bygglovsenhetens bedömning

Eftersom byggande av garage med en bruttoarea 63 m² skett utan att bygglov sökts föreslås att byggnadsnämnden beslutar att

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 14, 15 och 18 §§ vid vite av 75 000 kronor vardera föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda garaget med en bruttoarea om 63 m² beläget under altanen senast 3 månader efter mottagandet av beslutet.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 18 § skall beslutet gälla omedelbart.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Tillbyggnad av enbostadshus

Dnr: 2008BN0438

Byggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus avslås.
 2. Avgift: 3 000 kronor
-

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 21 oktober 1938.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 126 m².

Fastighetens areal är 1 173 m².

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 22 m². Bruttoarea om ca 7 m² tillskapas under befintlig balkong som redan utgör byggnadsarea inom de 126 m² som enbostadshuset upptar.

Den 30 januari 2003 § 2 beviljade dåvarande miljö- och byggnadsnämnd bygglov med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av enbostadshus med ett garage och en bastu om 51,3 m² från 126 m² till en total byggnadsarea om 177,3 m². Förutom att byggnadsarean överskred den tillåtna arean med ca 41% placerades tillbyggnaden 0 meter från gräns istället för tillåtna 4,5 meter och helt på mark som inte får bebyggas. Bygglovets nyttjades aldrig och har upphört att gälla.

Avvikelse från detaljplan

- tillbyggnaden i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas
- byggnaden placerats 0 meter från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 meter
- den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomtplats (126 m²) med 22 m² (17%)

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden som skriftligen begärt att få ärendet prövat i byggnadsnämnden.

Berörda grannar har inte givits möjlighet att yttra sig över föreslagen byggnation.

Bygglovsenhetens 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.

Tillbyggnaden strider mot både största tillåtna byggnadsarea med 17 % och placeras i tomtgräns istället för 4,5 meter från densamma. Bygglovsenheten anser inte att den föreslagna byggnationen är en sådan mindre avvikelse som rymms inom syftet med gällande detaljplan.

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

Ordförandeutlåtande

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

§ 53

Marklov för anläggande av bullervall **Bollmora 2:1, Tyresövägen** **Dnr: 2008BN0025**

Byggnadsnämndens beslut

1. Marklov beviljas för anläggande av bullerdämpande jordvall.
2. Avgift: 7 560 kronor.

Jäv

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

Val av ordförande

Ann-Christin Svensson (m) valdes till ordförande i detta ärende då Lennart Jönsson (s), 2: e vice ordförande inte kunde delta i ärendet på grund av jäv.

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.

Byggsamråd erfordras inte.

Lägeskontroll av vallen i plan och höjd ska inlämnas innan slutbevis kan utfärdas.

Planförhållande

För området gäller detaljplan som vunnit laga kraft den 20 april 1989.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser marklov för anläggande av en bullerdämpande jordvall med en högsta plushöjd om +34,00 meter en längd av ca 90 meter och en bredd om ca 20 meter på bredaste stället. Vallen anläggs på naturmark.

Vallen avser att minska bullernivån vid fasad på adresserna Bagarsvängen 5 och 7 från ca 61-65 dB(A) till riktvärdet 55 dB(A) enligt riksdagen och infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Detta enligt Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds yttrande i ärendet (aktbilaga).

Bullernivån beräknas enligt sökande minska med 10 dB(A) för alla lägenheter utom de belägna högst upp.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

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

Bygglovsenhetens bedömning

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § och stämmer väl överens med av riksdagen uttalade mål.

Natur kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag utan att det strider mot detaljplanen. Jordvallen med nya träd och buskar får anses som en sådan anläggning och därför föreslås att byggnadsnämnden beviljar marklov.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglovsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

§ 54

Ärendet utgår.

Nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad

Brevik 1:599, Sjöbergavägen 22

Dnr: 2009BN0029

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med avvikelse från gällande detaljplan för nybyggnad av fritidshus med en bruttoarea om 120 m² samt nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 40 m² under förutsättning att
 - befintliga byggnader på fastigheten tas bort innan slutbevis utfärdas, dock senast den 26 mars 2011.
 - huvudbyggnadens och komplementbyggnadens sockelhöjder inte blir högre än fasadritningarna visar

2. Avgift:	Bygglov:	9 200 kronor	
	Byggnämälän:	8 400 kronor	
	Summa avgifter:	17 600 kronor	(faktureras separat)

Upplysning

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

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.

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

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 byggnämälän.

Planförhållande

För området gäller detaljplan fastställd den 5 januari 1951 samt ändrade planbestämmelser fastställda den 21 februari 1985.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns en vedbod med en byggnadsarea om 16 m², ett uthus om 10 m², en byggbod om 25 m² samt en friggebod.

Fastighetens areal är 1 988 m².

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus i en våning med en bruttoarea om 120 m² samt nybyggnad av en komplementbyggnad med en bruttoarea 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) överskrids med 70 m²
- största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad (30 m²) överskrids 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 2 år efter beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad.

Fastigheten ligger inte i område med planerad etappindelning för nya detaljplaner (från den 3 februari 2009). Etappindelningen kan komma att revideras.

Tillstånd att på fastigheten inrätta WC och BDT-avlopp har lämnats av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund den 27 augusti 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 nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad.

§ 56

Tillbyggnad av butiksbyggnad på handelsträdgård

Näsby 4:405, Vendelsövägen 50

Dnr: 2009BN0035

Byggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas för tidsbegränsat bygglov med avvikelse från gällande detaljplan för tillbyggnad av butiksbyggnad med en byggnadsarea om ca 56 m² till en total byggnadsarea om ca 110 m² samt nybyggnad av plank med en längd av ca 12 meter beviljas att gälla till och med den 26 mars 2014.

- | | | | |
|------------|-----------------|---------------|----------------------|
| 2. Avgift: | Bygglov: | 6 900 kronor | |
| | Bygganmälan: | 6 300 kronor | |
| | Summa avgifter: | 13 200 kronor | (faktureras separat) |

Jäv

Gunnar Frisell (s) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

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.

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 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 fastställd den 31 maj 1952.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns en handelsträdgårdsbyggnad med en byggnadsarea om ca 30 m².

Fastighetens areal är 1 598 m².

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov att gälla till och med den 31 december 2015 för tillbyggnad av butiksbyggnaden med en byggnadsarea om 56 m² varav 23 m² utgörs av skärmtak. Ansökan avser även nybyggnad av plank med en höjd av 1,8 meter och en längd av ca 12 meter. Efter tillbyggnad blir den totala byggnadsarean ca 110 m².

Avvikelse från detaljplan

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att

- områdets/byggnadens användning avviker från gällande ändamål som är bostäder
- byggnaden 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.

Förslag till framtida markanvändning enligt gällande översiktsplan är att området reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter eller handel. Området består idag av OKQ8: s bensinpumpstation och Norrby handelsträdgård.

Bygglövsenhetens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 14 § får tidsbegränsat bygglov ges för högst fem år. Tidsbegränsat bygglov får lämnas för en åtgärd som uppfyller något eller några krav men inte alla kraven i 11 eller 12 § och om sökande begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Förslaget är att hänföra till en sådan mindre avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och uppfyller kraven enligt 14 § därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad enligt ovan att gälla till och med den 26 mars 2014.

Ordförandeutlåtande

Med hänvisning till bygglövsenhetens bedömning föreslås att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov.

Delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Delegationsbesluten framgår av bilaga till protokollet.

Ordförandeutlåtande

Byggnadsnämnden föreslås notera redovisningen.

Meddelanden

Överklagande av länsstyrelsens beslut den 27 oktober 2008.
Fastighetsägaren har i skrivelse inkommen till länsrätten den 12 februari 2009 återkallat sitt överklagande.
Länsrätten avskriver målet från vidare handläggning.

Överklagande av beslut om byggnadsavgift samt vitesförläggande att vidta rättelse.
Länsstyrelsen ändrar beslutet på så sätt att den olovligt uppförda muren vid föreskrivet vite ska tas bort senast tre månader efter mottagandet av länsstyrelsens beslut. I övrigt avslås överklaganden.

Information

Installation av eldstad

Inom Tyresö kommun finns det tre områden där detaljplanen inte tillåter installation av eldstad. Två av de tre områdena är belägna i Västra Farmarstigen (plan 204 & 209) och det tredje området är beläget i Östra Öringe (plan nr 220).