

Byggnadsnämnden

SOLSIDAN 27 (FALKS VÄG 36)

Klagomål om byggande

Ärendet

Klagomål om olovligt byggande inkom till byggnadsnämnden den 28 oktober 2019.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att vissa åtgärder har vidtagits som krävt lov eller anmälan. Under processen och efter uppmaningar till fastighetsägaren har rättelser skett. Kontoret finner inte skäl att ingripa ytterligare och ärendet ska avslutas med ett beslut som kan överklagas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 5 § och 7 § plan- och bygglagen (2010:900) att lämna anmälan utan åtgärd eftersom skäl för att ingripa saknas.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Bakgrund

Det har pågått/pågår tre olika ärenden på fastigheten enligt nedan:
Dnr BN 2019-0435, ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.
Bygglov beviljades 2019-07-17. Startbesked gavs 2019-09-18. Länsstyrelsen avsåg överklagandet. Mark- och miljödomstolen upphävde lovet och ärendet ligger hos mark- och miljööverdomstolen för slutlig prövning.

Dnr BN 2019-1112, klagomål om olovligt byggande inkom 2019-10-28

Dnr BN 2019-1240. Byggnadsnämnden beviljade 2020-03-17 nytt bygglov för enbostadshus efter det att det ursprungliga förslaget hade reviderats och att synpunkterna från Mark- och miljödomstolen i det tidigare lovet beaktats.



Startbesked gavs 2020-04-15 och bygget har påbörjats. Även det beslutet har överklagats. Länsstyrelsen har avslagit överklagandet och ärendet ligger hos mark- och miljödomstolen för prövning.

Det första klagomålet kom in när byggnadsarbeten med det första bygglovet påbörjades. Fram till idag har inkommit flera klagomål, i olika sammanhang och från många parter vilket har gjort att en del synpunkterna och klagomål har registrerats till respektive ärende pågående ärende. Det gäller till exempel det pågående bygget och om en tidigare diskuterad brandvägg avses sättas upp i huset vilket det nya lovet inte medger. Den frågan ingår inte det här tillsynsärendet.

Klagomål

En sammanfattning av klagomålen och kontorets ageranden redovisas här:

2019-10-28 inkom en anmälan per telefon från en granne. Klagomålet avsåg sprängningar vid gatan för ett förmodat Attefalls hus.

Handläggaren gjorde tillsyn på plats och påpekade för fastighetsägaren att markförändringen inte ingick i lovet och att marken skulle återställas. Marken återställdes till den ursprungliga kort efter tillsynen. Någon notering i ärendet finns dock inte.

2019-11-09 kom en lista över övriga byggnation som ägaren till Solsidan 27 hade gjort i kommunen. Anmälaren menade att avsikten med bygglovet på fastigheten Solsidan 27 är att omvandla byggnaden från enbostadshus till parhus såsom företaget tidigare hade gjort i Danderyds kommun och även andra kommunen.

2019-11-11 inkom klagomål från en annan granne. I det hemställs att byggnadsnämnden skyndsamt ska vidta åtgärder med anledning av pågående byggnation på fastigheten Solsidan 27. Vidare inkom kritik på handläggaren och handläggning av ärendet. Klaganden har uppfattning att bottenplatta väsentligt avviker från beviljat bygglov och att anläggandet av bottenplattan är inne i en slutfas och när som helst kommer betong att tillföras. Därför var det påkallat, enligt klaganden, att Byggnadsnämnden agerar utan dröjsmål. Bilden som visar uppförandet av husets bottenplatta bifogas.



2019-11-13 tillskrev miljö- och stadsbyggnadskontoret klagandena att vid en eventuell kommande anmälan om Attefallsåtgärder kommer ärendet att redovisas för byggnadsnämnden. Beslutet kommer att fattas av byggnadsnämnden och inte på delegation och att Miljö- och stadsbyggnadskontoret har för avsikt att i samband med en sådan anmälan göra en lämplighetsprövning av Attefallsåtgärder på fastigheten.

2019-11-14 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret en kontrollmätning på plats om byggnadens läge med hänsyn till avstånd till tomtgräns och grundens höjd vilket stämde överens med detaljplanen.

2019-11-14, inkom klagomål från flera grannar som ansåg att en väsentlig avvikelse föreligger och att kommunen har en skyldighet att agera och begärde att miljö- och stadsbyggnadskontoret omedelbart ska anmoda byggherren att inte gjuta en betongplatta i avvaktan på byggnadsnämndens/stadsbyggnadskontorets ställningstagande i frågan. Grannarna ansåg att betongplattan ska överensstämma med meddelat bygglov och att den ändring som skett inte är av den art att byggnadsnämnden och stadsbyggnadskontoret kan bortse från den.

2019-11-15 Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde tillsyn på plats. Kontoret konstaterade att inramningen för gjutning av grunden var större än det beviljade lovet och att rättelse måste ske. Byggherren var på plats och meddelades. Byggherren intygade att gjutningen helt kommer att ske i enlighet med bygglovet och att den aktuella extra ytan inte kommer att gjas.

2019-11-15 Ytterligare klagomål inkom om att byggbolaget har byggt en ram för gjutningen som inkluderar nordöstra hörnet och täckt för den del av bottenplattan som stred mot bygglovet och föreskrifter om värmeisolering (BBR avsnitt 9).



Bild tagen 2019-11-16.

2019-11-17 inkom synpunkter om att det är en fördel att den aktuella nordöstra delen inte gjutits men att den i sin nuvarande ogjutna form strider mot bygglovets ändå eftersom den delen saknar lov men arbetet har påbörjats.

2019-11-17 inkom påpekande från en annan granne att det finns anledning enligt påtalat mail den 14 november 2019 och att enligt beviljat bygglov och baserat på handlingar i startbeskedet ska bottenplattan vara 117,5 m². Den bottenplatta som nu byggts är 12,5 x 10 = 125 m². Den är inte i överensstämmelse med beviljat bygglov, och inte heller förenlig med planbestämmelsen om att endast 15 % av tomt får bebyggas (i detta fall 805 x 0,15 = 120,75 m²).

Grannen vill bli informerad om byggnadsnämndens fortsatta handläggning av grannarnas begäran om åtgärdsföreläggande.

2019-11-18 kontakter miljö- och stadsbyggnadskontoret fastighetsägaren, (registrerad i lovärendet). Fastighetsägaren får tillfälle att inkomma med synpunkter över inkomna klagomål samt att med bilder bevisa att ledningarna är borttagna eller göra det möjligt på plats för tillsyn av den aktuella platsen dvs att den fastspikade ytan tas bort för tillsyn.

2019-11-20, (antecknat i ursprungligt lov), Fastighetsägaren skickar foto men som inte tydligt visar att ledningarna och inramningen är borttagna.



2019-11-20, (lovärendet), Kontoret meddelar fastighetsägaren att bilden är otydlig och inte visar att ledningarna är borta samt tydliggör att inramningen måste tas bort.

2019-11-26 inkom en granne med påminnelse och begäran om att, i samband med begäran av den 18 november 2019 om utfärdande av föreläggande om rättelse enligt PBL 11 kap 20 § bli underrättad om byggnadsnämndens fortsatta handläggning av begäran om föreläggande. Grannen vill utan dröjsmål ha besked om byggnadsnämnden vid förestående sammanträde den 11 december avser att ta ställning till frågan om utfärdande av föreläggande om återställande av plattan i enlighet med meddelat bygglov. Om frågan inte var upptagen på dagordningen för sammanträdet den 11 december emotses besked om varför så inte är fallet och hur frågan i så fall kommer att handläggas av byggnadsnämnden och/eller stadsbyggnadskontoret. I alla händelser emotses ett formellt beslut med anledning grannarnas framställan till byggnadsnämnden om utfärdande av föreläggande om återställande av plattan i enlighet med meddelat bygglov.

2019-12-14 En granne påpekar och påminner om föreläggande om rättelse enligt PBL 11 kap 20 §. Grannen efterfrågat ett möte med byggnadsnämnden i anledning av bygglovsärendet och därmed förenade frågor.



Ett möte hölls mellan miljö-och stadsbyggnadskontoret och grannen (en av de klagande) där klargöranden gjordes om att beslut kommer att fattas men att ärendet är aktivt, att tillsyn pågår och vidare att åtgärder vidtagits vartefter kontoret påtalat brister för byggherren.

2019-01-21 kom klagomål om uppsatt ogenomskinlig duk mot en granne.



2019-01-22 miljö- och stadsbyggnadskontoret kontaktar fastighetsägaren angående den olovliga duken. Duken tas bort samma dag.





2020-01-24 foto från fastighetsägaren att ledningarna och hörnet är borttagen.

Sammanfattning

De huvudsakliga klagomålen i just detta ärende är att grundplattan byggdes större än det beviljade bygglovets i nordöstra delen av grunden och att ledningar fanns inom den del av grunden som saknade lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har agerat för att bottenplattan ska motsvara givet lov och att inte förbereda för eventuell attefallstillbyggnad.

Sökanden/byggherren har den 24 januari 2020 meddelat att grunden är justerad och ledningarna är borttagna och att rättelse därmed har skett.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har besökt platsen tillsammans med delar av byggnadsnämndens beredningsutskott och konstaterat att den olovliga grunden i nordöstra delen är borttagen. Inga synliga ledningar finns. Kontoret finner dock inte rimliga skäl att påtvinga en fastighetsägare att gräva runt fastigheten för att påvisa borttagning av ledningar. Byggherren är nu i det här läget väl informerad och väl medveten om att alla ändringar som är bygglovs- och/eller



anmälningspliktiga inom fastigheten och som inte ingår i lovet, inte får vidtas. Tillsynen kommer att fortsätta vid behov.

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (endast de som inkommit med synpunkter)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.