

Plats: Matsalen, Fladängskolan i Lomma

Tid: 2024-05-21, klockan 18:30-20.09

Beslutande ledamöter: Se nästa sida

Tjänstgörande ersättare: Se nästa sida

Övriga deltagare: Se nästa sida

Utses att justera: Lennart Nilsson

Justering: Digital justering, 2024-05-28

Paragraf: §31-§41

Protokollet har justerats digitalt av:

Sekreterare: Jennie Raneke

Ordförande: Jens Thystrup

Justerande: Lennart Nilsson

## **ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla på kommunens webbplats [www.lomma.se](http://www.lomma.se).

Beslutande organ: Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2024-05-21

Paragrafer: §31-§41

Anslaget sätts upp: 2024-05-30

Anslaget tas ned: 2024-06-21

Protokollets förvaringsplats: Lomma kommun

Underskrift: Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

**Beslutande:**

Jens Thystrup (M) ordförande  
Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande  
Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande  
Claes Ulveryd (M) ledamot  
Carl Hammarström (M) ledamot  
Ronny Kalmhoff (M) ledamot  
Tomas Johansson (C) ledamot  
Carl-Axel Nordin (L) ledamot  
Karsten Bringmark (S) ledamot  
Peter Holmbeck (FB) ledamot  
Patrik Hult (SD) ledamot

**Övriga deltagare:**

Cecilia Wittrock Lindoff (M) ersättare  
Alexandru Contis (M) ersättare  
Marie-Louise Eriksson (M) ersättare  
Bo Gunnarsson (C) ersättare  
Lena Hörgren (S) ersättare  
Patrik Westerberg (S) ersättare  
Jennie Raneke, nämndsekreterare  
Johan Persson, miljö- och byggchef  
Jacob Thollonen, teamledare byggenheten §§ 31-38, §§ 40-41  
Bob Ericsson, byggnadsinspektör  
Alexandra Larsson, bygglovhandläggare §§ 31-38, §§ 40-41

## Ärendelista

- § 31 MB24-1Information
- § 32 MB24-2  
Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut
- § 33 MB24-335  
Bjärreds saltsjöbad, Långa bryggan. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kallbadhus
- § 34 MB24-298  
LOMMA 25:157, Kajgatan 6F. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus
- § 35 MB24-345  
LOMMA 25:156, Kajgatan 2B. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus
- § 36 MB23-713  
NN. Beslut om sanktionsavgift
- § 37 MB23-1514  
NN. Beslut om sanktionsavgift
- § 38 MB24-277  
NN. Beslut om sanktionsavgift
- § 39 MB24-55  
NN. Beslut om sanktionsavgift
- § 40 MB22-1239  
NN. Olovligt byggande föreläggande om rättelse med vite
- § 41 MB20-519  
VINSTORP 25:64, Östra Almgatan 26. Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring

MBN § 31

Dnr MB24-1

## Information

### Ärendebeskrivning

Miljö- och byggchef Johan Persson informerar om

- personförändringar
- aktuellt rättsfall
- aktuellt ärende
- fortsatt arbete badvattenutredning
- månadsuppföljning

Teamledare byggenheten Jacob Thollonen informerar om aktuella rättsfall.

### Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.
-

MBN § 32

Dnr MB24-2

## **Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut**

### **Ärendebeskrivning**

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2024-05-07 samt delegationsbeslut.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-05-08
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2024-04-15 – 2024-05-12
- Redovisning av delegationsbeslut enligt lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag 2024-04-15 – 2024-05-12

### **Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger redovisningen av skrivelser/meddelanden samt delegationsbeslut till handlingarna.
-

MBN § 33

Dnr MB24-335

## **Bjärreds saltsjöbad, Långa bryggan**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kallbadhus**

#### **Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en tillbyggnad av bastudelen, om ca 35 kvm på respektive flygel. Enligt ansökan ska befintlig bastu byggas till och en takterrass anordnas på taket. I samband med detta ska det byggas en vinterträdgård som ska fungera som en länk mellan bastun och befintliga omklädnadsrum. Det kommer fortfarande vara ett släpp mellan byggnadskropparna. Fasader bekläs med obehandlat trä lika befintligt utförande samt med glaspartier med karmar i kulör likt befintliga, RAL 7040. Tak beläggs med aluzink.

#### *Kommunicering, remisser och hörande av berörda*

Miljö- och byggnadsnämnden har bedömt att det inte finns något behov att underrätta om angiven åtgärd, eftersom det inte finns några kända sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer som berörs av angiven åtgärd.

Räddningstjänsten; Brandskyddsbeskrivning behöver inkomma inför startbesked.

#### *Förutsättningar*

Bjärreds saltsjöbad är beläget utom inom detaljplanlagt område. Det finns inte heller några områdesbestämmelser som omfattar den aktuella byggnaden.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

- 1) inte strider mot områdesbestämmelser,
- 2) inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
- 3) uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap 9 § PBL ska byggnader lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydnande olägenhet på annat sätt.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad

- 1) vara lämplig för sitt ändamål,
- 2) ha en god form-, färg- och materialverkan samt
- 3) vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

#### *Bedömning*

Byggenheten har granskat ärendet utifrån de lagar och bestämmelser som är tillämpliga.

Tillbyggnaden är lovpliktig enligt 9 kap 2 §. Det finns inte någon detaljplan eller några områdesbestämmelser gällande den aktuella byggnaden. Åtgärden bedöms inte vara av sådan karaktär att den kräver planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § PBL.

Befintlig byggnad kan anses ha vissa skyddsvärden genom sin arkitektoniska utformning. Byggenheten finner att förslaget är väl anpassat till den befintliga byggnaden och till platsen. Åtgärden uppfyller också kraven gällande tillgänglighet och användbarhet. Åtgärden avviker heller inte i fråga om uppfyllandet av övriga krav för att bygglov ska beviljas.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven i 9 kap 31 §§ PBL för när bygglov ska medges är uppfyllda. Ansökan om lov ska därför beviljas.

Ni kommer att få information om vilka handlingar som behövs inför startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 27.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-22
- Protokoll från arbetsutskottet, § 27/24

#### **Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap 20 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### **Observera;**

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutet sedan dagen för kungörande av detta lov.

Kontrollansvarig ska vara NN med behörighetsnummer NN.

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

---

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är **27 993 kronor**. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

#### **Information**

##### **Avgift enligt fastställd taxa**

Avgift: **27 993 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2023-02-07

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A2.24

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida [www.lomma.se](http://www.lomma.se)

#### **Upplysningar**

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Åtgärden ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

#### **Bilagor som ska tillhöra beslutet:**

2024-04-04\_Situationsplan och befintlig planritning A01

2024-04-04\_Planritning

2024-04-04\_Sektionsritning

2024-04-04\_Fasadritning A-40-3-010



MBN § 34

Dnr MB24-298

## **LOMMA 25:157, Kajgatan 6F**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus om uterum. Befintlig balkong förses med tak och glasväggar.

#### *Kommunicering, remisser och hörande av berörda*

Sökande har i skrivelse 2024-04-10 blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har skriftligen inkommit med yttrande 2024-04-29. Av yttrandena anförts i huvudsak att bygglov tidigare meddelats för samma inglasning samt att balkongen inte ska tolkas som en utanpåliggande balkong.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten Lomma 25:157 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs för tillbyggnad.

Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning;

1. att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen,
  - a) överensstämmer med detaljplanen eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
4. att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medföra en sådan påverkan på

grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

#### *Bedömning*

Den föreslagna åtgärden kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna avviker från kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 07–03 antagen 2007-05-04. Av den framgår att utanpåliggande balkonger mot allmän plats inte får glasas in.

Flerbostadshuset på aktuell fastighet, som inglasningen avser, är utformad med tydliga instick i fasaderna mot Kajgatan. Den föreslagna balkongen, som enligt ansökan avser glassas in, förses med tak och glasväggar. Den föreslagna åtgärden ska därför bedömas som en tillbyggnad. Byggenheten gör med hänsyn härtill bedömningen att balkongen i fråga ska tolkas som sådana utanpåliggande balkonger som enligt detaljplanen inte får glassas in.

Av gällande detaljplan ska utformning och utförande av allmän plats följa särskilt kvalitetsprogram. Den allmänt tillgängliga miljön består av flera olika stadsrum med olika uppgift och karaktär. De större gatorna – Hamnallén och Kajgatan – står jämte Varvstorget för speciella egenskaper som offentliga rum i större skala med verksamheter och livaktighet. Kajgatan utgör det mest offentliga stadsrummet i området. Här rör sig de flesta på väg till stranden och till de verksamheter som har sin plats på kajen och i lokaler i bottenvåningarna i husen mot gatan. Av kvalitetsprogrammet framgår att området kommer att fylla en viktig funktion som mångfunktionell yta med ömsom vardaglig, ömsom högtidlig eller festlig användning. De öppna balkongerna mot det offentliga rummet är karaktärsbildande för området och bidrar till ett naturligt liv i stadsdelen. Dessa öppna balkonger bidrar också till att gränsen mellan kvartersmark och allmän plats blir mindre distinkt och mindre privat vilket i sin tur också bidrar till en livligare stadsdel. Med hänsyn härtill bedömer byggenheten att den föreslagna tillbyggnaden i form av inglasning av utanpåliggande balkong inte uppfyller intentioner och kvalitet som anges i kvalitetsprogrammet och strider mot gällande detaljplanen och dess syfte. Vidare anser byggenheten att aktuell byggnad har givits en utformning viktig för den specifika platsen. In tillbyggnad och inglasning likt den föreslagna påverkar helhetsintrycket av byggnadens fasadliv på ett sätt som motverkar en god helhetsverkan som de nu öppna översta balkongerna ger mot Kajgatan.

Vad sökande anför i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges är inte uppfyllda. 9 kap 31 c § PBL bedöms inte heller vara tillämplig i aktuellt ärende.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 28.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-25
- Protokoll från arbetsutskottet, § 28/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

---

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 6510 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

**Information**

**Avgift enligt fastställd taxa**

Avgift: **6510 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 17.1. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida [www.lomma.se](http://www.lomma.se)

MBN § 35

Dnr MB24-345

## **LOMMA 25:156, Kajgatan 2B**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppförande av ett förråd på takvåning med måtten 2,0 x 3,5 kvm. Förrådet placeras enligt förslaget på norra delen av aktuell takterrass. Byggnaden föreslås bestå av svart träpanel och tak av sedum.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten Lomma 25:156 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs för tillbyggnad.

Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning;

1. att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen,
  - a) överensstämmer med detaljplanen eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
4. att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och

3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

*Bedömning*

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för aktuell åtgärd.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Av detaljplanen får, utöver det angivna våningsantalet om tre våningar, takvåning inrymmas inom en samlad byggnadsvolym per trapphus med 50 % av takytan eller därutöver med ett omfång som prövas lämpligt av miljö-och byggnadsnämnden. Takvåningen ges en lätt utformning och mot allmän platsmark indragen 1,5 meter från fasadliv.

Aktuell del av flerbostadshusets takvåning kommer efter föreslagen tillbyggnad vara bebyggd med 54,3 %. Byggnaden är väl indragen från fasad mot Hamnallén. Byggenheten berömmar med hänsyn till tillbyggnadens lätta utformning, begränsning i storlek, anpassning till rådande bebyggelse att den area som är aktuell enligt ovan kan godtas och är om Miljö -och byggnadsnämnden instämmer inte någon planavvikelse. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet.

De i ansökan aktuella åtgärderna är planenliga och samtliga krav i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda. Mot bakgrund av det här anförda ska sökt bygglov beviljas.

Eftersom åtgärderna är av ringa omfattning bedömer vi att det inte krävs någon kontrollansvarig eller något tekniskt samråd.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 29.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-25
- Protokoll från arbetsutskottet, § 29/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till byggenheten för hörande av fastighetsägare och uppdrar åt ordförande att ta beslut i ärendet.

MBN § 36

Dnr MB23-713

**NN**

## **Beslut om sanktionsavgift**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser markhöjning på fastigheten NN.

Anmälan inkom till Byggenheten 2023-06-08.

Byggenheten genomförde ett platsbesök 2024-02-15.

Inmätning har därefter gjorts och jämförts med historiska höjddata för att kunna konstatera om det fanns en yta som höjts över 50 cm och därmed kräver markklov, ytan finns redovisad i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Markklov med startbesked har utfärdats 2024-04-25 vilket är efter att åtgärden är utförd.

### *Förutsättningar*

Markklov krävs för avsevärd ändring av höjdläget inom en tomt, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen. Detta enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen, PBL.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver markklov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Markklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Markklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Detta enligt 9 kap. 35 § PBL.

Det ankommer på byggnadsnämnd att 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 PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Detta enligt 61 § PBL.

#### *Kommunicering*

Platsbesök har genomförts den 15 februari 2024 där Byggenheten informerade om anmälan om marknivån som inkommit. Byggenheten konstaterade att inmätning behöver göras för att kunna bestämma vilken yta som höjts. Fastighetsägaren NN bekräftade vid platsbesöket att marken hade höjts. Fastighetsägarna har i skrivelse den 28 mars 2024 informerats gällande frågan om rättelse och eventuella sanktionsavgifter genom ett granskningsyttrande. Fastighetsägarna har beretts tillfälle att skriftligen yttra sig och ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit 10 april 2024.

#### *Fråga om sanktionsavgift*

Byggenheten har utrett frågan om sanktionsavgift för åtgärden i fråga, det vill säga ändring av markens höjdläge inom tomt.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL och/eller mot 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall. I denna bedömning har hänsyn tagits till om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Detta enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (PBL).

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. **Rättelse är i detta fall att återställa marknivån till ursprunglig höjd.** Att få startbesked i efterhand är inte rättelse, inte heller att erhålla marklov i efterhand.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen, eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:  $1. 0,025 \text{ prisbasbelopp med ett tillägg av } 0,001 \text{ prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt. Vilket motsvarar } (0,025 * 57.300) + (0,001 * 57.300 * 261) = 16.387 \text{ kr}$

Uträkningen av byggsanktionsavgiften finns som bilaga 2 till tjänsteskrivelsen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår att NN är ägare till NN sen 2024-03-01. Det är dock klaggjort att det är NN och NN som låtit utföra åtgärden och var fastighetsägare när den olovliga åtgärden utfördes. Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. De som begick överträdelsen, NN och NN, har i skrivelse från Byggenheten den 28 mars 2024 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

#### *Bedömning*

Utifrån inmätning av markens höjdläge jämfört med historiska höjddata drar Byggenheten slutsatsen att en yta om 261 m<sup>2</sup> har höjts utan att det fanns ett marklov och startbesked. Den utförda åtgärden är därmed sanktionsgrundande. Det faktum att marklov och startbesked har givits i efterhand för åtgärden innebär att inte att sanktionsavgiften förändras.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Sammantaget finner byggenheten att den som sökt och utfört åtgärden, NN och NN, ska betala en sanktionsavgift på 8193,50 kr vardera (totalt 16.387 kr) för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett marklov och startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 30.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-29
- Protokoll från arbetsutskottet, § 30/24



**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- De tidigare fastighetsägarna till NN som utförde åtgärden, NN och NN, ska betala en byggsanktionsavgift på 8193,50 kr vardera (totalt 16.387 kr) för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft. Detta enligt 11 kap 61 § PBL. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2023-713 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

---

MBN § 37

Dnr MB23-1514

**NN**

## **Beslut om sanktionsavgift**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser markhöjning på fastigheten NN.

Anmälan inkom till Byggenheten 2023-06-08.

Byggenheten genomförde ett platsbesök 2024-02-15.

Inmätning har därefter gjorts och jämförts med historiska höjddata för att kunna konstatera om det fanns en yta som höjts över 50 cm och därmed kräver markklov, ytan finns redovisad i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Markklov med startbesked har utfärdats 2024-04-25 vilket är efter att åtgärden är utförd.

### *Förutsättningar*

Markklov krävs för avsevärd ändring av höjdläget inom en tomt, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen. Detta enligt 9 kap. 11 § plan-och bygglagen, PBL.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver markklov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Markklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Markklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Detta enligt 9 kap. 35 § PBL.

Det ankommer på byggnadsnämnd att 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 PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Detta enligt 61 § PBL.

#### *Kommunicering*

Platsbesök har genomförts den 15 februari 2024 där Byggenheten informerade om anmälan om marknivån som inkommit. Byggenheten konstaterade att inmätning behöver göras för att kunna bestämma vilken yta som höjts. Fastighetsägaren NN bekräftade vid platsbesöket att marken hade höjts. Fastighetsägarna har i skrivelse den 28 mars 2024 informerats gällande frågan om rättelse och eventuella sanktionsavgifter genom ett granskningsyttrande. Fastighetsägarna har beretts tillfälle att skriftligen yttra sig och ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit 10 april 2024.

#### *Fråga om sanktionsavgift*

Byggenheten har utrett frågan om sanktionsavgift för åtgärden i fråga, det vill säga ändring av markens höjdläge inom tomt.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL och/eller mot 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall. I denna bedömning har hänsyn tagits till om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Detta enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (PBL).

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. **Rättelse är i detta fall att återställa marknivån till ursprunglig höjd.** Att få startbesked i efterhand är inte rättelse, inte heller att erhålla marklov i efterhand.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen, eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:  $1. 0,025 \text{ prisbasbelopp med ett tillägg av } 0,001 \text{ prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt. Vilket motsvarar } (0,025 * 57.300) + (0,001 * 57.300 * 179) = 11.689 \text{ kr}$

Uträkningen av byggsanktionsavgiften finns som bilaga 2 till tjänsteskrivelsen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår att det är NN och NN äger fastigheten idag och har ägt den under tiden marken höjts. Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. De som begick överträdelsen, NN och NN, har i skrivelse från Byggenheten den 28 mars 2024 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgå om rättelse av det felaktigt utförda skett.

#### *Bedömning*

Utifrån inmätning av markens höjdläge jämfört med historiska höjddata drar Byggenheten slutsatsen att en yta om 179 m<sup>2</sup> har höjts utan att det fanns ett marklov och startbesked. Den utförda åtgärden är därmed sanktionsgrundande. Det faktum att marklov och startbesked har givits i efterhand för åtgärden innebär att inte att sanktionsavgiften förändras.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Sammantaget finner byggenheten att den som sökt och utfört åtgärden, NN och NN, ska betala en sanktionsavgift på 5.844,50 kr vardera (totalt 11.689 kr) för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett marklov och startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 31.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-29
- Protokoll från arbetsutskottet, § 31/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Fastighetsägarna till NN som utförde åtgärden, NN och NN, ska betala en byggsanktionsavgift på 5.844,50 kr vardera (totalt 11.689 kr) för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft. Detta enligt 11 kap 61 § PBL. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2024-1514 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

---

MBN § 38

Dnr MB24-277

## **NN**

### **Beslut om sanktionsavgift**

#### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser påbörjande innan startbesked av ett plank inom fastigheten NN.

Anmälan inkom till byggenheten 2024-03-19 och ett ärende upprättades.

Byggenheten genomförde ett platsbesök 2024-04-09.

Ett granskningsyttrande har skickats till fastighetsägaren 2024-04-09 där information om byggsanktionsavgift och rättelse fanns med. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande att de avser söka tidsbegränsat bygglov för planket.

Bygglovsansökan har inkommit och är under handläggning.

#### *Förutsättningar*

Plank kräver bygglov. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare

bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Detta enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen

Det ankommer på byggnadsnämnd att 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 PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Detta enligt 61 § PBL.

#### *Kommunicering*

Platsbesök har genomförts den 9 april 2024 där Byggenheten konstaterar att plank finns uppfört och inget givet bygglov finns.

Fastighetsägarna har mottagit ett granskningsyttrande 2024-04-09 där de informerades om överträdelsen samt byggsanktionsavgift och möjlighet till rättelse.

I svar på granskningsyttrande meddelar fastighetsägaren att de avser söka bygglov i efterhand för planket.

En bygglovsansökan har nu inkommit.

#### *Fråga om sanktionsavgift*

Byggenheten har utrett frågan om sanktionsavgift för åtgärden i fråga, det vill säga uppförande av plank.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL och/eller mot 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall. I denna bedömning har hänsyn tagits till om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Detta enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (PBL).

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. **Rättelse är i detta fall att ta bort planket.** Att få startbesked i efterhand är inte rättelse, inte heller att erhålla bygglov i efterhand.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd (plank) i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och

bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. Vilket motsvarar  $((0,025*57.300)+(0,01*57.300*15,2))=10142$  kr

Uträkningen av byggsanktionsavgiften finns som bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår det att NN har varit ägare till fastigheten under tiden åtgärden utförts.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägaren har i skrivelse från Byggenheten den 9 april 2024 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgåas om rättelse av det felaktigt utförda skett.

#### *Bedömning*

Uppfört plank saknar både bygglov och startbesked vilket krävs. De utförda åtgärderna är därmed sanktionsgrundande.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Sammantaget finner byggenheten att den som utfört åtgärden, NN ska påföras en sanktionsavgift på 10142 kr för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett bygglov och startbesked.

#### **Miljö- och byggnadsnämndens bedömning**

Inför nämnden sammanträde har rättelse delvis utförts. Del av det aktuella planket har tagits ner vilket innebär att det kvarstående planket är kortare än vad det var från början. Därmed ska också sanktionsavgiften justeras i förhållande till vad den ursprungligen var. Den nya sanktionsavgiften är 7162 kr.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 32.



**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-30
- Protokoll från arbetsutskottet, § 32/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Fastighetsägaren till NN som utfört åtgärden, NN ska betala en byggsanktionsavgift på 7162 kr för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft. Detta enligt 11 kap 61 § PBL. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2024-277 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

---

MBN § 39

Dnr MB24-55

## **NN**

### **Beslut om sanktionsavgift**

#### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser påbörjande innan startbesked för mur och fasadändring inom fastigheten NN.

Utredning påbörjades efter att brister upptäcktes av byggnadsinspektör vid arbetsplatsbesök genomfört 2023-01-12.

Byggenheten genomförde ett platsbesök 2024-01-30.

Ett delegationsbeslut med föreläggande (lovföreläggande) har beslutats 2024-04-22 där fastighetsägarna föreläggs söka bygglov för åtgärden på nytt med de ändringar som gjorts.

Bygglovsansökan har inkommit till byggenheten och handläggning pågår.

#### *Förutsättningar*

Fasadändring kräver bygglov. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Mur kräver bygglov. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver marklov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare

bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen

fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa,

och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Detta enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen

Det ankommer på byggnadsnämnd att 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 PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens

tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Detta enligt 61 § PBL.

#### *Kommunicering*

Platsbesök har genomförts den 30 januari 2024 där Byggenheten informerade dessförinnan om utredningen och att en anmälan om påbörjande innan startbesked har upprättats.

Fastighetsägarna önskade behålla byggnad och mur i uppfört utförande. I ett delegationsbeslut 2024-04-22 har fastighetsägarna förelagts söka bygglov.

Fastighetsägarna har inkommit med reviderade ritningar och bygglov handläggs.

#### *Fråga om sanktionsavgift*

Byggenheten har utrett frågan om sanktionsavgift för åtgärden i fråga, det vill säga fasadändring och mur.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL och/eller mot 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall. I denna bedömning har hänsyn tagits till om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Detta enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (PBL).

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. **Rättelse är i detta fall att ändra byggnaden så den följer givet bygglov samt ta bort muren.** Att få startbesked i efterhand är inte rättelse, inte heller att erhålla bygglov i efterhand.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring (fasadändring) av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan

byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Vilket motsvarar  $((0,125*57.300)+(0,0005*57.300*2,1))/2=3611$  kr

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd (mur) i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Vilket motsvarar  $((0,025*57.300)+(0,01*57.300*4,3))=3869$  kr

Uträkningen av byggsanktionsavgiften finns som bilaga 3 och 4 till tjänsteskrivelsen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår det att NN och NN har varit ägare till fastigheten under tiden åtgärden utförts.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägarna har i skrivelse från Byggenheten den 22 april 2024 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

#### *Bedömning*

Färdig byggnation avviker mot beviljat bygglov. Både fasadändring och en tillkommande mur har genomförts utan bygglov och startbesked. De utförda åtgärderna är därmed sanktionsgrundande. Det faktum att bygglov och startbesked har givits i efterhand för åtgärden innebär att inte att sanktionsavgiften förändras.

Enligt byggenheten har det inte framkommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Sammantaget finner byggenheten att den som sökt och utfört åtgärden, NN och NN, ska betala en sanktionsavgift på 3753,50 kr vardera (totalt 7507 kr) för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett bygglov och startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 33.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-30
- Protokoll från arbetsutskottet, § 33/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Fastighetsägarna till NN som utfört åtgärden, NN och NN ska betala en byggsanktionsavgift på 3753,50 kr vardera (totalt 7507 kr) för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft. Detta enligt 11 kap 61 § PBL. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2024-55 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

MBN § 40

Dnr MB22-1239

## **NN**

### **Olovligt byggande föreläggande om rättelse med vite**

#### **Ärendebeskrivning**

En anmälan om olovligt byggande inkom till Miljö- och byggnadsnämnden den 16 november 2022.

Efter genomgång av, för den aktuella fastigheten, relevanta ärenden och efter tillsynsutredning konstateras att en tillbyggnad om 21,5 kvadratmeter av enbostadshus har uppförts. Se inringad byggnadsdel i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

Det har inte utfärdats något bygglov eller något startbesked för åtgärden.

Ett startbesked för tillbyggnad av den aktuella huvudbyggnaden med 15 kvadratmeter bygglovsbefriad, s.k. Attefalls-tillbyggnad utfärdades den 14 juni 2016. Detta startbesked förföll den 14 juni 2018.

Bygglovsansökan för de överskridande 6,5 kvadratmeterna (i förhållande till den s.k. Attefallstillbyggnaden) har avslagits av miljö- och byggnadsnämnden. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som i beslut av den 25 januari 2017 avslog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades sedan till Mark- och miljödomstolen som i dom av den 16 mars 2017 även de avslog överklagandet. Domen överklagades men Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd.

#### *Förutsättningar*

NN är belägen utanför detaljplanelagt område men inom område med områdesbestämmelser. Byggrätten för huvudbyggnad anges i områdesbestämmelserna till 75 kvadratmeter.

Det krävs det bygglov för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 §, PBL.

Det krävs en anmälan om s.k. Attefallstillbyggnad om max 15 kvadratmeter. Detta enligt 6 kap. 5 §, Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

#### *Kommunicering*

En första kommunikering skickades ut den 30 maj 2023 i tillsynsärendet.

Ett platsbesök ägde rum den 13 juni 2023 där representanter från Byggenheten träffade fastighetsägarna.

Ytterligare ett möte med fastighetsägarna genomfördes den 19 december 2023 för att förtydliga ärendet.

Ett granskningsyttrande skickades till fastighetsägarna den 5 mars 2024.

Fastighetsägarna inkom med svar på yttrandet den 25 mars 2024.

*Bedömning*

Fastighetsägarna har i sitt yttrande bl.a. anfört att byggfirman genomfört en större byggnation än vad som tillåts. Yttrandet bekräftar därmed vad som framkommit genom utredningen i detta tillsynsärende.

Det är utifrån inkomna uppgifter och utredning i ärendet konstaterat att tillbyggnaden omfattar en area av omkring 21,5 kvadratmeter. Fastighetsägaren har emellertid i yttrande framställt att denne vid egen inmätning den 24 mars 2024 fått aran till 23 kvadratmeter.

Enligt områdesbestämmelserna, gällande för område där aktuell fastighet ingår, framgår att 75 kvadratmeter huvudbyggnad får uppföras. Av bygglovsbeslut för huvudbyggnaden, beviljat den 6 november 2015, framgår att byggrätten är överskriden med ca 10 %. Överskridandet är emellertid beviljat som en liten avvikelse.

Vad gäller den tillbyggnad som är föremål för tillsyn så konstaterar byggenheten att det inte finns något bygglov och det finns inte heller något startbesked utfärdat. Någon ansökan om bygglov för den aktuella tillbyggnaden på 21,5 kvadratmeter har, vare sig innan uppförandet eller i efterhand, inkommit. Om en ansökan inkommer är det, med hänsyn till tidigare beviljad överarea och med hänsyn till tidigare avslagen ansökan om bygglov om 6,5 kvadratmeter, inte sannolikt att lov skulle beviljas.

*Fråga om föreläggande att ta bort den uppförda tillbyggnaden*

Det ankommer på byggnadsnämnd att 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 PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev. förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

Byggnadsnämnden får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Detta enligt 11 kap. 20 § första stycket PBL. Rättelse i detta fall är att ta bort tillbyggnaden.

Ett föreläggande får förenas med vite. Detta enligt 11 kap. 37 § PBL.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna föreläggas att rätta det som felaktigt utförts enligt följande:

Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast sex månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 25 000 kr.

Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast sex månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 25 000 kr.

Av fastighetsregistret framgår att NN och NN tillsammans var ägare till NN när den olovliga åtgärden vidtogs.

*Fråga om föreläggande att söka bygglov*

Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska miljö- och byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Detta enligt 11 kap. 17 § PBL.

Frågan om bygglov om 6,5 kvadratmeter har prövats i ärende MB-2016-1068 och blivit avslagen av nämnden. Byggrätten är redan utnyttjad och överskriden genom beviljande av liten avvikelse. Det finns därmed inte någon sannolikhet för att bevilja ytterligare byggnadsarea.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-07, § 34.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-04-30
- Protokoll från arbetsutskottet, § 34/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast sex månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 25 000 kr.

Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast sex månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 25 000 kr.

Sex månader ska räknas ifrån den 1:a i nästkommande månad efter att detta beslut fått laga kraft.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 §, Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

**Observera** att beslutet om att vidtaga rättelse enligt ovan kommer att skicka till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.



MBN § 41

Dnr MB20-519

**VINSTORP 25:64, Östra Almgatan 26****Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus. Befintligt hus byggs till med två separata rumsdelar avsedda för i huvudsak sovrum men också för entréutrymme och hygien. Mot öster binds tillkommande rumsdelar samman med ett utskjutande tak. Sammantaget blir den nytillkomna arean ca 87 m<sup>2</sup>. I ansökan ingår också putsning av huvudbyggnadens fasader, byte av takmaterial samt upptagning av nytt fönsterparti. Befintliga tegelfasader samt nytillkomna tillbyggnader putsas i vit puts. Taket, såväl befintligt som nytillkommen takyta beläggs med röda takpannor och fönsterpartier bli gråa.

Åtgärden har tidigare prövats och givits bygglov genom beslut av den 27 maj 2020. Efter att bygglov meddelats har den sökande inkommit med reviderade ritningar avseende placering i förhållande till gräns i öster. Revideringarna har godtagits som relationshandlingar inom det beviljade bygglovet.

Det positiva bygglovsbeslutet överklagades men överklagandet avvisades till följd av att klagandet inkom efter överklagandetiden löpt ut. Efter avvisandet ansökte klagande om återställande av försutten tid och gjorde gällande domvilla vid Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen upphävde efter granskning av ärendet miljö- och byggnadsnämndens meddelade bygglov med hänvisning till domvilla. Enligt beslutet anser domstolen att allvarliga handläggningsbrister föreligger då grannar inte hörts i ärendet. Ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning. Åtgärderna som omfattas av bygglovet har uppförts på fastigheten innan bygglovet undanröjdes. Efter att beslut, som åter tagits av Miljö- och byggnadsnämnden, överklagats upphävde länsstyrelsen beslutet igen och ärendet återförvisades för handläggning. Nytt bygglov meddelades den 30 augusti 2022. Beslutet överklagades och Mark – och miljööverdomstolen upphävde Miljö- och byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

**Hörande av berörda**

Berörda parter har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttranden har inkommit 2024-03-25. I yttrandet framförs i huvudsak att 39 § BS ska tillämpas. Vidare anförs att det inte föreligger några särskilda skäl att medge undantag från avståndsbestämmelsen samt att den aktuella tillbyggnaden orsakar men för fastighetsägarna. Yttrande har inkommit från sökande 2024-05-16.

**Förutsättningar**

Fastigheten Vinstorp 25:64 är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs bygglov för tillbyggnad och för utvändig ändring enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare

bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen

fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§. Detta enligt 9 kap 30 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Detta enligt 9 kap 31 b § PBL.

Byggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § PBL.

Byggnader ska lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Detta enligt 2 kap. 9 § PBL.

En tillbyggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Detta enligt 8 kap. 1 och 2 §§ PBL.

Enligt 39 § första stycket, Byggnadsstadgan, BS skall byggnad förläggas till sådant ställe på tomt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och på närbelägen mark. Enligt samma lagrum andra stycket skall iakttas **a)** att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas på mindre avstånd från granntomten än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmre gränsen än 4,5 m, samt **b)** att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om särskilda skäl föreligger och om det kan ske utan men för granne samt utan fara för

sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. i bland annat brand- och trafikhänseende och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om den åtgärd som är i fråga kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

#### *Bedömning*

Byggenheten har, efter att Miljö- och byggnadsnämndens tidigare beslut om bygglov upphävts, åter granskat ärendet och verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

De åtgärder som enligt aktuell ansökan är i fråga, tillbyggnad samt utvändiga ändringar, bedöms bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

För den fastighet som ansökan avser gäller detaljplan 74 som fick laga kraft 1962-07-30. Detaljplanen föreskriver fristående hus. Byggrätten är angiven till 1/3 av fastighetsarean och takvinkel är angiven till 25–30°. Detaljplanen anger inte i text vad som gäller avseende avstånd för placering av byggnad i förhållande till gräns. Planen innefattar, för den aktuella fastigheten Vinstorp 25:64, prickmark mot allmän plats samt en illustration med föreslagen placering av huvudbyggnad intill tomtgräns mot granntomt i öster. Utifrån vad som framkommit i avgörandet från Mark- och miljööverdomstolen ska vid hantering av bygglov, inom den för området aktuella detaljplanen, 39 § Byggnadsstadgan, BS, beaktas.

Då, som ovan nämnts, 39 § BS ska beaktas, gäller för att tillbyggnad ska tillåtas närmare gräns än 4,5 meter att särskilda skäl föreligger. I aktuellt fall rör frågan tillbyggnad av ytterligare boarea på befintlig byggnads östra och norra sida. Mot öster innehåller tillbyggnaden sovrums och mot norr sovrums, hall och badrum. Den befintliga huvudbyggnaden, som byggs till, är ursprungligen uppförd 1964. Bygglövsritningarna från uppförandeåret visar att byggnaden redan vid denna tid lovgavs närmare gräns mot grannfastighet i öster än 4,5 meter. Tillbyggnaden är redovisad till ett djup åt öster på 2,7 meter. Avståndet till gräns krymper därmed ytterligare. Marken på fastigheten är i detaljplanen, liksom övriga fastigheter i dess närhet, delad mellan prickmark samt mark som inte är prickad. Prickmarken är förlagd på den aktuella fastigheten mot gatan i norr samt mot park i väster och söder. På del av fastigheten som inte utgörs av prickmark är marken illustrerad i gräns mot grannfastighet mot öster med möjlig placering för byggnad.

Enligt rekvisiten i 39 § BS ska, utöver beaktandet av 4,5 meter till granntomt, placering av byggnad ske i inre förgårdslinje om sådan finnes. Vid placering och beviljande av den aktuella byggnaden vid uppförande, på 1960-talet, har emellertid vare sig avstånd om 4,5 meter eller förläggande i den inre förgårdslinjen efterlevts. Bostadshuset på den aktuella fastigheten är liksom bostadshuset på flera av grannfastigheterna uppförda i linje med varandra mot gatan i norr. Dock längre in och inte i inre förgårdslinje. Byggnadens placering närmare gräns än 4,5 meter mot granntomt är även detta på intet vis unikt inom planområdet. I området är det vanligt förekommande att byggnader ursprungligen beviljats att uppföras intill granntomt och i nära anslutning till grantomtsgräns. Även tillbyggnader har i området medgivits på kortare avstånd än de i 39 § BS angivna 4,5 meter. Utifrån dessa beskrivna förhållande och det som tidigare accepterats går det inte

sluta sig till att vad som föreskrivits i 39 § BS ansetts allt igenom betydelsefullt eller avgörande vid nyuppförande eller vid tillbyggnad i området.

Vad gäller den redovisade tillbyggnadens disponering av ytor finner byggenheten att tillbyggnaden utgör ett relevant och angeläget behov för den aktuella fastigheten. Användningen överensstämmer med planens syfte och användningsområde; boende. Befintlig bostadsbyggnad är relativt liten och kompletteras med den aktuella tillbyggnaden på ett sätt som möjliggör en utveckling och anpassning till en nutida funktionell familjevilla. Detta i ett område med begränsad byggbar mark och ett högt bebyggelsetryck.

Byggrätten är i detaljplanen angiven till 1/3. I förevarande fall motsvarar det 271,67 kvm. Att kunna nyttja angiven byggrätt för utveckling och anpassning av ett planenligt syfte måste ses som ett för fastigheten angeläget behov. Det kan konstateras att tillbyggnaden ryms inom angiven byggrätt. Arean på den byggbara marken är emellertid 225,22 kvm, det vill säga mindre än arean på byggrätten. Den aktuella fastigheten är till stora delar bestående av prickmark som ej får bebyggas. Tillbyggnaden kan utifrån prickmarkens begränsande av byggbar mark inte placeras på annat ställe än på redovisad plats. Den tillkommande byggnadsdelen placeras på del av fastighetens östra sida där det i detaljplanen genom illustration angivits att det är möjligt att placera byggnad ända intill tomtgräns. Vad gäller delen som byggs till mot norr så förläggs den så att byggnaden efter tillbyggnad i denna del är placerad i inre förgårdslinje. I och med tillbyggnadens placering där illustrationen i detaljplanen anger möjlig placering finner byggenheten att byggnaden inte motverkar ett ändamålsenligt bebyggande av fastigheten. Denna uppfattning gäller även för tillbyggnad åt norr som placeras i den inre förgårdslinjen. Byggnationen kan inte heller anses försvåra något vidare ändamålsenligt bebyggande av närområdet.

Vid genomgång av bebyggelsen inom planområdet blir det tydligt att den nu aktuella utbyggnaden inte avviker från vad som är vanligt förekommande i området. I stort sett samtliga fastigheter inom området har tillåtits att nyuppföras intill tomtgräns eller vid senare tillfälle tillbyggas intill eller i närheten av gräns på ett sätt som innebär bebyggelse närmare grannfastighet än 4,5 meter. Ett beviljande av den aktuella tillbyggnaden kan inte anses få en prejudicerande verkan på så sätt att andra fastigheter riskerar överskrida några avståndsbestämmelser mot gräns eller på annat sätt än vad som redan tillåtits. Sammantaget kan konstateras att bebyggelsestrukturen inom planområdet har genom tillägg och förändringar utvecklats så att det inte längre finns någon tydlig homogenitet. Området besitter inga särskilda kulturhistoriska eller andra värden som är av vikt att bevaka eller bevara. Till följd av bebyggelsestrukturens omvandling, rikligheten av tillbyggnader i närområdet och tillåtenheten av placering av byggnader intill och nära gränser kan det inte anses rimligt och proportionerligt att inte även den aktuella tillbyggnaden skulle tillåtas. Byggenheten finner sammantaget att det föreligger särskilda skäl för att placera tillkommande boendeyta närmare gräns än 4,5. Vid bedömningen tillmättes vad som framlagts ovan betydelse.

Grannar har hörts och synpunkter har inkommit. I synpunkterna framförs att tillbyggnaden orsakar insyn till följd av dess placering närmare gräns än vad som tidigare fasad åt öster varit belägen. Byggenheten konstaterar att det i den tidigare fasaden som

utgjorde yttervägg mot öster innehöll flera fönster. Den nu tillbyggda delen innehåller inga fönster mot öster. Någon ytterligare insyn från byggnaden föreligger därför inte, snarare tvärt om. Vad gäller insyn från tomten mot granne i övrigt så bedöms även den reducerad. Detta då den kvarvarande tomtytan mot öster minskat. Möjligheten till användning av tomten mellan aktuell byggnad och granntomt är därmed inte lika stor som tidigare. I övrigt så är området redan idag tätbebyggt. Den aktuella fastigheten skiljer sig inte från övriga fastigheter i området eller från vad man kan förvänta sig i ett område av det aktuella slaget. Att detaljplanen också föreslår byggnad i tomtgräns anses föranleda ett skäl att tåla viss byggnation invid gräns och som i det här fallet en bit ifrån gräns. Vad som framförs i övrigt i inkomna synpunkter föranleder ingen annan bedömning från byggenheten.

Detaljplanen föreskriver inget specifikt avseende byggnads yttre så som fasad- eller takmaterial, färg eller material i övrigt.

Del av aktuell tillbyggnad, del som vetter mot gata i norr, har på ritning en takvinkel av 21°. I detaljplanen föreskrivs en takvinkel om 25-30°. Aktuellt området, har som tidigare nämnts, kompletterats och utvecklats med diverse tillbyggnader och andra ändringar. Det är vanligt förekommande att tillbyggnader uppförts och tillåtits med lägre takvinkel än vad detaljplanen anger. I området finns dessutom ett rikt antal ursprungliga byggnadsdelar så som vidhängda garage och såväl sentida som tidigare tillbyggnader, som också har flackare takvinkel än 21°, så även i aktuell fastighets direkta närhet och ut mot samma gata i norr. Till följd av det ovan anförda och till den i grader räknat ringa avvikelser ser byggenheten ingen anledning till att inte acceptera den redovisade takvinkeln som en liten avvikelse mot detaljplanen.

De aktuella utvändiga ändringarna av befintlig byggnad, putsning av fasader, byte av takmaterial och infogande av glaspartier, är inte heller de förhindrade utifrån gällande planbestämmelser eller plan- och bygglagen i övrigt. Området eller aktuell fastighet är, som ovan nämnts, inte befäst med några särskilda bevarandekrav eller restriktioner avseende utvändiga förändringar. Ändringarna bedöms sammantaget väl anpassade till förhållandena på platsen.

Sammantaget finner byggenheten att åtgärderna för vilka ansökan om bygglov omfattas uppfyller kraven på utformning och anpassning samt god helhetsverkan. Vidare bedöms föreslagna åtgärder inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Vad klagandena har anförts i dessa delar samt i övrigt medför inte någon annan bedömning.

Utifrån det ovan anförda finner byggenheten att kraven för när bygglov får beviljas enligt 9 kap 31 b §, PBL, är uppfyllda.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2024-05-21, § 35.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-14
- Protokoll från arbetsutskottet, § 35/24

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Med stöd av 9 kap 20, 30 och 31 b §§ PBL beviljas ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som tillhör detta beslut.

---

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är fakturerad i samband med tidigare beslut i aktuellt ärende.

**Bilagor som ska tillhöra beslutet:**

2022-05-10 Plan-fasad och sektionsritning samt situationsplan