



2011-03-24

Plats och tid Kommunförvaltningens sammanträdesrum, Boken kl.15:15-16:40

Beslutande Helene Norrback (S) ordförande  
Patrik Ströbeck (M) ledamot  
Nils-Börje Jönsson (C) ledamot  
Boel Rosdahl (S) ledamot  
Sten Sandström (M) tjänstgörande ersättare

Lars-Göran Thulin (S) ersättare  
Jim Johansson (MP) ersättare

Anders Ottosson, ekonomichef, 25 §  
Karin Söderholm, kartingenjör, 30,31,32,35 §§  
Monica Magnusson, bygglovshandläggare, 26,27,33,34,36-42 §§

Monica Magnusson, nämndsekreterare

Utses att justera Boel Rosdahl

Justeringens plats och tid Byggnadskontoret 2011-03-28 kl. 09:00  
Paragrafer ej sekretess sekretess  
24 - 42

Underskrifter Sekreterare  
Monica Magnusson

Ordförande  
Helene Norrback

Justerande  
Boel Rosdahl

### **ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2011-03-24

Datum för anslags uppsättande 2011-03-28 Datum för anslags nedtagande 2011-04-20

Förvaringsplats för protokollet Byggnadskontorets arkiv

Underskrift  
Monica Magnusson, sekreterare



2011-03-24

§ 24 BN

## Ändring av föredragningslistan

### Byggnadsnämndens beslutar att,

föredragningslistan ändras på följande sätt:

- Beslut från JO som inkom torsdagen den 24 mars 2011 läggs i under rubriken Övriga ärenden, punkt 3.
- Klagomål på tidigare bygglov av plank, XX utgår. Tas upp 28 april
- Bygglovsansökan på befintligt plank, XX utgår. Tas upp 28 april.
- Ordförande lyfter ett nytt ärende – läggs under rubriken Övriga ärenden, punkt 4.

I övrigt skall utsänd kallelse med föredragningslista följas.

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 25 BN

Dnr 2011.68

## **Ekonomisk rapport februari månad 2011**

Ekonomichefen medverkar på mötet och redogör muntligen och skriftligen för resultatet för januari månad.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- notera informationen om resultatet för februari månad 2011 samt,
- lägga den till handlingarna.

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 26 BN

Dnr 2011.66

## **Ny plan- och bygglovtaxa 2011 inklusive kart- och mättaxa**

Sveriges kommuner och landsting (SKL) har beslutat och i mars släppt en reviderad ny plan- och byggtaxa som också inkluderar kart- och mättaxa. Översynen av bygglovstaxan har i första hand föranletts av den nya plan- och bygglagn som träder i kraft 2 maj 2011.

Efter att denna taxa tagits i bruk kommer avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad att följa upp utvärdera hur tillämpningen av taxan fungerar i syfte att tillhandahålla ett underlag som ger kommunerna stöd för rättsäkra avgiftsuttag.

### **Byggnadsnämnden beslutar att föreslå fullmäktige att,**

anta Sveriges kommuner och landstings plan-och bygglovtaxa inklusive kart- och mättaxa samt att,

den ska gälla från 2 maj 2011.

### **Beslutet ska delges till**

Kommunstyrelsen  
Ekonomichef

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 27 BN

Dnr 2011.70

## **JO- anmälan på bygglovshandläggare och/eller Perstorps kommun**

2011-03-18 inkom kopia på en JO - anmälan. Anmälare är XX,  
Troedsberga XX

Enligt anmälan anser han att det har gått alldeles för lång väntan, ingenting händer. Ärendet förhalas, fakta undanhålls och osanning sprids. Ärendet handlar om ett klagomål på ett tidigare bygglov från 2007 gällande uppförande av ett plank på XX0 cm högt.

Vi inväntar nu underlag från JO.

—

**2011-03-24 inkom från JO beslut** (dnr 1433-2011) enligt följande,

XX har i en anmälan framfört klagomål mot Byggnadsnämnden i Perstorps kommun. Muntliga upplysningar har inhämtats från bygglovshandläggaren Monica Magnusson, se bifogad tjänsteanteckning. Justitieombudsmannen Jan Pennlov skriver att han inte anser att det finns anledning vidta någon ytterligare åtgärd eller att göra något uttalande i saken.

”Tjänsteanteckning

Vid telefonsamtal med bygglovshandläggaren Monica Magnusson, framkommer följande. Hon känner väl till det aktuella ärendet och har haft omfattande kontakter med parterna sedan det inledde sig slutet av september. Hon försökte inledsvis förmå parterna att nå en samförståndslösning, men det lyckades inte. Ett möte med beredningsutskottet ägde rum i slutet av november. Hon har varit ute och tittat på det aktuella planket. Ärendet kommer att tas upp i byggnadsnämnden den 28 april. Att det inte kommit upp tidigare beror bla på att hon har tvingats prioritera ett annat ärende av stor omfattning”.

**Byggnadsnämnden beslutar att,**

- notera beslutet från JO samt,
- att lägga ärendet till handlingarna

—



2011-03-24

§ 28 BN

Dnr

## **Platsbesök vid Troedsberga XX och XX**

Ordförande lyfte under sammanträdet ett förslag till byggnadsnämndens ledamöter om att de ska besöka Troedsberga för att på plats bilda sig en uppfattning om planket innan beslut fattas i byggnadsnämnden 28 april 2011.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- godkänna förslaget från ordförande samt att besöket skall ske klockan XX:30 samt,
- uppdra till bygglovshandläggaren att meddela båda parterna om nämndens besök.

Byggnadsnämnden är enig om att de inte har för avsikt att inleda några dialoger med fastighetsägarna vid besöket.

### **Beslutet ska delges till**

Bygglovshandläggare

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 29 BN

Dnr 2011.53

### **Uppdrag – centrumplan**

2011-03-14 inkom från kommunstyrelsens arbetsutskott till byggnadsnämnden ett uppdrag som har aktualiserats av kommunstyrelsens ordförande. Stadsarkitekten deltog på mötet för en diskussion kring utveckling av centrum och upprättande av en visionär centrumplan.

Arbetsutskottet beslutade att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram en visionsplan för centrum.

#### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- ge stadsarkitekten uppdrag att ta fram en plan för centrum.

#### **Beslutet delges till**

Stadsarkitekt  
Kartingenjör

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 30 BN

Dnr 2011. 52

## **Uppdrag – Ny översiktsplan**

2011-03-14 inkom från kommunstyrelsens arbetsutskott till byggnadsnämnden ett uppdrag att arbeta vidare med det förslag som innefattar skola och sociala frågor gällande arbetsprocess till översiktsplan.

### **Bakgrund**

Frågan om en ny översiktplan var uppe för behandling i arbetsutskottet i augusti 2010. Ärendet har nu aktualiserats på nytt av kommunstyrelsens ordförande.

Arbetsutskottet beslutade 2011-01-26, § 33 att uppdra till stadsarkitekten att upprätta ett par förslag till arbetsprocesser, samt att förslagen skulle presenteras på arbetsutskottets sammanträde den 16 februari 2011. Stadsarkitekten redovisade två olika förslag till arbetsprocesser.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- stadsarkitekten redovisar muntligt och skriftlig till nämnden det förslag som tidigare har lagts fram i kommunstyrelsens arbetsutskott och som inbegriper skola och sociala frågor,
- redovisa förslag till en tidsplanering för det fortsatta arbetet samt,
- presentera förslagen och en tidsplanering vid sammanträdet den 28 april.

### **Beslutet delges till**

Stadsarkitekt  
Kartingenjör

\_\_\_\_\_





2011-03-24

§ 31 BN

Dnr 2010.269

## **Ändring av detaljplan för del av Perstorp 23:4 Jeans damm Perstorps kommun, Skåne län**

Stadsarkitekten fick 2010-09-08 i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att göra ändring av detaljplan för del av Perstorp 23:4, Jeans damm. 2010-10-06 fick stadsarkitekten i uppdrag att gå ut på samråd med den framtagna detaljplaneändringen. Samråd skedde 2010-10-08 till 2010-10-29.

Synpunkterna från Länsstyrelsen var sådana att riskanalysen har omarbetats. Möte med Länsstyrelsens personal skedde 20 januari 2011. Länsstyrelsen förstod att det inte är några risker med att bygga 30 meter från mitten av järnvägsspåren men protesterade mot riskanalysens redovisning. Riskanalysen har nu omarbetats.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- att ge stadsarkitekten uppdrag att gå ut på utställning med ändring av detaljplan för del av Perstorp 23:4, Jeans damm.

### **Beslutet ska delges till**

Stadsarkitekt  
Kartingenjör

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 32 BN

Dnr 2011.69

## **Angående detaljplan för del av Perstorp 21:1, Öster om Parkskolan**

Kommunen har behov av fler lokaler för att kunna bedriva en ändamålsenlig verksamhet när det gäller förskola. År 2010-2011 har Perstorps kommun gjort en förskoleutredning. Denna utredning visar ett stort behov av nya förskolelokaler. Det finns inte detaljplanelagt mark ledig för förskoleändamål i kommunen.

2010-12-22 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitekten i uppdrag att utarbeta detaljplan för förskola på fastigheten Perstorp 21:1, öster om Parkskolan.

Detaljplaneförslag har nu utarbetats.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- att ge stadsarkitekten uppdrag att gå ut på samråd med detaljplaneförslaget.

### **Beslutet ska delges till**

Stadsarkitekt  
Kartingenjör

\_\_\_\_\_



§ 33 BN

Dnr 2011.57

### **Ansökan om hävande av gällande tomtindelning för del av kvarteret Maskrosen, Perstorps kommun**

2011-03-XX inkom ett särskilt utlåtande avseende hävande av tomtindelning för del av kvarteret Maskrosen. Ett förslag till hävande av tomtindelning för del av kvarteret Maskrosen har varit föremål för samråd enligt reglerna för enkelt planförfarande under tiden 17 februari 2011 – XX mars 2011.

Ingen har haft något att invända mot förslaget.

#### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- anta hävandet av gällande tomtindelning för kvarteret Maskrosen.

#### **Beslutet ska delges till,**

Jonsson Almqvist Invest Aktiebolag, Skrivarevägen 2, 284 34 Perstorp  
Kartingenjör

\_\_\_\_\_



§ 34 BN

Dnr 2011.50

## **Bälinge camping - information**

2011-03-14 inkom från kommunstyrelsens arbetsutskott till byggnadsnämnden information att vid ett möte mellan de som driver verksamheten vid campingen och berörda tjänstemän diskuterades bland annat hur en upprepning av den situation med störande campinggäster som inträffade under hösten 2010.

Parterna enades härvid om att i avtalet begränsa säsongen till att omfatta tiden 1 april – XX september. Vidare föreslås att avtalet ska innehålla en skyldighet för kommunen att öppna respektive stänga av vattentillförseln i anslutning till dessa tidpunkter. Parterna ska vidare inför varje ny säsong upprätta en inventarieförteckning så att oenighet kring äganderätten till inventarier kan undvikas.

Verksamhetsutövarna påpekade att en förutsättning för deras vidare engagemang var att det tas fram en plan för iståndsättning av byggnaden som i nuläget är i stort behov av en upprustning. Upprustningen beräknas kosta 50 000 kronor. Vidare diskuterades strandskyddsproblematiken.

Arbetsutskottet beslutade att godkänna upprustning av befintlig byggnad till en kostnad av 50 000 kronor och att kostnaden ska rymmas inom befintlig ram, samt att ta upp frågan angående att eventuellt upprätta en ny detaljplan över området på nästa planberedning.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- notera att frågan ska tas upp till nästa planberedning samt
- tacka för informationen

**Beslutet ska delges till**  
Nämndsekreteraren

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 35 BN

Dnr 2011.51

## **Inriktningsbeslut vindkraft**

2011-03-14 inkom från kommunstyrelsens arbetsutskott till byggnadsnämnden information om arbetet med ett tematiskt tillägg, vindkraft har pågått under hösten 2010. För att bland annat få ett inriktningsbeslut från politikerna tillsattes planberedningen som politisk styrgrupp/ledningsgrupp. På planberedningen 6 december 2010 beslutades att politikerna till den 20 januari 2011 skulle ha lämnat in förslag till inriktningsbeslut. Den 20 januari 2011 hade endast ett svar inkommit från någon av de politiska grupperna. Femklövern skriver, ”att avståndet från vindkraftverk till bostadshus skall vara 1000. meter”.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att avståndet från vindkraftverk till bostadshus skall vara 1000 meter. Ulrika Thulin deltog inte i beslutet.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- ge uppdrag till stadsarkitekten att utarbeta samrådshandling med inriktningen att avståndet från vindkraftverk till bostadshus skall vara minst 1 000 meter.

**Beslutet ska delges till,**  
Stadsarkitekten

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 36 BN

Dnr 2011.54

## **Förslag till kvartersnamn**

Nytt kvarter planeras öster om Parkskolan att användas för förskola.

Förslag till kvartersnamn: STORKEN

Motivering: Nästan alla kvarter från Lillarydsvägen – Järnvägsgatan utom Ljungkullen, Silversmeden och Sågen, har fågelnamn. Varför det heter Sågen är oklart då verktygsnamn i övrigt ligger öster/väster om Spjutserödsvägen och mellan Tjäderstigen – Trastvägen.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- översända förslaget till kulturnämnden för remissyttrande samt att,
- svar önskas senast 19 april 2011.

### **Beslutet ska delges till**

Kulturnämnden

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 37 BN

Dnr 2010.252

## **Rättelse i protokoll byggsamråd, XX**

2010-09-13 genomfördes ett byggsamråd för uppförande av ett enbostadshus. I protokollet har ordet ”offert” fallit bort. Rättelse då ordet offert har fallit bort, det inkom alltså en offert av Garbo försäkring AB, 2010-09-13.

Rättelsen av tidigare delegationsbeslut skedde 25 februari 2011

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- godkänna rättelsen i protokollet från byggsamrådet den 13 september 2010.

### **Beslutet ska delges till**

Bygglovshandläggare

\_\_\_\_\_



2011-03-24

§ 38 BN

Dnr 2011.21

## Ovårdad tomt, XX

2010-12-27 inkom dom 2010-12-21 från förvaltningsrätten i Malmö gällande laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900). Mål nr 3445-10.

Byggnadsnämnden i Perstorps kommun beslutade den 11 november 2009, § 137 BN, ovårdad tomt, XX, dnr 2009/171 att ge uppdrag till nämndsekreterare att översända ett meddelande till länsrätten att byggnadsnämnden inte ämnar driva ärendet vidare i länsrätten samt, att ge beredningsutskottet att skyndsamt utreda och tydliggöra de frågetecken kring sakfrågor som ännu ej är undersökta. Beslutet motiverades med att det fanns för många frågetecken kvar att reda ut i ärendet.

XX och XX överklagar beslutet och yrkar att beslutet att inte driva ärendet vidare ska upphävas. Vidare yrkas att förvaltningsrätten beslutar att det olagliga upplaget beivras enligt plan- och bygglagen (PBL). Till stöd för sin talan anför de i huvudsak följande.

Byggnadsnämnden är en myndighet som ska fattas sina beslut på de bestämmelser som finns angivna i PBL och beivra enligt dessa regler. Detta har inte skett. Det har gått som en röd tråd genom ärendets behandling att förhåla och till varje pris försöka förvanska sakuppgifter tros upprepade anmärkningar rörande felaktig handläggning från JO. Besvärsskrivelse inlämnad den 12 mars 2009 smusslades undan så att den inte kom ledamöterna kännedom. Ärendet togs inte upp på sammanträdet i mars. Stadsarkitekten tillgrep en äldre bygglovshandling från kommunens arkiv och strök över uppgifter samt försökte anpassa handlingen för att vara hyresgästen behjälplig med en bygglovsansökan för XX. Jäv torde därmed föreligga för stadsarkitekten. Även delgivningsförfarandet och beslutet om att upplaget vid vike skulle upphöra förhalades och ansökan till länsrätten blev inte korrekt gjord.

Byggnadsnämnden med dess tjänstemän i Perstorp klarar inte av att sköta sin myndighetsutövning. Vid sammanträde den 11 november 2009 gör nämnden en kovändning och lägger ned ärendet. Inför detta sammanträde blev inte samliga ledamöter kallade. Sammanträdesformen och protokollskrivningarna lämnar också mycket övrigt att önska. Det har inte ställts proposition på yrkande från ledamöter och dessa yrkande har inte heller protokollförts. Ett upplag av diverse slag har uppförts av en privat person på småhusenheten XX i Perstorp, utan ansökan om bygglov på fastigheten. Innehavaren till det olagligt uppförda upplaget har ingen som helst anknytning till legal småindustriverksamhet. Detta upplag ska beivras enligt PBL. Byggnadsnämnden i Perstorps kommun anser att överklagandet ska avslås och anför i huvudsak följande.





2011-03-24

Felaktig kallelse: Klagandena synes till stöd för överklagandet åberopa en felaktig kallelse avseende en av ledamöterna. Kommunen kan vitsorda att kallelsen inte nått den aktuella ledamoten i rätt tid, men att denne ändå fanns på plats vid det aktuella mötet.

Ärendet var dessutom väl känt av ledamoten då det förekommit i nämnden tidigare. Den felaktiga kallelsen har sålunda inte påverkat ärendets utgång och någon grund för upphävande av beslutet föreligger därmed inte.

Protokollet: De klagande för gällande att protokollet från sammanträdet den 11 november 2009 är behäftat med felaktigheter så till vida att yrkande och propositionsordning inte redovisats. Förklaringen till detta är att ordföranden inte uppfattade att något yrkande skedde under mötet men när ordföranden avslutningsvis konstaterade att nämnden beslutat att nämnden i enlighet med som framgår av protokollet så lämnade Edward Galia fram den handskrivna reservationen. Det fel som förekommit vid sammanträdet och vid protokollets utformning har uppenbarligen inte påverkat ärendets utgång.

Beslutet strider mot lag: Vad som enligt klagandens mening förekommit som strider mot lag är oklart. Som framgår av kallelsen till sammanträdet fanns enligt ordförandens mening två handlingsalternativ, varav det ena var att vidhålla den ursprungliga ansökan om utdömning av vite efter nödvändiga kompletteringar av underlaget. Det andra alternativet, som man sedermera antog, var att avbryta den pågående handläggningen av ärendet och börja om från början så att ärendet skulle bli korrekt handlagt. Nämnden delar inte uppfattningen att detta agerande skulle strida mot lag och ser heller inte någon annan omständighet som skulle kunna motivera ett upphävande på den anförda grunden.

### **Förvaltningsrätten gör följande bedömning**

#### **Strider beslutet mot lag**

Kommunens beslut innebär att befintligt ärende om utdömning av vite inte ska drivas vidare i domstol samt att ärendet skyndsamt ska utredas ytterligare rörande frågetecknen kring sakfrågor som ännu ej är undersökta. De av klaganden åberopade reglerna i PBL avser att aktivt ingripande mot det uppförda upplaget på XX. Beslutet ifråga innebär inte att ärendet ska läggas ner, utan att kommunen vidare utreder vilka åtgärder som ska vidtas. Med hänsyn härtill finner förvaltningsrätten att beslutet inte strider mot någon av reglerna i PBL och att det därmed inte ska upphävas.

#### **Felaktig kallelse**

Det är i målet ostridigt att den aktuella kallelsen inte har nått ledamoten i rätt tid, men att likväl varit närvarande vid sammanträdet. På grund härav finner förvaltningsrätten att beslutet har tillkommit i laga ordning.



2011-03-24

### **Jäv**

Klaganden har i målet påstått att stadsarkitekten skulle vara jävig i samband med hanteringen av bygglovshandlingen för XX.

Förvaltningsrätten anser inte att det utav utredning i målet framkommit att stadsarkitekten skulle ha varit jävig i förhållande till det av nämnden tagna beslutet. Med hänsyn härtill finner förvaltningsrätten att beslutet tillkommit i laga ordning.

### **Protokollet**

Klaganden har gjort gällande att protokollet är behäftat med felaktigheter genom att det inte har ställts proposition på yrkanden från ledamöter samt att yrkandena inte har protokollförts. Oavsett om protokollet förts på felaktigt sätt eller inte, finner förvaltningsrätten att de fel som gjort gällande i förevarande fall saknar betydelse för det beslut som fattats. Beslutet ska därmed inte upphävas av denna anledning.

Med hänsyn till det ovan anförda, och då det inte heller i övrigt framkommit omständigheter som medför att beslutet ska upphävas enligt bestämmelserna i 10 kap. kommunallagen, ska överklagandet avslås.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- förvaltningsrättens dom delges byggnadsnämnden

\_\_\_\_\_



§ 39 BN

Dnr 2010. 54

## **Bygglov i efterhand, XX**

2011-02-07 inkom beslut 2011-02-02 från Länsstyrelsen, till byggnadsnämnden, Nr 403-9384-10.

Länsstyrelsen har beslutat att avslå överklagandet om bygglov på fastigheten XX.

Ärendet handlar om byggnadsnämndens beslut den 25 maj § 44 BN att bevilja bygglov för redan uppfört växthus/uterum samt rivningslov för en reda utförd rivning av tidigare växthus på fastigheten XX.

### **Skäl för beslutet**

XX ligger inom område som omfattas av stadsplan från 1984 som gäller som detaljplan enligt 17 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10).

De anger också 8 kap. 11 § första stycket PBL och 8 kap. 22 § första stycket första punkten PBL samt 3 kap. 1 § PBL och 3 kap. 2 § PBL.

Enligt 39 § andra stycket byggnadsstadgan (1959:612) BS från byggnad inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får Byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse.

Länsstyrelsens bedömning i ärendet

Den aktuella stadsplanen ska enligt 17 kap. 4 § första stycket PBL gälla som detaljplan enligt denna lag. Av gällande detaljplan framgår att området får bebyggas endast med radhus. Det totala byggnadsytan får uppgå till högst 150 kvm. Vidare får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter. Den gällande planen innehåller inte några bestämmelser om minst avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt. Bestämmelserna i den ovan nämnda 39 § BS ska därför tillämpas som bestämmelse i planen.

Av handlingar i ärendet framgår att växthus/uterum är placerat närmre tomtgräns än 4,5 meter. Placeringen strider således mot den i 39 § andra stycket BS och därmed i den tillämpliga planen angivna huvudregeln.



2011-03-24

Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet och trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från vad som föreskrivs i andra stycket .

Frågan blir om den prövning som gjorts av nämnden kan anses uppfylla dessa krav.

Enligt praxis t ex (RÅ 1985 2:11) ska denna bedömning bli göras mot bakgrund av förutsättningar i området och på fastigheten i övrigt.

Länsstyrelsens bedömning är att placeringen när den klagandes fastighetsgräns får anses vara godtagbar. Detta med hänsyn till att det tidigare funnits en byggnation på platsen och att i området i övrigt har placerats byggnader när eller helt i tomtgräns på många fastigheter. Enligt Länsstyrelsens mening föreligger det således särskilda skäl för att medge ett undantag från bestämmelsen om avstånd till tomtgräns. Inte heller kan byggnaden anses innebära sådana men för granna att placeringen vore olämplig. Byggnationens placering kan därmed inte anses strida mot planbestämmelserna.

I vad avser byggnadshöjden medger detaljplanen att uthus får uppföras till en höjd a 3,0 meter. Det aktuella växthuset är enligt ritning och beviljat bygglov 2, 67 m hög. Mot bakgrund av detta finner Länsstyrelsen att byggnadshöjden är planenlig.

Det aktuella bygglovet avser uppförandet av ett växthus/uterum om 16,2 kvm . Den sammanlagda byggnadsyta kommer ratt uppgå till virka 140 kvm vilket ryms inom tillåten byggrätt, 150 kvm.

Bestämmelserna i 8 kap. 22 § första stycket första punkten PBL tydliggör att även om en sakägare inlämnar erinran mot beviljande av bygglov föranleder inte det att bygglovsansökan, med mindre sakägarens åsikt efterföljs, ska avslås. En byggherre behöver således inte grannars godkännande för att bebygga en fastighet. Klaganden har i sedvanlig ordning beretts tillfälle att yttra sig under bygglovsprocessen.

Länsstyrelsen finner att varken byggnadens placering eller dess utformning kan anses strida mot kraven på anpassning i 3 kap 1 § PBL och kan inte heller anses olämplig med avseende på en god helhetsverkan i området.

Härutöver ska en prövning ske enligt det s.k. omgivningskravet i 3 kap. 2 § PBL. Denna bestämmelse omfattar bland annat ett skydd för berörda grannar mot betydande olägenheter. Bedömningen av frågan om en olägenhet kan anses vara betydande ska ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter som t.ex. läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan. Klagande har invändningar mot att byggnaden är för stor och klumpig och inte passar in i miljön samt drar ned värdet på fastigheten XX.



Enligt Länsstyrelsens bedömning kan ett växthus/uterum inte anses påverka förhållandena på fastigheten i sådan utsträckning att byggnationen ifråga kan anses utgöra en betydande olägenhet för grannfastigheten i den mening som avses i 3 kap. 2 § PBL. Överklagandet ska därför avslås.

**Byggnadsnämnden beslutar att,**

- länsstyrelsens beslut delges byggnadsnämnden.



§ 40 BN

Dnr 2010.55

## **Bygglov i efterhand, XX**

2011-03-03 inkom Förvaltningsrättens dom, 2011-03-02. Mål nr 9704-10 E

Rätten om förpliktar XX och XX att utge tilläggsavgift om 3 000 kr. Beloppet ska inbetalas till Länsstyrelsen i Skåne län inom två månader från det att domen vunnit laga kraft.

Byggnadsnämnden yrkar i ansökan till förvaltningsrätten att XX och XX förpliktas utge tilläggsavgift om 6 240 kr avseende ett uterum om 22,48 kvm som utan bygglov uppförts vid bostadshus på XX i Perstorp, tillhörande bostadsrättsföreningen XX. I nämndens utredning anges bl.a. följande. För området gäller detaljplan. Tillbyggnadens placering bedöms inte strida mot detaljplanen. Bostadsrättsägarna har sökt bygglov i efterhand, vilket sedermera har beviljats.

Bostadsrättsägarna, som har förelagts att yttra sig över byggnadsnämndens ansökan, har inte hörts av.

### **Förvaltningsrättens bedömning**

Av utredningen framgår att bostadsrättsägarna låtit uppföra ett uterum utan att bygglov sökts eller medgetts. Det finns därmed grund för påförande av tilläggsavgift. Med den i 10 kap. 7 § plan- och bygglagen angivna beräkningsregeln blir tilläggsavgiften  $(22-10) \times 500 \text{ kr} = 6\,000 \text{ kr}$ .

Mot bakgrund av att det är fråga om en planenlig åtgärd för vilken bygglov har meddelats i efterhand anser förvaltningsrätten att tilläggsavgiften i detta fall skäligen kan sättas ned till 3 000kr.

### **Byggnadsnämnden beslutar att,**

- förvaltningsrättens dom delges byggnadsnämnden



2011-03-24

§ 41 BN

Dnr 2011. 37

## **Bygglov i efterhand XX**

Dom i Förvaltningsrätten i Malmö, 2011-02-17 Mål nr 4206-10.

Förvaltningsrätten förpliktar XX att utge tilläggsavgift enligt 10 kap.7 § PBL. med 118 000 kr. Avgiften ska betalas till Länsstyrelsen i Skåne län inom två månader från det domen vunnit laga kraft.

Yrkanden m.m.

Byggnadsnämnden i Perstorps kommun har i ansökan hos förvaltningsrätten yrkat att XX ska utge ett belopp om 137 200 kr avseende tilläggsavgift och anfört bl.a. följande. Ärendet inkom först till kommunen i april 2008. XX fick då besked av stadsarkitekten att bygglov för boende inte kunde medges eftersom marken söder om fastigheten var industrimark som innehåller ett reningsverk, men att det var tillåtet att bygga industrilokaler. XX och stadsarkitekten kom då överens om att avvakta utredning av lovplikten och XX återtog sin ansökan.

I april 2009 inkom ansökan igen men med ändrad användning till kontors- och lagerändamål. Bygglov beviljades i efterhand den 2 juni 2009. Bruttoarean för de olovligt vidtagna åtgärderna har uppmätts till 204,5 kvm avseende huvudbyggnaden respektive 289,9 kvm avseende lagerbyggnaden.

XX Har bestritt bifall till ansökan och anfört bl.a. följande. Ärendet är inte handlagt på ett korrekt sätt. Handläggningstiden har varit mycket lång och han har fått muntligt löfte om att få bygglov innan han påbörjade byggandet. Han lämnade in en bygglovsansökan personligen till den dåvarande handläggaren i april 2008. Handläggaren meddelade vid detta tillfälle att han kunde påbörja byggandet bara han höll sig 4,5 meter från tomtgränsen. Detta är kutym inom kommunen och därför kände han sig trygg med detta besked.

Ett år senare, i april 2009, tog handläggaren kontakt med honom och begärde underskrift från den kvalitetsansvarige vilket han ordnade med. I början av juni 2009 fick han skriftligen bygglov. Han anser att han handlat korrekt i ärendet och inkommit med de uppgifter som han borde. Han har trott på handläggarens ord.

### **Domskäl**

Enligt 10 kap. 4 § PBL ska byggnadsavgift tas ut, om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov. Förutom byggnadsavgift ska enligt 10 kap. 7 § samma lag, även en tilläggsavgift tas ut bl.a. om åtgärden innebär att en byggnad uppförs.



2011-03-24

Tilläggsavgift tas ut med ett belopp som motsvarar 500 kr för varje kvadratmeter bruttoarea som åtgärden omfattar. När bruttoarean beräknas ska dock tio kvadratmeter frånräknas. Avgiften får bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges, om föreläggandet om rättelse har meddelats, om rättelse har skett genom handräckning eller på annat sätt eller om det annars finns särskilda skäl.

Möjligheten till jämkning eller eftergift borde enligt förarbetena till nämnda bestämmelse (jfr prop. 1975/76:164, s. 33 och prop. 1985/86:1, s. 331) komma till användning när de olovliga åtgärderna i det enskilda fallet framstår som bagatellartade och närmast är att betrakta som ordningsföreseelser. Sådant exempel kan vara när den byggande inte sökt bygglov till en i och för sig helt acceptabel och planerlig byggnadsåtgärd eller, efter det att han fått besked att bygglov skulle komma att medges, påbörjat åtgärden innan lovet beslutats. Om det däremot rör sig om en helt oacceptabel åtgärd där det utförda borde undanröjas eller där åtgärden i efterhand måste accepteras endast av t.ex. hänsyn till samhällsekonomiska och sociala intressen borde jämkning vara en undantagsföreteelse.

Förvaltningsrätten gör följande bedömning.

Av utredningen framgår att det på den aktuella fastigheten har uppförts två byggnader utan att bygglov funnits. XX har påförts byggnadsavgift. Beslutet om byggnadsavgift föreligger. Den tillkomna bruttoarean har obesträtt uppgetts vara 204,5 kvm avseende huvudbyggnaden respektive 289,9 kvm avseende lagerbyggnaden. Tilläggsavgiften blir då  $(204,5 - 10) \times 500 \text{ kr} = 97\,250 \text{ kr}$  och  $(289,9 - 10) \times 500 = 139\,950 \text{ kr}$ , eller totalt 237 200 kr. I det aktuella fallet rör det sig om byggnader för vilka det i efterhand beviljats bygglov.

XX har uppgett att han av handläggaren fått uppfattningen att lov kunde påräknas och att han kunde påbörja byggandet. Det framgår dock av XXs skrivelser till kommunen att han av handläggaren också fått veta att den åtgärd för vilken han sökt lov vid den aktuella tidpunkten inte kunde medges å grund av att marken låg nära industrimark och inte var lämplig för bostadsbebyggelse men att detta skulle komma att ändras.

Den åtgärd som XX utfört utan lov är enligt förvaltningsrätten inte bagatellartad. Det är uppenbart att lov krävs för åtgärden, vilket XX också varit medveten om. Han bord också ha insett att han, i vart fall inte ännu, beviljats något lov. Mot bakgrund av att oklarhet råder om vad XX fått för uppgifter beträffande hur han kunde påbörja byggandet och då XX i efterhand medgetts lov anser förvaltningsrätten att tilläggsavgiften i detta fall skäligen kan bestämmas till XX8 000 kr.

**Byggnadsnämnden beslutar att,**

- förvaltningsrättens dom delges byggnadsnämnden

\_\_\_\_\_





2011-03-24

§ 42 BN

### **Anmälan av delegationsbeslut**

Förelåg beviljade delegationsbeslut enligt bilaga 42 § BN.

**Beredningsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta att,**

- lägga delegationsbesluten till handlingarna.

\_\_\_\_\_