



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

NÄRVARANDE

Ordförande	Fredrik Walderyd (M)
Ledamöter	Olof Suneson (M) Helena Svensson (M) Jörgen Wallin (KD) Sixten Paulsson (SD) Arne Gunnarsson (L) Gary Paulsson (S) Peter Graff (S)
Tjänstgörande ersättare	Kim Johansson (M) ersätter Björn Jacobsson (M) Jerry Hed (C) ersätter Eric Ericson (M) som har avgått Magnus Wiberg (L) ersätter Mikael Stjernquist (L) och anmäler jäv i §203 Alexander Carlson (S) ersätter Magnus Wiberg (L) i § 203
Ej tjänstgörande ersättare	Christina Rydberg (M) från klockan 14.45 §§198-225 Tobias Hilding (MP) Ingemar Idegård (SD) Alexander Carlson (S) §§188-202, 204-225
Övriga	Bygglövschefen Damir Kacapor Miljöchefen Ulf Frick Tillsynshandläggaren Josefine Holsby Bygglövshandläggaren Fredrik Petersson Bygglövshandläggaren Linn Justad Bygglövshandläggaren Sandra Szilágyi Geodatachefen Tecumseh Hollis Förvaltningschefen Jacob von Post Handläggaren Johanna Magnusson Kommunjuristen Aulona Vejsa
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	kl 14.00 - 17.00 2023-10-05
Paragrafer	§§188 - 225 BMN-bilagor 10 - 12/2023

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

JUSTERING

Utsedd att justera Arne Gunnarsson (L)
Digital justering senast onsdagen den 11 oktober 2023

DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§188 - 225
Ordförande	Fredrik Walderyd (M)	§§188 - 225
Justerande	Arne Gunnarsson (L)	§§188 - 225

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

(1)	Upprop	4
(2)	Anmälan om jäv i ärende	5
(3)	Justering av protokoll samt bestämmande av datum för presskonferens	6
(4)	Förändring samt fastställande av föredragningslista	7
(5)	Information om tillsyn	8
(6)	Anmälan om startat tillbyggnad av garage utan startbesked	9 - 10
(7)	Anmälan om olovlig byggnation (nya fönster, tillbyggnader)	11 - 14
(8)	Anmälan om startat byggnation utan startbesked	15 - 16
(9)	Anmälan om olovlig byggnation av växthus	17 - 19
(10)	Anmälan om olovlig byggnation av plank	20 - 21
(11)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattning och installation av eldstad	22 - 25
(12)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad	26 - 27
(13)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	28 - 32
(14)	Ansökan om bygglov för utvändigt ändring samt tillbyggnad av enbostadshus	33 - 35
(15)	Ansökan om bygglov för ändrad användning från enbostadshus till hotell- och konferensanläggning.	36 - 39
(16)	Ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus	40 - 44
(17)	Avgiftsreducering	45 - 46
(18)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad	47 - 50
(19)	Värdefulla områden i kulturmiljö relaterat till attefall	51 - 53
(20)	Domar och beslut	54 - 58
(21)	Underrättelser från Lantmäteriet 2023	59
(22)	Geodataavdelningen informerar	60
(23)	Bygglovsavdelningen informerar	61
(24)	Miljöavdelningen informerar	62
(25)	Planavdelningen informerar	63
(26)	Stadsarkitekten informerar	64
(27)	Inkomna ärenden till bygglov	65
(28)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygglov	66
(29)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	67
(30)	Anmälan om godkända kontrollansvariga	68
(31)	Ekonomisk rapport - bygglov	69
(32)	Ekonomisk rapport - miljö	70
(33)	Intern kontrollplan 2024	71
(34)	Uppdatering delegationsordning på grund av ny lagstiftning inom livsmedel och åtgärder mot förorening från fartyg.	72
(35)	Information om bräddning	73
(36)	Anmälan om tagit restaurang i bruk utan slutbesked	74 - 77
(37)	Påbörjat åtgärd innan tidpunkt i startbesked	78 - 79
(38)	Redovisning av överklagande	80

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.1

§188 UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet
Upprop av förtroendevalda.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.2

§189

ANMÄLAN OM JÄV I ÄRENDE (ÄRENDE 2)

Sammanfattning av ärendet

Magnus Wiberg (L) anmäler jäv i ärende 16 (§203). Alexander Carlson (S) ersätter i ärende 16 (§203)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.3

§190

JUSTERING AV PROTOKOLL SAMT BESTÄMMANDE AV DATUM FÖR PRESSKONFERENS (ÄRENDE 3)

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Fredrik Walderyd (M) föreslår att utse Arne Gunnarsson (L) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 12 oktober klockan 10:00 i sammanträdesrum Stinsen.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Arne Gunnarsson (L) att justera protokollet digitalt.

att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 12 oktober klockan 10:00 i sammanträdesrum Stinsen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.4

§191

FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 4)

Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts:

- Ärendena 36, 37 och 38 tillkommer.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att fastställa föredragningslistan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.41

§192

INFO OM TILLSYN (ÄRENDE 5)

Sammanfattning av ärendet

Tillsynshandläggaren Josefine Holsby informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



§193 XXX, XXX, XXX, ANMÄLAN OM STARTAT TILLBYGGNAD AV GARAGE UTAN STARTBESKED (ÄRENDE 6)

Sammanfattning av ärendet

Det har konstaterats att tillbyggnad av garage har utförts innan bygg- och miljönämnden har gett bygglov och startbesked.

Tillbyggnad är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. § 2 plan- och bygglagen (2010:900) PBL, och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov med startbesked är beviljat i efterhand 2023-05-15.

Fastighetsägarna är delgiven informationen om byggsanktionsavgiften och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inte yttrat sig i ärendet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** utta av fastighetsägarna XXX och XXX en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av att startat tillbyggnad av garage innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.
- att** fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av att startat tillbyggnad av garage innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av att startat tillbyggnad av garage innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § är solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 4 200 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 4 200 kronor
(0,08 x 52 500) + 0,005 x 52 500 x 0)

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktions avgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktions avgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att tillbyggnad av garage har utförts innan bygg- och miljönämnden gett startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägarna brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. I praxis har den omständigheten att fastighetsägarna efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävts för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Det förhållandet att en ansökan om bygglov för tillbyggnaden av garaget har getts in i efterhand innebär således inte att en sådan rättelse vidtagits som gör att någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelserna kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas på grund av olovlig tillbyggnad av garage.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägarna (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BÄ.2022.32

§194

KXXX, XXX, XXX, ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNATION (NYA FÖNSTER, TILLBYGGNADER) (ÄRENDE 7)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan 2022-04-06 och besiktningar på fastigheten Kusten 34 konstaterats att olovliga utvändiga ändringar (tre nya fönster) samt olovliga tillbyggnader har utförts.

Detta är åtgärder som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. § 2 plan- och bygglagen (2010:900) PBL, och startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglov har sökts i efterhand 2022-09-22. Bygglov har beviljats för utvärdig ändring och tillbyggnader 2023-01-27.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** av fastighetsägarna XXX och PXXX utta en byggsanktionsavgift om 26 250 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av enbostadshus innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 19 687 kronor på grund av olovlig utvärdig ändring (tre nya fönster) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut

Bygglövsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 26 250 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av enbostadshus innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked, att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked, att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 19 687 kronor på grund av olovlig utvärdig ändring (tre nya fönster) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 26 250 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av enbostadshus innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked, att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 4 200 kronor på grund av olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked, att av fastighetsägarna utta en byggsanktionsavgift om 19 687 kronor på grund av olovlig utvärdig ändring (tre nya fönster) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktions avgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 7 § 1. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd, tillbyggnad av enbostadshus, innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 26 250 kr.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 26 250 kronor
(0,5 x 52 500) + (0,005 x 52 500 x 0)

Av 9 kap. 7 § 2. PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd, tillbyggnad av komplementbyggnad, innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 4 200 kr.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 4 200 kronor
(0,08 x 52 500) + (0,005 x 52 500 x 0).

Av 9 kap. 10 § PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd, utvärdig ändring (tre nya fönster), innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 19 687 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 19 687 kronor
0,125 x 52 500 x 3.

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktions avgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktions avgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

Fastighetsägarna är med polis delgivna informationen om byggsanktionsavgiften 2023-08-23 och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har i skrivelse till bygg- och miljönämnden anfört bland annat följande.

Det är korrekt att vi gjort vissa tillbyggnader innan vi kunnat få bygglov och startbesked. Avseende alla förändringar har vi sökt och erhållit bygglov i efterhand. Enligt 11 kap 53a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Beloppet 26.500 kronor gäller enbart 40 centimeter förflyttning ut av en vägg (cirka 1 kvm) för att möjliggöra korsvirkesvägg som bygger totalt cirka 40 centimeter samt för att kunna Hcp anpassad dörren in till huset.

Belopp 4.200 kronor gäller utflyttande av vägg komplementbyggnad, delvis garage, för att man skall kunna köra in med en bil och kunna stiga ut ur bilen inne i garaget.

Beloppet 19.687 kronor gäller tidigare perspektivfönster från renovering gjord under 1960-talet som var artfrämmande för fastigheten som dateras till 1830-talet. Dessa fönster har bytts ut mot hantverksgjorda tidsenlig anpassade spröjsade fönster, helt identiska med de gamla fönster som har bevarats. Mot bakgrund av ovan angivet, anser vi att gjorda förändringar är av mindre allvarlig art, och yrkar på att angiven byggsanktionsavgift nedsättes med 50%.

I ärendet är det ostridigt att tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av komplementbyggnad samt utvärdig ändring (tre nya fönster) påbörjats utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägarna brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. I praxis har den omständigheten att sökanden efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävts för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Det förhållandet att en ansökan om bygglov har getts in i efterhand innebär således inte att en sådan rättelse vidtagits som gör att någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelsena kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägarna på grund av att ha startat byggnation av tillbyggnad av enbostadshus,

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

tillbyggnad av komplementbyggnad samt utvändigt ändring (tre nya fönster) innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägarna (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BÄ.2023.65

§195

XXX, VXXX, XXX, ANMÄLAN OM STARTAT BYGGNATION UTAN STARTBESKED (ÄRENDE 8)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan och inspektion 2023-06-30 på fastigheten XXX konstaterats att tillbyggnad har börjat byggas innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Startbesked har lämnats 2023-07-14.

Att påbörja byggnation av tillbyggnad är en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Fastighetsägarna har blivit delgivna informationen om byggsanktionsavgift 2023-08-09 och har härvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inte yttrat sig i ärendet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** utta av fastighetsägarna XXX och XXX en byggsanktionsavgift om 2 100 kronor på grund av att startat byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.
- att** fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 2 100 kronor på grund av att startat byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 2 100 kronor på grund av att startat byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § PBL är solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktions avgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 2 100 kronor.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 2 100 kronor
 $((0,08 \times 52\,500) + (0,005 \times 52\,500 \times 0))/2$

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktions avgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktions avgift inte skall tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att byggnationen av tillbyggnad startat innan bygg- och miljönämnden gett startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägarna brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. I praxis har den omständigheten att sökanden efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävs för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelsena kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägarna på grund av att startat byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägarna (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BÄ.2022.172

§196

XXX, XXX, XXX, ANMÄLAN OM

OLOVLIG BYGGNATION AV VÄXTHUS (ÄRENDE 9)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med växthus 2022-11-01 på fastigheten XXX konstaterats att olovlig tillbyggnad med växthus har uppförts innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Detta är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med växthus i efterhand inkom 2022-11-01. Bygglov beviljades i efterhand 2023-01-11.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren XXX utta en byggsanktionsavgift om 6 562 kronor (en fjärdedel av 26 250 kronor) på grund av att olovlig tillbyggnad med växthus har uppförts innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägaren utta en byggsanktionsavgift om 6 562 kronor (en fjärdedel av 26 250 kronor) på grund av att olovlig tillbyggnad med växthus har uppförts innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägaren utta en byggsanktionsavgift om 6 562 kronor (en fjärdedel av 26 250 kronor) på grund av att olovlig tillbyggnad med växthus har uppförts innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktions avgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktions avgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 26 250 kronor.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 26 250 kronor.
(0,5 x 52 500) + (0,005 x 52 500 x 0)

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktions avgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktions avgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

Fastighetsägaren är delgiven informationen om byggsanktionsavgiften 2023-08-08 och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har i skrivelse till bygg- och miljönämnden anfört bland annat följande. Anledningen till att växthuset uppfördes utan kontakt med bygglovsavdelningen berodde på att leverantören Willab Garden Båstad, påstod att inget krav på bygglov eller föransökan skulle behöva göras. Företaget Erby Bygg hade till uppgift att montera växthuset i mån av tid och möjlighet att ha tillgänglig personal som kunde göra detsamma. Det blev med mycket kort varsel en snabb byggtid och helt plötsligt stod växthuset klart på plats efter 3 dagars byggtid. Erby Bygg kunde bara montera vid detta tillfälle. Byggnationen är endast 10 kvm. Vidare kan hänvisas till att byggnationen varken är en fara för allmänheten eller djur, då växthuset är uppfört med specialglas med mera. Med hänsyn till ovanstående står inte byggsanktionsavgiften i proportion till överträdelsen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

I ärendet är det ostridigt att tillbyggnaden med växthus uppförts utan bygglov och startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Dock kan överträdelsen, tillbyggnad med växthus, anses vara av mindre allvarlig art. Överträdelsen har inte inneburit någon fara för liv eller hälsa för varken människor eller djur. Byggsanktionsavgiften ska därför sättas ned till en fjärdedel (6 562 kronor), enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägaren (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR

**§197****XXX, XXX, XXX, ANMÄLAN****OM OLOVLIG BYGGNATION AV PLANK (ÄRENDE 10)****Sammanfattning av ärendet**

Det har efter inkommen anmälan och besiktning 2023-07-05 på fastigheten XXX konstaterats att olovlig byggnation av plank med längden 8 meter har uppförts.

Detta är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov har sökts i efterhand 2023-07-18. Ansökan är beviljad 2023-07-26.

Fastighetsägaren är delgiven informationen om byggsanktionsavgiften 2023-08-14 och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har inte yttrat sig i ärendet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren XXX en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 8 meter innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 8 meter innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 8 meter innan bygg- och miljönämnden gett bygglov och startbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 12 § 8 p plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 5 512 kronor.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är
(0,025 x 52 500) + (0,01 x 52 500 x 8).

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktions avgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktions avgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att planket uppförts utan bygglov och utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. I praxis har den omständigheten att sökanden efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävts för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Det förhållandet att en ansökan om bygglov för plank har getts in i efterhand innebär således inte att en sådan rättelse vidtagits som gör att någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 11 kap. 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelsena kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägaren på grund av olovlig byggnation av plank.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägaren (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BYGG.2023.293

§198

FJÄLASTORP 3:46, GAMLA SÖDÅKRAVÄGEN 466-0, JONSTORP, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT GARAGE MED KONTOR/ÖVERNATTNING OCH INSTALLATION AV ELDSTAD (ÄRENDE 11)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattnig och installation av eldstad.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresse för kust och skärgård, rörligt friluftsliv och omgivningspåverkan. Fastigheten ingår också under nationell bevarandeplan för odling, kulturmiljöinventering 2018 samt värdefull natur naturvårdsplan 2017 - Land. För Höganäs kommun är upprättat översiktsplan (ÖP 2035) antagen år 2019.

Fastighetens yta är på cirka 2 387 m² och tilltänkt huvudbyggnad får en byggnadsarea om 262,2 m², en byggnadshöjd på 5,1 meter och en nockhöjd på 8,5 meter. Garaget får en byggnadsarea om 118 m², en byggnadshöjd på 5,88 meter och en nockhöjd på 7,67 meter.

Innevarande bygglovsansökan har föregåtts av en ansökan om förhandsbesked (FHB 2021.28) där fastigheten ansågs lämplig för byggnation av en- och tvåbostadshus. Bygg- och miljönämnden beslutade om ett positivt förhandsbesked 2021-12-09. Ett positivt förhandsbesked är - för den kommande bygglovsprövningen - bindande i två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Förhandsbeskedet har positiv rättskraft. I konsekvens härmed finns ett överklagandeförbud intaget i 13 kap. 2 § 8 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, vad avser en fråga som redan är avgjord genom ett förhandsbesked. Det nu ansökta bygglovet skiljer sig i delar markant från givet förhandsbesked vad avser bland annat byggnadsarea och höjdangivelser att bygglovet nu prövas i hela sin vidd.

Kontrollansvarig för byggnationen är Roger Lilja.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattnig och installation av eldstad på fastigheten Fjälastorp 3:46.
- att** Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannetryttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttrande har kommit in.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-06-29 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2023-07-05 - ingen erinran, men med upplysning
- Planavdelningens remissvar 2023-07-05 - med erinran
- VA-avdelningens remissvar 2023-06-29 - ingen erinran
- Trafikverkets remissvar 2023-07-03 - ingen erinran, men med upplysning
- Exploateringsavdelningens remissvar 2023-08-09 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2023-07-12 - ingen erinran
- Geodataavdelningens remissvar 2023-06-28 - ingen erinran
- NSR remissvar 2023-06-30 - ingen erinran, men med upplysning

Upplysningar/förtydliganden

Miljöavdelningen har inget att invända under förutsättning att fastigheten kan förses med vatten och avlopp på ett lämpligt sätt.

Planavdelningen informerar om att fastigheten ligger inom område som är utpekad som värdefull natur enligt kommunens naturvårdsplan och enligt kommunens gällande översiktsplan 2035 är området för fastigheten utpekad som landsbygd. På landsbygden ska enstaka ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden som är definierade som sammhållen bebyggelse och området är inte definierat som sammahållen bebyggelse. Översiktsplanens riktlinje är att ny bebyggelse ska prioriteras i serviceorterna Höganäs, Lerberget, Viken, Nyhamnsläge och Jonstorp.

Trafikverket informerar om att fastigheten ligger utmed väg 1441 och närmaste byggnaden placeras enligt ansökan cirka 28 meter från vägen. Byggnadsfritt avstånd från vägen är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Observera att inga fasta föremål såsom fordon får placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 5 meter från väggkant. Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i ärenden om bygglov och förhandsbesked är uppfyllt.

Trafikverket har tidigare uttalat sig om anslutningen där dom påpekade att samordning borde samordnas via gemensam anslutning, denna anslutning ska även ansökas om hos Trafikverket. Av ansökan framgår att sökanden vill ansluta fastigheten till väg 1441 via grannfastigheten Fjälastorp 3:42. För nya till- och utfartsvägar, tillfälliga eller permanenta, som berör allmän väg där staten är väghållare krävs att anslutningstillstånd söks enligt väglagen § 39. Efter att kommunen beviljat bygglov ska sökanden ansöka om tillstånd för anslutning, exakt placering och utformning av anslutningen kommer att fastslås i tillståndsärendet.

NSR informerar att i eller i anslutning till en fastighet ska det finnas avfallsutrymmen som kan nyttjas av boende och verksamheter i fastigheten. Fastighetsinnehavaren är ansvarig för anordnande, installation och underhåll av inom fastigheten installerade anordningar för avfallshanteringen. Utrymmet ska vara så utformat att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattning och installation av eldstad på fastigheten Fjälåstorp 3:46 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattning och installation av eldstad på fastigheten Fjälåstorp 3:46 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

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

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. 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 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Bedömning

Aktuell byggnation medför inga krav på detaljplaneläggning och fastigheten är inte belagd med områdesbestämmelser och är därmed inte i strid med 9 kap. 31 § PBL och 9 kap. 31 a § PBL.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Lantmäteriet bedömde också i vid avstyckningen från år 2022 att Fjälastorp 3:46 skulle uppfylla kraven att vara varaktigt lämpad för bostadsändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar (FBL 3:1 och 3:4).

Den sammantagna bedömningen, mot ovan redovisade förhållanden och samtliga inkomna yttranden, är därför att aktuell ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med kontor/övernattning och installation av eldstad på fastigheten Fjälastorp 3:46 är lämplig och ska därför tillåtas.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att beslutet om lov har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BYGG.2023.305

§199

FLUNDRARP 4:197, OLES VÄG 8, SKÄRET, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT INSTALLATION AV ELDSTAD (ÄRENDE 12)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område, utanför sammanhållen bebyggelse och inom område av riksintresse.

Flundrap 4:197 är taxerad som obebyggd småhusenhet och har enligt fastighetsregistret en areal om 1000 kvm och tilltänkt huvudbyggnad får en byggnadsarea om 183 kvm.

Kontrollansvarig för byggnationen är Matilda Petersson.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** besluta om anstånd för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten Flundrap 4:197 tills dess att planarbetet har avslutats
- att** Matilda Petersson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-07-18 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2023-07-07 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2023-07-21 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2023-07-13 - ingen erinran, men med upplysning
- Trafikverkets remissvar 2023-07-17 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2023-07-10 - ingen erinran
- Geodataavdelningens remissvar 2023-07-17 - ingen erinran
- NSR remissvar 2023-07-12 - ingen erinran, men med upplysning
- Exploateringsavdelningens remissvar 2023-08-09 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar om anstånd för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten Flundrap 4:197 tills dess att planarbetet har avslutats och att Matilda Petersson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar om anstånd för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten Flundrap 4:197 tills dess att planarbetet har avslutats och att Matilda Petersson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 6 november 2014, §241 att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplaneändring. Beslut om fortsatt arbete för ändring av detaljplan för Skäret beslutades i Kommunstyrelsens planutskott den 28 augusti 2018, §41. Det beslutades även att arbetet ska ske etappvis, från Skäret till Arild. Synpunkter har inkommit under granskningen 10-31 maj 2023, som innebär att en andra granskning kommer ske till hösten 2023.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra större bygggrätter som följer dagens behov och därmed utveckla området i sin helhet. Innan planarbetet påbörjades beslutades att genomföra en landskapsbildsanalys i syfte att utreda var och i vilken omfattning bygggrätterna kan utökas med hänsyn till områdets karaktär, vilken stod klar hösten 2019. KS/2019/897 Landskapsbildsanalys och metodutveckling, Skäret, Höganäs Kommun, Skåne län 29 oktober 2019. Förslaget inkluderar plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

Av 9 kap. 28 § PBL framgår att om ett ärende om lov avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får bygg- och miljönämnden besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Arbetet med framtagandet av en ny detaljplan har påbörjats och därför bör nämnden besluta om anstånd med avgörandet av bygglov till dess att planarbetet har avslutats.

Information

Beslutet vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr FHB.2023.9

§200

TRANEKÄRR 5:3, GAMLA SÖDÅKRAVÄGEN 298-13 / NORRA KUSTVÄGEN, JONSTORP, ANSÖKAN OM FÖRHANDSBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 13)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Tranekärr 5:3. Fastighetens areal är på knappt 22 hektar och sökande avser att bilda två nya bostadsfastigheter på cirka 2 000 kvm och cirka 2 500 kvm. På respektive styckningslott avses byggas ett nytt enbostadshus på cirka 120 kvm samt en komplementbyggnad på cirka 50 kvm.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att inte tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Tranekärr 5:3.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt och utanför område för sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för högexploaterad kust, friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård samt påverkansområde för väderradar. Aktuell fastighet tangerar natura 2000-området Bölsåkra-Tranekärr i norra delen av fastigheten, på den plats där byggnaderna avser uppföras.

Grannyttrande

Berörda grannar har underrättats och fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har inkommit från ägaren till grannfastigheten Tranekärr 1:44 där det bland annat påpekas att den utritade vägen som sökanden betraktar som befintlig, inte finns i verkligheten. I yttrandet beskriver grannen att hon nekats kommunalt VA och har på sin fastighet enskild brunn med ojämn tillgång till vatten, vilket eventuellt skulle orsaka generellt minskad tillgång till vatten.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2023-09-24 - med erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2023-09-15 - med erinran
- Planavdelningens yttrande 2023-09-20 - med erinran
- VA-avdelningens yttrande 2023-09-20 - med erinran
- Trafikverkets yttrande 2023-09-18 - med erinran, men med information
- Geodataavdelningens yttrande 2023-09-20 - med erinran
- Stadsmiljöavdelningens yttrande 2023-09-20 - med erinran
- Höganäs Energis yttrande 2023-09-20 - ingen erinran, men med information

Information

Stadsarkitekten skriver bland annat i sitt remissvar att inga kriterier i ÖP 2035 uppfylls och därmed är området inte lämpligt att bebygga.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Miljöavdelningen hänvisar också till gällande ÖP 2035 samt att det inte bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse att det byggs på platsen.

I planavdelningens remissvar påpekas att området utpekats som värdefull naturmark enligt kommunens naturvårdsplan samt att riktlinjerna för planering är att prioritera utbyggnad i serviceorterna.

VA-avdelningen informerar i sitt remissvar om att området ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. VA-avdelningen bygger inte ut någon kommunal va-anläggning.

Trafikverket påpekar i sitt remissvar att den anslutningsväg som markerats som befintlig i underlaget är inte en godkänd anslutning. Vidare i remissvaret lämnas förslag på hur en eventuellt tillkommande tillfartsväg istället kan anordnas.

Geodataavdelningen gör också bedömningen att riktlinjerna i kommunens ÖP 2035 inte beaktas. Naturmarken med hagmarkskaraktär ska betraktas som jordbruksmark och ska därmed inte tas i anspråk för bebyggelse.

Stadsmiljöavdelningen påpekar likaså att byggnationen saknar stöd i ÖP 2035 samt att fastigheten tangerar natura 2000-området Bölsåkra-Tranekärr och en byggnation på aktuell plats skulle vara ett direkt ingrepp i naturen.

Höganäs Energi framför ingen erinran, men vill uppmärksamma om att det finns en högspänningskabel som löper längs vägen samt gatubelysning som ska säkras vid en eventuell byggnation.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Tranekärr 5:3.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Magnus Wiberg (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och två komplementbyggnader på fastigheten Tranekärr 5:3.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL framgår att om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Det som ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd överhuvud taget kan tillåtas på platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, till exempel om den

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav som rör anpassningen till omgivningen (prop. 1985/86:1 s. 285).

I 2 kap. 1 § PBL anges att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL anges bland annat att prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Av 2 kap. 9 § PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 4 kap. 2 § PBL framgår att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 - a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808), MB, framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Enligt 3 kap. 6 § MB framgår att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Områden som är av intresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Av 4 kap. MB framgår bland annat att Kullaberg med angränsande kustområden är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Av riktlinjer för bebyggelse på landsbygden, enligt ÖP 2035, framgår bland annat följande. Utgångspunkten för lokalisering, utformning och användning ska normalt vara rådande användning, bebyggelse och tradition. Bebyggelsegrupper och byar ska normalt vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse. Rådande bebyggelseutformning, bebyggelsemönster och skala ska vara vägledande. Bebyggelseförändringar ska vara ett positivt led i platsens kulturhistoriska värdeutveckling. Vägstruktur, landskapsgränser, landskapselement och dylikt ska omhändertas så att utvecklingen i landskapet kan avläsas och tolkas. Ny bebyggelse helt utan kontakt med existerande sådan medges normalt inte. Dricksvatten och avlopp ska kunna lösas genom anslutning till kommunens anläggning eller på ett annat långsiktigt hållbart sätt.

Bedömning

ÖP 2035 utgör ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om förhandsbesked och vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning. Eftersom fastigheten inte är markerad för ny tätortsstruktur genom bebyggelse av bostäder enligt ÖP 2035, anses åtgärden olämplig. Åtgärden får anses strida mot intentionerna i översiktsplanen om hur marken får bebyggas. Nya bostäder på landsbygden ska främst uppföras i område som är definierade som sammanhållen bebyggelse eller på lucktomter i befintlig bebyggd miljö. Aktuell plats kan inte definieras som lucktomt och ligger ej heller inom område för sammanhållen bebyggelse.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Naturmarken med hagmarkskaraktär ska betraktas som jordbruksmark och är därmed enligt 3 kap. 4 § miljöbalken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ansökan visar inte på några alternativ, inte heller motiverar den varför just denna yta måste tas i anspråk. Det finns inget i översiktsplanen (ÖP 2035) som stödjer att ansökan skulle vara av väsentligt samhällsintresse.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan bedöms det allmänna intresset av att behålla befintlig exploateringsgrad och bevara naturvärdena, i en avvägning mellan detta och sökandens enskilda intresse av att bebygga fastigheten ytterligare, att väga tyngre enligt 2 kap. 1 § PBL. Med utgångspunkt i förhållanden som nu föreligger, anses det inte råda ett sådant missförhållande mellan det allmänna intresset och sökandens enskilda intresse att det strider mot proportionalitetsprincipen.

Den samlade bedömningen, mot redovisade förhållanden och samtliga inkomna yttranden är därför att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage på fastigheten Tranekärr 5:3 är olämplig och ska därför inte tillåtas på platsen.

Information om förhandsbesked

Beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft om det inte överklagas.

Debitering för förhandsbesked kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för granskning av ärendet skickas separat.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR

**§201****BRUNNBY-BRÄCKE 2:138, BROVÄGEN 20, NYHAMNSLÄGE,
ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING SAMT
TILLBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 14)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med en ansökan om bygglov för utväändig ändring samt tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138. Fasadändringen avser ombyggnad av befintlig takkupa vars tak ändras från sadeltak till släpkupa med plåt. Ansökan avser även tillbyggnad på huvudbyggnaden med entré/veranda på cirka 9 kvm med balkong på taket samt utgång till denna från takkupan.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område (1284-P23). Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom tilltänkt entré/veranda på 9 kvm helt placeras i punktprickad mark, det vill säga mark som ej får bebyggas.

Kontrollansvarig för byggnationen är Damir Pavicic.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja bygglov för ombyggnad av takkupa på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138.
- att** bevilja bygglov för nybyggnad av entré/veranda på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138.
- att** Damir Pavicic är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannyttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-09-21 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov för ombyggnad av takkupa på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138, att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av entré/veranda på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138 och att Damir Pavicic är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov för ombyggnad av takkupa på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138, att bevilja bygglov för nybyggnad av entré/veranda på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138 och att Damir Pavicic är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Magnus Wiberg (L) och Arne Gunnarsson (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov för ombyggnad av takkupa på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138, att avslå

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

ansökan om bygglov för nybyggnad av entré/veranda på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138 och att Damir Pavicic är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att bevilja bygglov för ombyggnad av takkupa på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138, att bevilja bygglov för nybyggnad av entré/veranda på fastigheten Brunnby-Bräcke 2:138 och att Damir Pavicic är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och 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 1- 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning

Utvändig ändring

Ansökan om bygglov för utvändig ändring (ombyggnad av takkupa) anses vara förenlig med detaljplanens bestämmelser och syfte. Kravet om utformning enligt 8 kap 1 § 2 PBL anses uppfyllda.

Tillbyggnad av enbostadsbus

Det är en mindre tillbyggnad som är väl anpassad till hus och omgivning.

Avvikelsen enligt 9 kap. 31 b § anses som liten. 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. avvikelserna är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att beslutet om lov har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning)
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

**§202****KRAPPERUP 19:1, KOCKENHUS ALLÉ 36, MÖLLE, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR ÄNDRAD ANVÄNDNING FRÅN ENBOSTADSHUS TILL HOTELL OCH KONFERENSANLÄGGNING (ÄRENDE 15)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med en ansökan om bygglov för ändrad användning från enbostadshus till konferensanläggning med övernattningsmöjligheter samt mindre utvändig ändring. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse samt inom riksintresseområde för högexploaterad kust, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård, påverkansområde för väderradar samt natura 2000.

Byggnaden är inventerad som särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § Plan -och bygglagen, PBL.

Kontrollansvarig för byggnationen är Niklas Högberg.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för ändrad användning på fastigheten Krapperup 19:1
- att** ge bygglov för utvändig ändring på fastigheten Krapperup 19:1
- att** Niklas Högberg är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannytttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-09-24 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2023-09-20 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för ändrad användning på fastigheten Krapperup 19:1, att ge bygglov för utvändig ändring på fastigheten Krapperup 19:1 och att Niklas Högberg är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för ändrad användning på fastigheten Krapperup 19:1, att ge bygglov för utvändig ändring på fastigheten Krapperup 19:1 och att Niklas Högberg är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Skäl för beslut

I 9 kap. 2 § PBL (2010:900) föreskrivs att det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av ej detaljplan.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Av 8 kap 13 § PBL framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk,

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Av 8 kap. 7 § PBL framgår att ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Först och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4. *Lag (2014:224).*

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

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

4. inte strider mot områdesbestämmelser,
5. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
6. 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 9 kap. 31 a § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

4. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad
5. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
6. 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 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Bedömning

Gyllenstiernska Krapperupsstiftelsen har inkommit med en ansökan om bygglov för ändrad användning från enbostadshus till konferensanläggning med övernattningsmöjligheter. Det krävs bygglov för en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än tidigare.

I början av 2022 drabbades byggnaden av en brand som resulterade i omfattande inre och yttre skador. Byggnaden håller nu på att återuppbyggas och före branden användes byggnaden som bostadshus. Intentionen med ansökan om ändrad användning är att byggnaden nu ska inrymma konferensverksamhet med övernattningsmöjligheter. Enligt sökanden ska verksamheten bedrivas likt ett air-bnb där gästerna sköter sig själva och därmed kommer ingen personal att ha byggnaden som sin arbetsplats.

Vad avser byggnadens yttre förändringar är dessa få och mindre, men utgörs av bland annat en ny spiraltrappa/utrymningsväg på norra fasaden samt en ny dörr, vilket stadsarkitekten givit sitt samtycke till och får anses uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL. Kraven som ställs på utformning av byggnadsverk (en god form-, färg -och materialverkan) får även det anses vara uppfyllda.

Sökande har anlitat en certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet som utrett om kraven för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är uppfyllda.

Enligt sakkunnigs utlåtande hänvisas till 8 kap. 1 § 3 och 4 § 8 PBL där ett övergripande krav på tillgänglighet för alla byggnader gäller. När det kommer till tillgänglighet i hotellbyggnader finns preciserade krav i BBR avseende kommunikationsutrymmen och publika delar av ett hotell som exempelvis lobby, reception och restaurang. Men för de enskilda hotellrummen är BBR's tillgänglighetsregler inte något krav.

Sakkunnig har noterat att det ej finns en tillgänglig toalett för vilket det ställs specifika krav på i BBR. Tillgängligheten i de publika delarna av konferensanläggningen är således ej uppfylld. Med kulturmiljövärdena i åtanke har kommunen möjlighet att göra avsteg från kraven om

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

tillgänglighet. Ett badrum för utökad tillgänglighet (2200x2200mm) hade påverkat den ursprungliga planlösningen och inneburit mer omfattande ingrepp även i fasaden. Det kan konstateras att ett sådant ingrepp inte anses vara varsamt med tanke på byggnadens kulturmiljövärden, vilka ska beaktas.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Sammanfattningsvis gör nämnden bedömningen att ändrad användning från enbostadshus till konferensanläggning samt utvändig ändring på fastigheten Krapperup 19:1 ska beviljas.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att beslutet om lov har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr FHB.2023.11

§203

STUBBARP 6:28, STORA VÄGEN, ARILD, ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR 2 STYCKEN ENBOSTADSHUS(ÄRENDE 16)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus och en komplementbyggnad på två ännu ej avstyckade delar av fastigheten STUBBARP 6:28.

Stubbarp 6:28 är taxerad som obebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal om 6 935 m². I realiteten och enligt kommunens register har dock fastigheten en areal om 3 200 kvm.

Sökande avser att bilda två nya bostadsfastigheter på ungefär 1400 kvm och 1850 kvm. På respektive styckningslott ska det uppföras ett nytt enbostadshus om 124 kvm samt en komplementbyggnad på den södra lotten.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Stubbarp 6:28.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom område för sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kulturmiljövård, högexploaterad kust, friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård samt påverkansområde för väderradar.

För Höganäs kommun är upprättat översiktsplan (ÖP 2035) antagen år 2019.

Grannyttrande

Berörda grannar har underrättats och fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga erinringar har inkommit.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2023-09-20 - ingen erinran, men med information
- Miljöavdelningens yttrande 2023-09-15 - ingen erinran
- Planavdelningens yttrande 2023-09-20 - ingen erinran
- VA-avdelningens yttrande 2023-09-15 - ingen erinran
- Trafikverkets yttrande 2023-09-07 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2023-09-18 - ingen erinran, men med information
- Stadsmiljöavdelningens yttrande 2023-09-20 - ingen erinran
- NSR:s yttrande 2023-09-18 - ingen erinran
- Höganäs Energis yttrande 2023-09-06 - ingen erinran

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Information

Stadsarkitekten anser i sitt remissvar att huvudbyggnaderna lämpligen placeras med långsidan mot Stora vägen, då det bättre samspelar med landskapsbilden.

I geodataavdelningens remissvar påpekas att arealuppgiften i fastighetsregistret förmodligen är felaktig. Den avviker avsevärt från den beräknade grafiska arealen om cirka 3 200 m² och behöver utredas vid en framtida lantmäteriförrättning.

Jäv

Magnus Wiberg (L) har inte deltagit i ärendets handläggning på grund av jäv. Som personlig ersättare tjänstgör Alexander Carlson (S).

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Stubbarp 6:28.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta förhandsbesked för två enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Stubbarp 6:28.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL framgår att om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Det som ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd överhuvud taget kan tillåtas på platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, till exempel om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav som rör anpassningen till omgivningen (prop. 1985/86:1 s. 285).

I 2 kap. 1 § PBL anges att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL anges bland annat att prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Av 2 kap. 9 § PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 4 kap. 2 § PBL framgår att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 - a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 3 kap. 6 § MB framgår att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Områden som är av intresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Av riktlinjer för bebyggelse på landsbygden, enligt ÖP 2035, framgår bland annat följande. Utgångspunkten för lokalisering, utformning och användning ska normalt vara rådande användning, bebyggelse och tradition. Bebyggelsegrupper och byar ska normalt vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse. Rådande bebyggelseutformning, bebyggelsemönster och skala ska vara vägledande. Bebyggelseförändringar ska vara ett positivt led i platsens kulturhistoriska värdeutveckling. Vägstruktur, landskapsgränser, landskapselement och dylikt ska omhändertas så att utvecklingen i landskapet kan avläsas och tolkas. Ny bebyggelse helt utan kontakt med existerande sådan medges normalt inte. Dricksvatten och avlopp ska kunna lösas genom anslutning till kommunens anläggning eller på ett annat långsiktigt hållbart sätt.

Bedömning

Sökande avser att bilda två nya bostadsfastigheter på ungefär 1400 kvm och 1850 kvm. På respektive styckningslott ska det uppföras ett nytt enbostadshus om 124 kvm samt en komplementbyggnad på den södra lotten. Huvudbyggnaderna placeras 12 respektive 14 meter från den allmänna vägen 1448 (Stora vägen).

Inkommen ansökan visar att angöring till de båda kommande styckningslotterna sker via befintliga vägar från allmän väg, dvs Stora vägen. Trafikverket har inga synpunkter vare sig gällande husens placering eller angöringarnas sträckning. Bildande av gemensamhetsanläggning för vägändamål bör dock övervägas i samband med att avstyckning sker.

Nordväst om aktuell fastighet planeras uppförandet av 13 nya bostadsfastigheter i enlighet med en nyantagen detaljplan från 2022. Därmed kommer Stubbarp 6:28 att omges av ett flertal bostadsfastigheter och kriterierna beträffande lucktomt får anses vara uppfyllda. Fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet, men med anledning av dess storlek (ca 3 200 kvm) är det ingen lämplig fastighet för traditionellt jordbruk.

Med stöd av 4 kap. 2 § PBL anser nämnden att aktuell åtgärd inte förutsätter planläggning. Åtgärden påverkar inte områdets ändamålsenliga användning. Inte heller motverkar den eventuell planläggning av området i framtiden.

I andra kapitlet PBL föreskrivs att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning, detta syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagna tomtplasser integreras med omgivande bebyggelse varpå 2 kap. 2 § PBL anses uppfyllt. Den föreslagna åtgärden innebär inte heller fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet som åsyftas i 2 kap. 9 § PBL.

Med ovanstående förutsättningar gör nämnden den sammantagna bedömningen att aktuella byggnationer är ett hållbart och effektivt sätt att förtäta Arild på. Det enskilda intresset av att bygga platsen får i förevarande ärende anses väga tyngre än det allmänna intresset och därmed ska förhandsbesked beviljas.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Information om förhandsbesked

Beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

Beslutet om förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Debitering för förhandsbesked kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för granskning av ärendet skickas separat.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BYGG.2023.178

§204
**HÖGANÄS 36:1 SMÅBÅTSHAMNEN 2, HÖGANÄS, AVGIFTS-
REDUCERING (ÄRENDE 17)****Sammanfattning av ärendet**

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov för nybyggnad av container innehållande dieselcistern för sjömack. Handläggningstiden om tio veckor har överskridits med tre dagar och därför ska avgiften för bygglovshandläggningen sättas ner med en femtedel.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att reducera bygglovsavgiften med 1790 kronor för sökande av bygglov för nybyggnad av container innehållande dieselcistern för sjömack på fastigheten Höganäs 36:1.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att reducera bygglovsavgiften med 1790 kronor för sökande av bygglov för nybyggnad av container innehållande dieselcistern för sjömack på fastigheten Höganäs 36:1.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att reducera bygglovsavgiften med 1790 kronor för sökande av bygglov för nybyggnad av container innehållande dieselcistern för sjömack på fastigheten Höganäs 36:1.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 12 kap. 8a § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden om denne överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, reducera avgiften som nämnden tar ut. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider den tidsfrist som gäller för att meddela beslut i ärendet. Det är endast vissa av de avgiftsberättigade handläggningsmomenten som ingår i ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan som ska reduceras.

Följande delar ska reduceras:

- Beslut om lov
- Expediering och kungörelse

Följande delar ska inte reduceras:

- Tekniskt samråd
- Beslut om startbesked
- Arbetsplatsbesök
- Slutsamråd
- Beslut om slutbesked

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Med påbörjad vecka avses den sjudagarsperiod som börjar dagen efter det att tidsfristen löpt ut. En femtedel av den ursprungliga avgiften ska reduceras varje påbörjad vecka. Det innebär att om handläggningen överskrids med fem veckor blir avgiften noll för de delar av den totala avgiften som får reduceras. Efter att tidsfristen för handläggning har överskridits med fem veckor kan inte någon ytterligare reduktion komma i fråga.

Handläggningstiden om tio veckor har löpt ut den 2023-08-28 och beslut i ärendet är fattat den 2023-08-31. Handläggningstiden har därmed överskridits med tre dagar och avgiften ska därför reduceras med 1790 kr.

BYGGLOVSAVGIFTER

	<i>mPBB</i>	<i>n</i>	<i>OF</i>	<i>HF</i>	
Granskning av lov	53,5	1,1	2	24	2 825 kr
Vid planavvikelse (20% påslag av bygglovsavgiften)					565 kr
Per åtgärd utöver den första					0 kr
Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidningen					390 kr
Kungörelse i Helsingborgs Dagblad					5 173 kr
Byggteknisk handläggning	53,5	1,1	2	28	3 296 kr

SUMMA

12 248 kr

Avgiftsreducering uträkning:

Totala bygglovsavgiften 12 248 kr
 - byggteknisk handläggning 3 296 kr
 = 8 952 kr (belopp som ska reduceras med en femtedel)
 En femtedel: $8\,952/5 = 1\,790$ kr
 Totala bygglovsavgiften 12 248 kr
 - avgiftsreducering på en femtedel 1 790 kr
 = 10 458 kr.

Summa total avgift efter reducering med en femtedel 10 458 kronor

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BYGG.2023.337

§205

SKÄTTEKÄRR 3:17, SKÄTTEKÄRRS BYAVÄGEN 41-0, NYHAMNSLÄGE, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT KOMPLEMENTBYGGNAD (ÄRENDE 18)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbostadshus samt komplementbyggnad. Huvudbyggnaden och komplementbostadshuset är i en våning med inredd vind. Huvudbyggnaden är 228 kvm med en vidbyggd carport 34 kvm. Komplementbostadshuset är 73,5 kvm. Taken är tänkt att kläs med svart ytpapp och fasaderna ska vara i puts i kulören guldockra.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och delvis inom sammanhållen bebyggelse och inom område med riksintressen.

Fastigheten Skättekärr 3:17 är tillkommen genom avstyckning år 2020 och bildad för bostadsändamål och har enligt fastighetsregistret en areal om 3 410 kvm. Avstyckningen grundar sig på ett positivt samrådssvar från bygg- och miljönämnden. Dåvarande fastighetsägare hade fått ett positivt förhandsbesked år 2017 för bostad och komplementbyggnad efterföljt av ett beviljat bygglov år 2019. Byggnationen påbörjades aldrig och bygglovet gick därför ut 2021. Nuvarande fastighetsägare erhöll lagfart till fastigheten Skättekärr 3:17 i september 2022.

Kontrollansvarig för byggnationen är Roger Lilja.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt komplementbostadshus på fastigheten Skättekärr 3:17.
- att** Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannytttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttrande har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-09-20 - ingen erinran
- NSR remissvar - inget svar, dock ingen erinran i förhandsbeskedet
- Miljöavdelningens remissvar 2023-08-25 - ingen erinran
- Geodataavdelningens remissvar 2023-08-31 - med upplysning
- Planavdelningens remissvar 2023-09-07 - tillstyrker bygglov
- VA-avdelningens remissvar 2022-08-31 - med viktig upplysning
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2023-08-24 - ingen erinran

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Skättekärr 3:17 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Skättekärr 3:17 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

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

7. inte strider mot områdesbestämmelser,
8. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
9. 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 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Härvid ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap 1–8 §§ miljöbalken (1998:808) tillämpas.

Enligt 2 kap 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

2 kap 5 § PBL anger att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Av 3 kap 1 § miljöbalken framgår att mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Bedömning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt komplementbostadshus är förenligt med översiktsplanen. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och delvis inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är tillkommen genom avstyckning år 2020 och bildad för bostadsändamål och har enligt fastighetsregistret en areal om 3 410 kvm. Denna ansökan avser bygglov för att uppföra en huvudbyggnad för bostadsändamål, ett komplementbostadshus och en komplementbyggnad. Den nya infarten ska ha direkt anslutning från Skättekärr 3:17 till Skättekärrs Byaväg. Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för högexploaterad kust, rörligt friluftsliv, påverkansområde väderradar och område för lokalt bevarandebestånd för kulturmiljö. Eftersom området redan är exploaterat kan inte denna tillkommande bebyggelse anses innebära en påtaglig skada på riksintressena .

I översiktsplanen framgår det att Skättekärr är av lokalt bevarandebestånd på grund av dess välbevarade ålderdomliga struktur, som vittnar om 1800-talets skiften. Placeringen av byggnaderna är därför viktig. Eftersom Skättekärr har höga kulturvärden så gäller kravet på skydd av bebyggelseområdets värden, kravet på varsamma ändringar och tillägg i bebyggelsen, förvanskningförbudet och varsamhetskravet. Då stadsarkitekten inte har någon erinran mot ansökan måste detta anses var uppfyllt.

För Höganäs kommun är upprättat översiktsplan (ÖP 2035) antagen år 2019. I översiktsplanen är området definierat som landsbygd. Riktlinjer för planering är att prioritera utbyggnad i serviceorterna Viken, Lerberget, Höganäs, Nyhamnsläge och Jonstorp och vara återhållsam med utbyggnad i övriga orter. På landsbygden ska tillkommande enstaka ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden som är definierade som sammanhållen bebyggelse. Området Skättekärr är definierat som sammanhållen bebyggelse och aktuell fastighet ligger delvis inom det. Fastigheten ligger också nära tätorten Nyhamnsläge vilket är en av de serviceorter som ska prioriteras vid utbyggnad enligt översiktsplanen. Avståndet från fastigheten till skolan är cirka 750 meter och 1200 meter till mataffär.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Idag är fastigheten obebyggd och har senaste tiden använts till bete för hästhållning av hobbybruk. Fastigheten utgör endast en mindre del av det sammanhängande jordbrukslandskapet och den avgränsas med bebyggelse i väster och söder samt en mindre väg i norr vilket gör den svår att bruka i ett rationellt jordbruk. Det finns även ett servitut för jordvärmslingor som belastar fastigheten vilket också försvårar att marken brukas. Fastigheten har de senaste åren inte fått bidrag för vaken jordbruksmark eller betesmark enligt jordbruksverket. Vilket styrker att det inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark eller betesmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Utifrån ovanstående anses byggnation av ett enbostadshus, komplementbostadshus och komplementbyggnad som lämpligt på platsen.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att beslutet om lov har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



§206

VÄRDEFULLA OMRÅDEN I KULTURMILJÖ RELATERAT TILL ATTEFALL (ÄRENDE 19)

Sammanfattning av ärendet

För att kunna göra en rättvis bedömning utifrån likabehandlingsprincipen samt var kommunen utifrån långsiktiga bevarandebestyrrelser inte bör tillåta Attefallsåtgärder krävs ett beslut.

Attefallsåtgärder kan indelas i Attefallsbyggnad, Attefallsbostad, Attefallstillbyggnad, Attefallstakkupa samt Att inreda ytterligare en lägenhet i en bostad. Beslutet avser därför att reglera vilka områden som anses vara särskilt bevarande värda utifrån kulturmiljöperspektiv.

Höganäs kommun antog 2018 ”Kulturmiljöwebben”, ett helt digitalt kulturmiljöprogram. Kulturmiljöwebben innehåller i huvudsak två delar: områdesbeskrivningar och byggnadsinventeringar. Det går exempelvis att läsa om de vanligaste karaktärsdragen i ett område eller generell information om varsamhet, arkitekturstilar och byggnadsvård. Informationen går att använda såväl inför lovgivning som i en planeringssituation.

Områden som särskilt tydligt berättar om kulturhistoriska sammanhang i landskapet kan pekas ut som riksintressen för kulturmiljövården. Riksintressen är anspråk på mark- och vattenområden som har beslutats av staten därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. De ska vara vägledande för platsens utveckling för att på lång sikt nå en hållbar samhällsutveckling.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att peka ut särskilt bevarandevärda områden. För dessa områden kommer att gälla samma områdesgränser som av Länsstyrelsens utpekade gränser för riksintressen för kulturmiljö. Inom dessa områden tillåts inte Attefallsbyggnad, Attefallsbostadshus eller Attefallstillbyggnad generellt. Undantag kan tillåtas där byggnationen övervägande är nyare och helhetsintrycket för området inte förändras negativt. Undantag kan också göras där bevarandevärdet för en enskild fastighet eller grupp av fastigheter inte kan anses påverkas negativt.

Beslutsunderlag

- Karta över riksintressen
- Karta över byggnader i Kulturmiljöwebben

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att peka ut särskilt bevarandevärda områden. För dessa områden kommer att gälla samma områdesgränser som av Länsstyrelsens utpekade gränser för riksintressen för kulturmiljö. Inom dessa områden tillåts inte Attefallsbyggnad, Attefallsbostadshus eller Attefallstillbyggnad generellt. Undantag kan tillåtas där byggnationen övervägande är nyare och helhetsintrycket för området inte förändras negativt. Undantag kan också göras där bevarandevärdet för en enskild fastighet eller grupp av fastigheter inte kan anses påverkas negativt.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att peka ut särskilt bevarandevärda områden. För dessa områden kommer att gälla samma områdesgränser som av Länsstyrelsens utpekade gränser för riksintressen för kulturmiljö. Inom dessa områden tillåts inte Attefallsbyggnad, Attefallsbostadshus eller Attefallstillbyggnad generellt. Undantag kan tillåtas där byggnationen övervägande är nyare och helhetsintrycket för området inte förändras negativt. Undantag kan också göras där bevarandevärdet för en enskild fastighet eller grupp av fastigheter inte kan anses påverkas negativt.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bakgrund

Områden som särskilt tydligt berättar om kulturhistoriska sammanhang i landskapet kan pekas ut som riksintressen för kulturmiljövården. Riksintressen är anspråk på mark- och vattenområden som har beslutats av staten därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. De ska vara vägledande för platsens utveckling för att på lång sikt nå en hållbar samhällsutveckling.

I Höganäs finns tre områden med riksintresse. Deras kulturmiljövården kan kort beskrivas enligt följande:

Gamla Viken

Bevarat oregelbundet gatunät med välbevarad tät bebyggelse i form av enplanslängor i korsvirke och tegel från tiden sent 1700-tal till 1900-tal med tillhörande karaktäristiska trädgårdar. Skeppar och kaptensgårdar - Paul Jönska gården - fiskarstugor, 1820-tals kyrka, kyrkogård. Sophiamöllan av holländartyp, torkplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.

Del av Höganäs

Gruvtorget med omgivande välbevarad bebyggelse i Höganäs Övre. Planmönster och byggnader från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal, som visar verksamheter och levnadsförhållanden vid bruket, bland annat bruksgård, äldre apotek, lancasterskola, mejeri och bostadsbebyggelse för olika sociala skikt.

Kullaberg

Brunnby medeltida kyrka och sockencentrum med skola, f.d. kommunalhus, tiondelada, prästgård och välbevarat äldre byggnadsbestånd. Den kringbyggda korsvirkesgården Himmelstorp, Björkeröds by med 1800-talsbebyggelse. Krapperups 1600-tals slott med välbevarad bebyggelse och tillhörande parker, vallgravar, stationshus, Bräcke holländarmölla och Vattenmöllan, änkesätet Kockenhus från 1900-talets början. Fiskelägena Arild, Skäret, Nyhamnsläge och Lerhamn med karaktäristiska fiskarstugor och kaptensgårdar från tiden sent 1700-1900-tal samt äldre hamnanläggningar. Badorterna Mölle och Arild med välbevarat byggnadsbestånd från tiden kring sekelskiftet 1900, Mölle och Arilds kapell. Kullens fyr från 1900-talets början med strategiskt läge på Kullabergs västra spets.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Skäl för beslut

Vi bör undvika åtgärder och förändringar som långsiktigt riskerar en negativ påverkan på värdefulla kulturmiljöer i Höganäs kommun. Vi bör hitta en rättvis och hanterlig gränsdragning gällande Attefallsåtgärder. Det bör vara lätt att få en förståelse för hur Attefallsåtgärder regleras. Av de anledningarna bör vi ta fram tydliga områden som pekats ut som särskilt bevarandevärda ur kulturmiljömässig synpunkt. Inom dessa områden ska vissa Attefallsåtgärder inte tillåtas och inte heller på fastigheter där befintliga byggnader har pekats ut som särskilt bevarandevärda i kommunens kulturmiljöwebb.

Beslutet ska skickas till

- Bygg- och miljönämnden
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.5

§207

DOMAR OCH BESLUT (ÄRENDE 20)

Sammanfattning av ärendet

Inkomna domar och beslut från överinstanser.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och i förekommande fall ska lämpliga åtgärder vidtas.

A. Lerberget 49:534, Rättarevägen 46, Lerberget, BÄ.2021.116

Mark- och miljödomstolens dom att avslå yrkandet om inhämtande av sakkunnigutlåtande och yttrande från Boverket.

Mark- och miljödomstolen dom att avslå överklagandet

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 2 februari 2022, § 15, att avslå ansökan om bygglov i efterhand för en redan uppförd komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534. Nämndens beslut har vunnit laga kraft. Nämnden har därefter genom delegationsbeslut den 26 april 2022 förelagt ägarna av fastigheten Lerberget 49:534 att inom fyra veckor från delgivning av beslutet ta bort den olovligt uppförda komplementbyggnaden (förrådet) på fastigheten Lerberget 49:534.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade den 2 mars 2023 att ändra det överklagade beslutet på så sätt att den förelagda åtgärden ska vara genomförd senast 4 veckor efter det att föreläggandet har fått laga kraft. Länsstyrelsen avlog överklagandet i övrigt.

Fastighetsägarna har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Fastighetsägarna har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens föreläggande att ta bort komplement-byggnaden på fastigheten Lerberget 49:534.

De har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhämta sakkunnigutlåtande av professor Olle Lundin, Uppsala universitet samt utlåtande av Boverket vad gäller betydelsen av kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och betydelsen av lagakraftvunnet gynnande beslut.

Fastighetsägarna har som grund för överklagandet anfört huvudsakligen följande.

I augusti 2021 inledde de arbetet med att uppföra en komplementbyggnad om 14 kvm på deras fastighet Lerberget 49:534. Byggnaden var avsedd att användas som förråd. På grund av byggnadens storlek och användning uppfattade de att det varken behövdes bygglov eller bygganmälan. När de börjat gjuta grunden till byggnaden kontaktades de av kommunen som uppgav att det inkommit en anonym anmälan om svartbygge till kommunen. De lade genast ner arbetet med byggnationen. Det ofärdiga förrådet bestod då av en gjuten bottenplatta samt väggar. Tak, dörrar och fönster saknades.

I november 2021 ansökte fastighetsägarna om bygglov för förrådet. I december 2021 skickade kommunen brev till berörda grannar där de fick möjlighet att yttra sig över fastighetsägarnas bygglovsansökan. Samtliga grannar tillstyrkte byggnationen.

Den 9 februari 2022 fick fastighetsägarna skriftlig underrättelse om givet lov. Underrättelsen skickades med vanligt brev till dem. De hade fått sin ansökan beviljad. Samtliga grannar fick också samma skriftliga underrättelse. Underrättelsen skickades dessutom till Höganäs kommun och till Kommunstyrelsen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Informationstexten, ”Bygg- och miljönämnden har beslutat att ge lov enligt följande: Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd).” kunde inte misstolkas. Fastighetsägarna var nöjda. Bygglovets var beviljat. Nu kunde förrådet byggas klart. I mars 2022 byggdes förrådet klart.

Den 14 februari 2022 erhöll fastighetsägarna faktura för Bygglov. Fakturans belopp betalades. Fakturabeloppet har i efterhand kontrollerats mot kommunens bygglovsavgifter och det stämmer överens med avgift för enkla byggnationer vid planavvikelse. Fastighetsägarna hade tidigare fått avslag på ett annat bygglov som de sökt. Då angavs på fakturan ”Granskning bygglov, avslag”.

Den 28 april 2022 fick fastighetsägarna ett föreläggande från kommunen att de skulle ta bort sitt förråd. I föreläggandet angavs att ett beslut skulle ha fattats den 2 februari 2022 och att det beslutet vann laga kraft den 16 mars 2022. Inget av detta kände Fastighetsägarna till. Vid efterhandskontroll i kommunens diarie i ärendet återfinns ingen uppgift om att något avslagsbeslut ska ha upprättats och skickats till Fastighetsägarna den 2 februari eller vid något senare tillfälle. Däremot antecknas att ett beslut om bygglov ska ha skickats till samtliga parter, även för publicering i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT). Beslutet att ge bygglov kungjordes i PoIT den 11 februari 2022. Efter fyra veckor vann kungörelsen i PoIT laga kraft, det vill säga den 11 mars 2022. Det är okänt för fastighetsägarna vad som avses med den 16 mars 2022, vilket påstås vara dagen då ett beslut vann laga kraft. Det enda fastighetsägarna kände till var att de hade beviljats bygglov för sitt förråd, ett beslut som inte på något sätt kunnat missuppfattas. Fastighetsägarnas grannar hade också fått beslutet. Beslutet vann laga kraft den 11 mars 2022. Ingen har klagat på beslutet. Det råder ingen som helst tvekan om att det finns ett giltigt bygglov för förrådet.

Den 30 augusti 2022 står ärendenummer BYGG.2021.665 i Höganäs kommun gällande ”ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd)” som ”Vilande” i skede ”Slutbesked”. Det är således uppenbart att ett beslut om beviljat bygglov har fattats.

Kommunen påstår att ärendet skulle ha vunnit laga kraft den 16 mars. Om så hade skett, skulle ärendet ha stått som ”Avslutet” eller ”laga kraft” eller liknande. Men det är uppenbart att ett beslut om bygglov de facto har fattats av kommunen gällande förrådet. Inte ens kommunens eget diarie avslöjar något annat förhållande. Fastighetsägarna har inte tillgång till kommunens diarie.

Dessa uppgifter har på något sätt skickats in till länsstyrelsen inför det förra beslutet, utan att länsstyrelsen kommunicerat handlingarna till fastighetsägarna. Det blev således först i mark- och miljödomstolen känt för dem att det fanns ett diarie som än mer styrker att ett beslut om bygglov för förrådet har fattats.

Ärendet överklagades av fastighetsägarna till länsstyrelsen, som endast förlängde tiden när byggnaden skulle tas bort. I övrigt avtog länsstyrelsen överklagandet. Efter att fastighetsägarna överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen beslutade domstolen att återförvisade ärendet till länsstyrelsen på grund av bristande kommunikation.

Länsstyrelsen beslutade på nytt i ärendet den 2 mars 2023. Ännu en gång konstateras att beslutet innehåller information som inte kommunicerats med fastighetsägarna. Det har enligt diariet i länsstyrelsen inte förekommit någon kommunikation mellan länsstyrelsen och Höganäs kommun. Trots avsaknad av kommunikation mellan de båda parterna uppger länsstyrelsen att det ska framgå att en anmälan om olovlig byggnation ska ha kommit in i augusti. Den uppgiften står ej att finna i Höganäs kommuns diarie. Fastighetsägarna har själva efterlyst information om den anonyma anmälan men fick till svar från Höganäs kommun att anonyma anmälningar inte diareiförs. Därtill ska poängteras att det inte finns någon som helst information i diariet att nämnden ska ha ”avslagit” fastighetsägarnas ansökan den 2 februari 2022. Länsstyrelsen har underlåtit att ta upp den avgörande omständigheten som de facto bekräftar att bygglov har

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

beviljats, införandet av beslutet i Post- och Inrikes Tidningar. Kommunens beslut om bygglov är inget ”misstag”. Även om det vore ett ”misstag” har inte fastighetsägarna uppfattat något. De har beviljats ett beslut om bygglov för sitt förråd, ett beslut som vann laga kraft den 11 mars 2022. Kommunens föreläggande att de ska riva byggnaden ska därför upphävas.

För det fall mark- och miljödomstolen tvekar kring betydelsen av kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och betydelsen av ett lagakraftvunnet gynnande beslut som fattats i laga ordning, hemställs att sakkunnigutlåtande inhämtas av förslagsvis professor Olle Lundin, Uppsala universitet. Det hemställs även att utlåtande inhämtas av Boverket. Om domstolen i likhet med Fastighetsägarna finner att det finns ett giltigt bygglov föreligger dock inte skäl att inhämta sakkunnigutlåtande. Då föreligger inget annat alternativ än att upphäva kommunens beslut att förelägga fastighetsägarna att ta bort förrådet, då det finns ett giltigt lagakraftvunnet beslut om bygglov för förrådet.

Nämnden har i yttrande motsatt sig ändring av länsstyrelsens beslut. Nämnden har yrkat att överklagandet ska avslås. Nämnden har anfört följande:

Det är uppenbart i ärendet att en underrättelse om beviljat bygglov för komplementbyggnad har skickats ut av misstag. En underrättelse är inget beslut. I ärendet är det också ostridigt att ett beslut om avslag om bygglov har skickats till sökanden. Bygg- och miljönämnden vidhåller att komplementbyggnaden uppförts utan bygglov och att den ska tas bort.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att inhämta sakkunnigutlåtande eller yttrande från Boverket i målet. Klagandenas yrkande i den delen ska därför avslås.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Därtill kan följande tilläggas.

Enligt 9 kap. 41 § PBL ska ett beslut om lov eller förhandsbesked tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och annan part, och
2. den som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Enligt 41 a § PBL ska ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kravet på kungörande innebär att okända sakägare som inte kan nås med vanligt brev underrättas om ett beslut om beviljat lov eller positivt förhandsbesked. Avslagsbeslut behöver inte kungöras.

Av utredningen i målet framgår bland annat följande.

Fastighetsägarna har den 1 november 2021 ansökt om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Höganäs Lerberget 49:534.

Under rubriken ”Kontaktuppgifter” har i ansökan angivits såväl sökandens postadress som e-postadress.

Av nämndens diarie framgår att nämnden den 2 november 2021 skickat bekräftelse på att ansökan mottagits samt information om förenklad delgivning till fastighetsägarna. Av informationen om förenklad delgivning framgår på vilket sätt nämnden kommer att delge sökanden handlingar i ärendet. Därav framgår bland annat följande. ”För att vara säker på att du får handlingen som du ska ta del av skickar bygg- och miljönämnden två brev till dig. Breven skickas till din senast kända adress (det kan vara din e-postadress om du har lämnat den till bygg- och miljönämnden).”

Nämnden beslutade den 2 februari 2022, § 15, att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534. Av nämndens diarie framgår att nämndens beslut skickats till fastighetsägarna den 9 februari 2022. Av foljebrevet till beslutet framgår bland annat följande. ”Här kommer beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534 med ärendenummer BYGG.2021.665. Du tar endast del av detta beslut genom det här e-postmeddelandet. Se bifogat beslut.”

Av diariet framgår vidare att nämnden den 10 februari 2022 skickat kontrollmeddelande varav framgår att det avser Beslut angående bygglov för fastigheten Lerberget 49:534. Av meddelandet framgår att ”Bygg- och miljönämnden har skickat ovanstående handling till dig 220209”.

Nämnden har vidare skickat ett DEBITERINGSBESKED till fastighetsägarna varav framgå följande.

BYGGLOVSAVGIFTER

Granskning: Avslag 3 992 kronor

Fakturering kommer att ske senare.

Det är ostridigt i målet att nämnden har skickat underrättelser till såväl de närmaste grannarna som fått möjlighet att yttra sig i ärendet som till fastighetsägarna med bland annat följande innehåll:

”Bygg-och miljönämnden har beslutat att ge lov enligt följande:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd).

Du får den här informationen därför att du har en fastighet som gränsar till den fastighet som lovet avser.”

Enligt nämnden var det av misstag som den felaktiga underrättelsen att bygglov lämnats skickades ut.

Det är vidare ostridigt i målet att nämnden infört en kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar med följande text.

Kungörelse: Bygglov

Ärendet avser: Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Fastighet: Lerberget 49:534, Ryttnarvägen 46, Lerberget

Beslutsdatum: 2022-02-02

Fastighetsägarna har gjort gällande att hon inte har fått del av nämndens beslut den 2 februari 2022, § 15, att avslå hennes ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Lerberget 49:534. De har vidare gjort gällande att den underrättelse som hon mottagit från nämnden inte kan uppfattas på annat sätt än som en bekräftelse på att nämnden har beviljat dem bygglov för den aktuella komplementbyggnaden enligt hennes ansökan. De har även gjort gällande att det förhållandet att nämnden kungjort beslutet i ärendet innebär att bygglov meddelats eftersom det endast är beslut som innebär att ett sökt bygglov lämnas som får införas i Post- och Inrikes Tidningar.

Enligt mark- och miljödomstolen har nämnden visat att ett protokollfört beslut att avslå fastighetsägarnas ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad på fastigheten Lerberget 49:534 har fattats den 2 februari 2022, under paragraf 15. Det finns enligt mark- och miljödomstolen inte skäl att ifrågasätta vad nämnden uppgivit om på vilket sätt nämndens beslutet har delgivits fastighetsägarna. Domstolen utgår därför från att fastighetsägarna har delgivits nämndens avslagsbeslut på ett korrekt sätt enligt PBL och delgivningslagen.

Nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov har vunnit laga kraft.

Det bör i sammanhanget poängteras att den som inlett ett ärende hos en myndighet, som i det här fallet genom en ansökan om bygglov, har en skyldighet att under ärendets handläggning bevaka sin inkommande post såväl den i ansökan angivna postadressen som den angivna e-postadressen.

Det måste enligt mark- och miljödomstolen varit uppenbart för fastighetsägarna att den skriftliga underrättelse som de fick från nämnden med uppgiften att nämnden lämnat bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Lerberget 49:534 hade skickats till dem

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

av misstag och att underrättelsen inte var ett av nämnden fattat beslut i ärendet. Detta eftersom det av underrättelsen framgår att det var frågan om en *information* (rättens kursivering) som var ställd till den som har en fastighet som gränsar till den fastighet som lovet avser.

Inte heller det förhållandet att nämnden har infört en kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar kan tas som intäkt för att nämnden har beslutat att bevilja det sökta bygglov. Det som ska kungöras är inte själva beslutet utan ett meddelande om att ett beslut i ärende om bygglov har meddelats. Även om avslagsbeslut inte behöver kungöras så finns det inget hinder mot att även ett sådant beslut kungörs genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I det nu aktuella fallet framgår det inte av texten i kungörelsen om ansökan har avslagits eller bifallits.

Som angivits ovan har nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov för den aktuella komplementbyggnaden vunnit laga kraft. Det är därför frågan om en olovligt uppförd byggnad. Nämnden har därför enligt mark- och miljödomstolen haft laglig grund för att förelägga fastighetsägarna att ta bort byggnaden. Det har enligt mark- och miljödomstolen inte framkommit några omständigheter som ändrar den bedömningen. Vad klagandena anfört i sitt överklagande föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Deras överklagande ska därför avslås.

B. Postort Lerhamn, DIA.2023.

Postnords/Postnummerrådets beslut att avslå ansökan om ny postort för orten Lerhamn.

För att möjliggöra en tilldelning av ny postort i orten Lerhamn så måste ett nytt

postnummerområde skapas. I det berörda fallet så skulle nytt postnummerområde bli för litet.

Idag består orten Lerhamn av cirka 80 hushåll, som det distribueras post till, vilket är ett för lågt antal för att bibehålla postnummersystemets effektivitet.

SIGNATUR



§208 UNDERRÄTTELSE FRÅN LANTMÄTERIET 2023 (ÄRENDE 21)

Sammanfattning av ärendet

Redovisning av underrättelser från Lantmäteriet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

Underrättelse om begärd förrättning

1. Äsperöd 4:6 och 3:2, Lerbergsvägen i Höganäs – Fastighetsreglering
2. Ornakärr 3:3, Ornakärrsvägen i Höganäs – Avstyckning

Underrättelse om avslutad förrättning

3. Höganäs 36:16 och Thor 15, Köpmansgatan i Höganäs – Fastighetsreglering och bildande av 3D-fastighetsutrymmen
4. Tjörrod 2:43 med flera., Klinkergatan i Höganäs – Avstyckning och fastighetsreglering
5. Tjörrod 2:42, Klinkergatan i Höganäs – Avstyckning
6. Svanebäck 1:8 och 1:125, Blåvingevägen i Viken – Fastighetsreglering och avstyckning
7. Röret 3 och 11, Finngatan i Höganäs – Fastighetsreglering
8. Höganäs 36:1, Strandgatan i Höganäs – Avstyckning

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.9

§209

GEODATAAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 22)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades på sammanträdet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.6

§210

BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 23)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.7

§211

MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 24)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades på sammanträdet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.26

§212

PLANAVDDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 25)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor och förvaltningschefen Jacob von Post informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.8

§213

STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 26)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades på sammanträdet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.10

§214

INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 27)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna..

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.11

§215

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - BYGGLOV (ÄRENDE 28)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till bygglovsavdelningens tjänstemän enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad 2023-08-17--2023-09-19.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.12

§216

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - MILJÖ (ÄRENDE 29)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till miljöavdelningens tjänstemän enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad.
2023-08-16 -- 2023-09-19.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.13

§217

ANMÄLAN OM GODKÄNDA KONTROLLANSVARIGA (ÄRENDE 30)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till byggnadsinspektören enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av kontrollansvariga enligt särskild förteckning daterad 2023-08-17--2023-09-19.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.14

§218

EKONOMISK RAPPORT - BYGGLOV (ÄRENDE 31)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr DIA.2023.15

§219

EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 32)

Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



§220

INTERN KONTROLLPLAN 2024 (ÄRENDE 33)

Sammanfattning av ärendet

Av 6 kap. 7 § första och andra stycket kommunallagen (1991:900) framgår att nämnderna skall, var och en inom sitt område, se till att den egna verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de övriga föreskrifter som gäller för verksamheten. De skall också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

För 2024 har bygg- och miljönämnden genomfört en risk och väsentlighetsanalys för tre olika rutiner inom det egna verksamhetsområdet. Alla tre har tagits med i kontrollplanen för 2024.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att anta bygg- och miljönämndens interna kontrollplan för 2024 och översända den till Kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Risk- och väsentlighetsanalys 2024
- Intern kontrollplan 2024 **BMN-bilaga 10/2023**.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen och miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att anta bygg- och miljönämndens interna kontrollplan för 2024 och översända den till Kommunstyrelsen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att anta bygg- och miljönämndens interna kontrollplan för 2024 och översända den till Kommunstyrelsen.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen

SIGNATUR



§221 UPPDATERING DELEGATIONSORDNING PÅ GRUND AV NY LAGSTIFTNING INOM LIVSMEDEL OCH ÅTGÄRDER MOT FÖRORENING FRÅN FARTYG. (ÄRENDE 34)

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av anpassning till senaste lagstiftningen uppdateras delegationsordningen inom livsmedel och åtgärder mot förorening från fartyg.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna förslag till ny delegationsordning som gäller efter att taxan för Lag (1980:424) samt förordning (1980:789) om åtgärder mot förorening från fartyg antagits av KF 2023-10-26.

Beslutsunderlag

- Förslag till delegationsordning **BMN-bilaga 11/2023**.

Förslag till beslut

Miljöavdelningen avdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till ny delegationsordning.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till ny delegationsordning som gäller efter att taxan för Lag (1980:424) samt förordning (1980:789) om åtgärder mot förorening från fartyg antagits av KF 2023-10-26.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Med anledning av anpassning till senaste lagstiftningen uppdateras delegationsordningen inom livsmedel och åtgärder mot förorening från fartyg.

Beslutet ska skickas till

- Bygg- och miljönämnden

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr MILJÖ.2023.5

§222

INFORMATION OM BRÄDDNING (ÄRENDE 35)

Sammanfattning av ärende

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera information och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BÄ.2023.44

§223

XXX, XXX, XXX, ANMÄLAN OM TAGIT RESTAURANG I BRUK UTAN SLUTBESKED (ÄRENDE 36)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan på fastigheten XXX konstaterats att restaurang XXX tagits i bruk innan bygg- och miljönämnden gett slutbesked.

Enligt 10 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbesked för byggåtgärder förrän bygg- och miljönämnden har gett slutbesked om nämnden inte beslutar annat.

Interimistiskt slutbesked beslutades from 2020-40-06 till och med 2020-10-31.

Restaurangen har varit i bruk utan slutbesked sedan sommaren 2021. Slutbesked utfördat 2023-08-30.

Fastighetsägaren har blivit delgiven informationen om byggsanktionsavgiften 2023-06-08 och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har i skrivelse till bygg- och miljönämnden anfört bland annat följande.

"Vi har under våren 2023 blivit upplysta om att interimistiskt 2018 slutbesked var tidsbegränsat. Vi har då skyndsamt lämnat in kompletterande bygglov med handlingar som redovisar faktisk utförande av nock och takfönster och för detta erhållit bygglov för ändrad nockhöjd som är avvikande från detaljplanen. Bygglov erhöles i maj 2023 med ärende nummer BYGG.2023.70.

Då rättelse gjorts efter vad vi uppfatta samförstånd och överenskommelse med Samhällsbyggnadsförvaltningen/bygglovsavdelningen kvarstår frågan om ert förslag att påföra oss en sanktionsavgift är Höganäs kommuns nya samverkans policy.

Vi har skyndsamt gjort rättelse då vi uppmärksammat vår bristande hantering. Vid det interimistiska slutbeskedet var samtliga myndighetskrav uppfyllda för att bedriva serveringsverksamhet på säkert och korrekt utifrån gällande myndighetskrav. Under det senaste åren känns det som vi hamnat i en motsatsförhållande där vi hamnat i ett vakuum där er interna brister av kommunikation och gemensam syn för att hjälpas åt saknas och att vi tillsammans kunnat genomföra en utveckling av Mölle hamn som en levande miljö med bra alternativ på en väl fungerande besöksverksamhet. Ber er att på ett bra sätt har överseende med att vi saknat vetskap om det fel vi begått och hoppas på ett beslut där sanktionsavgift avskrivs."

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren XXX en byggsanktionsavgift om 23 760 kronor (hälften av 47 460 kronor) på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 47 460 kronor på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 23 760 kronor (hälften av 47 460 kronor) på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked.

Magnus Wiberg (L) och Arne Gunnarsson (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 47 460 kronor på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 23 760 kronor (hälften av 47 460 kronor) på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked

Votering

Votering begärs av Magnus Wiberg (L) och Arne Gunnarsson (L) och följande voteringsproposition uppställs.

Den som röstar enligt Fredrik Walderyds (M), Olof Sunesons (M) och Gary Paulssons (S) förslag röstar JA.

Den som röstar enligt Magnus Wibergs (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag röstar NEJ.

	JA	NEJ
Olof Suneson (M)	X	
Kim Johansson (M)	X	
Helena Svensson (M)	X	
Jerry Hed (C)	X	
Jörgen Wallin (KD)	X	
Sixten Paulsson (SD)	X	
Arne Gunnarsson (L)		X
Magnus Wiberg (L)		X
Gary Paulsson (S)	X	
Peter Graff (S)	X	
Fredrik Walderyd (M)	X	
Summa	9	2

Med 9 JA-röster för Fredrik Walderyds (M), Olof Sunesons (M) och Gary Paulssons (S) förslag och 2 NEJ-röster Magnus Wibergs (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Fredrik Walderyds (M), Olof Sunesons (M) och Gary Paulssons (S) förslag att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 23 760 kronor (hälften av 47 460 kronor) på grund av att ha tagit restaurang XXX i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Reservationer

Magnus Wiberg (L) och Arne Gunnarsson (L) reserverar sig skriftligt mot beslutet (**BMN-bilaga 12/2023**) med motiveringen:

"Vi anser att uttagandet av en byggsanktionsavgift om 47 460 kr i enlighet med tjänstemannaförslaget ska tillämpas. Vi reserverar oss därför mot nämndens beslut att sänka avgiften med 50% till 23 730 kr.

- *Vi konstaterar att den sanktionsavgift som angivits i tjänstemannaförslaget är baserad på gällande lag, föreskrifter och praxis.*
- *Vi anser inte att det från fastighetsägarna anförts skäl som kan motivera att den av tjänstemannen föreslagna byggsanktionsavgiften ska anses oskälig.*
- *Tilläggs ska att sanktionsavgiften är föranledd av att fastighetsägaren har uppfört fastigheten med 25% höjdarvikelse mot gällande detaljplan och ursprungligt bygglov och att Bygg- och Miljönämnden under 2023 beviljat bygglov i efterhand, ett beslut som Liberalerna reserverade sig mot.*
- *Vi anser vidare att Nämndens beslut att halvera byggsanktionsavgiften:*
 - *Sänder signaler om att ledamöterna i Bygg och Miljönämnden som tagit beslutet inte anser att Höganäs Kommun omfattas till fullo av gällande regler och föreskrifter .*
 - *Den betydande sänkningen riskerar att skapa stor osäkerhet om huruvida likabehandlingsprincipen gäller för alla invånare och näringsidkare i Höganäs kommun.*
 - *En sänkning med 50% till 23 730 kr ger grund för medborgare och verksamheter som tidigare belagts med byggsanktionsavgifter att välgrundat fråga sig varför det i deras fall inte tillämpades motsvarande rabatt.*
 - *Sänkningen med 50% kan förmodligen användas som ett gott skäl till att överklaga tidigare beslutade byggsanktionsavgifter och riskerar därmed kommande rättsprocesser för kommunen. Detta gällande såväl redan beslutade byggsanktionsavgifter som kommande beslut."*

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktions avgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 18 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked är 47 460 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor.

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 76 kvm

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 47 460 kronor (0,6 x 52 500) + (0,004 x 52 500 x 76).

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktions avgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

I ärendet är det ostridigt att restaurang XXX tagits i bruk utan slutbesked. Eftersom byggnationen tagits i bruk utan slutbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 4 § 1 PBL. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL.

Avgiften ska stå i rimlig proportion till överträdelsen. Då ett tidigare interimistiskt slutbesked fanns, som sedan löpt ut, bedöms det inte som fara för allmänheten eller djur och överträdelsen kan då anses vara av mindre allvarlig art.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BÄ.2023.55

§224

XXX, XXX, PÅBÖRJAT ÅTGÄRD INNAN TIDPUNKT I STARTBESKED (ÄRENDE 37)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inspektion 2023-06-08 på fastigheten XXX konstaterats att nybyggnation av restaurang har påbörjats innan tidpunkt i startbeskedet. De arbeten som var påbörjade omfattas av bygglovet och startbeskedet.

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar .

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar gjordes 2023-05-22. Tidpunkt för att påbörja byggnationen är således 2023-06-20.

Fastighetsägaren har blivit delgiven informationen om byggsanktionsavgift och har härvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har i skrivelse till bygg- och miljönämnden anfört bland annat följande:

"Vi har under våren 2023 kämpat för att få fram ett bygglov. Det har varit många turer och handläggningstiden blev avsevärt försenad tack vare utifrån vår tidplan vilket vi tydligt framfört. Bygglov erhöles 2023-05-11 med ärende nummer BYGG.2023.206.

Vi tillsammans med kontrollansvarig saknar förståelse för att Höganäs kommun skriver in texten att man inte får påbörja arbetet innan bygglovet vunnit laga kraft. Vilket då tydligen skall vara 4 veckor efter annonsering i en helt främmande tidning som vi aldrig hört talas om. Frågan om påbörjande varierar från kommun till kommun, tittar man på Boverkets kunskapssida så finns det så att man får påbörja arbetet på egen risk. Så är det i andra kommuner och där skickar man inte ut tillsyns personal på den typen av uppdrag. Vi har ej blivit kallade till tillsynen. Vilket borde vara naturligt när det bygger på en anmälan.

Vi konstaterat också att det gått 11 dagar från lov till att det publiceras. Om så inte hade varit fallet så hade det Vi har ej blivit kallade till tillsynen utan det får vi i brev ytterligare 12 dagar efter det man varit på plats

Vid datum för tillsyn är vår uppfattning att det arbete som pågick eller var rent markarbete vilken i sig ej är bygglovspliktig eller kräver startbesked. Med hänsyn till detta förutsätter vi att Bygg och miljönämnden besluta att avskrivna byggsanktionsavgift i sin hel. Vi ifrågasätter samtidigt storleken på avgiften då den inte står i rimlig proportion till ev överträdelse."

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att återförvisa ärendet till bygglovsavdelningen för vidare handläggning eftersom ny information framkommit i ärendet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren XXX en byggsanktionsavgift om 118 125 kronor på grund av att påbörjat nybyggnation av restaurang innan tidpunkt i startbeskedet.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att återförvisa ärendet till bygglovsavdelningen för vidare handläggning eftersom ny information framkommit i ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-10-05

Dnr BYGG.2022.615

§225

FLUNDRARP 4:152, SKREHÄLLAN 7, SKÄRET, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV KOMPLEMENTBYGGNAD (GÄSTSTUGA) SAMT MARKLOV FÖR MARKFÖRÄNDRING; SCHAKTNING AV LÖSA STENAR, UTJÄMNING AV MARK - REDOVISNING AV ÖVERKLAGANDE (ÄRENDE 38)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovshandläggaren Linn Justad informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR