



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

NÄRVARANDE

Ordförande	Fredrik Walderyd (M) §§57-75, 77-85 - anmäلت jäv §76 Olof Suneson (M) §76
Ledamöter	Olof Suneson (M) §§57-75, 77-85 Tina Rydberg (M) Jörgen Wallin (KD) Sixten Paulsson (SD) Arne Gunnarsson (L) §§57-84 Mikael Stjernquist (L) Peter Graff (S)
Tjänstgörande ersättare	Kim Johansson (M) - ersättare för vakant (M) Staffan Lindqvist (M) - ersättare för Helena Svensson (M) Helene Nyholm (S) - ersättare för Gary Paulsson (S) Marianne Ivarsson (C) - ersättare för Olof Suneson (M) §76 Magnus Wiberg (L) - ersättare för Arne Gunnarsson (L) §85
Ej tjänstgörande ersättare	Marianne Ivarsson (C) §§57-75, 21-29 Ingemar Idegård (SD) Magnus Wiberg (L) §§57-84
Övriga	Bygglovschefen Damir Kacapor Miljöchefen Ulf Frick Planchefen och stadsarkitekten Gunilla Sandebert Geodatachefen Tecumseh Hollis Förvaltningschefen Jacob von Post Kommunjuristen Aulona Vejsa
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	2024-04-18 klockan 14.00 - 16.15
Paragrafer	§§57 - 85 BMN-bilagor 6 - 7/2024

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

JUSTERING

Utsedd att justera Jörgen Wallin (KD)
Digital justering senast onsdagen den 24 april 2024

DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§57 - 85
Ordförande	Fredrik Walderyd (M)	§§57 - 85
Justerande	Jörgen Wallin (KD)	§§57 - 85

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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)	Domar och beslut	8 - 13
(6)	Ekonomisk rapport - bygg	14
(7)	Ekonomisk rapport - miljö	15
(8)	Bygglovsavdelningen informerar	16
(9)	Miljöavdelningen informerar	17
(10)	Geodataavdelningen informerar	18
(11)	Stadsarkitekten informerar	19
(12)	Planavdelningen informerar	20
(13)	Inkomna ärenden till bygglov	21
(14)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygg	22
(15)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	23
(16)	Underrättelser från Lantmäteriet 2024	24
(17)	Avstyckning och fastighetsreglering berörande Jonstorp 4:12 och Jonstorp 7:5	25 - 26
(18)	Anmälan om stall och foderhus uppfört utan bygglov - Ordförandebeslut	27
(19)	Anmälan om tagit 16 lägenheter i bruk utan slutbesked - Ordförandebeslut	28 - 29
(20)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	30 - 33
(21)	Ansökan om bygglov för uppförande av mur och plank	34 - 36
(22)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	37 - 41
(23)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	42 - 48
(24)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage och loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar	49 - 53
(25)	Ansökan om strandskyddsdispens	54 - 56
(26)	Ansökan om strandskyddsdispens	57 - 59
(27)	UTGÅR	60
(28)	Förslag till ny avfallsplan för NSR's sex medlemskommuner	61
(29)	Avstyckning från Brännan 32:1	62 - 63

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.1

§ 57

UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet
Upprop av förtroendevalda.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.2

§ 58

ANMÄLAN OM JÄV I ÄRENDE (ÄRENDE 2)

Sammanfattning av ärendet

Fredrik Walderyd (M) anmäler jäv i ärende 20 (§76). Olof Suneson (M) ersätter i ärende 20 (§76). Marianne Ivarsson (C) ersätter Olof Suneson (M) i ärende 20 (§76).

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.3

§ 59

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

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Fredrik Walderyd (M) föreslår att utse Jörgen Wallin (KD) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 25 april klockan 10:00 i sammanträdesrum Loket.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Jörgen Wallin (KD) att justera protokollet digitalt.

att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 25 april klockan 10:00 i sammanträdesrum Loket.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.4

§ 60

FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 4)

Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts:

- Ärende 27 utgår.
- Ärende 29 tillkommer.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att fastställa föredragningslistan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.5

§ 61

DOMAR OCH BESLUT (ÄRENDE 5)

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. Buskeröd 4:28, Högestorps väg 54-16, Höganäs, BÄ.2016.113

Länsstyrelsens beslut att upphäva det överklagade beslutet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 29 augusti 2023 (dnr BÄ.2016.113) att förelägga klagande att inom 10 veckor från att h*n delgetts beslutet ta bort ett olovligt uppfört stall och foderhus på fastigheten Buskeröd 4:28.

Klagande har överklagat beslutet och yrkar att det ska upphävas.

Det överklagade beslutet avser ett rättelseföreläggande att ta bort olovligt uppfört stall och foderhus som uppförts på jordbruksmark utan bygglov och startbesked. Klaganden har invänt att byggnaderna uppfördes 2012. Nämnden bestrider inte detta. Det är således ostridigt att det förflutit mer än 10 år sedan överträdelsen vid tidpunkten för nämndens beslut den 29 augusti 2023. Bygg- och miljönämnden är därmed förhindrad att besluta om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL.

Nämnden har anfört att ett tidigare rättelseföreläggande har utfärdats inom den föreskrivna preskriptionstiden. Det har pågått flera rättsprocesser avseende byggnaderna under flera års tid och det kan inte ha varit lagstiftarens avsikt att preskriptionstiden fortsätter löpa om processen kring om byggnaden är olovlig eller inte fördröjs genom återkommande överklaganden.

Länsstyrelsen konstaterar dock att lagstiftningen inte ger utrymme för en sådan tolkning. Efter att 10-årsfristen kan nämnden förelägga fastighetsägaren att vidta rättelse, även om tidigare föreläggande utfärdats inom föreskriven tid (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 december 2021 i mål nr P 10961-20 och de hänvisningar som finns i domen, särskilt RÅ 82 2:61). Vid nya överträdelser räknas fristen från den tidpunkt då överträdelsen begås. I fråga om att uppföra stall och foderhus har mer än 10 år passerat. Nämnden har därför inte haft fog för att besluta om aktuellt rättelseföreläggande.

Det överklagade beslutet ska därför upphävas.

B. Kusten 34, Fyrgatan 30, Viken, BÄ.2022.32

Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 5 oktober 2023 att ta ut en byggsanktionsavgift av klagandena för åtgärder vidtagna på fastigheten Kusten 34.

Avgiften var på tillhoppa 50 137 kr och togs ut solidariskt av dem.

Åtgärderna som föranlett byggsanktionsavgiften var

- 26 250 kronor för att de gjort en olovlig tillbyggnad av ett enbostadshus utan startbesked
- 4 200 kronor för att de gjort en olovlig tillbyggnad av en komplementbyggnad utan startbesked
- 19 687 kronor för att de gjort en olovlig utvändig ändring med tre nya fönster utan startbesked.

Klagandena har överklagat beslutet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Av handlingarna i ärendet framgår att klagandena gjort en tillbyggnad till ett enbostadshus och till en komplementbyggnad samt bytt ut fönster. Dessa åtgärder var allihop sådana som förutsatt bygglov och startbesked, men det hade inte klagandena fått när de företog åtgärderna. Klagandena menar att behovet av åtgärderna oförutsett uppstått under renoveringen av enbostadshuset respektive komplementbyggnaden samt att de sökt och fått bygglov för åtgärderna i efterhand. Att de fått bygglov i efterhand påverkar dock inte frågan om byggsanktionsavgift ska tas ut eller inte. Huruvida åtgärderna varit anpassade till byggnadernas kulturmiljövärden och inneburit att de befintliga karaktärsdragen tagits tillvara prövades i samband med att bygglov gavs och kan därför inte påverka frågan om en byggsanktionsavgift ska tas ut eller inte. Bygg- och miljönämnden har mot den bakgrunden haft fog för att ta ut en byggsanktionsavgift av klagandena.

Nästa sak är om det finns anledning att underlåta att ta ut en byggsanktionsavgift. De åtgärder klagandena påförts en byggsanktionsavgift för utgör inte omständigheter utanför deras kontroll, utan hade kunnat förutses i ett tidigare skede. Åtgärderna är härutöver alltför omfattande för att kunna hänföras till sådana smärre ursäktliga misstag som kan få passera utan att avgift påförs. Av vad som framkommit har det inte funnits anledning för klagandena att utgå ifrån att åtgärderna inte var bygglovspliktiga och därmed även förutsatt startbesked. Det har inte heller framkommit någon annan anledning som gör att överträdelserna är att bedöma som mindre allvarliga i den meningen att det finns skäl att sätta ned avgiften. Länsstyrelsen har utifrån detta kontrollerat bygg- och miljönämndens beräkning av byggsanktionsavgiften och anser att den är beräknad på ett riktigt sätt. Eftersom bygg- och miljönämnden även följt de särskilda handläggningsbestämmelser som gäller då en byggsanktionsavgift tas ut så finns ingen anledning att ändra det överklagade beslutet. Klagandenas överklagande ska därför avslås.

C. Kusten 34, Fyrgatan 30, Viken, BÄ.2023.23

Länsstyrelsens beslut att upphäva det överklagade.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 5 maj 2023 via delegation att förelägga Klagandena att inom tre veckor från delgivningen av detta beslut ta bort det olovligt uppförda planket med längden 20 meter på fastigheten Kusten 34 enligt bifogad situationsplan (detalj för läsbarhet).



Klagandena har överklagat beslutet.

Det framgår av utredningen att det sedan lång tid stått ett plank längs med fastighetens östra gräns. Detta plank har på grund av fastighetens form två huvudsakliga sektioner. Den norra sektionen förefaller vara relativt sett nybyggd. Detta framgår bland annat av fotografier från

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

tillsynsbesök den 29 mars 2023. Den södra sektionen ser äldre ut, förutom en sektion om cirka 3 meter vilken enligt klaganden på grund av slitage ersatts med nytt material och med samma mått som tidigare. Det är den södra sektionen som enligt situationsplan avses med föreläggandet (texten ”plank tas ner” tillsammans med pil).



Ett plank som inte ersätts utan endast renoveras är inte bygglovspliktigt. Detta framgår även av brev till klaganden från kommunen daterat den 23 september 2022 (bilaga 16 till överklagandet). Bevisbördan för att det finns skäl för ett ingripande ligger på tillsynsmyndigheten. Det framgår inte av utredningen att den södra sektionen av planket skulle vara ny och därmed bygglovspliktig. Den begränsade del av planket som ostridigt har renoverats ändrar inte denna bedömning. Därmed ska rättelseföreläggandet upphävas.

D. Stubbarp 1:103, Sommarhagen 15, Skäret, BÄ.2023.46

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 20 juni 2023 (dnr BÄ.2023.46) att avsluta ärende utan åtgärd.

Klagande har överklagat beslutet och yrkar att det ska upphävas.

Fastighetsägarna har yttrat sig över överklagandet.

Närboende har därefter yttrat sig.

Det överklagade beslutet avser en tillsynsanmälan om en altan på fastigheten Stubbarp 1:103.

Klaganden anförde att altanen inte följer ett beviljat bygglov och att den oavsett är placerad för nära hans tomtgräns. Fastighetsägarna har anført att de inte uppfört altanen enligt bygglov utan har uppfört ett bygglovsbefriat trädäck.

I detta fall bedömer länsstyrelsen att det inte krävs bygglov för altanen på fastigheten. Det har såväl i utredningen som från både klagandens och fastighetsägarnas sida dokumenterats lite olika höjduppgifter för altanen. Uppgifterna skiljer sig något från varandra och varierar mellan cirka 42 cm till 67 cm och är uppmätta på olika ställen kring altanens kant. Det finns inte en definitiv gräns för vid vilken höjd en altan blir bygglovspliktig, även om många kommuner har riktlinjer för detta för att underlätta tillämpningen av reglerna. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella altanens höjd är relativt låg. Den ger inte ett visuellt uttryck av att skapa ökad volym till byggnaden. Altanen är placerad på mark som sluttar och höjden över mark varierar därför, men av utredningen att döma ligger altanen till största del direkt på mark. Altanen påverkar inte heller byggnadens yttre utseende i sådan bemärkelse att det skulle medföra bygglovsplikt.

Även om det finns en altan av en annan utformning i ett tidigare beviljat bygglov har fastighetsägarna haft rätt att bygga en bygglovsbefriat trädäck i aktuell utformning. Eftersom altanen inte kräver bygglov blir inte undantagsbestämmelsen i 9 kap. 4 f § PBL tillämplig. Bygglovsbefriade åtgärder får placeras närmare grannens gräns än 4,5 meter.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

De negativa effekter altanen har för klaganden, som exempelvis ökad insyn, är enligt länsstyrelsens bedömning inte av sådan art eller omfattning att de utgör en betydande olägenhet i PBL:s mening. Det finns inget hinder i detaljplanen att placera altanen där den är placerad. Eftersom det därmed saknats anledning att ingripa enligt 11 kap. 5 § PBL har nämnden haft fog för sitt beslut att avsluta ärendet utan åtgärd. Vad klaganden anfört i övrigt medför ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

E. Mölle 15:22, Krokgränd 10, Mölle, BÅ.2023.112

Länsstyrelsens beslut att avslå yrkandet om platsbesök.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs fattade den 3 november 2023 beslut att avsluta ärende utan åtgärd, avseende klagomål om olovlig byggnation på rubricerad fastighet. I beslutet anfördes bland annat att det vid inspektion på fastigheten Mölle 15:22 den 1 november 2023 konstaterades att det finns en uteplats på tomten, att uteplatsen på högsta delen är ca 40 cm hög och inte kräver bygglov, att angående eventuell olägenhet konstateras att fastigheten ligger i tätbebyggt område där man får räkna med ljud från grannar, att uteplatsen bedöms inte vara någon olägenhet och att det saknas skäl att ingripa enligt PBL.

Beslutet har överklagats av klagandena som yrkar att det upphävs och länsstyrelsen skall anmoda ägaren till den berörda grannfastigheten att avlägsna uteplatsen från det nuvarande läget. De kräver även att platsbesiktning skall ske på vedertaget sätt vilket innebär att båda parter blir kallade enligt gällande praxis.

Länsstyrelsen gör följande bedömning:

Prövningsramen i ett överklagat ärende begränsas av det överklagade beslutet och länsstyrelsen kan inte till bedömning ta upp andra frågor än de som nämnden tagit ställning till genom det beslut som överklagats till länsstyrelsen. Vad länsstyrelsen har att pröva i detta ärende är således endast om nämnden haft fog för att inte ingripa i ärendet. Länsstyrelsen kan däremot inte själv anmoda ägaren till den berörda grannfastigheten att avlägsna uteplatsen.

Att nämndens representant besökt fastigheten utan att klagandena varit närvarande kan inte heller anses vara felaktigt eftersom syftet torde ha varit att bese konstruktionen och klagandena har haft möjlighet att föra fram sina synpunkter i ärendet i övrigt.

För ett ingripande enligt PBL bör krävas att det kunnat beläggas att åtgärder vidtagits eller underlåtit genom vilka någon inte skulle ha följt en bestämmelse i specifikt plan- och bygglagstiftningen. Kommunen har på anförda skäl gjort gällande att några sådana inte föreligger i ärendet. Vad klaganden gjort gällande har inte heller visat på motsatsen. Att förhållanden på rubricerad fastighet kan medföra vissa olägenheter för klagandena medför dock inte att det skulle ha funnits anledning till ingripande enligt just PBL. Nämnden kan således ha haft fog för sitt beslut. Vad klagandena anfört medför sammantaget ingen annan bedömning. Med hänsyn härtill ska överklagandet avslås.

F. Flundrap 4:174, Sigfrids väg 8A, Skäret457, BYGG.2021.452

Mark- och miljödomstolens dom att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 1 november 2021 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport på rubricerad fastighet. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som den 25 januari 2022 upphävde och återförvisade beslutet. Nämnden beviljade ånyo bygglov den 7 april 2022 för nybyggnad av enbostadshus och carport. Detta bygglov upphävdes av mark- och miljödomstolen i dom den 26 januari 2023 (mål P 3925-22) och återförvisades till nämnden för förnyad prövning. I nu överklagat beslut har nämnden den 11 maj 2023 beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport samt marklov för markhöjning. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och instämmer i länsstyrelsens bedömning att det föreligger skäl att upphäva nämndens beslut om bygglov och marklov. Vid bedömningen har domstolen särskilt beaktat avvikelserna i byggnadshöjden vilken bedöms inte vara en mindre avvikelse mot bakgrund av att bevarandet av en låg byggnadshöjd anges vara ett av skälen bakom den aktuella detaljplanen. Utöver lovet för huvudbyggnaden omfattar lovet även omfattande markhöjningar och tillhörande stödmurar på fastigheten. För omgivningen kan därför stödmurarna komma att förstärka den upplevda byggnadshöjden. Domstolen har också noterat att det för fastigheten Flundrap 4:174 finns en detaljplan från 1964, samt en ändring av detaljplanen från 1995. Av ändringen framgår att fastigheten är belägen inom två olika bestämmelseområden vilket medför att fastigheten omfattas av två olika utformningsbestämmelser. Enligt utformningsbestämmelserna som omfattar södra delen av fastigheten är den maximala byggnadshöjden för uthus 2,8 meter. Enligt de ritningar som finns i målet framgår att byggnadshöjden på carporten blir 3,2 meter hög, vilket också utgör en avvikelse gentemot plan. Sammanfattningsvis finns flera avvikelser som tillsammans inte kan anses utgöra mindre avvikelse. Länsstyrelsens beslut ska därför bestå och överklagandet avslås.

G. Svanebäck 1:85, Höganäsvägen 72C, Viken, BYGG.2022.716

Mark- och miljööverdomstolens dom att avslå begäran om syn och inte ge prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Mark- och miljööverdomstolen finner att syn inte behövs för att avgöra frågan om prövningstillstånd. Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

H. Östraby 4:77, Östrabyvägen 56, Mjöhult, FHB.2023.2

Mark- och miljööverdomstolens dom att inte ge prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

I. Höganäs 36:50 med flera, Kustvägen, Höganäs, STRANDSKYD.2023.2

Länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet. Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 7 december 2023 (§ 258, Dnr Strandskyd.2023.2) att inom fastigheterna Höganäs 36:50 och Höganäs S:40 och oregistrerat vatten utanför Kustvägen bevilja strandskyddsdispens för utfyllnad med cirka 6–7 000 kubikmeter sand och grus inom en yta av högst 3 000 kvadratmeter. Klagande har överklagat beslutet. Klaganden är folkbokförd på en fastighet som är belägen på andra sidan Kustvägen i förhållande till de åtgärder som beslutet gäller. Enbart den omständigheten innebär inte att han har rätt att överklaga beslutet. Länsstyrelsen har gett klaganden möjlighet att komplettera sitt överklagande med uppgift om hur han är berörd av det överklagade beslutet. Han har inte inkommit med några sådana uppgifter. Det har inte heller i övrigt framkommit några skäl som ger honom rätt att överklaga nämndens beslut. Överklagandet ska därför avvisas.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.6

§ 62

EKONOMISK RAPPORT - BYGG (ÄRENDE 6)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.7

§ 63

EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 7)

Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.8

§ 64

BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 8)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.9

§ 65

MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 9)

Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.10

§ 66

GEODATAAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 10)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.11

§ 67

STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 11)

Sammanfattning av ärendet

Planchefen/stadsarkitekten Gunilla Sandebert informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.12

§ 68

PLANAVIDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 12)

Sammanfattning av ärendet

Planchefen/stadsarkitekten Gunilla Sandebert informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.13

§ 69

INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 13)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

att ärende BYGG.2024.120 beslutas av nämnden när det är dags för beslut.

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Stjernquist (L) och Arne Gunnarsson (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ärende BYGG.2024.120 beslutas av nämnden när det är dags för beslut.

Beslutsgång

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.14

§ 70

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - BYGG (ÄRENDE 14)

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 2024-02-29--2024-04-02.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr DIA.2024.15

§ 71

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - MILJÖ (ÄRENDE 15)

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 2024-02-27--2024-04-03.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr FBÄ.2024.1

§ 72

UNDERRÄTTELSE FRÅN LANTMÄTERIET 2024 (ÄRENDE 16)

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. Brännan 32:1, Brännans byaväg i Viken – Avstyckning
2. Bräcke 6:26, Nygårdavägen i Höganäs – Avstyckning

Underrättelse om avslutad förrättning

3. Brunnby-Bräcke 9:3, Krapperupsvägen i Strandbaden – Fastighetsbestämning
4. Almsberg 1:1 med flera. , Väsby fäladsväg i Höganäs – Fastighetsreglering

SIGNATUR

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr FBÄ.2023.48

§ 73**JONSTORP 7:5 JONSTORPSVÄGEN 107 AVSTYCKNING FRÅN
JONSTORP 7:5 (ÄRENDE 17)****Sammanfattning av ärendet**

Jonstorp 7:5 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet, består av fyra skiften och har enligt fastighetsregistret en areal om cirka 6,8 ha. Ansökan avser att bilda inom den norra delen av skifte 1 en ny bostadsfastighet om cirka 1 500 m². För den planerade styckningslotten beviljades ett positivt förhandsbesked i september 2023. Bygg- och miljönämndens beslut överklagades av en granne. Länsstyrelsen avslog överklagan i januari 2024. Den planerade fastigheten är belägen nära vägkorset Jonstorp svägen (väg 1451) - Norra Kustvägen (väg 1426) och ska ha sin angöring via befintlig väg från Jonstorp svägen. Styckningslottens nya fastighetsgräns i söder planeras följa Jonstorp svägens sträckning. Del av Jonstorp svägen, som förvaltas av Trafikverket, är planlagd som gatumark i gällande byggnadsplan från år 1976. Jonstorp svägens faktiska läge stämmer dock inte överens med den reserverade marken i detaljplanen. Enligt ansökan om avstyckning kommer cirka 140 m² av den allmänna platsmarken ligga inom den framtida bostadsfastigheten.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avvikelsen från gällande byggnadsplan kan betraktas som försumbar och fastighetsbildningsåtgärden i enlighet med Lantmäteriets kartskiss kan tillåtas.

Beslutsunderlag

- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2024-03-07 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2024-03-11 - ingen erinran
- Höganäs Energi AB:s remissvar 2024-03-12 - ingen erinran
- Stadsarkitektens remissvar 2024-03-12 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2024-03-15 - ingen erinran
- Bygglövsavdelningens remissvar 2024-03-15 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2024-03-12 - ingen erinran
- Trafikverkets remissvar 2024-03-12 - ingen erinran

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avvikelsen från gällande byggnadsplan kan betraktas som försumbar och fastighetsbildningsåtgärden i enlighet med Lantmäteriets kartskiss kan tillåtas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avvikelsen från gällande byggnadsplan kan betraktas som försumbar och fastighetsbildningsåtgärden i enlighet med Lantmäteriets kartskiss kan tillåtas.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Beslutsgång

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

Planenlighet

Den planerade fastigheten ligger utom sammanhållen bebyggelse och berörs delvis av detaljplan 12-JON-833. Cirka 140 m² av den detaljplanerade vägen ligger inom den planerade styckningslotten. I kommunens översiktsplan 2035 är området definierat som stadsbygd. Marken omfattas av den nationella bevarandeplanen för odlingslandskap samt ligger den inom riksintresset för totalförsvarets militära del (FM), rörligt friluftsliv (Lst) och högexploaterad kust (Lst).

Förtydliganden

Den allmänna platsmarken i byggnadsplanen från 1976 som ligger inom den planerade styckningslotten stämmer inte överens med Jonstorpsvägens faktiska sträckning på marken. Dessa förhållanden har varit så sedan Jonstorpsvägens ombyggnad på 1980-talet. Ny fastighetsgräns mot väg 1451 kommer inte ligga inom den allmänna vägens fysiska vägområde. Trafikverket, som är ansvarig väghållare för både Norra Kust- och Jonstorpsvägen, meddelar att myndigheten inte har några planer på att bygga om eller anpassa väg 1451 till det i byggnadsplanen avsatta området. Ett tydligt ställningstagande av nämnden att godta avvikelser från detaljplanen vid fastighetsbildningen innebär även att framtida bygglov på styckningslotten ska ges. Kravet på planöverensstämmelse ska då anses vara uppfyllt enligt 9 kap. 30 § PBL plan- och bygglagen (2010:900) även om det föreligger vissa avvikelser från detaljplanen.

Skäl för beslut

Föreslagen åtgärd medför en avvikelse från detaljplanens bestämmelser som enligt rådande rättspraxis inte kan anses vara av mindre karaktär. Faktum är dock att rådande förhållande föreligger sedan 1980-talet och varken Trafikverket eller Höganäs kommun har för avsikt att bygga om och anpassa Jonstorpsvägen till det i byggnadsplanen reserverade markområdet. Vägmyndigheten och de tillfrågade kommunala remissinstanser svarar att de inte har någon invändning mot att göra avsteg från detaljplanen för att kunna tillåta sökt fastighetsbildningsåtgärd.

Geodataavdelningen gör därför bedömningen att begärd åtgärd inte strider mot tillåtligheten enligt 3 kap 1-2 §§ FBL fastighetsbildningslag (1970:988) och att sökt fastighetsbildning därmed kan tillstyrkas.

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: kundcenter@lm.se
- Förrättningslantmätare: emma.westin@lm.se
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr BÄ.2016.113

§ 74

BUSKERÖD 4:28, HÖGESTORPS VÄG, HÖGANÄS, ANMÄLAN OM STALL OCH FODERHUS UPPFÖRT UTAN BYGGLOV - ORDFÖRANDEBESLUT (ÄRENDE 18)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har blivit förelagda att yttra sig till Länsstyrelsen dnr 403-30409-2023 angående anmälan om stall och foderhus utan bygglov.

Fastighetsägaren har på fastigheten Buskeröd 4:28, Höganäs, uppfört en bygglovspliktig byggnad på jordbruksmark utan bygglov och startbesked. Byggnaderna har uppförts någon gång under 2012.

Nämnden konstaterar att ansökningarna om bygglov för dels stallet och foderförrådet, dels bed & breakfast har genomgått rättsliga processer under flera år efter respektive överklagande. Nämnden gör gällande att det förefaller sig oskäligt att rättelseföreläggandet som utfärdades den 29 augusti 2023 ska upphävas, varför rättelseföreläggandet ska stå fast.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL kommunallagen (2017:725).

Beslutsunderlag

- Ordförandebeslut daterat 2024-03-11

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL.

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR



§ 75 STUBBARP 39:5, ÄPPLEGATORNA, VIKEN, ANMÄLAN OM TAGIT 16 LÄGENHETER I BRUK UTAN SLUTBESKED - ORDFÖRANDEBESLUT (ÄRENDE 19)

Sammanfattning av ärendet

Mark- och miljödomstolen har förelagt bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun att yttra sig över fastighetsägaren K-fast Vikens 2 AB:s överklagan av Länsstyrelsens beslut den 20 december 2023 (dnr. 13936–2023).

I samband med en inspektion den 3 oktober 2022 utförd av bygg- och miljönämndens bygglovshandläggare uppmärksammades att 16 radhus som K-fast Viken är byggherre för hade tagits i bruk innan K-fast Viken hade fått slutbesked av bygg- och miljönämnden. Den 4 oktober 2022 meddelades slutbesked av byggnationerna.

Vid prövningen av ärendet fann bygg- och miljönämnden att ibruktagandet skett utan slutbesked samt att K-Fast i Viken 2 AB brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen PBL (2010:900), varpå bygg- och miljönämnden den 16 mars 2023 beslutade att utta av K-fast Viken en byggsanktionsavgift om 236 090 kr.

K-fast Viken överklagade beslutet till Länsstyrelsen som den 20 december 2023 fattade beslut om att sätta ned byggsanktionsavgiften till hälften.

Bygg- och miljönämnden anser att det saknas omständigheter som föranleder att avgiften ska sänkas mer än vad som framgår av Länsstyrelsens beslut den 20 december 2023 (dnr. 13936–2023) och motsätter sig därför en sänkning av byggsanktionsavgiften till en fjärdedel.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL kommunallagen (2017:725).

Beslutsunderlag

- Ordförandebeslut daterat 2024-03-26

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § KL.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr FHB.2024.2

§ 76**FARHULT 10:7, ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 20)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Farhult 10:7. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom område med riksintresse för påverkansområde väderradar.

Ansökan gäller nybyggnation av enbostadshus på cirka 104 kvm i en våning med inredd vind. Fastigheten är idag obebyggd och används för odling och bete.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Farhult 10:7.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

För Höganäs kommun är upprättat översiktsplan (ÖP 2035) antagen år 2019. Här framkommer att marken är landsbygd med för avsikt att hållas oförändrad.

Grannetryttrande

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

Ägaren till fastigheten Farhult 10:10 har inkommit med synpunkter då de har hästhållning i närheten av berörd fastighet och oroar sig för att nyetablering av ett enbostadshus kan påverka deras hästhållning.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2024-03-12 - erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2024-03-11 - erinran
- Planavdelningens yttrande 2024-03-15 - erinran
- VA-avdelningens yttrande 2024-03-14 - upplysning
- Höganäs energi yttrande 2024-03-12 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2024-03-08 - erinran

Jäv

Fredrik Walderyd (M) har inte deltagit i ärendets handläggning på grund av jäv. Som personlig ersättare tjänstgör Olof Suneson (M). Som personlig ersättare för Olof Suneson (M) tjänstgör Marianne Ivarsson (C).

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Farhult 10:7.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Farhult 10:7.

Beslutsgång

Vice ordförande Olof Suneson (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 PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL anges bland annat att prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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 (1998:808), MB, 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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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 § PBL, 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. 4 §, 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 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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Sökande har ansökt om förhandsbesked för enbostadshus. Den tänkta fastigheten är lokaliserad till mark som anses vara brukningsvärd jordbruksmark. Genom ortofoton på platsen kan det konstateras att marken har brukats under lång tid och att det endast under de senaste åren har gjorts en hage i anslutning till den nu aktuella delen av fastigheten.

Flera remissinstanser har erinran mot förhandsbeskedet då det är jordbruksmark. Eftersom fastigheten ligger utanför område med detaljplan ska riktlinjerna i kommunens översiktsplan beaktas för en effektiv markanvändning och hushållning med resurser. Enligt översiktsplanen 2035 ska exploatering på landsbygden i första hand ske i anslutning till kommunens serviceorter. Nya bostäder på landsbygden etableras främst i områden definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd miljö. Platsen i den aktuella ansökan, för byggnation av ett nytt enbostadshus, ligger varken inom sammanhållen bebyggelse, nära en serviceort eller kan definieras som lucktomt.

Vidare konstaterar bygglovsavdelningen att marken har brukats under en lång tid och att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Att det idag går en hage som enligt sökande gör det svårt att bruka marken är inget som påverkar bedömningen av att det handlar om brukningsvärd jordbruksmark. Även betesmark klassas som brukningsvärd jordbruksmark och det får också anses enkelt att ta bort hagen och börja bruka hela stycket igen.

Den aktuella marken betraktas som jordbruksmark och är därmed enligt 3 kap. 4 § miljöbalken av nationell betydelse. Utifrån praxis är det fastställt att det enskilda intresset för att bygga ett enbostadshus aldrig väger tyngre än det allmänna intresset för att behålla jordbruksmark obebyggd. Platsen lämpar sig därför inte för etablering av ett nytt enbostadshus. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Information

Överklagandetid

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.

Debitering

Debitering 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

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr BYGG.2024.48

§ 77**SVANEBÄCK 1:51 HÖGANÄSVÄGEN 66 ANSÖKAN OM BYGGLOV
FÖR UPPFÖRANDE AV MUR OCH PLANK (ÄRENDE 21)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för uppförande av mur och plank. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för högexploaterad kust och påverkansområde väderradar.

Planket och murarna kommer att vara mellan 1,1- 1,8 meter höga med murpelare som är 1,95 meter höga. Planket är tänkt att utföras i omålat trä och murarna är tänkt att ha en yta av puts i en vit kulör.

Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom mur och plank kommer att placeras på korsmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage), på prickad mark (mark som inte får bebyggas) och på mark som är allmän plats lokalgata.

Gränserna för aktuell fastighet stämmer inte helt överens med fastighetsindelningen i gällande detaljplan. Cirka 67 m² av den östra delen av fastigheten täcks av den gamla byggnadsplanen som på aktuellt område utgör allmän plats avsedd för väg.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för mur och plank på fastigheten Svanebäck 1:51.

Grannetrytande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Två grannar har inkommit med erinran det gäller främst utformningen och ett trädäck.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2024-04-05 - med erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2024-04-02 - med erinran
- Mark- och exploatering remissvar 2024-04-04 - ingen erinran, men se svar från stadsmiljö.

Upplysningar/förtydliganden

Stadsmiljöavdelningen erinrar att med hänvisning till att muren hamnar på mark som är planerad som gata samt att då muren hamnar så långt ut och är hög påverkar trafiksäkerheten negativt. Stadsmiljöavdelningen yrkar på avslag alternativt att muren flyttas bak till egenskapsgränsen.

Stadsarkitekten erinrar att muren är hög. Det går inte att placera den på det som är gatumark i detaljplanen, helhetsintrycket skulle bli märkligt utmed vägen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för mur och plank på fastigheten Svanebäck 1:51.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Peter Graff (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för mur och plank på fastigheten Svanebäck 1:51.

Beslutsgång

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

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § PBL plan och bygglagen (2010:900), ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av PBL:s 2 kap. 6 § första stycket p. 1 och 5, 2 kap. 6 § tredje stycket, 2 kap. 8 och 9 §§ PBL samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket p. 1- 3, 6, 7, 9–13, 17 och 8 kap. 18 §§.

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

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Ansökan om bygglov för plank och mur står i strid med detaljplanens bestämmelser. Stora delar av muren och planket placeras på mark som inte får bebyggas och mark som endast får bebyggas med uthus och garage samt på allmän plats för gata. Den tänkta åtgärden strider mot anpassningskravet då muren mot gatan inte kommer att följa linjen på intilliggande fastigheters plank och murar. Den aktuella fastigheten är inte heller reglerad efter gällande detaljplan vilket gör att den sträcker sig ut på den mark som är planlagd för allmänna platsen gata. Att uppföra en mur här kan inte anses vara förenligt med detaljplanen och inte heller anses vara en liten avvikelse.

Remissinstansen stadsmiljöavdelningen erinrar mot höjden och placeringen av mur så nära gata eftersom det påverkar sikten och därmed trafiksäkerheten. Denna del av muren anses därför utgöra en väsentlig olägenhet då den innebär fara för människors hälsa och säkerhet utifrån vad som framgår av 2 kap. 9 § PBL.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Vad det gäller placeringen av totalt cirka 36 meter plank och murar på prickad mark (mark som inte får bebyggas) och korsmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage) strider detta mot detaljplanen och det kan inte betraktas som en liten avvikelse mot detaljplanen. Mot bakgrund av ovanstående avslås ansökan eftersom den strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL.

Information

Debitering

Debitering för ansökan 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



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr FHB.2024.4

§ 78

BRUNNBY-BRÄCKE 3:3 KRAPPERUPS KYRKOVÄG 96 ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 22)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3, skifte 3.

Fastigheten består av 3 skiften, är taxerad som bebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal om cirka 5,5 ha. Skifte 3 som berörs av ansökan, har en areal om cirka 2 150 kvm.

Sökande avser att stycka av hela skifte 3 för bostadsändamål och bebygga med ett bostadshus om cirka 130 kvm. Idag är aktuell mark bevuxen med träd och buskage samt bebyggd med en nätstation som Höganäs Energi råder över. Utfart från den planerade styckningslotten kommer att ske via den befintliga samfälliga Kalle Smes väg.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresse för kust och skärgård, kulturmiljövård, friluftsliv samt naturvård.

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

Granneytrande

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

Beslutsunderlag

- Miljöavdelningens yttrande 2024-03-11 - med erinran
- Planavdelningens yttrande 2024-04-08 - med erinran
- VA-avdelningens yttrande 2024-03-18 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2024-03-21 - med erinran
- Stadsmiljöavdelningens yttrande 2024-03-19 - med erinran
- Höganäs Energis yttrande 2024-03-12 - med viss erinran
- Kommunekologen 2024-03-27 - med erinran

Upplysningar/förtydliganden

VA-avdelningen informerar om att fastigheten idag ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och spillvattenavlopp. Dagvatten måste tas hand om inom tomt. Inga förbindelsepunkter finns upprättade idag. Om byggnation blir av kommer fastigheten att tas upp i verksamhetsområdet och förbindelsepunkter upprättas då.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Geoavdelningen informerar att det inom den norra delen av den planerade styckningslotten finns en nätstation tillhörande Höganäs Energi AB. Nätstationen samt tillfarten till stationen kan behöva tryggas vid en nybyggnation i dess omedelbara närområde. Enligt uppgifter från Höganäs Energi AB finns det ett avtal för de befintliga elledningarna inom det berörda skiftet.

Kommunekologen anser att byggnation på förevarande plats strider mot naturvårdsplanen. Marken är en del av område 058 i planen.

Höganäs Energi informerar om att man måste tänka på att det finns ett lagkrav på att man inte får ha brännbar byggnadsdel eller upplag närmre än 5 meter från en nätstation. De utläser av inlämnade handlingar att det troligen ska göras en L-formad parkering runt stationen. Höganäs Energi behöver ha åtkomst till stationen dygnet runt året runt, så en parkering med risk att det ställs fordon intill stationen kan inte godkännas

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3.

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 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 PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL anges bland annat att prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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 (1998:808), MB, 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,

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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 § PBL, 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. 4 § , 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 ska 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, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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 4 kap. 2–8 §§ MB 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

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3, skifte 3. Aktuell fastighet består av 3 skiften, är taxerad som bebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal om cirka 5,5 ha. Skifte 3 som berörs av ansökan, har en areal om cirka 2 150 kvm.

Sökande avser att stycka av hela skifte 3 för bostadsändamål och bebygga med ett bostadshus om cirka 130 kvm. Idag är aktuell mark bevuxen med träd och buskage samt bebyggd med en nätstation som Höganäs Energi råder över. Utfart från den planerade styckningslotten kommer att ske via den befintliga samfälliga Kalle Smes väg.

I ärenden om förhandsbesked ska prövas om den sökta åtgärden kan tillåtas på avsedd plats. Utöver ställningstaganden till markens lämplighet ska det även bedömas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om lämplig markanvändning m.m. Som kommer till uttryck i PBL. (Se 2 kap. och 9 kap. 17 § PBL, prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285 och 753.) Vid prövningen ska bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Via kommunens ortofoto bekräftas att marken tidigare har brukats men att det på senare år legat i träda. Det är framför allt för framtida behov som den svenska jordbruksmarken kan behövas, vilket innebär att vi måste ha ett långsiktigt perspektiv på vår markanvändning. Även om marken inte brukas idag av olika anledningar så kommer den vara en viktig resurs för framtiden. Många marker är inte passande för mekaniskt brukande, men passar desto bättre som betesmarker.

Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). De förhållanden som med hänsyn till allmänna intressen bör beaktas vid beslut om användning av mark- och vattenområden ska redovisas i kommunens översiktsplan. Planen är inte bindande, men den ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. (Se 3 kap. 2 och 3 §§ PBL.) Eftersom översiktsplanen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut. Enligt ÖP 2035 ska exploatering på landsbygden i första hand ske i anslutning till kommunens serviceorter. Nya bostäder på landsbygden etableras främst i områden definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd miljö.

Det aktuella området är i kommunens översiktsplan definierad som grönområde och ingår i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskap samt är en del av kommunens aktuella naturvårdsplan. Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse, nära en serviceort och kan heller inte definieras som en lucktomt. Åtgärden kan dessutom bidra till en oplanerad bebyggelseutveckling längs med Kalle Smes väg eftersom nya lucktomter uppstår.

Mot de allmänna intressena, som redogjorts för ovan, ska ställas det enskilda intresset av att få bygga platsen med ett enbostadshus. Vid en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena enligt 2 kap. 1 § PBL bedömer nämnden att det allmänna intresset av en samordnad och långsiktig planering för den eventuella framtida bebyggelseutvecklingen i området ska ges företräde i detta ärende.

Sammanfattningsvis ska ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:3 avslås.

Information om förhandsbesked

Överklagandetid

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.

Läs mer i bilaga Hur man överklagar.

Debitering

Debitering 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*

SIGNATUR

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr FHB.2024.3

§ 79**VIAKÖP 8:1 VIAKÖPS BYAVÄG 149 ANSÖKAN OM
FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE
23)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Viaköp 8:1. Fastigheten består av 10 skiften, är taxerad som bebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en landareal om cirka 184 hektar. Ansökan berör skifte 4 och den aktuella delen av fastigheten ligger längs med den västra delen av Viaköps byaväg. Sökande har för avsikt att stycka av cirka 1700 kvm till två fastigheter på vardera cirka 850 kvm och på dessa uppföra två enbostadshus om vardera cirka 160 kvm.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viaköp 8:1.**Planenlighet**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse samt inom riksintresse för totalförsvaret och för högexploaterad kust.

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

Grannyttrande

Berörda grannar har underrättats och fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägarna till fastigheterna Viaköp 2:17, Viaköp 2:6 och Stora Snörröd 2:1 har inkommit med yttranden. Bland annat anförs att ny bebyggelse inte skulle harmonisera med befintlig samt att insynen till befintliga fastigheter skulle öka.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2024-02-21 - ingen erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2024-02-27 - med erinran
- Planavdelningens yttrande 2024-03-06 - ingen erinran
- VA-avdelningens yttrande 2024-02-22 - ingen erinran, men med upplysning
- Trafikverkets yttrande 2024-02-28 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2024-03-06 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens yttrande 2024-02-22 - ingen erinran
- NSR:s yttrande 2024-02-23 - ingen erinran
- Höganäs Energis yttrande 2024-02-20 - ingen erinran, med upplysning

Upplysningar

VA-avdelningen upplyser om följande i sitt remissvar:

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvattenavlopp. Dagvatten finns inte och måste tas hand om lokalt inne på tomt. I fastighetens sydöstra del går vatten och avloppsledning som betjänar Viaköps Byaväg 23. Befintliga ledningar behöver skyddas igenom ett servitutsavtal. Om servitutsavtal inte upprättas behöver VA-ledningarna flyttas. Flytt

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

av befintligt ledningsnät bekostas i sin helhet av sökande.

Höganäs Energi har följande upplysningar i sitt remissvar:

Höganäs Energi har kablar och ett kabelskåp i den västra delen av området. Dessa är mest troligt lagda på fastigheten som nu ska bebyggas även om det i bilden ser ut som att de ligger på den andra fastigheten. Dessa vill Höganäs Energi ha kvar och bör tryggas med någon form av avtal/ledningsrätt. Vidare är där en kabel som går tvärs över det tänkta området till Viaköps Byaväg 23. Denna måste Höganäs Energi lägga om längs med vägen. Görs i så fall i samband med att Höganäs Energi förbereder elanslutningarna till de nya fastigheterna. Där är även en fiberkabel som går in till denna fastighet som måste läggas om

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viaköp 8:1.

Förslag till beslut på sammanträdet

Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viaköp 8:1.

Mikael Stjernquist (L) och Arne Gunnarsson (L) yrkar att inte bevilja ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viaköp 8:1.

Beslutsgång

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Votering

Votering begärs och följande voteringsproposition uppställs.

Den som röstar enligt Olof Sunesons (M) förslag röstar JA. Den som röstar enligt Mikael Stjernquists (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag röstar NEJ.

	JA	NEJ
Olof Suneson (M)	X	
Kim Johansson (M)	X	
Staffan Lindqvist (M)	X	
Tina Rydberg (M)	X	
Jörgen Wallin (KD)	X	
Sixten Paulsson (SD)	X	
Arne Gunnarsson (L)		X
Mikael Stjernquist (L)		X
Helene Nyholm (S)	X	
Peter Graff (S)	X	
Fredrik Walderyd (M)	X	
Summa	9	2

Med 9 JA-röster för Olof Sunesons (M) förslag och 2 NEJ-röster för Mikael Stjernquists (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Olof Sunesons (M) förslag att bevilja ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viaköp 8:1.

Reservationer

Mikael Stjernquist (L) och Arne Gunnarsson (L) reserverar sig skriftligt (**BMN-bilaga 6/2024**) mot beslutet med motiveringen: *"Då det är jordbruksmark som tas i anspråk reserverar vi i Liberalerna oss mot beslutet att bevilja förhandsbesked för två enbostadshus på Viaköps byaväg 149.*

Att värna om jordbruksmark är direktiv som högre instanser är tydliga med och argumentet "det finns redan bebyggelse där och därmed behöver inte jordbruksmark längre beaktas i beslutet", håller inte.

Från Liberalernas sida har vi länge varit tydliga med att vi vill vara restriktiva med bebyggelse på jordbruksmark."

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 PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

I 2 kap. 2 § PBL anges bland annat att prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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. Företrädare 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 (1998:808), MB, 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 § PBL, 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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Enligt 3 kap. 4 § 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 4 kap. 2–8 §§ MB 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

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på två ännu ej avstyckade delar av fastigheten Viaköp 8:1. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksfastighet. Vardera styckningslott får en areal om cirka 850 kvm och ska byggas med ett enbostadshus om cirka 160 kvm på respektive lott. Tillfart ska ske via Viaköps byaväg.

I kommunens översiktsplan 2035 är området definierat som landsbygd. Riktlinjerna i gällande ÖP 2035 är vägledande vid bedömningen av sökt förhandsbesked. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och landskapsbild. Bostadsbebyggelse ska lokaliseras så att störningar på de areella näringarna undviks och med utgångspunkten att inte ta jordbruksmark i anspråk. Tillkommande enstaka ny bebyggelse på landsbygden ska i första hand lokaliseras till områden definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

miljö.

Aktuell plats är belägen mellan befintliga bostadsfastigheter och avståndet mellan dessa är ca 55 meter. Huruvida det bedöms vara en lucktomt bör avgöras i det enskilda fallet. Mark- och miljödomstolen definierar lucktomt som ”en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden” (MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12). I innevarande ärende får marken som är föremål för byggnation anses vara en lucktomt med stöd av ovanstående definition.

Den nu aktuella fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen av sammanhållen bebyggelse är att minst två tomter gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark. Bebyggelsen ska bestå av minst tre byggnader.

Platsen har historiskt använts för jordbruksändamål. På ortofoto från 2012 och framåt kan man dock konstatera att marken har legat i träda, eller i vart fall inte inkluderats i det storskaliga lantbruk som bedrivits på övriga delen av skiftet. En framtida nybildning av bostadsfastigheter på jordbruksmarken kommer inte medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen enligt FBL 3 kap. 5 och 6 §§.

Med stöd av 4 kap. 2 § PBL anser nämnden att aktuell åtgärd inte förutsätter planläggning. Åtgärden påverkar inte områdets ändamålsenliga användning.

Ansökan avseende uppförande av två enbostadshus är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagna tomtplatser integreras med omgivande bebyggelse varpå 2 kap. 2 § PBL anses uppfyllt.

Vad ägarna till fastigheterna Viaköp 2:17, Viaköp 2:6 och Stora Snörröd 2:1 anfört kan inte betraktas utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det enskilda intresset av att bebygga platsen får i förevarande ärende anses väga tyngre än det allmänna intresset.

Den samlade bedömningen mot redovisade förhållanden och samtliga inkoma remissyttranden är att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Viaköp 8:1 ska tillåtas.

Information om förhandsbesked

Innebörden av beslutet

Beslutet om förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

Överklagandetid

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.

Läs mer i bilaga Hur man överklagar.

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Debitering

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
- Ägarna till fastigheterna Viaköp 2:17, Viaköp 2:6 och Stora Snörröd 2:1 underrättas (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

HÖGANÄS
KOMMUN**PROTOKOLL
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN**

2024-04-18

Dnr BYGG.2024.92

§ 80**BRUNNBY-BRÄCKE 3:21 KALLE SMES VÄG 33-0 ANSÖKAN OM
BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV LITEN HÄSTGÅRD; ENBOSTADSHUS,
GARAGE OCH LOGE/STALL SAMT FLYTTBART VINDSKYDD TILL
HÄSTAR (ÄRENDE 24)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage och loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar.

Fastigheten bildades för bostadsändamål genom avstyckning 2023, grundat på ett positivt förhandsbesked från bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. I kommunens översiktsplan 2035 är området utpekad som landsbygd. Marken ligger inom riksintresset för kustzon, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård och ingår i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskap.

Brunnby-Bräcke 3:21 är en obebyggd fastighet, den består av två skiften och har enligt fastighetsregistret en areal på 19 932 kvm. Bygglövsansökan avser en liten hästgård med enbostadshus, garage och loge/stall på cirka 200 kvm samt ett flyttbart vindskydd till hästar.

Innevarande bygglovsansökan har föregåtts av en ansökan om förhandsbesked (FHB 2022.3) där fastigheten ansågs lämplig för byggnation av bostadshus. Bygg- och miljönämnden beslutade om ett positivt förhandsbesked 2022-05-12. Ett positivt förhandsbesked är för den kommande bygglovsprövningen bindande i två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Förhandsbeskedet har positiv rättskraft. Av 13 kap. 2 § 8 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår ett överklagandeförbud vad avser en fråga som är avgjord genom ett förhandsbesked.

Kontrollansvarig för byggnationen är Mats-Ola Wessman.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage samt loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21.
- att** Mats-Ola Wessman 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. Yttrande har kommit in från ägaren till fastigheten Brunnby-Bräcke 6:26 där de bland annat anser att det sökta bygglov avviker från det godkända förhandsbeskedet och att den tilltänkta marken kan användas som produktiv jordbruksmark då den inte är av sämre kvalitet än den som finns runtomkring. Hon hänvisar till

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Länsstyrelsens utlåtande i ärendet där de anser att bygglovets inte är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2024-03-25 - med upplysning
- Miljöavdelningens remissvar 2024-03-18 - med erinran
- Planavdelningens remissvar 2024-03-20 - med erinran
- VA-avdelningens remissvar 2024-03-18 - ingen erinran
- Trafikverkets remissvar 2024-03-14 - ingen erinran
- Geodataavdelningens remissvar 2024-03-13 - med erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2024-03-13 - med erinran
- NSR remissvar 2024-03-18 - ingen erinran
- Höganäs Energi remissvar 2024-03-12 - ingen erinran
- Exploateringsavdelningens remissvar 2024-04-02 - ingen erinran

Beslutsunderlag

Samtliga remissinstanser har blivit hörda i förhandsbeskedet (FHB 2022.3). Samtliga inkomna remissvar med erinran har ingen betydelse i prövningen av bygglovsärendet då bygg- och miljönämnden har beviljat ansökan om förhandsbesked 2022-05-12 där fastigheten ansågs lämplig för byggnation av bostadshus.

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage samt loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage samt loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Mikael Stjernquist (L) och Arne Gunnarsson (L) yrkar att inte ge bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage samt loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21.

Beslutsgång

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Votering

Votering begärs och följande voteringsproposition uppställs.

Den som röstar enligt Fredrik Walderyds (M) och Olof Sunesons (M) förslag röstar JA. Den som röstar enligt Mikael Stjernquists (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag röstar NEJ.

	JA	NEJ
Olof Suneson (M)	X	
Kim Johansson (M)	X	
Staffan Lindqvist (M)	X	
Tina Rydberg (M)	X	
Jörgen Wallin (KD)	X	
Sixten Paulsson (SD)	X	
Arne Gunnarsson (L)		X
Mikael Stjernquist (L)		X
Helene Nyholm (S)	X	
Peter Graff (S)	X	
Fredrik Walderyd (M)	X	
Summa	9	2

Med 9 JA-röster för Fredrik Walderyds (M) och Olof Sunesons (M) förslag och 2 NEJ-röster för Mikael Stjernquists (L) och Arne Gunnarssons (L) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Olof Sunesons (M) förslag att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage samt loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Reservationer

Mikael Stjernquist (L) och Arne Gunnarsson (L) reserverar sig skriftligt (**BMN-bilaga 7/2024**) mot beslutet med motiveringen: *"Då det är jordbruksmark som tas i anspråk reserverar vi i Liberalerna oss mot beslutet att bevilja förhandsbesked för två enbostadshus på Kalles Smes väg 33-0.*

Att värna om jordbruksmark är direktiv som högre instanser är tydliga med och argumentet "det finns redan bebyggelse där och därmed behöver inte jordbruksmark längre beaktas i beslutet", håller inte.

Från Liberalernas sida har vi länge varit tydliga med att vi vill vara restriktiva med bebyggelse på jordbruksmark."

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. 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. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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 § 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 § p 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning

Aktuell byggnation medför inga krav på detaljplanehandläggning 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 en betydande olägenhet för berörda grannar. Vad fastighetsägaren till Brunnby-Bräcke 27:2 och fastighetsägaren till Brunnby-Bräcke 6:26 anfört i sitt yttrande kan inte betraktas som/utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Då innevarande bygglovsansökan har föregåtts av en ansökan om förhandsbesked (FHB 2022.3) där fastigheten ansågs lämplig för byggnation av bostadshus och bygg- och miljönämnden beslutade om ett positivt förhandsbesked 2022-05-12 samt mot redovisade förhållanden är den samlade bedömningen att tillåta bygglov för nybyggnad av liten hästgård; enbostadshus, garage och loge/stall samt flyttbart vindskydd till hästar på fastigheten Brunnby-Bräcke 3:21. Ett positivt förhandsbesked är - för den kommande bygglovsprövningen - bindande i två år från den dag då förhandsbesked vann laga kraft. Förhandsbeskedet har positiv rättskraft.

Information

Överklagandetid

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar och sökande 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. Läs mer i bilaga *Hur man överklagar*.

Debitering

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

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

Startbesked och byggsanktionsavgift

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 lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller: 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.

Slutbesked

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
- Ägaren till fastigheten Brunnby-Bräcke 6:26 underrättas (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr Strandskyd.2024.2

§ 81

LERBERGET S:16, SKOGSBRYNDET 1NA, ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS (ÄRENDE 25)

Sammanfattning av ärendet

Höganäs kommun har ansökt om strandskyddsdispens på fastigheten Lerberget S:16 för att byta ut befintlig dagvattenledning mot en ny. Den befintliga dagvattenledningen behöver bytas ut på grund av etableringen av ett nytt bostadsområde (Tornlyckan) för att klara av de högre flödena. Skillnaden mellan befintlig och ny ledning är storleken, där den befintliga ledningen har en diameter på 110 mm jämfört med den nya ledningen som har en diameter på 1400 mm. I samband med detta anläggs också betongkonstruktioner i anslutning till utloppet. Den exakta utformningen av utloppet är inte detaljprojekterad (foto på förslag finns i ansökan) men ingen konstruktion ska ske ovanför marknivån enligt sökanden.

Planerad verksamhet bedöms beröra cirka 500 m² i anslutning till det befintliga utloppet. Området regleras inte av en detaljplan och strandskyddet gäller fram till bebyggelsen vid Sävgatan. Anläggningsarbetet beräknas ta cirka en månad att utföra.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** med stöd av 7 kap. 18 b § MB miljöbalken (1998:108) meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befintlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Lerberget S:16 inom det område som angetts i ansökan.
- att** inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

Lokalisering

Området ligger inom strandskyddsområde vid Öresund och berörs av riksintresset högexponerad kust, friluftsliv och påverkansområde väderradar.

Beslutsunderlag

- Miljöavdelningen remissvar 2024-04-03 - ingen erinran
- Kommunekologens remissvar 2024-03-26 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befintlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Lerberget S:16 inom det område som angetts i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befintlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Lerberget S:16 inom det område som angetts i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Beslutsgång

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

Om ansökan och särskilda skäl för dispens

För att dispens ska kunna prövas ska det enligt lag finnas ”särskilda skäl”.

Som särskilda skäl har sökande angett att dispens behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt

7 kap. 18 c § p. 3 och 5 MB.

Gällande rätt

Enligt 7 kap 15 § MB, får inom strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § MB till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten.

Kommunen får dock enligt 7 kap 18 b § MB lämna dispens om särskilda skäl föreligger.

Av 7 kap. 18 c § MB framgår att om särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

En dispens ska enligt 7 kap 26 § MB vara förenlig med strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 25 § MB ska vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i detta kapitel får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

I miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser anges i 3 kap 1 § MB att ”mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade”. Denna övergripande bestämmelse skall vara vägledande för det allmännas agerande och för tillämpningen av bland annat 7 kap MB.

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Avvägning och skäl för beslut

För en bedömning om det finns särskilda skäl ska ansökan prövas utifrån om något av förutsättningarna i 7 kap. 18 c § MB är uppfyllda. Av 7 kap. 18 c p.5 § MB framgår att som särskilda skäl, vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet, får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Den ansökta åtgärden får anses vara sådan som för sin funktion måste ske vid vattnet och vara av ett angeläget allmänt intresse för att kunna avleda dagvatten från ett större bostadsområde.

En dispens får inte motverka strandskyddets syften, enligt 7 kap 13 § MB. Ansökan bedöms inte motverka förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, eftersom ytorna förblir tillgängliga för allmänheten efter färdigställandet.

Det andra syftet, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten bedöms inte motverkas.

Enligt 7 kap 18 f § MB ska även en tomtplatsavgränsning prövas vid dispens. Tomten är det område markägaren kan hävda som en hemfridszon, där allmänheten inte har rätt att vistas. I aktuellt fall är inte detta tillämpligt. Någon tomtplatsavgränsning ska därför inte medges.

Med hänsyn till ovanstående bedöms en dispens inte motverka strandskyddets syften och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det enskilda intresset vara större. Det föreligger även omständigheter som är att anses som särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c p. 5 § MB.

Upplýsningar

Länsstyrelsen ska, enligt 19 kap 3 b § MB, inom tre veckor efter det att kommunens beslut registrerats hos Länsstyrelsen, besluta om eventuell överprövning av beslutet. I samtliga fall kommer Länsstyrelsens beslut att skickas i kopia till beslutande kommunal nämnd samt till sökanden. Beslutet om överprövning kan inte överklagas.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa i enlighet med 2 kap KML kulturmiljölagen (1988:950) omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Detta är en generell bestämmelse i lagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager med mera.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör ett beslut om dispens att gälla om åtgärderna inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft. Då krävs förnyad prövning med hänsyn till de omständigheter som då råder.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Akten

SIGNATUR

**§ 82****HÖGANÄS 36:1, ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS (ÄRENDE 26)****Sammanfattning av ärendet**

Höganäs kommun har ansökt om strandskyddsdispens på fastigheten Höganäs 36:1 för att anlägga en trappa från befintligt värn ner till stranden. Syftet är att möjliggöra för allmänheten att lättare ta sig ner till stranden då det i dag är en betydande nivåskillnad. Trappan avses anläggas i direkt anslutning till det befintliga väret på redan idag hårdgjord yta där naturvärdena anses vara låga. Området är detaljplanelagt och markanvändningen avsedd för "parkområde".

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** med stöd av 7 kap. 18 b § MB miljöbalken (1998:108) meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befinlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Höganäs 36:1 inom det område som angetts i ansökan.
- att** inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

Lokalisering

Området ligger inom strandskyddsområde vid Öresund och berörs av riksintresset högexponerad kust, friluftsliv och påverkansområde väderradar.

Beslutsunderlag

- Miljöavdelningen remissvar 2024-04-03 - ingen erinran
- Kommunekologens remissvar 2024-03-26 - ingen erinran
- Stadsarkitektens remissvar 2024-03-18 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befinlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Höganäs 36:1 inom det område som angetts i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att byta ut befinlig dagvattenledning mot en större dagvattenledning på fastigheten Höganäs 36:1 inom det område som angetts i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § MB.

Beslutsgång

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Om ansökan och särskilda skäl för dispens

För att dispens ska kunna prövas ska det enligt lag finnas ”särskilda skäl”.

Som särskilda skäl har sökande angett att dispens behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt

7 kap. 18 c § p. 3 och 5 MB.

Gällande rätt

Enligt 7 kap 15 § MB, får inom strandskyddsområde inte

5. nya byggnader uppföras,
6. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
7. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
8. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § MB till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten.

Kommunen får dock enligt 7 kap 18 b § MB lämna dispens om särskilda skäl föreligger.

Av 7 kap. 18 c § MB framgår att om särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

7. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
8. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
9. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
10. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
11. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
12. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

En dispens ska enligt 7 kap 26 § MB vara förenlig med strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 25 § MB ska vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i detta kapitel får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

I miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser anges i 3 kap 1 § MB att ”mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade”. Denna övergripande bestämmelse skall vara vägledande för det allmännas agerande och för tillämpningen av bland annat 7 kap MB.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Avvägning och skäl för beslut

För en bedömning om det finns särskilda skäl ska ansökan prövas utifrån om något av förutsättningarna i 7 kap. 18c § MB är uppfyllda. Av 7 kap. 18c p. 5§ MB framgår att som särskilda skäl, vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet, får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Den sökta åtgärden får anses vara sådan som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Befintligt värn används i dag som en utkiks- och samlingsplats för allmänheten och att en trappa anläggs i anslutning till värnet främjar allmänhetens möjligheter att lättare ta sig ner till stranden från befintlig väg/stig då det är en betydlig nivåskillnad.

En dispens får inte motverka strandskyddets syften, enligt 7 kap 13 § MB. En trappa bedöms inte motverka förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eftersom ytan även fortsättningsvis kommer att vara tillgänglig för allmänheten.

Det andra syftet, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten bedöms inte heller motverkas eftersom trappan placeras bredvid befintligt värn, naturvärdena i denna del anses vara låga.

Enligt 7 kap 18 f § MB ska även en tomtplatsavgränsning prövas vid dispens. Tomten är det område markägaren kan hävda som en hemfridszon, där allmänheten inte har rätt att vistas. I aktuellt fall är inte detta tillämpligt. Någon tomtplatsavgränsning ska därför inte medges.

Med hänsyn till ovanstående bedöms en dispens inte motverka strandskyddets syften och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det enskilda intresset för en trappa vara större.

Upplysningar

Länsstyrelsen ska, enligt 19 kap 3 b § MB, inom tre veckor efter det att kommunens beslut registrerats hos Länsstyrelsen, besluta om eventuell överprövning av beslutet. I samtliga fall kommer Länsstyrelsens beslut att skickas i kopia till beslutande kommunal nämnd samt till sökanden. Beslutet om överprövning kan inte överklagas.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa i enlighet med 2 kap KML kulturmiljölagen (1988:950) omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Detta är en generell bestämmelse i lagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager med mera.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör ett beslut om dispens att gälla om åtgärderna inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft. Då krävs förnyad prövning med hänsyn till de omständigheter som då råder.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr Strandskyd.2024.4

§ 83

~~UTGÅR MÖLLE 14:1 FÅGELVIKEN 1NA ANSÖKAN OM
STRANDSKYDDSDISPENS (ÄRENDE 27)~~

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Dnr MILJÖ.2024.2

§ 84

FÖRSLAG TILL NY AVFALLSPLAN FÖR NSR'S SEX MEDLEMSKOMMUNER (ÄRENDE 28)

Sammanfattning av ärendet

NSR har tagit fram ett förslag till ny avfallsplan för de sex medlemskommunerna. Bygg-och miljönämnden har genom remiss fått möjlighet att ge synpunkter på detta förslag innan den slutligen fastställs.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att inte lämna några synpunkter eller erinran.

Beslutsunderlag

- Plan för ett resurssmart samhälle 2025-2032.

Förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att inte lämna några synpunkter eller erinran.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att inte lämna några synpunkter eller erinran.

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

- Bygg- och miljönämnden
- Fredrik Seger, hållbarhetsutvecklare, kommunledningskontoret

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

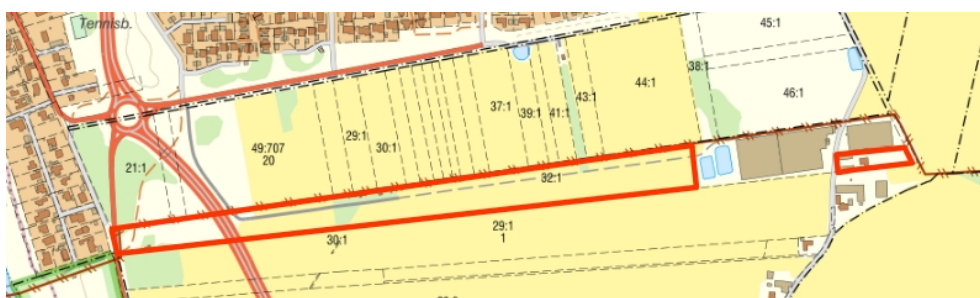
Dnr FBÄ.2024.11

§ 85

BRÄNNAN 32:1 HÖGANÄSVÄGEN 3-36 AVSTYCKNING FRÅN BRÄNNAN 32:1 (ÄRENDE 29)

Sammanfattning av ärendet

Lantmäteriet har fått in en ansökan från fastighetsägaren till Brännan 32:1 om att stycka av två nya tomter enligt bild nedan. De behöver Höganäs kommuns syn på om ändringen skulle försvåra lämplig planläggning eller liknande om yrkade avstyckningar och av framför allt den östra lotten blir lämplig sett till att ny gräns får sin sträckning genom befintliga byggnader. Krävs ett avstånd om 4,5 meter mellan byggnad och ny fastighetsgräns?



Motivering till avstyckningarna enligt ansökan är att renodla stamfastigheten Brännan 32:1 till en ren växthusfastighet och därmed möjliggöra en mer rationell drift, då alla överflödiga byggnader och arealer inte längre behöver hanteras med underhåll och skötsel.

Vardera lott kommer i sin tur att bli attraktiva på marknaden genom att det finns potential att utveckla den mindre lotten till en ren bostadsfastighet med möjlighet till enklare verksamhet eller hobby. Den större lotten kan utvecklas till en fastighet där det kan bedrivas specialodling i kombination med ett billigt boende.

Lantmäteriets bedömning är att Brännan 32:1 idag är taxerad som lantbruksfastighet. Enligt Lantmäteriets bedömning är inte fastigheten varaktigt lämplig sett till 3 kap. 5§ fastighetsbildningslagen FBL (1970:988). Detta på grund av sin ringa storlek.

Enligt uppgifter från sökanden är de befintliga husen inom områdena som avstyckas fullt beboeliga med el, vatten och avloppsförsörjning. Lantmäteriet ser i grunden positivt på sökandens motivering till yrkade avstyckningar.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att ärendet skickas för att beredas till samråd.

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att de planerade avstyckningarna, i enlighet med Lantmäteriets kartskiss tillhörande underrättelsen om begärd förrättning, kan tillåtas. En ändrad fastighetsindelning strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kap 1 och 3 §§ FBL. Berörda framtida styckningslotter behöver dock ha egna el-, vatten- och spillvattenanslutningar enligt Höganäs Energi och VA-avdelningen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-04-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Mikael Stjernquist (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ärendet skickas för att beredas till samråd.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att ärendet skickas för att beredas till samråd.

Skäl för beslut

Då bygg- och miljönämnden anser att det är av stor vikt att inte tillåta nybyggnation av bostäder på området märkt med B, vill nämnden delta i samrådet.



Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: kundcenter@lm.se
- Förrättningslantmätare: toni.mottonen@lm.se
- Akten

SIGNATUR