



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### NÄRVARANDE

Ordförande	Fredrik Walderyd (M)
Ledamöter	Olof Suneson (M) Björn Jacobsson (M) Helena Svensson (M) Eric Ericson (M) Sixten Paulsson (SD) Mikael Stjernquist (L) Gary Paulsson (S) Peter Graff (S)
Tjänstgörande ersättare	Kim Johansson (M) - ersätter Jörgen Wallin (KD) Magnus Wiberg (L) - ersätter Arne Gunnarsson (L)
Ej tjänstgörande ersättare	Kim Johansson (M) Jerry Hed (C) Tobias Hilding (MP) Ingemar Idegård (SD)
Övriga	Tf. bygglovschefen Damir Kacapor Miljöchefen Ulf Frick Stadsarkitekten Gunilla Sandebert Tillsynshandläggaren Josefine Holsby Bygglovshandläggaren Emilie Demfelt Bygglovshandläggaren Fredrik Petersson Bygglovshandläggaren Linn Justad Lantmäteringenjören Oliver Werth Geodatachefen Tecumseh Hollis Förvaltningschefen Jacob von Post Verksamhetsutvecklaren Johanna Magnusson
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	kl 14.00 - 16.30 2023-04-13
Paragrafer	§§58 - 84 BMN-bilaga 6/2023

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### JUSTERING

Utsedd att justera                      Helena Svensson (M)  
Digital justering senast onsdagen den 20 april 2023

### DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§58 - 84
Ordförande	Fredrik Walderyd (M)	§§58 - 84
Justerande	Helena Svensson (M)	§§58 - 84

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### 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)	Anmälan om installerat eldstad innan startbesked	8 - 9
(6)	UTGÅR	10
(7)	UTGÅR	11
(8)	Ansökan om bygglov för tillbyggnad och parkering samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning	12 - 15
(9)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av växthus	16 - 20
(10)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	21 - 26
(11)	UTGÅR	27
(12)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	28 - 31
(13)	Ansökan om bygglov för tillbyggnad av ateljé	32 - 35
(14)	Domar och beslut	36 - 39
(15)	Underrättelser från Lantmäteriet 2023	40
(16)	Geodataavdelningen informerar	41
(17)	Bygglovsavdelningen informerar	42
(18)	Miljöavdelningen informerar	43
(19)	Stadsarkitekten informerar	44
(20)	Planavdelningen informerar	45
(21)	Inkomna ärenden till bygglov	46
(22)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygglov	47
(23)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	48
(24)	Anmälan om godkända kontrollansvariga	49
(25)	Ekonomisk rapport - bygglov	50
(26)	Ekonomisk rapport - miljö	51
(27)	Uppdatering delegationsordning på grund av ny lagstiftning	52

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.1

### §58

#### UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet  
Upprop av förtroendevalda.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.2

### §59

## ANMÄLAN OM JÄV I ÄRENDE (ÄRENDE 2)

### Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv på dagens bygg- och miljönämnd.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.3

### §60

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

#### Sammanfattning av ärendet

Ordförande Fredrik Walderyd (M) föreslår att utse Helena Svensson (M) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 20 april klockan 10:00 i sammanträdesrum Stinsen.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** utse Helena Svensson (M) att justera protokollet digitalt.

**att** att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 20 april klockan 10:00 i sammanträdesrum Stinsen.

#### Beslutsgång

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.4

### §61

## FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 4)

#### Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts.

- Ärendena 6, 7 och 11 utgår.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** fastställa föredragningslistan.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BÄ.2023.12

### §62

## XXX XXX ANMÄLAN OM INSTALLERAT ELDSTAD INNAN STARTBESKED (ÄRENDE 5)

### Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan om installation av eldstad 2023-01-29 konstaterats att eldstad har installerats innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Installation av eldstad är en åtgärd som kräver anmälan enligt bestämmelserna i 9 kap § 16 plan- och bygglagen (2010:900) PBL och startbesked enligt 10 kap. § 3 PBL.

Anmälan om installation av eldstad är gjord 2023-01-29. Installationen är enligt besiktingsprotokollet gjord 2022-11-23. Startbesked lämnades 2023-01-30.

Fastighetsägarna har blivit delgivna informationen om byggsanktionsavgift 2023-02-15 och har därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inte yttrat sig.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** utta av fastighetsägarna XXX och XXX en byggsanktionsavgift om 5 250 kronor på grund av att eldstad har installerats innan bygg- och miljönämnden lämnat startbesked.
- att** fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § är solidariskt ansvariga för betalningen.

### Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 5 250 kronor på grund av att eldstad har installerats innan bygg- och miljönämnden lämnat startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § är solidariskt ansvariga för betalningen.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 5 250 kronor på grund av att eldstad har installerats innan bygg- och miljönämnden lämnat startbesked och att fastighetsägarna enligt 11 kap. 60 § är solidariskt ansvariga för betalningen.

### Beslutsgång

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

### Byggsanktionsavgifter

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

Av 9 kap. 13 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver anmälan innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 5 250 kronor.

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor.

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga åtgärd är 5 250 kronor (0,1 x 52 500 x 1).

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### Beslutet ska skickas till

- Ägarna till fastigheten (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BYGG.2022.699

### §63

### UTGÅR (ÄRENDE 6)

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BYGG.2022.720

### §64

### UTGÅR (ÄRENDE 7)

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BYGG.2021.674

### §65

## KRAPPERUP 22:5 ZACKOWS VÄG 26 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR TILLBYGGNAD OCH PARKERING SAMT FÖR ÄNDRAD ANVÄNDNING FRÅN GARAGE/FÖRRÅD TILL VETERINÄRMOTTAGNING (ÄRENDE 8)

#### Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad och parkering samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom riksintresse högexploaterad kust, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård och påverkansområde väderradar.

Berörd fastighet är ianspråktagen sedan tidigare och den ändrade användningen och tillbyggnaden kan därför inte anses medföra påtaglig skada på riksintressena. Den sökta åtgärden anses lämplig på platsen.

Kontrollansvarig för byggnationen är Kasra Lashkari.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för parkering (på fastigheten Krapperup 22:6) och tillbyggnad samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning på fastigheten Krapperup 22:5.
- att** Kasra Lashkari 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.

#### Granneyttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har kommit in från ägaren till fastigheten Smedstorp 26:1 och ägarna till Smedstorp 2:4 där de bland annat anser att tillbyggnaden ligger för nära vägen vilken är skyddad, verksamheten är så omfattande att det orsakar trafikproblem med transporter, leveranser och parkering. Yttrandena finns i sin helhet i beslutsunderlagen.

#### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-04-02 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2023-03-21 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2023-03-20 - utanför verksamhetsområde
- Exploateringsavdelningens remissvar 2023-03-21 - ingen erinran
- Höganäs Energis remissvar 2023-03-20 - med erinran

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Information

Höganäs Energi har erinran om att ett arrendeavtal måste upprättas mellan kommunen och sökande gällande parkeringsplatserna.

Avtal gällande parkeringsplatserna är upprättad mellan kommunen och sökande.

### Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för parkering (på fastigheten Krapperup 22:6) och tillbyggnad samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning på fastigheten Krapperup 22:5 att Kasra Lashkari är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för parkering (på fastigheten Krapperup 22:6) och tillbyggnad samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning på fastigheten Krapperup 22:5 och att Kasra Lashkari är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och parkering samt för ändrad användning från garage/förråd till veterinärmottagning anses vara lämplig på platsen. Fastigheten är redan bebyggd och därför kan inte denna tillbyggnad och den ändrade användningen anses medföra påtaglig skada på de riksintressena som finns på platsen. Tillbyggnaden är anpassad till befintlig byggnad och anses därmed uppfylla anpassningskravet och kravet på god färg-, form- och materialverkan. Parkeringsplatserna till verksamheten ligger på en fastighet som ägs av kommunen och ett avtal har därför upprättats mellan kommunen och sökande. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan i enlighet med den beskrivna omfattningen i verksamhetsbeskrivningen inte kan anses medföra fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Åtgärden är inte heller av den omfattning att detaljplan krävs. Bygglov kan därför beviljas i enlighet med ritningarna.

Vad grannarna, ägaren till Smedstorp 26:1 och ägarna till Smedstorp 2:4, anfört i sina yttrande kan inte betraktas utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Tillbyggnaden är placerad 1,5 meter från fastighetsgräns. Detta gör att man har plats att stå utanför dörren till veterinärkliniken innan man passerar vägen, placeringen av tillbyggnaden anses därför som lämplig. Transporter till och från en verksamhet får man räkna med och den beskrivna omfattningen från sökande kan inte anses generera varken olägenhet för grannar eller någon trafikfara. Parkeringsfrågan är redovisad och får med den beskrivna besöksmängden i verksamhetsbeskrivningen anses vara tillgodosedd, det finns avtal upprättat för nyttjandet av marken. Därmed påverkar inte grannarnas yttrande bedömningen i ärendet.

### Information

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.

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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

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

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Ägarna till fastigheterna Smedstorp 26:1 och Smedstorp 2:4 underrättas (delgivning)  
*Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

**SIGNATUR**



## §66

### **ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV VÄXTHUS (ÄRENDE 9)**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med en ansökan om förhands besked för nybyggnad av ett växthus på cirka 20 000 kvm ämnat för gurkodling på fastigheten Skättekärr 4:13. Fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal på 40 884 kvm.

#### **Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** bevilja förhandsbesked för nybyggnation av växthus på fastigheten Skättekärr 4:13.

#### **Planenlighet**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse samt inom riksintresse för högesexploaterad kust och för totalförsvarets militära del (FM). 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 Eleshult 2:124, Eleshult 2:127 och Eleshult 2:128 har inkommit med yttranden och anför bland annat att tillkommande verksamhet kommer att generera ytterligare olägenhet i form av smuts, buller och ljus från växthusen.

#### **Beslutsunderlag**

- Stadsarkitektens yttrande 2023-04-13 - ingen erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2023-04-03 - ingen erinran
- Planavdelningens yttrande 2023-04-05 - med erinran
- VA-avdelningens yttrande 2023-03-27 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2023-04-06 - ingen erinran
- Höganäs Energis yttrande 2023-04-03 - ingen erinran

#### **Information**

Planavdelningen anför i sitt remissvar att Skättekärr är av lokalt bevarandeintresse på grund av dess välbevarade ålderdomliga struktur, som vittnar om 1800-talets skiften. Vidare i översiktsplanen står det, om Nyhamnsläge, att vid utbyggnad ska ianspråktagande av det odlingslandskap som omgärdar orten undvikas. Nyhamnsläge ska inte heller växa ihop med Skättekärr och därmed förvanska dess kulturmiljövärde.

#### **Förslag till beslut**

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja förhandsbesked för nybyggnation av växthus på fastigheten Skättekärr 4:13.

#### **SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja förhandsbesked för nybyggnation av växthus på fastigheten Skättekärr 4:13.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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

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

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

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

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

TF Trädgård i Kullabygden AB har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av växthus för gurkodling. Aktuell fastighet är taxerad som lantbruksenhet och utpekad som landsbygd enligt ÖP 2035 och används idag för päronodling. Fastighetens sydvästra gräns omges av en tydlig vegetationsridå. Närmast berörda bostäder i sydväst ligger cirka 50 meter, i norr cirka 40 meter och i öster ungefär 130 meter från det planerade växthuset. Den tilltänkta nybyggnationen ligger i anslutning till sammanhållen bebyggelse och utanför detaljplanerat område, dock i omedelbar anslutning till detaljplanerad mark.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Planerad verksamhet i kommande växthus är gurkodling och får anses vara en tyst verksamhet som inte medför märkbart ökade bullernivåer. Samma typ av verksamhet har bedrivits av sökanden under många år på grannfastigheten och nu aktuell ansökan är en del av den expansionsfas som företaget befinner sig i. Mindre olägenheter kan dock förekomma i form av buller och ljus.

Risken för utökade bullernivåer från ett nytt växthus får dock anses som små då trafik till och från verksamheten leds in och ut på den norra delen av fastigheten. Detta skulle således inte innebära märkbart höjda bullernivåer för de boende i villakvarteren sydväst om aktuell fastighet. Både nuvarande och tillkommande utrustning för uppvärmning kommer att placeras på marken mellan växthusen, vilket bör innebära en dämpning av ljudnivån då de hamnar bakom växthusen i förhållande till nämnda villakvarter.

Beträffande det faktum att aktuell odlingsverksamhet kräver artificiellt ljus så är frågan om skenet från lamporna innebär en olägenhet? En förutsättning för att kunna bedriva en intensiv odling i växthus med belysning är att ljuset avskärmas så att påverkan på omgivningen blir minimal, främst nattetid. Enligt sökanden så kommer moderna led-lampor att monteras, vilka utvecklar förhållandevis lite värme. Detta medför i sin tur att ljuset i högre grad kan stängas inne med hjälp av väv och gardiner.

Nämnden bedömer med stöd av 4 kap. 2–3 §§ PBL att detaljplaneläggning inte är nödvändig för att meddela förhandsbesked för föreslagen etablering. Åtgärden bedöms inte ha sådan inverkan på miljön eller vara av sådan karaktär att en planläggning krävs.

I andra kapitlet PBL föreskrivs bland annat att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning, detta syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Sökt etablering är förenlig med ovan nämnda och integreras med nuvarande verksamhet. Med anledning härav anses 2 kap. 2 § PBL vara uppfyllt.

Det anses inte ha framkommit omständigheter som medför att uppförandet av växthuset i sig skulle utgöra betydande olägenhet. Vad ägarna till fastigheterna Eleshult 2:124, Eleshult 2:127 och Eleshult 2:128 anfört om befarad olägenhet kan inte betraktas utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammantaget och med hänsyn till att både allmänna och enskilda intressen beaktas enligt 2 kap. 1 § PBL gör nämnden bedömningen att detta är ett effektivt och hållbart sätt att utveckla verksamheten för odling i växthus, vilket innebär att förhandsbesked för nybyggnation av växthus på fastigheten Skättekärr 4:13 ska ges.

### **Information om förhandsbesked**

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

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

### **SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Beslutet om förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Ägarna till fastigheterna Eleshult 2:124, Eleshult 2:127 och Eleshult 2:128 underrättas (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr FHB.2023.2

### §67

## ÖSTRABY 4:77 ÖSTRABYVÄGEN 56, ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV TVÅ ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 10)

### Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på två ännu ej avstyckade delar av fastigheten Östraby 4:77. Fastigheten är taxerad som kombinerad småhus- och bebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal på 16 494 kvm.

Ansökan avser uppförande av 2 st enplansvillor med inredd vind med en byggnadsarea om vardera cirka 130 kvm. Sökanden avser bilda två nya fastigheter om cirka 1200 kvm vardera. Tillfart till fastigheterna sker från den statliga vägen Östrabyvägen.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** efter syn på plats, tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

### Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresse för påverkansområde för väderradar.

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

### Granneyttrande

Berörda grannar har underrättats och fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägaren till fastigheten Östraby 1:92 har inkommit med en erinran och bland annat anfört uppförandet av ny bebyggelse inskränker på den gröna utemiljön och att ett positivt besked riskerar fler ansökningar om byggnation på fastigheten.

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2023-04-05 - delvis erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2023-03-27 - ingen erinran
- Planavdelningens yttrande 2023-04-04 - med erinran
- VA-avdelningens yttrande 2023-03-27 - ingen erinran, men med info
- Trafikverkets yttrande 2023-03-28 - ingen erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2023-04-03 - med erinran
- Stadsmiljöavdelningens yttrande 2023-03-28 - med erinran
- NSR:s yttrande 2023-04-03 - ingen erinran
- Höganäs Energis yttrande 2023-03-23 - ingen erinran

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Information

Stadsarkitekten meddelar i sitt remissvar att platsen förvisso kan anses som väl lämpad för ny bebyggelse, men att en nyetablering av enbostadshus bör föregås av en detaljplanering av fastigheten.

Planavdelningen menar att det finns ett ökat intresse och stor efterfrågan att bygga villor i Mjöhult och att det medför att kommunen bör samordna omfattningen och dess inverkan på omgivningen med en detaljplan.

Geodataavdelningen påpekar i sitt remissvar att en helhetsbedömning av förhållandena i närområdet behöver göras och att en planläggning av området är angeläget för att förhindra en ogenomtänkt bebyggelseutveckling.

Stadsmiljöavdelningen anser att en detaljplan behövs för att byggnation av fastigheten ska kunna genomföras.

### Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Olof Suneson (M) yrkar, efter syn plats, att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

Gary Paulsson (S), Peter Graff (S), Sixten Paulsson (SD), Magnus Wiberg (L) och Mikael Stjernquist (L) yrkar, efter syn på plats, att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

### Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

### Votering

Votering begärs och följande voteringsproposition uppställs:

- Den som röstar enligt Olof Sunesons (M) förslag röstar JA.
- Den som röstar enligt Gary Paulssons (S), Peter Graffs (S), Sixten Paulssons (SD), Magnus Wibergs (L) och Mikael Stjernquists (L) förslag röstar NEJ.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

	JA	NEJ
Olof Suneson (M)	X	
Björn Jacobsson (M)	X	
Helena Svensson (M)	X	
Eric Ericson (M)	X	
Kim Johansson (M)	X	
Sixten Paulsson (SD)		X
Magnus Wiberg (L)		X
Mikael Stjernquist (L)		X
Gary Paulsson (S)		X
Peter Graff (S)		X
Fredrik Walderyd (M)	X	
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Med 6 JA-röster för Olof Sunesons (M) förslag och 5 NEJ-röster för Gary Paulssons (S), Peter Graffs (S), Sixten Paulssons (SD), Magnus Wibergs (L) och Mikael Stjernquists (L) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Olof Sunesons (M) förslag att tillåta förhandsbesked för nybyggnad av 2 stycken enbostadshus på fastigheten Östraby 4:77.

### Reservationer

Gary Paulsson (S), Peter Graff (S) Sixten Paulsson (SD), Magnus Wiberg (L) och Mikael Stjernquist (L) reserverar sig mot beslutet.

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

1. människors hälsa och säkerhet,

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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

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

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

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

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

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

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

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

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

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

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

### Bedömning

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på två ännu ej avstyckade delar av fastigheten Östraby 4:77. Fastigheten är taxerad som kombinerad småhus- och bebyggd lantbruksenhet.

För en effektiv markanvändning och hushållning med resurser ska exploatering i första hand ske inom detaljplanerad mark eller inom utbyggnadsområden utpekade i gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen är området utpekade som landsbygd. Riktlinjer för planering är att prioritera utbyggnad i serviceorterna Viken, Lerberget, Höganäs, Nyhamnsläge och Jonstorp och vara återhållsam med utbyggnad i övriga orter. På landsbygden ska tillkommande enstaka ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden som är definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd miljö. Området är inte definierat som sammanhållen bebyggelse eller som en lucktomt.

Jordbruksmark är ett samlingsnamn på åkermark och betesmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse 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. Marken bedöms inte kunna användas för odling av större slag, men alltjämt är marken väl anpassad för exempelvis grönsaksodling eller som betesmark.

Det är en avskild del av fastigheten som är svår att bruka som rationellt jordbruk varför platsen anses lämplig för bostadsbebyggelse. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till detaljplanerat område för bostadsbebyggelse. Kommunalt VA finns på platsen. Trafikverket som är väghållare har inget att erinra. Kollektivtrafik/skolskjuts finns till tätorten Mjöhult.

Banvallen är enligt kommunens karta definierad som möjlig förorenad mark.

Miljöavdelningen har dock inte inkommit med någon erinran.

### Information om förhandsbesked

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

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

Beslutet om förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Ägaren till fastigheten Östraby 1:92 underrättas (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BYGG.2023.102

### §68

### UTGÅR (ÄRENDE 11)

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr BYGG.2023.47

### §69

## VÅTAMOSSA 2:1 INGELSTRÄDE BYAVÄG ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV KOMPLEMENTBYGGNAD (ÄRENDE 12)

### Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om bygglov för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten Våtamosa 2:1.

Sedan många år tillbaka har det stått en komplementbyggnad/förråd på platsen som med tiden har förfallit. Sökande har utan lov rivit aktuell byggnad och påbörjat grundläggning för ett bostadshus, varpå nämnden bedrev tillsyn som mynnade ut i en lovansökan för nybyggnad av bostadshus på platsen. Denna ansökan om lov avslogs av nämnden hösten 2022.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse. Eftersom den planerade byggnaden blir fastighetens första ska denna benämnas huvudbyggnad, trots att funktionen är ett garage/förråd.

Kontrollansvarig för byggnationen är Niclas Johansson.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Våtamosa 2:1.

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

### Grannetryttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har kommit in från ägarna till fastigheten Ingelstråde 15:1 där de bland annat informerar om att det tillkommande husets placering kommer att försvåra brukandet av åkermarken på deras fastighet, genom att gödning och bekämpningsmedel används i direkt anslutning till den planerade komplementbyggnaden.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2023-03-19 - utan erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2023-03-06 - utan erinran
- Planavdelningens remissvar 2023-03-09 - utan erinran
- VA-avdelningens remissvar 2023-03-02 - utan erinran
- Geodataavdelningens remissvar 2023-03-03 - ingen erinran
- Höganäs Energi remissvar 2023-03-02 - utan erinran
- Trafikverkets remissvar 2022-09-27 - (remissvar i ärende BYGG.2022.514 Rörande samma fastighet och samma förutsättningar) Inga synpunkter från Trafikverket, men med information om att anslutningen är tillståndspliktig enligt väglagen.

### Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Våtamosa 2:1.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Våtamosa 2:1.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

### Bedömning

Våtamosa 2:1 är taxerad som obebyggd småhusenhet och har enligt fastighetsregistret en areal på 5286 m<sup>2</sup>. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad om cirka 145 m<sup>2</sup>. Tillfarten till den planerade komplementbyggnaden ska ske från den samfälliga Ingelstråde Byaväg där Trafikverket är väghållare.

Det krävs bygglov för nybyggnad men på vissa platser får man uppföra en komplementbyggnad till ett en- och tvåbostadshus utan bygglov.

Detta undantag gäller om fastigheten ligger utanför område med detaljplan och utanför en "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen". Det krävs heller ingen anmälan för att göra en sådan komplementbyggnad.

Följande kriterier ska dock också uppfyllas: att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området, att den placeras minst 4,5 meter från gräns, att komplementbyggnaden inte dominerar över bostadshuset, att komplementbyggnaden ska vara fristående samt att det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på fastigheten och att den tilltänkta komplementbyggnaden placeras i omedelbar närhet till denna. I förevarande fall finns inget bostadshus ännu på fastigheten och komplementbyggnaden planeras nära fastighetsgräns, vilket gör denna åtgärd bygglovspliktig.

Vid prövningen av en bygglovsansökan utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska det så kallade detaljplanekravet beaktas. Det innebär att byggnadsnämnden ska pröva om åtgärden behöver föregås av en detaljplaneläggning eller inte. I förevarande fall aktueliseras inte detaljplanekravet. Den planerade nybyggnationen ska ligga precis söder om detaljplanerad mark och utanför sammanhållen bebyggelse. I kommunens översiktsplan 2035 är området definierat som landsbygd.

För en effektiv markanvändning och hushållning med resurser ska exploatering i första hand ske i anslutning till kommunens serviceorter. Nya bostäder och byggnader på landsbygden etableras främst i områden definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd miljö.

Marken som är föremål för bygglovsansökan ligger utom detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse, platsen kan heller inte definieras som en lucktomt lämplig att bebygga. Om marken är lämplig att bebygga prövas dock i det enskilda bygglovsärendet och det är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett bygglovsärende kan

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen. Det innebär att bygglov inte ska ges enbart på grund av att översiktsplanen anger att bebyggelse får tillkomma på platsen. Av samma skäl kan en ansökan om bygglov inte avslås enbart med hänvisning till att det i översiktsplanen anges att ytterligare bebyggelse inte är lämplig inom området.

Vid bygglov utanför detaljplan ska åtgärden prövas mot kravet på en utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den tilltänkta komplementbyggnaden placeras c:a 0,5 meter från den västra fastighetsgränsen mot Ingelstråde 15:1 och 1,1 meter från den norra fastighetsgränsen mot Våtamossa 1:10. Visserligen får den tilltänka byggnationen en tätare anknytning till betintliga bostadshus inom området med sin placering nära den västra och norra gränsen än den hade fått om byggnaden hade placerats fritt i landskapet på den relativt stora fastigheten.

Dock innebär placeringen bland annat att fastighetsägaren får svårigheter att underhålla sin egen byggnad utan att beträda grannfastighetens mark med växande gröda vilket i sin tur kan innebära en betydande olägenhet för fastighetsägaren till Ingelstråde 15:1. Likaså kan placeringen av komplementbyggnaden så nära fastighetsgränsen till Ingelstråde 15:1 innebära att brukandet av åkermarken kommer att försvåras då maskinerna med tillhörande redskap ständigt behöver ta hänsyn till byggnadens fasad och fönster som vetter ut mot åkermarken.

Ett positivt beslut i förevarande bygglovsärende skulle inte stämma överens med intentionen i gällande översiktsplan och skulle kunna medföra fler fastighetsbildningar för bostadsändamål genom tillskapande av lucktomter. Nya byggnader bör i första hand uppföras på outnyttjade byggrätter inom detaljplan.

Nämnden gör slutligen bedömningen att placeringen av den tilltänka komplementbyggnaden inte är förenligt med kraven i 2 kap 6§ PBL samt att åtgärden kan leda till betydande olägenhet för grannfastigheten. Därav anser nämnden att åtgärden vad avser nybyggnation av komplementbyggnad på fastigheten Våtamossa 2:1 är olämplig och bör avslås.

### Information

Beslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Debitering för 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**

2023-04-13

Dnr BYGG.2022.684

**§70****STUBBARP 5:8 STORA VÄGEN 63, ARILD ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR TILLBYGGNAD AV ATELJÉ (ÄRENDE 13)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad av ateljé på fastigheten Stubbarp 5:8

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för högexploaterad kust, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv samt naturvård. Byggnaden som är föremål för tillbyggnad är grönmarkerad i kulturmiljökartan och därmed klassad som kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8:17.

Byggnaden är uppförd runt år 1900 och har tidigare fungerat som keramikverkstad och numera som ateljé. En av fastighetsägarna arbetar som konstnär och har behov av en större ateljé för sin verksamhet, dels för bättre arbetsytor men även för att kunna öppna upp för besökare på ett smidigare sätt och visa upp sin konst.

Föreslagen åtgärd medför avvikelse från detaljplanens bestämmelser avseende nyttjande vad gäller byggnadsarea för fastigheten.

**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** ge bygglov för tillbyggnad av ateljé på fastigheten Stubbarp 5:8.

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

**Grannytrande**

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

**Beslutsunderlag**

- Stadsarkitektens remissvar 2023-03-19 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-12-30 - ingen erinran
- Höganäs Energi remissvar 2023-01-12 - ingen erinran

**Förslag till beslut**

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för tillbyggnad av ateljé på fastigheten Stubbarp 5:8.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M), Gary Paulsson (S) Magnus Wiberg (L), och Mikael Stjernquist (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för tillbyggnad av ateljé på fastigheten Stubbarp 5:8.

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### Bedömning

Fastigheten Stubbarp 5:8 har en areal om 2139 kvm och på fastigheten finns en huvudbyggnad om 114 kvm BYA samt en atelje om 57.5 kvm BYA. Nu aktuell ansökan avser tillbyggnad av den befintliga ateljen om 63 kvm BYA.

Byggnaderna på fastigheten är enligt kulturmiljöwebben klassade som värdefulla, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och att förändringar ska hanteras varsamt. Byggnaden som är föremål för tillbyggnad har genom detaljplanen försetts med skyddsbestämmelser som bekräftar dess värde samt uttrycker att denna ej får rivas eller förvanskas utan ska behandlas med varsamhet. Denna byggnads utseende ska vara vägledande vid förändringar, som nu förestående tillbyggnad.

För fastigheten gäller detaljplan nr 1284-P434 fastställd år 2010. Enligt detaljplanen får friliggande bostäder i en våning uppföras med en taklutning mellan 40-48 grader. Nockhöjden är begränsad till 7.25 meter och byggnaden får förläggas 4 meter från fastighetsgräns. Maximal byggnadsarea begränsas till 200 kvm per bostadsfastighet. Vad

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

gäller utseende ska byggnad förses med fasad i puts, tegel eller trä och tak på bostadshus ska vara belagt med tegelröda eller gula takpannor med matt yta, eller tjärpapp.

Det förekommer ingen begränsning för fastigheten vad avser antalet bostadsbyggnader varpå ateljén tillsammans med tillkommande tillbyggnad får anses vara ännu en bostadsbyggnad. Befintlig ateljé innehar en bostadsfunktioner och därav kommer planerad tillbyggnad att gå under bestämmelserna för bostadsbyggnad och inte komplementbyggnad.

Nyttjandegraden på fastigheten regleras till 200 kvm BYA. Denna överskrids med 34.5 kvm efter tillbyggnad av atelje. Den äldre bebyggelsen inom planområdet har relativt stora tomter med betydande inslag av vegetation som bidrar till en lummig prägel. Planområdet är bebyggt med tomter av storleksordningen 750-1000 kvm, varav den minsta tillåtna tomstorleken ska vara 700 kvadratmeter vid friliggande hus. Nu aktuell fastighet är med sina 2139 kvm den största inom planområdet, varpå 234,5 kvm bebyggd yta på denna fastighet inte kan anses avvika från bebyggelsemönstret. Tvärtom har förevarande fastighet fortsatt en lummig och luftig prägel där den värdefulla gårdsmiljön fortsatt blir oförändrad.

En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl eller överskridande av tillåten byggnadsarea för bättre planlösning (prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse från plan är liten bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I, RÅ 1991 ref. 57 och MÖD 2018:4).

I aktuellt fall får det anses vara en godtagbar avvikelse från detaljplanen vid överskridande av byggrätten, med tanke på fastighetens storlek, anpassningen till den befintliga kulturmiljön samt det oförändrade intrycket från vägen. Avvikelsen är även förenlig med detaljplanens syfte och begränsad sedd till den enskilda fastigheten. Övriga detaljplanebestämmelser gällande för fastigheten tillgodoses och nämnden bedömer att åtgärderna även uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 och 9 § PBL samt de i 8 kap. 1 § 2 PBL rörande god form-, färg- och materialverkan, varpå ansökan om bygglov för tillbyggnad av ateljé på fastigheten Stubbarp 5:8 anses lämplig och bör beviljas.

### Information

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

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

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

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

### Beslutet ska skickas till

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.5

### §71

## DOMAR OCH BESLUT (ÄRENDE 14)

#### Sammanfattning av ärendet

Inkomna domar och beslut från överinstanser.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** notera informationen i punkterna A och B.

**att** i punkten C acceptera domstolens bedömning och att nämnden anser att vi har gjort en tillräcklig markering genom att överklaga Lantmäteriets beslut.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att i punkten C acceptera domstolens bedömning och att nämnden anser att vi har gjort en tillräcklig markering genom att överklaga Lantmäteriets beslut.

Sixten Paulsson (SD), Mikael Stjernquist (L) och Magnus Wiberg (L) yrkar att bygg- och miljönämnden överklagar punkten C.

#### Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget i punkten C acceptera domstolens bedömning och att nämnden anser att vi har gjort en tillräcklig markering genom att överklaga Lantmäteriets beslut.

#### Reservationer

Sixten Paulsson (SD), Magnus Wiberg (L) och Mikael Stjernquist (L) reserverar sig mot beslutet.

#### A. Lerberget 49:534, Lerberget, BÄ.2021.116

Länsstyrelsens beslut att ändra det överklagade beslutet endast på så sätt att den förelagda åtgärden ska vara genomförd senast 4 veckor efter det att föreläggandet Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 26 april 2022 (dnr BÄ.2021.116) att förelägga fastighetsägarna att inom fyra veckor från delgivning av beslutet ta bort hela den olovligt uppförda komplementbyggnaden (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534 i Höganäs kommun.

Fastighetsägarna har överklagat beslutet och har fört fram att de av underrättelse i fråga om bygglov uppfattat att de har beviljats bygglov för den komplementbyggnad som nämnden nu vill att de tar bort.

Av tidigare handläggning i fråga om komplementbyggnaden framgår bland annat, följande. I augusti 2021 inkom en anmälan om olovlig byggnation av komplementbyggnad nära gräns mot gata på fastigheten Lerberget 49:534. Ågarna till fastigheten ansökte i efterhand, den 1 november 2021, om bygglov för komplementbyggnaden. Den 2 februari 2022 avslog nämnden fastighetsägarnas ansökan om bygglov. Enligt uppgift från nämnden skickades beslutet om avslag till de bygglovssökande dagen därpå. Den 9 februari 2022 skickade kommunen ut en underrättelse om beslutet till grannar. Underrättelsen innehöll felaktig

#### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

information om att nämnden hade beslutat att ge lov i ärende om ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd). Underrättelsen skickades av misstag även till de bygglovssökande och med samma felaktiga innehåll i fråga om beslutsutgång.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att den felaktiga underrättelsen daterad den 9 februari 2022 inte är att jämföras med ett gynnande beslut som binder beslutsmyndigheten. Beskedet i underrättelsen utgör därför i sig inte hinder mot det nu överklagade beslutet att ta bort komplementbyggnaden.

I ärendet framgår att fastighetsägarna har uppfört en komplementbyggnad som kräver bygglov, att de först därefter ansökt om lov och att nämnden har avslagit ansökan.

Nämndens beslut om avslag i bygglovsfrågan har vunnit laga kraft och komplementbyggnaden står såvitt framgår av tidigare utredning kvar på platsen. Det har därför funnits skäl för nämnden att förelägga fastighetsägarna att ta bort komplementbyggnaden. Det har inte kommit fram omständigheter som ändrar denna bedömning. Däremot bedömer Länsstyrelsen att den tid som fastighetsägarna har på sig för att ta bort komplementbyggnaden bör bestämmas till fyra veckor från att det överklagade beslutet har fått laga kraft.

Länsstyrelsen avslår därutöver överklagandet.

### **B. Viaköp 8:1, Sjöbagavägen 75, Farhult, FBÄ.2021.15**

Mark- och miljödomstolens dom att avslå överklagandet.

Lantmäteriet beslutade den 18 maj 2022 i ärende nr M 20980 att avstycka en del av fastighetsägarens fastighet Viaköp 8:1 i Höganäs kommun och av styckningslotten bilda den nya fastigheten Viaköp 8:2.

Lantmäteriets beslut har överklagats av bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun.

Bygg- och miljönämnden har, såsom talan slutligt framställts, yrkat att Lantmäteriets beslut ska upphävas och att ärendet ska återförvisas till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Bygg- och miljönämnden har åberopat ett samrådsutskick, ett nämndprotokoll och ett remissvar från miljöavdelningen.

Till stöd för sina yrkanden har bygg- och miljönämnden anfört i huvudsak följande: Viaköp 8:1 är belägen utanför detaljplanlagt område samt omfattas av ett flertal riksintressen och strandskydd. Den nybildade styckningslotten har tidigare använts som sten-/grustäkt utan bostadshus. Så småningom har en byggnad uppförts som senare byggts om och upprustats till bostadshus. Numera finns det ett mindre fritidshus, ett par mindre komplementbyggnader och en större äldre komplementbyggnad i dåligt skick på tomt. Byggnationen ligger mellan 1,7 och 2,3 m.ö.h. Länsstyrelsen har vid bygglovsprövning år 1988 meddelat att dispens från strandskyddet inte var aktuellt.

Blivande Viaköp 8:2 har ett speciellt läge i en mycket känslig natur nära Skälderviken. Den omges av naturreservat och gränsar till Natura 2000-område. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Sedan år 1981 har en nyttjanderätt funnits över området som gav rättighetsinnehavarna till gång till en yta på omkring 10 000 m<sup>2</sup>, innehållande byggnader och omkringliggande markområde.

Lantmäteriet har under fastighetsbildningsprocessen samrått med Höganäs kommun och länsstyrelsen vid två olika tillfällen. Det först yrkade området för avstyckning uppmättes till omkring 4 600 m<sup>2</sup> men ändrades sedan till att omfatta ett område på omkring 1 400 m<sup>2</sup>. I det åberopade samrådsutskicket omnämner Lantmäteriet avsaknaden av VA-lösningar för de befintliga byggnaderna inom den planerade styckningslotten och betonar vikten av en godtagbar vatten- och spillvattenförsörjning vid lämplighetsprövningen i fastighetsbildningsprocessen.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Nämnden har i sitt överklagande särskilt anfört att utgångspunkten i 3 kap. 1 § FBL är att varje fastighet har en formell rättighet till väg. Mark- och miljödomstolen konstaterar att styckningslotten har fysisk åtkomst till befintlig väg och att det saknas anledning att anta att styckningslotten inte skulle kunna använda befintliga vägar till den allmänna vägen även fortsättningsvis. En så långt gående skyldighet att ordna formella rättigheter i en lantmäteriförrättning som nämnden vill göra gällande föreligger inte. Ett skäl till detta är att inte förrättningsförfarandet ska kompliceras i onödan. Det har därför inte varit nödvändigt att inom ramen av förrättningen säkerställa en ny rätt till väg. Rättighet till väg kan om så är lämpligt även lösas senare med till exempel en gemensamhetsanläggning. Jämför även Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 april 2015 i mål nr. F 8465-14.

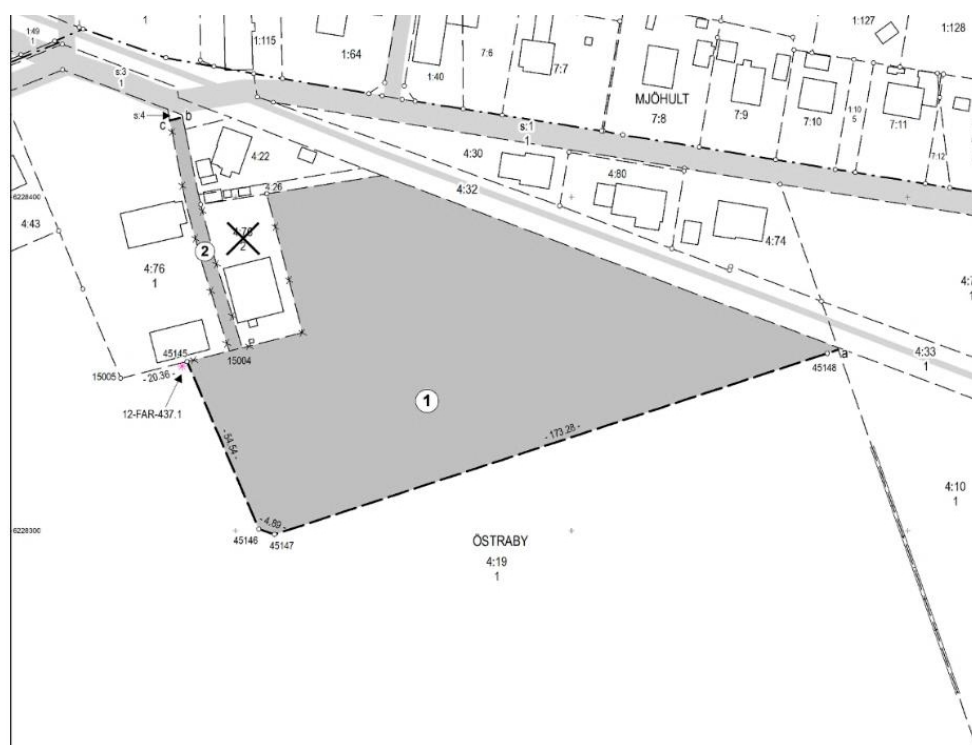
Mark- och miljödomstolen instämmer därmed i sin helhet i Lantmäteriets bedömning om att fastighetsbildningen är tillåtlig och att fastigheten också är lämplig för sitt ändamål.

Överklagandet ska därför avslås.

### C. Östraby 4:76, s:4 och 4:19, Mjöhult, FBÄ.2022.16

Mark- och miljödomstolens dom att avslå överklagandet.

Lantmäteriet beslutade den 5 juli 2022 om fastighetsbildning enligt förrättningskarta och beskrivning, se domsbilaga 1. I redogörelsen angavs att beslutet innebar att del av fastigheten Östraby 4:19 (10 540 kvm) överförs genom fastighetsreglering till grannfastigheten Östraby 4:76 samt att del av samfälligheten Östraby s:4 överförs genom fastighetsreglering till Östraby 4:76 (285 kvm). Arealen av fastigheten Östraby 4:76 är efter förrättningen 15 110 m<sup>2</sup>.



**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) har nu överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Den delen av jordbruksmarken som ska regleras är utlagd som landsbygdsområde i Höganäs kommuns översiktsplan 2035. Innebörden med översiktsplanen i fastighetsbildningsprocessen är att fastighetsbildningen ska iaktta intentionerna i samhällsplaneringen och främst översiktsplaneringen enligt plan- och bygglagen, eftersom det är i den planen som markanvändnings- och bebyggelsefrågorna får sin övergripande behandling. Höganäs kommuns översiktsplan är antagen hösten 2019. Den är därmed aktuell och ger tydliga riktlinjer för markanvändningen. I det vägledande dokumentet finns inga hänvisningar till en utvidgning av bostadstadsfastigheter, inkluderande kombinationsfastigheter för bostadsändamål med mindre djurhållning, söder om tätorten. Tillåtelse till en ombildning i det här fallet kan medföra att fler kombinationsfastigheter kommer att bildas, vilket skulle gå tvärtemot intentionen i översiktsplanen.

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr FBÄ.2023.3

### §72

## UNDERRÄTTELSE FRÅN LANTMÄTERIET 2023 (ÄRENDE 15)

Sammanfattning av ärendet

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

#### Underrättelse om begärd förrättning

1. Stubbarp s:7 med flera., Stubbarps byaväg i Arild – Omprövning av gemensamhetsanläggning och fastighetsreglering
2. Stora Görslöv 19:68, Fornminnesvägen i Jonstorp – Särskild gränsutmärkning
3. Hässlebo 1:44, Hässlebovägen i Jonstorp – Avstyckning
4. Tranekärr 5:1 och 5:2, Gamla Södåkravägen i Jonstorp – Sammanläggning

#### Underrättelse om avslutad förrättning

5. Flundrap 4:200 med flera, Skrehällan i Skäret – Avstyckning och fastighetsreglering
6. Möllehässle 5:9 med flera, Tvillinghusvägen i Mölle – Fastighetsreglering

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.9

### §73

## GEODATAAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 16)

### Sammanfattning av ärendet

Lantmätariingenjören Oliver Werth 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

2023-04-13

Dnr DIA.2023.6

### §74

## BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 17)

#### Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.7

### §75

## MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 18)

#### 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

2023-04-13

Dnr DIA.2023.8

### §76

### STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 19)

#### Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.26

## §77 PLANAVDDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 20)

### Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.10

### §78

## INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 21)

### Sammanfattning av ärendet

Tf. Bygglovschefen Damir Kacapor informerar i aktuellt ärende.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ärenden enligt lista nedan beslutas av nämnden när det är dags för beslut

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Mikael Stjernquist (L) och Magnus Wiberg (L) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att följande ärenden beslutas av nämnden när det är dags för beslut i ärendena:

- Flundrap 1:122
- Svanebäck 1:122
- Lerbergets hamn

### Beslutsgång

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.11

### §79

## ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - BYGGLOV (ÄRENDE 22)

### Sammanfattning av ärendet

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

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad 2023-03-01--2023-03-28.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.12

### §80

## ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - MILJÖ (ÄRENDE 23)

### Sammanfattning av ärendet

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

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad 2023-03-02--2023-03-29.

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.13

### §81

## ANMÄLAN OM GODKÄNDA KONTROLLANSVARIGA (ÄRENDE 24)

### Sammanfattning av ärendet

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

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av kontrollansvariga enligt särskild förteckning daterad 2023-03-01--2023-03-28.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2023-04-13

Dnr DIA.2023.14

## §82

### EKONOMISK RAPPORT - BYGGLOV (ÄRENDE 25)

#### Sammanfattning av ärendet

Tf. 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

2023-04-13

Dnr DIA.2023.15

### §83

## EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 26)

#### 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**



## §84 UPPDATERING DELEGATIONSORDNING PÅ GRUND AV NY LAGSTIFTNING (ÄRENDE 27)

### Sammanfattning av ärendet

Med anledning av anpassning till senaste lagstiftningen uppdateras delegationsordningen inom tobak och receptfria läkemedel.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar  
att godkänna förslag till ny delegationsordning.

### Beslutsunderlag

- Förslag till delegationsordning **BMN-bilaga 6/2023**

### Förslag till beslut

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

### Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till ny delegationsordning.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

Med anledning av anpassning till senaste lagstiftningen uppdateras delegationsordningen inom tobak och receptfria läkemedel.

### Beslutet ska skickas till

- Bygg- och miljönämnden

## SIGNATUR