



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

NÄRVARANDE

Ordförande	Fredrik Walderyd (M)
Ledamöter	Olof Suneson (M) Kim Johansson (M) Helena Svensson (M) Jörgen Wallin (KD) Sixten Paulsson (SD) Arne Gunnarsson (L) Gary Paulsson (S) Peter Graff (S)
Tjänstgörande ersättare	Axel Andersson (M) - ersättare för Tina Rydberg (M) Magnus Wiberg (L) - ersättare för Mikael Stjernquist (L)
Ej tjänstgörande ersättare	Marianne Ivarsson (C) Ingemar Idegård (SD) Helene Nyholm (S)
Övriga	Bygglovschefen Damir Kacapor Planchefen och stadsarkitekten Gunilla Sandebert Bygglovshandläggaren Linn Justad §§86 - 108 Geodatachefen Tecumseh Hollis Förvaltningschefen Jacob von Post
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	2024-05-16 klockan 14.00 - 16.15
Paragrafer	§§86 - 113 BMN-bilagor 8 - 11/2024

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

JUSTERING

Utsedd att justera Sixten Paulsson (SD)
Digital justering senast onsdagen den 22 maj 2024

DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§86 - 113
Ordförande	Fredrik Walderyd (M)	§§86 - 113
Justerande	Sixten Paulsson (SD)	§§§86 - 113

SIGNATUR



2024-05-16

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 - 9
(6)	Ekonomisk rapport - bygg	10
(7)	Ekonomisk rapport - miljö	11
(8)	Bygglovsavdelningen informerar	12
(9)	Miljöavdelningen informerar	13
(10)	Geodataavdelningen informerar	14
(11)	Stadsarkitekten informerar	15
(12)	Planavdelningen informerar	16
(13)	Inkomna ärenden till bygglov	17
(14)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygg	18
(15)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	19
(16)	Underrättelser från Lantmäteriet 2024	20
(17)	Avstyckning från Brännan 32:1	21 - 24
(18)	Anmälan om olovlig byggnation; ändrad användning samt tillbyggnad	25 - 27
(19)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av Fritidshus/gäststuga, samt nybyggnad av plank 1,8 meter högt	28 - 31
(20)	Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nytt tak och fasad, tillbyggnad av förråd i anslutning till garage. Nybyggnad av plank 1,8 meter högt	32 - 34
(21)	Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus; påbyggnad av befintlig takterrass	35 - 37
(22)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av mobiltorn samt teknikskåp	38 - 39
(23)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus (35 stycken seniorlägenheter) samt sex komplementbyggnader	40 - 42
(24)	Bygg- och miljönämndens budget 2025, plan 2026-2027	43
(25)	Informationshanteringsplan IHP bygglov	44
(26)	Informationshanteringsplan IHP geodata	45
(27)	Informationshanteringsplan IHP bygg- och miljönämnden och miljö	46
(28)	Ansökan om strandskyddsdispens	47 - 50

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.1

§ (86)

UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet
Upprop av förtroendevalda.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.2

§ (87)

ANMÄLAN OM JÄV I ÄRENDE (ÄRENDE 2)

Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv vid dagens möte.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.3

§ (88)

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

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Fredrik Walderyd (M) föreslår att utse Sixten Paulsson (SD) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 23 maj klockan 10:00 i sammanträdesrum Loket.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Sixten Paulsson (SD) att justera protokollet digitalt.

att presskonferens efter nämnden äger rum torsdagen den 23 maj klockan 10:00 i sammanträdesrum Loket.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.4

§ (89)

FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 4)

Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts:

- Ärende 28 tillkommer.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att fastställa föredragningslistan.

SIGNATUR



§ (90) 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. Lerberget 49:534, Rättarevägen 46, Lerberget, BYGG.2021.665

Länsstyrelsens beslut att överlämna ärendet till Förvaltningsrätten i Malmö.

Samhällsbyggnadsnämnden i Höganäs kommun beslutade den 10 januari 2024 att avvisa ett överklagande av ett beslut om bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad. Beslutet motiverades med att sökanden anses delgiven beslutet om bygglov den 23 februari 2022, varför överklagandet skulle ha inkommit senast den 16 mars 2022. Överklagandet kom in den 8 januari 2024 och således för sent.

Klagande har överklagat nämndens avvisningsbeslut och yrkar att ärendet ska överlämnas till Förvaltningsrätten i Malmö

B. Krapperup 14:253, Domarringsvägen 18, Nyhamnsläge, BYGG.2022.228

Mark- och miljödomstolen dom att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) meddelade den 22 september 2022 bygglov (BYGG.2022.448 D 987/22) angående ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Krapperup 14:253. Klagandena överklagade beslutet till nämnden den 21 oktober 2023. Nämnden beslutade den 23 oktober 2023 att avvisa klagandens överklagande som för sent inkommet. Avvisandet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen), som den 26 januari 2024 avslög överklagandet.

Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

C. Flundrap 4:152, Skrehällan 7, Skäret, BYGG.2022.615

Mark- och miljödomstolen dom att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 9 mars 2023 att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (gäststuga) samt marklov på fastigheten Flundrap 4:152 i Höganäs kommun.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som den 26 juli 2023 upphävde nämndens beslut.

Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

D. Mölle 14:223, Södra Strandvägen 6B, Mölle, BYGG.2023.474

Länsstyrelsen beslut att avvisa överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 4 april 2024 (§ D 231) att bevilja bygglov för tillbyggnad, ombyggnad, utvändig ändring av enbostadshus samt rivningslov för rivning av del av byggnad på rubricerad fastighet.

Klagande har överklagat beslutet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Klagandens fastighet Mölle 14:201 gränsar inte direkt till fastigheten Mölle 14:223 som det överklagade beslutet gäller. Det har inte framkommit att klaganden skulle äga, bo på eller annat sätt inneha någon särskild rätt till fastighet som gränsar till aktuell fastighet och kan inte heller anses särskilt berörd med hänsyn till arten och omfattningen av de åtgärder bygglovet gäller. Överklagandet ska därför avvisas.

E. Mölle 15:37, Garngränd 10, Mölle, BYGG.2023.519

Länsstyrelsens beslut att upphäva det överklagade beslutet och avslår ansökan.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 1 februari 2024 beslut (§ 12) att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med vinkedel samt veranda/matsalsdel med terrass ovan på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av klagande som yrkar att det upphävs.

Lovsökanden har bemött överklagandet.

F. Viken 118:39, Ringvägen 9, Viken, BYGG.2024.59

Länsstyrelsen beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 5 mars 2024 beslut att bevilja bygglov för plank på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av klagande som får anses yrka att det upphävs, och som anför bland annat följande. Klagandens fastighet gränsar mot den fastighet som lovet avser. Mellan tomterna står en tujahäck som planterades mellan tomterna när tomterna styckades av på 60-talet. De anser att planket bör komma in minimum 0,5 m för att inte förstöra häcken vid borrning (gjutning av plintar osv) och uppsättning av plank 1,8 m. Kommunen har beviljat att staketet/planket sätts upp 5 cm från häcken, vilket gör att grannen inte kan underhålla planket och rötterna på häcken kommer att förstöras, vilket kommer resultera i att häcken förstörs och dör.

G. Höganäs 36.50 och Höganäs S.40 samt oregistrerat vatten utanför Kustvägen, Höganäs, STRANDSKYD.2023.2

Mark- och miljööverdomstolens dom att avvisa avvisar klagandes överklagande i egenskap av företrädare för dödsbo och att avslå i övrigt klagandes överklagande.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 7 december 2023, § 258 Dnr Strandskydd.2023.2, att inom fastigheterna Höganäs 36:50 och Höganäs S:40 samt 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.

Nämnden beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som genom beslut den 29 februari 2024 avvisade överklagandet.

Klagande har nu överklagat länsstyrelsens beslut dels för egen del, dels såsom företrädare för dödsbo, till mark- och miljödomstolen.

H. Lerberget S:16, Skogsbrynet 1A, Lerberget, STRANDSKYD.2024.2

Länsstyrelsen beslutar att godkänna Höganäs kommuns beslut den 18 april 2024 i ärende Strandskydd 2024.2 om strandskyddsdispens för att byta ut befintlig dagvattenledning mot en ny på fastigheten Lerberget S:16, Höganäs kommun.

Observera att det även krävs ett beslut om vattenverksamhet för att utföra åtgärderna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.6

§ (91) 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

2024-05-16

Dnr DIA.2024.7

§ (92)

EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 7)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.8

§ (93)

BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 8)

Sammanfattning av ärendet
Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.9

§ (94)

MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 9)

Sammanfattning av ärendet
Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.10

§ (95)

GEODATAAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 10)

Sammanfattning av ärendet
Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.11

§ (96) 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

2024-05-16

Dnr DIA.2024.12

§ (97)

PLANAVDDELNINGEN 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

2024-05-16

Dnr DIA.2024.13

§ (98) INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 13)

Sammanfattning av ärendet
Ingen information lämnades denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.14

§ (99)

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

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till bygglovsavdelningens tjänstepersoner 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 2024-04-02--2024-04-30.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr DIA.2024.15

§ (100)

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

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till miljöavdelningens tjänstepersoner 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 2024-04-03--2024-05-02.

SIGNATUR

**§ (101)**
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. Jaguaren 5 med flera, Fajansgatan i Höganäs – Avstyckning, fastighetsreglering och sammanläggning
2. Ornakärr 9:13 med, flera Ängelholmsvägen i Höganäs – Fastighetsbestämning och fastighetsreglering
3. Stubbarp 38:1, Lars Bengts väg i Viken – Avstyckning

Underrättelse om avslutad förrättning

4. Buskeröd 3:14 med flera, Buskerödsvägen med flera. i Höganäs – Fastighetsreglering
5. Brunnby-Bräcke 3:3 med flera, Kalle Smes väg i Nyhamnsläge – Fastighetsreglering

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr FBÄ.2024.11

§ (102)

BRÄNNAN 32:1 HÖGANÄSVÄGEN 3-36 AVSTYCKNING FRÅN BRÄNNAN 32:1 (ÄRENDE 17)

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Brännan 32:1 är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet och har enligt fastighetsregistret en areal om cirka 7,5 hektar. Ansökan avser att stycka av två områden från Brännan 32:1. Område A om cirka 3000 m², bebyggd med lantbruksenhetens befintliga bostadshus och två intilliggande komplementbyggnader, ska styckas av för bostadsändamål. Område B om cirka 5 ha består av åkermark och två befintliga fritidshus. Ett av fritidshusen är enskild egendom, även benämnt som hus på ofri grund. Ändamålet för den planerade nya fastigheten blir odling i kombination med boende, det vill säga att det ska bildas en kombinationsfastighet. Genom nybildning av två styckningslotter förblir endast växthusen med tillhörande bevattningsdammar på stamfastigheten. Den planerade fastighetsbildningsåtgärden medför därmed att fastighetsindelningen förändras utan att påverka nuvarande markanvändningen.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** de planerade avstyckningarna i enlighet med Lantmäteriets kartskiss kan tillåtas. En ändrad fastighetsindelning strider inte mot tillåtligheten enligt fastighetsbildningslagens 3 kapitel 1 och 3 §§, FBL. Enligt Höganäs Energis och den kommunala VA-avdelningens yttranden måste dock alla berörda styckningslotter ha egna godkända el-, vatten- och spillvattenanslutningar.
- att** enligt översiktsplan är området mellan Viken och Lerberget inte tänkt för utbyggnad, och det är viktigt att det förblir så.

Beslutsunderlag

- Stadsmiljöavdelningens tidigare svar 2024-03-19 - med erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2024-04-25 - ingen erinran
- Höganäs Energi AB:s remissvar 2024-04-19 - med erinran
- Stadsarkitektens remissvar saknas
- Planavdelningens remissvar 2024-04-29 - med erinran
- Räddningstjänstens remissvar saknas
- Bygglovsavdelningens remissvar 2024-04-23 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2024-04-22 - med erinran

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att de planerade avstyckningarna i enlighet med Lantmäteriets kartskiss kan tillåtas. En ändrad fastighetsindelning strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kapitel 1 och 3 §§, FBL. Enligt Höganäs Energis och den kommunala VA-avdelningens yttranden måste dock alla berörda styckningslotter ha egna godkända el-, vatten- och spillvattenanslutningar.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att de planerade avstyckningarna i enlighet med Lantmäteriets kartsbild kan tillåtas. En ändrad fastighetsindelning strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kapitel 1 och 3 §§, FBL. Enligt Höganäs Energis och den kommunala VA-avdelningens yttranden måste dock alla berörda styckningslotter ha egna godkända el-, vatten- och spillvattenanslutningar. Nämnden yrkar även att enligt översiktsplan är området mellan Viken och Lerberget inte tänkt för utbyggnad, och det är viktigt att det förblir så.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att bygg- och miljönämnden beslutar att de planerade avstyckningarna i enlighet med Lantmäteriets kartsbild kan tillåtas. En ändrad fastighetsindelning strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kapitel 1 och 3 §§, FBL. Enligt Höganäs Energis och den kommunala VA-avdelningens yttranden måste dock alla berörda styckningslotter ha egna godkända el-, vatten- och spillvattenanslutningar. Nämnden yrkar även att enligt översiktsplan är området mellan Viken och Lerberget inte tänkt för utbyggnad, och det är viktigt att det förblir så.

Planenlighet

Brännan 32:1 är belägen utanför detaljplanelagt område. Endast en liten del i västra änden av fastigheten berörs av en gällande byggnadsplan från år 1968. Lantmäteriet bedömde vid en tidigare förrättning att om ingen ändring av markanvändning sker behöver området inte fastighetsregleras. Samma förutsättningar föreligger nu.

Den planerade bostadsfastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området inom den blivande kombinationsfastigheten väster om väg 111 omfattas av en fornlämning i form av en boplatz. Fornlämningen är skyddad enligt kulturmiljölagen. Samråd med länsstyrelsen bör därför hållas inför en framtida byggnation eller annan markpåverkan. Samma område ingår i kommunens aktuella naturvårdsplan och benämns som grönområde i kommunens aktuella översiktsplan. Marken öster om väg 111 ligger inom båtnadsområdet för dikningsföretaget 10 och 11 Farhult, samt nummer 1 Långaröd. I övrigt berörs Brännan 32:1 av riksintresset för totalförsvaret och högexploaterad kust. I kommunens översiktsplan ÖP2035 är berörd fastighet inte utpekad som ett utvecklingsområde och markområdet öster om väg 111 benämns som landsbygd.

Förtydliganden

Nuvarande Brännan 32:1 bestod fram till november 2022 av tre enskilda långsmala fastigheter. Två av dessa fastigheter överfördes då till Brännan 32:1 och fastigheten fick sin nuvarande utformning. Lantmäteriets bedömning var då att fastigheterna varken före eller efter förrättningen var varaktigt lämpade för sina ändamål med beaktande av dess storlek och belägenhet men att fastighetsindelningen förbättrades utan att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Den nu inkomna ansökan om avstyckning av två fastigheter motiveras av sökanden med att en ändrad fastighetsindelning kommer kunna leda till ett mer ändamålsenligt fastighetsbestånd. Förändringen ska kunna leda till en mer rationell drift av växthusfastigheten. En bostadsfastighet som har en storlek som kan kombineras med en enklare hobbyverksamhet samt ett skapande av en fastighet för specialodling i kombination med ett billigt boende anses av sökanden vara attraktiva objekt på fastighetsmarknaden.

Lantmäteriet ser i grunden positivt på sökandens motivering till yrkade fastighetsbildningstgärder. Man behöver dock bygg- och miljönämndens syn på om den östra styckningslotten blir lämplig sett till att ny gräns får sin sträckning genom befintliga byggnadsdelar samt om en ändrad fastighetsindelning skulle försvåra en ändamålsenlig användning av området, orsakar en olämplig bebyggelse eller motverka en lämplig planläggning av området.

Allmän lämplighetsprövning

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av fastighetsbildningslagens 3 kapitel 1 §.

Fastighet som bildas för bostadsändamål ska innehålla en lämplig tomtplats. Det innebär att fastigheten bör ges sådan storlek att normala tomtplatsfunktioner ryms inom fastighetens område. Härvid bör ledning tas från de krav som ställs på tomter enligt 8 kapitel 9–11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I normalfallet ska det till exempel för en bostadsfastighet finnas plats för lek och utevistelse liksom viss trädgårdsyta och utrymme för parkering. Kravet på att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål bör ses i ett tidsperspektiv som kan anses rimligt med hänsyn till föränderligheten i samhället. Lämpligheten ska bedömas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar.

Den omgivande miljön har naturligtvis betydelse för fastighetens lämplighet, till exempel bullerstörningar eller andra störningar från miljöfarlig verksamhet som bedrivs i närheten. Vid fastighetsbildning för befintlig bebyggelse som redan störs av till exempel buller eller lukt från omgivningen kan lämplighetsprövningen ge ett annat resultat än när det är fråga om ny bebyggelse. Är störningen inte så stor att ansvarig myndighet ingriper, eller har för avsikt att inom kort ingripa, utgör störningen i sig inte hinder mot fastighetsbildningen. Bestämmelser om brandskydd finns i Boverkets Byggregler. Bestämmelserna syftar i första hand till att byggnader ska vara så utformade att risken för skador till följd av en brand för de som vistas i en byggnad minimeras – ett så kallat personskydd. Tidigare syftade reglerna även till ett mer uttalat egendomsskydd, som till exempel innebar att det ställdes särskilda krav på brandskydd i anslutning till tomtgränser. Sedan den 1 januari 2013 finns det inte längre några brandskyddsregler som anknyter till tomter eller tomtgränser och därmed inte heller i förlängningen till fastighetsindelningen.

Vid tillkomsten av FBL ansågs det inte lämpligt att lägga mer mark till bostadsfastigheter än vad som har karaktär av en bostadstomt. Tanken bakom den begränsningen var att marken skulle utnyttjas effektivt men också att allmänhetens tillträde till markområden för det rörliga friluftslivet inte skulle hindras eller försvåras. Av regionalpolitiska skäl gjordes år 1991 ändringar i FBL som ökade möjligheterna att föra mark till bostadsfastigheter. Det blev möjligt att på landsbygden lägga mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet till en bostadsfastighet för att bilda så kallade kombinerade bostadsfastigheter. I förarbeten till 1991

SIGNATUR



2024-05-16

års lagändring anmärktes att det förhållandet att en ny- eller ombildad bostadsfastighet är stor inte i sig avgör frågan om det skall vara möjligt att förse fastigheten med flera bostadsbyggnader. Den frågan får avgöras på sedvanligt sätt vid en prövning enligt plan- och bygglagen.

Hänsyn till planering där detaljplan saknas

Inom område som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Detta framgår av 3 kapitel 3 § FBL. Paragrafen innebär ett krav på planmässig bedömning. Den åsyftade innebörden är att fastighetsbildningen ska iaktta intentionerna i samhällsplaneringen. Med samhällsplaneringen avses här främst översiktsplaneringen enligt plan- och bygglagen, eftersom det är inom dennas ram som markanvändnings- och bebyggelsefrågorna får sin övergripande behandling. Till det planmässiga bedömningsunderlaget hör bland annat riktlinjerna för markhushållningen enligt miljöbalken. Hushållningsreglerna i 3 och 4 kapitel miljöbalken (1998:108), MB är inriktade på att ge vägledning för att avgöra konkurrensfrågor om mark- och vattenanvändningen. Vid tillämpningen av 3 kapitel 3 § FBL är det därför viktigt att skilja sådant som orsakas av fastighetsbildningen från det som orsakas av annat eller som skulle inträffa vare sig fastighetsbildning sker eller inte. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse möter sällan hinder av bestämmelserna i fastighetsbildningslagens 3 kapitel 3 § så vida den pågående markanvändningen inte ändras. Det är därför viktigt att utreda vilken tillåtlig användning en byggnad har. Naturligtvis kan det vara så att byggnaden med tillhörande mark redan tidigare utgjorde en självständig enhet i den mening som avses med tomtbegreppet i plan- och bygglagen. Då uppkommer självfallet inte någon förändring av byggnadens karaktär bara för att tomten avstyckas till en självständig fastighet.

Skäl för beslut

Begärda åtgärder strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kapitel 1 och 3 §§ FBL, PBL eller MB, varför goddataavdelningen tillstyrker sökt fastighetsbildning

Beslutet ska skickas till

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

SIGNATUR



§ (103)

xxx, xxx, xxx, ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNATION; ÄNDRAD ANVÄNDNING SAMT TILLBYGGNAD (ÄRENDE 18)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan och besiktning på fastigheten xxx konstaterats att olovlig tillbyggnad samt olovlig ändrad användning (garage/förråd till veterinärmottagning) har utförts.

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

Ändrad användning är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov är sökt för åtgärderna 2021-11-14. Bygglov är beviljat 2023-04-13.

Beslutet överklagades av grannar. Länsstyrelsen avslog överklagandet 2023-10-05. Bygglovsbeslutet har fått laga kraft.

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

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att av fastighetsägaren xxx ta ut en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

att av fastighetsägaren xxx ta ut en byggsanktionsavgift om 10 368 kronor på grund av olovlig ändrad användning (garage/förråd till veterinärmottagning) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

Förslag till beslut

Bygglövsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägaren ta ut en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked och att av fastighetsägaren ta ut en byggsanktionsavgift om 10 368 kronor på grund av olovlig ändrad användning (garage/förråd till veterinärmottagning) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att av fastighetsägaren ta ut en byggsanktionsavgift om 5 512 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad innan bygg- och miljönämnden gett startbesked och att av fastighetsägaren ta ut en byggsanktionsavgift om 10 368 kronor på grund av olovlig ändrad användning (garage/förråd till veterinärmottagning) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

SIGNATUR



2024-05-16

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 §.

Tillbyggnad

Av 9 kap. 7 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338) PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 5 512 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 5 kvm.

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

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 5 512 kronor (0,08 x 52 500) + (0,005 x 52 500 x 5).

Ändrad användning

Av 9 kap. 8 § 2 p PBF framgår att byggsanktions avgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 10 368 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 45 kvm.

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

Den totala byggsanktions avgiften för ovanstående olovliga byggnation är 10 368 kronor (0,0625 x 52 500) + (0,003 x 52 500 x 45).

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

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

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

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

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

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

Skäl för beslut

I ärendet är det ostridigt att tillbyggnaden byggts samt ändrad användning utförts innan bygg- och miljönämnden gett startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Det förhållandet att en ansökan om bygglov har getts in i efterhand innebär således inte att en sådan rättelse vidtagits som gör att någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 11 kap. 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 fastighetsägaren på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad samt olovlig ändrad användning innan bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Beslutet ska skickas till

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr BYGG.2023.342

§ (104)

FURAN 20, PRÄSTAVÄGEN 657, VIKEN, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV FRITIDSHUS/GÄSTSTUGA, SAMT NYBYGGNAD AV PLANK 1,8 METER HÖGT (ÄRENDE 19)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har i egenskap av ombud för fastighetsägarna inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus/gäststuga, samt nybyggnad av plank 1,8 meter högt på fastigheten Furan 20.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för högexploaterad kust. Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom fritidshuset placeras närmare gräns än tillåtet samt att planerat plank placeras delvis i prickad mark.

Kontrollansvarig för byggnationen är Ingvar Persson.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Furan 20.
- att** avslå ansökan om plank på fastigheten Furan 20.
- att** Ingvar Persson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

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

Grannytttrande

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

Beslutsunderlag

- VA-avdelningens remissvar 2024-02-16 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus, att avslå ansökan om plank på fastigheten Furan 20 och att Ingvar Persson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus, att avslå ansökan om plank på fastigheten Furan 20 och att Ingvar Persson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

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 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 §§.

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 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.

Av 39 § andra stycket byggnadstadgan (1959:612), BS framgår bland annat att byggnad inte får placeras på mindre avstånd från gränsen än 4,5 meter. Dessutom får avståndet mellan byggnader på samma tomt inte vara mindre än den tillåtna största höjden för någon av byggnaderna. Enligt 39 § tredje stycket får nämnden medge undantag från dessa bestämmelser om det är påkallat av särskilda skäl.

Bedömning

Fastigheten Furan 20 omfattas av en stadsplan från 1987 vilken gäller som detaljplan. Enligt planen får en fristående huvudbyggnad i ett plan, ett garage och ett uthus uppföras på fastigheten. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsyta än 140 kvm och garage samt uthus får sammanlagt inte uppta större byggnadsyta än 45 kvm, totalt får dock högst en fjärdedel av tomtens yta bebyggas. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större byggnadshöjd än 3,3 meter och för garage, uthus och andra gårdsbyggnader gäller 2,7 meter i byggnadshöjd.

Eftersom planen inte reglerar avståndet mellan byggnad och gräns mot grannfastighet ska BS tillämpas som planbestämmelse. Enligt den bestämmelsen ska vid val av plats för byggnad, som utgångspunkt, iakttas att byggnaden inte placeras närmare sådan gräns än 4,5 meter. Planbestämmelserna ska tolkas med tillämpning av bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, samt äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Aktuell fastighet är 726 kvm stor och idag bebyggd med ett enbostadshus, ett förråd och en gäststuga. Under 2023 erhöll man rivningslov för samtliga byggnader på fastigheten, rivningen är dock ännu inte utförd. Nu önskar sökande uppföra ett fritidshus i ett plan om 63 kvm. Byggnadshöjden mäter 3,2 meter invid fasaden. Byggnaden skall placeras 4 meter från fastighetsgräns och cirka 7 meter från gatan (Prästavägen).

Sökande önskar även uppföra ett 1,8 meter högt plank i fastighetsgräns mot grannfastigheten Furan 21. Planket blir cirka 28 meter långt, varav 7 meter är punktprickad mark som inte får bebyggas.

Nämnden bedömer att fritidshuset är planenligt så när som på avstånd till fastighetsgräns. Även kravet att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan anses uppfyllt och nämnden bedömer att nybyggnationen inte innebär någon olägenhet i PBL's mening.

Vad gäller 39 § BS får nämnden enligt bestämmelsens tredje stycke medge undantag från denna bestämmelse om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Om dessa förutsättningar är uppfyllda är bygganden att anse som planenliga även om den placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Enligt praxis ska bedömningen av vad som utgör särskilda skäl dock bedömas restriktivt och i princip krävs att det inte är möjligt att placera byggnaden på annan plats än den sökta. Om det inte bedöms föreligga särskilda skäl är byggnaden planstridig. I aktuellt fall föreligger inte särskilda skäl för att medge ett undantag, dock kan en planstridig åtgärd ändå godkännas om den innebär en liten avvikelse från planen och avvikelsen är förenlig med planens syfte med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. I aktuellt fall anser nämnden att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Vad avser det tilltänkta planket anser nämnden att plankets delvisa placering i punktprickad mark inte kan ses som en liten avvikelse och att planket utgör ett främmande inslag i aktuell villabebyggelse, som domineras av lägre staket och murar.

Sammanfattningsvis ska ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus beviljas, medan nybyggnad av plank ska avslås.

Information

Överklagandetid

Beslutet 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

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

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

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 (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

**§ (105)****FURAN 27, KVISTGRÄND 9, VIKEN, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR
TILLBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT NYTT TAK OCH FASAD,
TILLBYGGNAD AV FÖRRÅD I ANSLUTNING TILL GARAGE,
NYBYGGNAD AV PLANK 1,8 METER HÖGT (ÄRENDE 20)****Sammanfattning av ärendet**

Roland Oldbring har i egenskap av ombud inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nytt tak och fasad, tillbyggnad av förråd i anslutning till garage och nybyggnad av plank 1,8 meter högt på fastigheten Furan 27.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för högexploaterad kust. Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom exploateringen av fastigheten överskrider och föreslagen åtgärd strider mot 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS.

Kontrollansvarig för byggnationen är Ingvar Persson.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändiga ändringar, tillbyggnad av förråd samt nybyggnad av plank på fastigheten Furan 27.
- att** Ingvar Persson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Grannetryttrande

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

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2024-02-21 - ingen erinran.
- VA-avdelningens remissvar 2024-05-13 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändiga ändringar, tillbyggnad av förråd samt nybyggnad av plank på fastigheten Furan 27 och att Ingvar Persson 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 avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, utvändiga ändringar, tillbyggnad av förråd samt nybyggnad av plank på fastigheten Furan 27 och att Ingvar Persson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



2024-05-16

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 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 §§.

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 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

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

Av 39 § andra stycket BS framgår bland annat att byggnad som inte sammanbyggs med byggnad på granntomt inte får placeras på mindre avstånd från gränsen än 4,5 meter. Vidare får avståndet mellan byggnader på samma tomt inte vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Enligt tredje stycket får nämnden medge undantag från dessa bestämmelser om det är påkallat av särskilda skäl.

Bedömning

Fastigheten Furan 27 omfattas av en stadsplan från 1987 vilken gäller som detaljplan. Enligt planen får en fristående huvudbyggnad i ett plan, ett garage och ett uthus uppföras på fastigheten. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsyta än 140 kvm och garage samt uthus får sammanlagt inte uppta större byggnadsyta än 45 kvm, totalt får dock högst en fjärdedel av tomtens yta bebyggas. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större byggnadshöjd än 3,3 meter och för garage, uthus och andra gårdsbyggnader gäller 2,7 meter i byggnadshöjd.

Eftersom planen inte reglerar avståndet mellan byggnad och gräns mot grannfastighet ska 39 § BS tillämpas som planbestämmelse. Enligt den bestämmelsen ska vid val av plats för byggnad, som utgångspunkt, iaktas att byggnaden inte placeras närmare sådan gräns än 4,5 meter. Planbestämmelserna ska tolkas med tillämpning av bestämmelserna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, samt äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Aktuell fastighet är 500 kvm stor och idag bebyggd med ett enbostadshus om 102 kvm samt ett garage om 31 kvm. Nu önskar sökande utföra en tillbyggnad på huvudbyggnaden om 61,1 kvm samt en tillbyggnad av ett förråd i direkt anslutning till garaget, som mäter 10,7 kvm. I tillägg till dessa åtgärder önskar sökande utföra utvändiga ändringar i form av nytt tak på huvudbyggnaden, samt ny putsad fasad och nybyggnad av ett plank. Vad avser planket ska detta placeras i fastighetsgräns mot Furan 21 och Furan 20 och strider inte mot detaljplanens bestämmelser.

Aktuell huvudbyggnad står idag närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, ett så kallat planstridigt utgångsläge. Bygglov har beviljats enligt lagstiftningen före ÄPBL varpå avvikelserna måste vara liten samt förenlig med detaljplanens syfte, för att kunna förklaras godtagna idag. I nordöstra hörnet av dagens byggnad mäter avståndet till fastighetsgräns cirka 3 meter. Närheten till gräns av dagens byggnad bedöms inte vara en liten avvikelse och försvårar tillbyggnad.

Planerad tillbyggnad för huvudbyggnad innebär ett nytt mindre avstånd till grannfastigheten (Furan 20) om cirka 2,4 meter, en ny avvikelse som inte anses liten, förenlig med detaljplanens syfte eller nödvändig för fastighetens behov.

Med planerade åtgärder skulle exploateringen av fastigheten uppgå till 204,8 kvm totalt. Enligt gällande detaljplan får högst en 1/4 av fastighetens yta bebyggas, vilket skulle bli 125 kvm. Fastigheten är alltså redan överbyggd och planerade åtgärder skulle innebära kraftig övertrassering av tillåten byggnadsyta. Detta skulle inte kunna anses vara en liten avvikelse eller förenlig med detaljplanens syfte.

Sammanfattningsvis ska ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus och garage, utvändiga ändringar samt nybyggnad av plank på fastigheten Furan 27 avslås.

Information

Överklagandetid

Beslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Beslutet ska skickas till

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

SIGNATUR

**§ (106)****ORNAKÄRR 4:5, KRÅKRISVÄGEN 2, LERBERGET, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR TILLBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS; PÅBYGGNAD AV BEFINTLIG TAKTERASS (ÄRENDE 21)****Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus; påbyggnad av befintlig takterrass på fastigheten Ornakärr 4:5.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område (12-VÄS-1079) och föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom föreskrivet våningsantal överskrids.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge bygglov för ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterrass på fastigheten Ornakärr 4:5.

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 ägarna till fastigheten Ornakärr 4:15 där de påpekar att gäster till Ornakärr 4:5 ofta parkerar utanför deras infart, ett beteende de är oroliga ska förvärras i samband med tillbyggnad. I övrigt framhåller de inga synpunkter vad gäller planerad byggnation.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2024-04-15 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterrass på fastigheten Ornakärr 4:5.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Sixten Paulsson (SD) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterrass på fastigheten Ornakärr 4:5.

Arne Gunnarsson (L), Magnus Wiberg (L), Gary Paulsson (S) och Peter Graff (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterrass på fastigheten Ornakärr 4:5.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att ge bygglov för ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterass på fastigheten Ornakärr 4:5.

Votering

Votering begärs och följande voteringsproposition uppställs.

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

Den som röstar enligt Arne Gunnarssons (L), Magnus Wibergs (L), Gary Paulssons (S) och Peter Graffs (S) (parti) förslag röstar NEJ.

	JA	NEJ
Olof Suneson (M)	X	
Kim Johansson (M)	X	
Helena Svensson (M)	X	
Axel Andersson (M)	X	
Jörgen Wallin (KD)	X	
Sixten Paulsson (SD)	X	
Arne Gunnarsson (L)		X
Magnus Wiberg (L)		X
Gary Paulsson (S)		X
Peter Graff (S)		X
Fredrik Walderyd (M)	X	
Summa	7	4

Med 7 JA-röster för Fredrik Walderyds (M), Olof Sunesons (M) och Sixten Paulssons (SD) förslag och 4 NEJ-röster för Arne Gunnarssons (L), Magnus Wibergs (L), Gary Paulssons (S) och Peter Graffs (S) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Fredrik Walderyds (M), Olof Sunesons (M) och Sixten Paulssons (SD) förslag att ge bygglov för ansökan om bygglov för påbyggnad av befintlig takterass på fastigheten Ornakärr 4:5.

Reservationer

Arne Gunnarsson (L), Magnus Wiberg (L) Gary Paulsson (S) och Peter Graff (S), reserverar sig mot beslutet.

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 § 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

2024-05-16

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.

Byggytan ökar inte, och befintlig byggnad är redan i två plan. Tänkta tillbyggnaden harmoniserar väl med byggnaden i övrigt, i enlighet med stadsarkitektens remissvar som är: Påbyggnaden är väl inpassad för att låta befintlig byggnadskropp få dominera. Arkitekten har gjort sitt bästa för att anpassa påbyggnaden.

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

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet 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
- Ägarna till fastigheten Ornakärr 4:15 underrättas (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



§ (107)

VIKEN 52:8, VIKENS HAMN 1NA, VIKEN, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV MOBILTORN SAMT TEKNIKSKÅP (ÄRENDE 22)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med ansökan om bygglov för nybyggnad av mobiltorn samt teknikskåp på fastigheten Viken 52:8. Mobiltornet i ansökan är 24 meter högt och teknikskåpet är 1,7 kvm stort och 1,97 meter högt.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område och inom riksintresse för högexploaterad kust, kulturmiljövård, yrkesfiske kustzonen och påverkansområde väderradar.

Föreslagen åtgärd medför avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom marken är prickad, inte får bebyggas, och då området är specialområde för fiske- och småbåtshamn.

Kontrollansvarig för byggnationen är Danny Karlsson.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att återremittera ärendet till bygglovsavdelningen med förtydligande från sökande om hur mobiltornet ser ut när det är färdigt.

Granneyttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har kommit in från ägarna till fastigheten Pingvinen 9, Skonaren 4 och Skonaren 13. De framför att det är ett mycket känsligt område vad det gäller kulturmiljön och att åtgärderna inte är anpassade till området samt att åtgärden placeras på prickad mark som inte får bebyggas.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2024-03-26 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2024-03-25 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2024-04-04 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2024-04-04 - ingen erinran
- Mark- och exploateringsavdelningens remissvar 2024-04-04 - ingen erinran
- Försvarsmakten remissvar 2024-04-16 - ingen erinran utifrån de förutsättningar som de ställer under försvarsmaktens ställningstagande.
- Luftfartsverkets remissvar på telefon 2024-05-06, skriftligt 2024-05-07 – ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2024-03-28 - ingen erinran
- Halmstad city Airport remissvar 2024-03-26 - ingen erinran
- Nordvästra Skånes flygklubbs remissvar 2024-04-03 - ingen erinran
- Ängelholms flygplats - inte svarat på remissen, sista datum för svar 2024-04-05
- Ljungbyheds flygklubbs - inte svarat på remissen, sista datum för svar 2024-04-05
- Landskronas flygklubbs - inte svarat på remissen, sista datum för svar 2024-04-05

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Upplysningar och förtydliganden

Sökande ska särskilt beakta de remissvar som inkommit från Luftfartsverket och Försvarsmakten.

Förslag till beslut

Bygglövsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för mobiltorn och teknikskåp på fastigheten Viken 52:8 och att Danny Karlsson är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M), Gary Paulsson (S), Peter Graff (S) och Sixten Paulsson (SD) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att återremittera ärendet till bygglövsavdelningen med förtydligande från sökande om hur mobiltornet ser ut när det är färdigt.

Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Walderyd (M) ställer förslagen under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget att återremittera ärendet till bygglövsavdelningen med förtydligande från sökande om hur mobiltornet ser ut när det är färdigt.

Skäl för beslut

Bygg- och miljönämnden vill att ärendet återremitteras till bygglövsavdelningen för förtydligande från sökande om hur mobiltornet ser ut när det är färdigt.

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr BYGG.2024.149

§ (108)

HIMLAVALVET 1, REGNBÅGSGATAN 4, HÖGANÄS, ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV TVÅ FLERBOSTADSHUS (35 STYCKEN SENIORLÄGENHETER) SAMT SEX KOMPLEMENT-BYGGNADER (ÄRENDE 23)

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit med en ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus (totalt 35 lägenheter), miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och tre carportar samt 26 stycken parkeringsplatser.

Flerbostadshusen får en byggnadsarea om 396 kvm vardera. Den sammanlagda byggnadsarean inklusive komplementbyggnader blir 1 058 kvm. Hus 4 har fyra våningar och hus 5 har fem våningar. Fasaderna kläs med ljus grågult tegel och svart träpanel, de flacka taken beläggs med svart papp. Aluminiumbäklädda träfönster och fönsterdörrar utförs i grå kulör, likaså entré- och trapphuspartier. Även miljörum, förråd, gemensamhetslokal och carportar utförs i tegel och trä i gråa nyanser.

Fastigheten är belägen inom detalplanerat område (1284-P2023/2) och föreslagna åtgärder följer till varje punkt detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Camilla Werme.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av två stycken flerbostadshus samt miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och tre carportar på fastigheten Himlavalvet 1.
- att** Camilla Werme 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.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar, 2024-05-03 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar, 2024-04-26 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar, 2024-04-24 - ingen erinran
- Höganäs Energis remissvar, 2024-04-23 - ingen erinran
- NSR:s remissvar, 2024-05-07 - ingen erinran

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av två stycken flerbostadshus samt miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och tre carportar på fastigheten Himlavalvet 1 och att Camilla Werme är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av två stycken flerbostadshus samt miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och tre carportar på fastigheten Himlavalvet 1 och att Camilla Werme är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

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

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 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 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 §§.

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 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Bedömning

Detaljplanens övergripande syfte är bland annat att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Ansökan om bygglov för flerbostadshus, miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och carportar är förenliga med detaljplanens (1284-P2023/2) bestämmelser och syften samt är förenliga med de krav som ställs i 9 kap. 30 § PBL.

Material- och färgval på fasader, dörrar och fönster har anpassats till området och det visuella uttrycket är väl anpassat till platsen. Kravet på anpassning är därmed uppfyllt enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL. Hänsyn har även beaktats enligt bestämmelsen 8 kap. 1 § 2 PBL om en god form-, färg och materialverkan.

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

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

bedömningen är att aktuell ansökan om bygglov är väl anpassad till platsen och för sin användning. Sammanfattningsvis ska bygglov ges för flerbostadshus, miljörum, förråd, gemensamhetslokal, växthus och tre carportar samt 26 stycken parkeringsplatser på fastigheten Himlavalvet 1.

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

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften/granskning av ärendet 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
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

**§ (109)**
BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS BUDGET 2025, PLAN 2026-2027
(ÄRENDE 24)**Sammanfattning av ärendet**

Enligt uppdrag redovisar bygg- och miljönämnden förslag till gemensamma mål, verksamhetsplan och resultatbudget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** föreslå kommunfullmäktige godkänna förslag till verksamhetsplan, mål samt hur måluppfyllelsen ska mätas.
- att** godkänna förslag till budgetram för år 2025.
- att** godkänna planeringsramarna för år 2026 och 2027.

Beslutsunderlag

- Verksamhetsplan och budget för 2025, plan 2026 - 2027. **BMN-bilaga 8/2024.**

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen och miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige godkänna förslag till verksamhetsplan, mål samt hur måluppfyllelsen ska mätas, att godkänna förslag till budgetram för år 2025 och att godkänna planeringsramarna för år 2026 och 2027.

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige godkänna förslag till verksamhetsplan, mål samt hur måluppfyllelsen ska mätas, att godkänna förslag till budgetram för år 2025 och att godkänna planeringsramarna för år 2026 och 2027.

Beslutsgång

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

Deltagande i beslutet

Gary Paulsson (S), Peter Graff (S), Arne Gunnarsson (L), Magnus Wiberg (L) och Sixten Paulsson (SD) deltar inte i beslutet om andra och tredje att-satserna.

Beslutet ska skickas till

- Kommunfullmäktige
- Förvaltningsekonomen
- Ekonomiavdelningen

SIGNATUR



§ (110) INFORMATIONSHANTERINGSPLAN IHP BYGGLOV (ÄRENDE 25)

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsavdelningens informationshanteringsplan (tidigare kallad dokumenthanteringsplan) behöver uppdateras för att anpassas till ett alltmer digitalt arbetssätt.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna bygglovsavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för bygglovsavdelningen.

Beslutsunderlag

- Informationshanteringsplan för bygglovsavdelningen. **BMN-bilaga 9/2024.**

Förslag till beslut

Bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna bygglovsavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för bygglovsavdelningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsgång

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

Skäl för beslut

Arbetet med att uppdatera informationshanteringsplanen (tidigare kallad dokumenthanteringsplanen) ska göras kontinuerligt

Beslutet ska skickas till

- Bygglovsavdelningen

SIGNATUR



§ (111) INFORMATIONSHANTERINGSPLAN IHP GEODATA (ÄRENDE 26)

Sammanfattning av ärendet

Geodataavdelningens informationshanteringsplane(tidigare kallad dokumenthanteringsplan) behöver uppdateras för att anpassas till ett alltmer digitalt arbetssätt.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna geodataavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för geodataavdelningen.

Beslutsunderlag

- Informationshanteringsplan för geodataavdelningen. **BMN-bilaga 10/2024.**

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna geodataavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för geodataavdelningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsgång

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

Skäl för beslut

Arbetet med att uppdatera informationshanteringsplanen (tidigare kallad dokumenthanteringsplanen) ska göras kontinuerligt

Beslutet ska skickas till

- Geodataavdelningen

SIGNATUR

**§ (112)****INFORMATIONSHANTERINGSPLAN IHP BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN OCH MILJÖ (ÄRENDE 27)****Sammanfattning av ärendet**

Miljöavdelningens informationshanteringsplaner (tidigare kallad dokumenthanteringsplan) behöver uppdateras för att anpassas till ett alltmer digitalt arbetssätt.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna miljöavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för miljöavdelningen och bygg- och miljönämnden.

Beslutsunderlag

- Informationshanteringsplan för miljöavdelningen och bygg- och miljönämnden. **BMN-bilaga 11/2024.**

Förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna miljöavdelningens förslag till ny informationshanteringsplan för miljöavdelningen och bygg- och miljönämnden.

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsgång

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

Skäl för beslut

Arbetet med att uppdatera informationshanteringsplanen (tidigare kallad dokumenthanteringsplanen) ska göras kontinuerligt

Beslutet ska skickas till

- Miljöavdelningen
- Bygg- och miljönämnden

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Dnr Strandskyd.2024.3

§ (113)

HÖGANÄS 36:1, KVICKBADET, HÖGANÄS, ANSÖKAN OM STRANDSSKYDDS-DISPENS (ÄRENDE 28)

Sammanfattning av ärendet

Höganäs kommun har, genom bygg- och miljönämndens beslut från den 18 april 2024, Strandskydd.2024.3, beviljats strandskyddsdispens inom strandskyddsområde på fastigheten Höganäs 36:1 i Höganäs kommun. Beslutet inkom till Länsstyrelsen den 24 april 2024.

Av den information som inkommit till Länsstyrelsen framgår att dispensansökan gäller anläggande av en trappa från befintligt värn ner till stranden, i syfte att möjliggöra för allmänheten att lättare ta sig ner till stranden. I bygg- och miljönämndens beslut har beslut felaktigt fattats om utbyte av befintlig dagvattenledning trots att ärendebeskrivningen rätteligen gäller anläggande av en trappa. Länsstyrelsen behöver en kopia på beslutet för den för ärendet aktuella åtgärden för att kunna göra en bedömning i ärendet. Bygg- och miljönämnden ska därför fatta ett nytt beslut om ansökan om strandskyddsdispens för anläggandet av trappan.

Stadsmiljöavdelningen, 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 och c § miljöbalken (1998:808), MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att anlägga en trappa för att tillgodose allmänheten 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 hög-exponerad 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 med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att anlägga en trappa för att tillgodose allmänheten på fastigheten Höganäs 36:1 inom det område som angetts i ansökan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Fredrik Walderyd (M) och Olof Suneson (M) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 7 kap. 18 b § MB meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för att anlägga en trappa för att tillgodose allmänheten på fastigheten Höganäs 36:1 inom det område som angetts i ansökan.

Beslutsgång

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

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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

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.

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.

Som särskilda skäl har sökanden angett att dispens behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § p. 5 MB.

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.

Mot bakgrund av ovanstående ska dispens från strandskyddsbestämmelsen i enlighet med 7 kap. 18 b och c § MB meddelas. Tomtplatsavgränsning ska inte meddelas i enlighet med 7 kap. 18 f § 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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2024-05-16

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap kulturmiljölagen (1988:950), KML 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

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Pernilla Stjernkvist

Datum: 2024-05-21 16:59

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C80C0000F36571FE395EBC1D62E6C6F4A1DD1EB914C5F9DED7A637B651962A0C

Namn: Johan Fredrik Walderyd

Datum: 2024-05-21 18:15

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C80C0000F36571FE395EBC1D62E6C6F4A1DD1EB914C5F9DED7A637B651962A0C

Namn: SIXTEN PAULSSON

Datum: 2024-05-21 17:07

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C80C0000F36571FE395EBC1D62E6C6F4A1DD1EB914C5F9DED7A637B651962A0C