



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

NÄRVARANDE

Ordförande	Gustaf Wingårdh (M)
Ledamöter	Olof Suneson (M) Fredrik Walderyd (M) Lina Östergren (M) Kjell Lundberg (M) Viktor Spinola (M) Kjell-Arne Green (C) Gary Paulsson (S) Peter Graff (S) Mikael Stjernquist (L) Sixten Paulsson (SD)
Tjänstgörande ersättare	
Ej tjänstgörande ersättare	Bengt Åström (M) Robert Otto (M) Heléne Nyholm (S) Liselott Hansson Malmsten (MP)
Övriga	Plan- och bygglovschefen Gulistan Batak Miljöchefen Ulf Frick Kommunjuristen Torsten Rosin Stadsarkitekten Gunilla Sandebert Processledaren Johan Lingebrant Bygglovsarkitekten Gunilla Sandebert Geodatachefen Anders Skoog §§ 179-180 Bygglovshandläggaren Damir Kacapor §§ 188-190, 193 Bygglovshandläggaren Angelica Johansson §§ 192 Bygglovshandläggaren Fredrik Pettersson §§ 191, 194 Tillsynskoordinatören Josefine Holsby §§ 184-185, 195 Förvaltningschefen Jacob von Post Samordnaren Johanna Magnusson
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	kl 14.00 - 16.00 2020-08-20
Paragrafer	§ 171 - 195

forts.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

JUSTERING

Utsedd att justera Fredrik Walderyd (M)

Miljöavdelningen torsdagen den 27 augusti 2020.

UNDERSKRIFTER

Sekreterare §§ 171 - 195
Pernilla Stjernkvist

Ordförande §§ 171 - 195
Gustaf Wingårdh (M)

Justerande §§ 171 - 195
Fredrik Walderyd (M)

SIGNATUR



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§	Ärende
§171	Upprop
§172	Förändring samt fastställande av föredragningslista
§173	Justering av protokoll
§174	Ekonomisk rapport - bygglov
§175	Ekonomisk rapport - miljö
§176	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning – Bygg
§177	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning – Miljö
§178	Anmälan om godkända kontrollansvariga
§179	Underrättelser från Lantmäteriet 2020
§180	Marköverföring
§181	Miljöavdelningen - Informationsärende
§182	Delårsbokslut 2020
§183	Stadsarkitekten informerar
§184	Anmälan om nybyggnation av plank utan bygglov
§185	Anmälan om olovlig byggnation
§186	Delegationsordning Bygg- och miljönämnden - uppdateringar under 2020 ordförandebeslut
§187	Ordförandebeslut - fritidshus
§188	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av åretruntbostad på 50 kvm
§189	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage
§190	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
§191	Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus; byte av tak samt byta plåt på 2 st takkupor
§192	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
§193	Ansökan om förhandsbesked för utvändig ändring av flerbostadshus; breddning av balkong samt inglasning av balkong
§194	Ansökan om bygglov för utvändig ändring av komplementbyggnader; montering av solceller på tak
§195	Begäran om ingripandebesked



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr DIA.2020.3

§ 171

UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet
Upprop av förtroendevalda.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr DIA.2020.5

§ 172

FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 2)

Sammanfattning av ärendet

Inga förändringar sen presidiet meddelades.

Bygg- och miljönämnden beslutar
att fastställa föredragningslistan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr DIA.2020.4

§ 173

JUSTERING AV PROTOKOLL (ÄRENDE 3)

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Gustaf Wingårdh (M) föreslår Fredrik Walderyd (M) att justera protokollet.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Fredrik Walderyd (M) att justera protokollet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr DIA.2020.9

§ 174

EKONOMISK RAPPORT - BYGGLOV (ÄRENDE 4)

Sammanfattning av ärendet

Processledaren Johan Lingebrant 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

2020-08-20

Dnr DIA.2020.10

§ 175

EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 5)

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



§ 176

**ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS
DELEGATIONSORDNING – BYGG (ÄRENDE 6)**

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till plan- och 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 2020-05-28 - 2020-08-03.

SIGNATUR



§ 177

**ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS
DELEGATIONSORDNING – MILJÖ (ÄRENDE 7)**

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 2020-05-30 - 2020-08-11

SIGNATUR



§ 178

ANMÄLAN OM GODKÄNDA KONTROLLANSVARIGA (ÄRENDE 8)

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 2020-06-01 - 2020-08-06.

SIGNATUR



§ 179

UNDERRÄTTELSER FRÅN LANTMÄTERIET 2020 (ÄRENDE 9)

Underrättelse om begärd förättning

1. Jonstorp 39:11 m.fl. Fastighetsreglering FBÄ.2020.27
2. Violen 12 och 28 Fastighetsreglering FBÄ.2020.30
3. Skättekärr 1:8 Avstyckning FBÄ.2020.31

Underrättelse om avslutad förättning

4. Farhult 1:8 Avstyckning FBÄ.2019.40
5. Brunnby-Bräcke 6:24 Sammanläggning FBÄ.2020.28
6. Olympia 28,39 och 40 Fastighetsreglering FBÄ.2020.24
7. Björkeröd 4:13 m.fl. Fastighetsreglering FBÄ.2020.29
8. Lerberget 62:105 och 62:124 Fastighetsreglering FBÄ.2020.21
9. Norra Häljaröd 6:39 Avstyckning FBÄ.2019.48
10. Rågåkra 4:5 och 4:10 Fastighetsreglering FBÄ.2020.23
11. Höganäs 37:41 m.fl. Fastighetsreglering FBÄ.2019.53

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.



§ 180

LERBERGET 62:96 SNÄCKVÄGEN 10 MARKÖVERFÖRING (ÄRENDE 10)

Sammanfattning av ärendet

Fastigheterna LERBERGET 62:96 och Lerberget 62:81 är bebyggda bostadsfastigheter om 730 m² respektive 894 m². Bägge fastigheterna är tillkomna genom avsöndring.

Planenlighet

Fastigheterna är belägna inom detaljplanerat område och inom flertalet riksintressen. Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom 62:96 kommer att ha högre bebyggelsegrad än vad stadsplanen medger.

Förtydliganden

Ansökan har varit upp tidigare som samråd. Omkring 80 m² (mot tidigare ca 100 m²) önskas överföras från Lerberget 62:96 till Lerberget 62:8. Lerberget 62:96 är bebyggd med bostadshus och garage ihop byggt med bostadshuset, sammantaget är fastigheten bebyggd med 186 m². Genomförs fastighetsregleringen kommer exploateringsgraden vara 28 % mot gällande 25 % som tillåts i stadsplanen. Avvikelsen bedöms vara en mindre avvikelse mot detaljplan.

Beslutsunderlag

Plan- och bygglovsavdelningens remissvar 2020-07-03, ingen erinran
VA-avdelningens remissvar 2020-04-14, ingen erinran

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden att inte framföra någon erinran mot sökt fastighetsbildning.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden inte framför någon erinran mot sökt fastighetsbildning.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl

Begärd åtgärd strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kap 2 §§ FBL, varför geodataavdelningen tillstyrker sökt fastighetsbildning.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att inte framföra någon erinran mot sökt fastighetsbildning.



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Beslutet ska skickas till

Lantmäteriet, Nybrogatan 5, 26263 Ängelholm, kundcenter@lm.se

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr MILJÖ.2020.1

§ 181

MILJÖAVDELNINGEN - INFORMATIONÄRENDE (ÄRENDE 11)

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



§ 182

DELÅRSBOKSLUT 2020 (ÄRENDE 12)

Sammanfattning av ärendet

Inför delårsbokslutet har bygg- och miljönämnden att godkänna verksamhetsberättelse och måluppfyllelse för delåret 2020.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljönämndens delårsbokslut 2020

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna verksamhetsberättelsen för delåret 2020,
- att** godkänna måluppfyllelsen för delåret 2020,
- att** delegera till ordföranden Gustaf Wingårdh att godkänna budget och prognos tillhörande delårsbokslutet,
- att** överlämna bygg- och miljönämndens beslut angående delårsbokslut 2020 till kommunfullmäktige.

Beslutet ska skickas till

- Kommunfullmäktige
- Akten



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Dnr DIA.2020.11

§ 183

STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 13)

Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitekten Gunilla Sandebert informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



§ 184

xxx, xxx, ANMÄLAN OM NYBYGGNATION AV PLANK UTAN BYGGLOV (ÄRENDE 14)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan och besiktning 2020-05-27 på fastigheten konstaterats att olovlig byggnation av plank (11 meter) har uppförts.

Detta är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF och startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglov har sökts 2020-03-26 och beviljats 2020-05-29.

xxx och xxx har blivit delgivna informationen om byggsanktionsavgift 2020-06-22. xxx och xxx har inte yttrat sig.

Byggsanktionsavgifter

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

Av 9 kap. 12 § 8 p PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga kräver lov enligt 6 kap. 1 § 7 PBF innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 6 385 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor.

Plankets längd är 11 meter.

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 6 385 kronor $(0,025 \times 47\,300) + (0,01 \times 47\,300 \times 11)$.

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

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

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller

SIGNATUR



3.vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. 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.

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

I ärendet är det ostridigt att planket är byggt utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har xxx och xxx 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, jfr MÖD 7235-13. 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 xxx och xxx på grund av olovlig byggnation av plank.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden att av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 6 385 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 11 meter innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 6 385 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 11 meter innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked. xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 6 385 kronor på grund av olovlig byggnation av plank med längden 11 meter innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet ska skickas till

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

Akten

SIGNATUR



§ 185

xxx, xxx ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNATION (ÄRENDE 15)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan och besiktning 2020-03-18 på fastigheten xxx konstaterats att olovlig tillbyggnad av källare med storleken 71 kvm har uppförts. Fastighetsägare är xxx och xxx.

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

Bygg- och miljönämnden har inte vare sig mottagit någon bygglovsansökan eller beviljat bygglov eller startbesked avseende den olovligt uppförda byggnationen.

Fastighetsägarna xxx och xxx har blivit delgivna informationen om byggsanktionsavgift med polisdelgivning 2020-06-02.

xxx har skriftligen yttrat sig och anfört bland annat följande. Jag har aldrig haft för avsikt att bygga utan bygglov, jag har heller inte önskat en större källare. Min uppfattning är att förändringen av grunden är en konstruktionsförändring men jag böjer mig för kommunen och ansöker om bygglov för större källare. När vi grävde grunden stötte vi på problem med lerslag och vulkaniskt berg i stråk under den delen vi skulle lägga betongplattan för entrén. Grävaren frågade en geoexpert som sa att det inte är att rekommendera att ha ett blandat underlag av lera och vulkaniskt berg som grund på ett hus i en brant sluttning. Geoexperten rekommenderade att vi skulle försöka gräva bort så att man får ett homogent underlag för att inte riskera att husplattan knäcks vid jordskalv som inte är helt ovanligt vid kusten. Vid grävningen så uppstod även stora flöden av vatten som också ställde till det för grundläggningen och även problem med att jag skulle kunna ta hand om grundvatten och ytvatten utan att släppa ner vattnet till grannen nedanför i backen, hade vi fyllt upp 4 meter som vi grävde ur extra hade husets grund eroderat med tiden och detta var också skäl till ny källarkonstruktion. Vi har också sett till att grannen längre ner i backen inte får mitt grundvatten och ytvatten som en flod på sin fastighet. Pga detta tycker jag att byggsanktionsavgiften ska sättas ned till 0 kronor.

Byggsanktionsavgifter

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

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Av 9 kap. 2 § plan - och byggförordningen (2011:338) framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov enligt 9 kap. 2 § PBL innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 36 894 kr.

Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor.

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 56 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 byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 36 894 kronor (0,5 x 47 300) + (0,005 x 47 300 x 56).

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift 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 byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. 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.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktionsavgift 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 tillbyggnaden av källaren på 71 kvm byggts utan lov och startbesked. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undtantagssituation 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 xxx och xxx på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad av källare.

xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

SIGNATUR



Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden att av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 36 894 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad av källare innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 36 894 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad av källare innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked. xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** av fastighetsägarna xxx och xxx utta en byggsanktionsavgift om 36 894 kronor på grund av olovlig byggnation av tillbyggnad av källare innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** xxx och xxx är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet ska skickas till

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



§ 186

**DELEGATIONSORDNING BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN -
UPPDATERINGAR UNDER 2020 ORDFÖRANDEBESLUT (ÄRENDE 16)**

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av införandet av ny lagstiftning (*Lag 2020:526 om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen*) har delegationsordningen för bygg- och miljönämnden uppdaterats. Den nya lagen börjar gälla från och med den 1 juli 2020. Delegationsordningen presenterades för bygg- och miljönämnden vid nämndsmötete den 11 juni 2020.

Förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att besluta att godkänna ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § kommunallagen (2017:725).

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

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



§ 187

**NORRA HÄLJARÖD 10:2, STENVALLAVÄGEN 25, FRITIDSHUS
ORDFÖRANDEBESLUT (ÄRENDE 17)**

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har blivit förelagda att yttra sig till mark- och miljödomstolen angående strandskyddsdispens för fritidshus på fastigheten Norra Häljaröd 10:2, mål nr M620-20. Bygg- och miljönämnden bestrider bifall till överklagandet och hänvisar i övrigt till bygg- och miljönämndens och länsstyrelsens beslut.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att besluta att godkänna ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § kommunallagen (2017:725).

Bygg- och miljönämnden beslutar

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

SIGNATUR



§ 188

LERBERGET 10:7 MELLANGATAN 11 ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ÅRETRUNTBOSTAD PÅ 50 KVM (ÄRENDE 18)

Bakgrund

Gabriella Ivansson har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av en så kallad åretruntbostad i en våning med en area på 50 m² samt källare. Byggnaden avses placeras på en ännu ej avstyckad del av fastigheten Lerberget 10:7 med en yta på 397 m². Fastigheten Lerberget 10:7 har idag en yta på 891 m². In- och utfart samt avfallshantering för den nya avstyckningen planeras att ske mot Lerbergets byaväg och för stamfastigheten mot Mellangatan. Det är möjligt att ansluta den planerade avstyckningen till det kommunala vatten- och avloppsnätet, men lokalt omhändertagande av dagvatten måste ordnas.

Planenlighet

För fastigheten gäller en stadsplan antagen 1969 som detaljplan. Planerad åtgärd innebär avvikelser från gällande detaljplan eftersom ytan för den planerade avstyckningen endast blir 397 m² samt för den befintliga stamfastigheten 494 m², mot det minst tillåtna 650 m². Stamfastigheten kommer även, efter planerad avstyckning, att vara bebyggd med 216,6 m² jämfört mot tillåtna 123,5 m², vilket är en avvikelse på ca 75 procent. Befintlig huvudbyggnad är sedan tidigare placerad närmare fastighetsgränsen mot både norr och söder än det minst tillåtna 3 m. Den planerade åretruntbostaden kan inte fullständigt bedömas utifrån detaljplanens bestämmelser eftersom den endast redovisats på en situationsplan. Via e-post 2020-05-14 meddelar sökandens juridiska ombud att byggnaden planeras utföras med en byggnadshöjd, räknad från medelmarknivån, på 3,5 m och ett platt sedumtak.

Grannyttrande

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

Ägarna till fastigheterna Lerberget 51:42, 59:1, 62:55, 62:56, 62:94 och 62:160 har inkommit med erinran där de motsätter sig sökt åtgärd. Ägarna har bland annat anfört att sökt åtgärd inte bör tillstyrkas eftersom den strider mot gällande detaljplan, kommer att förvärra parkeringssituationen på Mellangatan och Lerbergets byaväg samt skada bykänslan och kulturmiljön i området.

Remisser

Planavdelningens yttrande 2020-06-12, med erinran.

VA-avdelningens yttrande 2020-06-04, utan erinran.

Geodataavdelningens yttrande 2020-06-04, med erinran.

Upplysningar

Planavdelningen bedömer i sitt remissvar att förhandsbesked för aktuell åtgärd inte ska ges utifrån de avvikelser mot detaljplanen som den innebär.



VA-avdelningen har inget att erinra mot aktuell ansökan och meddelar i sitt remissvar att vid ett positivt förhandsbesked ska den planerade avstyckningen ha sin egen förbindelsepunkt för vatten och avlopp. VA-avgifter för anordnande av detta tillkommer enligt gällande taxa. Dagvatten måste tas omhand enligt (LOD) lokalt omhändertagande av dagvatten.

Geodataavdelningen meddelar i sitt remissvar att aktuell fastighet i nuläget följer detaljplanens bestämmelser gällande minsta tomtstorlek, efter en sammanläggning som genomfördes 2018, och framför därmed erinran mot aktuell ansökan eftersom den innebär avvikelser från samma bestämmelse. Geodataavdelningen informerar även om att samtliga närliggande fastigheter som sökanden ger som exempel i sin ansökan bildades före den aktuella detaljplanens ikraftträdande, bortsett från en som omfattas av en helt annan detaljplan.

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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. 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. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken 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.

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

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.

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

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

Gabriella Ivansson har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av en så kallad åretruntbostad med en area på 50 m² samt en avstyckning av den aktuella fastigheten Lerberget 10:7 vilket är i strid med detaljplanens bestämmelser och syfte.

Eftersom framtagandet av en detaljplan innebär en lokaliseringsprövning är det redan avgjort i detaljplanen vad som kan tillåtas på platsen. Inom detaljplan kan förhandsbesked dock sökas exempelvis för att få en avvikelse prövad. Vid prövning av förhandsbesked inom detaljplan är prövningsramen nästan densamma som för prövning av bygglov inom detaljplan.

SIGNATUR



2020-08-20

Byggnadsnämnden kan ge bygglov även om en åtgärd strider mot detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd med liten avvikelse ska avvikelsen vara liten, vara förenlig med detaljplanens syfte, tillsammans med andra avvikelser inte vara allt för omfattande, inte begränsa någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen och inte medföra betydande miljöpåverkan. Frågan om en avvikelse är liten måste alltid bedömas från fall till fall.

De avvikelser som planerad avstyckning medför, dvs att två fastigheter bildas som båda är mindre än den minst tillåtna ytan och att aktuell stamfastighet blir kraftigt överbebyggd, går under inga omständigheter att liknas vid en liten avvikelse. Avvikelserna bedöms inte vara förenliga med detaljplanens syfte. Även om syftet inte uttrycks i klartext är åtgärden i sig så exceptionell att den frångår den lokala byggnadstraditionen i området. Vid det senast beviljade bygglovet 2018 gällande tillbyggnad av huvudbyggnaden godtogs en placering närmare fastighetsgränsen än 3 m som en liten avvikelse. Det råder alltså ett planstridigt utgångsläge vilket innebär att det planerade åtgärdernas avvikelser blir än mer omfattande. Åtgärden bedöms dock inte begränsa några rättigheter, pågående verksamheter eller medföra betydande miljöpåverkan.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts bedöms det allmänna intresset, i en avvägning mellan detta och sökandens enskilda intresse utföra planerad avstyckning, att väga tyngre, enligt 2 kap. 1 § PBL. Med utgångspunkt i förhållanden som nu föreligger, anses det inte råda ett sådant missförhållande mellan det allmänna intresset av att bevara fastighetens yta så som den ser ut idag och sökandens enskilda intresse att det strider mot proportionalitetsprincipen.

Den samlade bedömningen, mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden och samtliga remissyttranden, är därför att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av åretruntbostad på 50 kvm på planerad avstyckning från Lerberget 10:7 inte är lämplig och därför inte ska tillåtas.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att inte tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av åretruntbostad på 50 kvm på Lerberget 10:7.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden inte ska tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av åretruntbostad på 50 kvm på Lerberget 10:7.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att inte tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av åretruntbostad på 50 kvm på Lerberget 10:7.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Information

Beslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

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

Beslutet ska skickas till

Sökande (delgivning)

Hur man överklagar, bilaga

Akten

SIGNATUR



§ 189

TJÖRRÖD 7:104 NORDHEMSVÄGEN 16 ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS OCH GARAGE (ÄRENDE 19)

Sammanfattning av ärendet

William Ruotsalainen Nystedt har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. Ansökan avser ett 1,5-plans enbostadshus med en byggnadsarea på ca 140 m² samt ett garage/förråd med en byggnadsarea på ca 40 m². Fastighetens yta är 1024 m².

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresse för kust och skärgård.

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

Grannyttrande

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

Remisser

Planavdelningens yttrande 2020-06-03, utan erinran.

VA-avdelningens yttrande 2020-06-04, utan erinran.

Geodataavdelningens yttrande 2020-06-04, utan erinran.

Stadsmiljöavdelningens yttrande 2020-06-05, utan erinran.

Upplysningar

Planavdelningen skriver i sitt remissvar att området enligt gällande översiktsplan är utpekad som landsbygd samt att det främst ska vara prioriterat att bygga ut de så kallade serviceorterna. Planavdelningen har dock ingen erinran kring aktuell åtgärd eftersom området är definierat som sammanhållen bebyggelse.

VA-avdelningen uttrycker ingen erinran i sitt remissvar men meddelar att det för närvarande inte finns några förbindelser upprättade för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde men det krävs att VA-anmälan med tillhörande ritningar lämnas in för att förbindelsepunkterna ska kunna anläggas. VA-avgifter för anordnande av detta tillkommer enligt gällande taxa.

Geodataavdelningen och stadsmiljöavdelningen meddelar att de inte har någon erinran.

SIGNATUR



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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. 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.

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,

SIGNATUR



2020-08-20

-
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
- byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - 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 (MB) framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

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

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

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

Av riktlinjer för bebyggelse på landsbygden, enligt ÖP 2035, framgår bland annat följande. Utgångspunkten för lokalisering, utformning och användning ska normalt vara rådande användning, bebyggelse och tradition. Bebyggelsegrupper och byar ska normalt vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse. Rådande bebyggelseutformning, bebyggelsemönster och skala ska vara vägledande. Bebyggelseförändringar ska vara ett positivt led i platsens kulturhistoriska värdeutveckling. Vägstruktur, landskapsgränser, landskapselement och dylikt ska omhändertas så att utvecklingen i landskapet kan avläsas

SIGNATUR



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.

ÖP 2035 utgör ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning. Eftersom bebyggelsegrupper normalt ska vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse och aktuell fastighet är belägen inom det område som benämns som sammanhållen bebyggelse anses åtgärden lämplig.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts bedöms sökandens enskilda intresse av att bebygga fastigheten, i en avvägning mellan detta och det allmänna intresset, att väga tyngre, enligt 2 kap. 1 § PBL. Fastigheten är taxerad som småhusenhet och utgör inte någon form av värdefull eller brukningsvärd jordbruksmark. Planerad nybyggnation anses därför vara placerad på ett markområde som anses vara lämpligt med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov.

Bygg- och miljönämnden anser inte att aktuell åtgärd utgör sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL eftersom planerad nybyggnad endast blir ett naturligt komplement till redan existerande bebyggelse och inte heller kommer att rendera någon negativ påverkan på omgivningen i övrigt.

Den samlade bedömningen, mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden och samtliga yttranden, är därför att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Tjörrod 7:104 är lämplig och därför ska tillåtas.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på Tjörrod 7:104.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på Tjörrod 7:104.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på Tjörrod 7:104.



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Information

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

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

Beslutet ska skickas till

Sökande (delgivning)

Berörda grannar underrättas

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Akten

SIGNATUR



§ 190

HÄSSLEBO 1:43 GAMLA SÖDÅKRAVÄGEN 163 ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS OCH KOMPLEMENTBYGGNAD (ÄRENDE 20)

Sammanfattning av ärendet

Addi Kristina Grini har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Ansökan avser nybyggnation ett 1-plans enbostadshus med en byggnadsarea på ca 64 m² samt en komplementbyggnad med en byggnadsarea på ca 40 m². Byggnaderna avses placeras på en ännu ej avstyckad del av fastigheten med en area på ca 1400 m². Befintlig fastighet har idag en area på 3 720 m².

Fastigheten är belägen längs befintligt vägnät. Gamla Södåkravägen, en statlig väg, går längs med den befintliga fastighetens nordöstra gräns. Ett servitut till förmån för Hässlebo 1:43 och 1:34 finns avseende rätten att använda området mellan fastigheterna som väg för in- och utfart. En ny in- och utfart för den planerade avstyckningen avses placeras med anslutning till detta servitut.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för kust och skärgård samt rörligt friluftsliv. Befintlig huvudbyggnad är utpekad i Höganäs kommuns kulturmiljöplan enligt 8 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Granneytrande

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

Remisser

Stadsarkitektens yttrande 2020-06-09, utan erinran.

Miljöavdelningens yttrande 2020-06-10, utan erinran.

Planavdelningens yttrande 2020-06-12, utan erinran.

VA-avdelningens yttrande 2020-06-09, utan erinran.

Trafikverkets yttrande 2020-06-26, utan erinran.

Geodataavdelningens yttrande 2020-06-08, utan erinran.

Upplysningar

Stadsarkitekten meddelar i sitt remissvar att det inte finns något att erinra mot aktuell åtgärd, och passar på att informera om att i ett senare bygglovsskede kommer anpassning till de befintliga uttrycksfulla och bevarandevärda byggnaderna vara av vikt.



2020-08-20

Miljöavdelningen har ingen erinran mot aktuell åtgärd under förutsättning att kommunalt vatten och avlopp kan lösas. Det konstateras att förslaget inte innebär att jordbruksmark tas i anspråk för nybyggnation.

Planavdelningen skriver att enligt riktlinjerna i gällande översiktsplan ska utbyggnad prioriteras till de så kallade serviceorterna. Planavdelningen ställer sig dock positiv till aktuell åtgärd eftersom området är definierat som sammanhållen bebyggelse, men informerar om att anslutning i form av in- och utfart till stamfastigheten måste säkerställas.

VA-avdelningen har ingen erinran och meddelar att fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvatten måste tas hand om lokalt, enligt lokalt omhändertagande (LOD). VA-avdelningen informerar om att efter avstyckning måste varje fastighet ha sin egen förbindelsepunkt för vatten och avlopp. För att upprätta förbindelsepunkt ska VA-anmälan och ritningar lämnas in. VA-avgifter för anordnade av detta tillkommer enligt gällande taxa.

Trafikverket har ingen erinran kring aktuell ansökan men informerar om att varken fasta föremål eller fordon får placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 5 meter från vägkant. Trafikverket informerar även om att exploatören eller fastighetsägaren är ansvarig för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överskrids vid nybyggnation. Trafikverket anser dock att infarten som redovisas ska ändras på så sätt att fordonet hinner vända runt helt och sedan stå rakt på anslutningen innan man kör ut på väg 1441.

Geodataavdelningen har ingen erinran.

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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. 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.

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

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

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

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

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

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

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

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 (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.

SIGNATUR



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

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

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

Av riktlinjer för bebyggelse på landsbygden, enligt ÖP 2035, framgår bland annat följande. Utgångspunkten för lokalisering, utformning och användning ska normalt vara rådande användning, bebyggelse och tradition. Bebyggelsegrupper och byar ska normalt vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse. Rådande bebyggelseutformning, bebyggelsemönster och skala ska vara vägledande. Bebyggelseförändringar ska vara ett positivt led i platsens kulturhistoriska värdeutveckling. Vägstruktur, landskapsgränser, landskapselement och dylikt ska omhändertras 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.

ÖP 2035 utgör ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning. Det område som avses styckas av och bebyggas är förvisso placerat på landsbygden men kan liknas vid en lucktomt. Definitionen på en lucktomt är en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden. Eftersom bebyggelsegrupper normalt ska vara utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse och aktuell avstyckning är belägen inom det område som benämns som sammanhållen bebyggelse anses åtgärden lämplig.

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

SIGNATUR



proportionalitetsprincipen. Marken används i nuläget som trädgård till befintliga byggnader. Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet och utgör inte någon form av värdefull eller brukningsvärd jordbruksmark. Planerad avstyckning och nybyggnation anses därför vara placerad på ett markområde som anses vara lämpligt med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov.

Bygg- och miljönämnden anser inte att aktuell åtgärd utgör sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL eftersom planerad nybyggnad endast blir ett naturligt komplement till redan existerande bebyggelse och inte heller kommer att rendera någon negativ påverkan på omgivningen i övrigt.

Den samlade bedömningen, mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden och samtliga yttranden, är därför att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Hässlebo 1:43 är lämplig och därför ska tillåtas.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden tillåter den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på Hässlebo 1:43

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på Hässlebo 1:43.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tillåta den sökta åtgärden förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på Hässlebo 1:43.

Information

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

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

Berörda grannar underrättas

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Akten

SIGNATUR



§ 191

VIKEN 25:32 VINKELGATAN 15 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS; BYTE AV TAK SAMT BYTA PLÅT PÅ 2 ST TAKKUPOR (ÄRENDE 21)

Sammanfattning av ärendet

Ronny Andersson har ansökt om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus; byte av tak samt byte av plåt på 2 stycken takkupor. Sökanden vill ersätta de röda tegelpannorna med svarta betongpannor samt ersätta den tegelröda plåten till grå plåt på de båda takkuporna.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och huvudbyggnaden i 20-talsklassicism är utpekad i kommunens kulturmiljöwebb som kulturhistorisk värdefull enligt 8 kap 17§. Föreslagen åtgärd medför ingen avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom det där inte nämns något om taktäckning eller färg.

Grannyttrande

Inget grannhörande har skickats ut.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens remissvar med erinran 2020-07-14.

Skäl för beslut

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

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

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



2020-08-20

Ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial samt plåt på takkuporna är inte i strid med detaljplanens bestämmelse då det ej regleras där.

Mot bakgrund av stadsarkitektens erinran och undertecknads konstaterande om att det i närområdet övervägande är rödaktig färgskala på taken, är aktuell åtgärd ej att föredra. Den nuvarande tegelröda taktäckningen är i original från tiden då huset uppfördes.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår bygg- och miljönämnden att avslå ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial från röda tegelpannor till grå betongpannor samt byte av av röd plåt till grå plåt på 2 stycken takkupor.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska i avslå ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial från röda tegelpannor till grå betongpannor samt byte av av röd plåt till grå plåt på 2 stycken takkupor.

Mikael Stjernquist (L) yrkar att bygg- och miljönämnden ska i tillåta ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial från röda tegelpannor till grå betongpannor samt byte av av röd plåt till grå plåt på 2 stycken takkupor.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer båda förslagen mot varandra och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Omröstning begärs

Omröstning begärs av Mikael Stjernquist (L) och följande beslutsgång.

Den som röstar enligt Gustaf Wingårdhs (M) förslag röstar JA.

Den som röstar enligt Mikael Stjernquists (L) förslag röstar NEJ.

Omröstningsresultat

	JA	NEJ
Gustaf Wingårdh (M)	X	
Olof Suneson (M)	X	
Fredrik Walderyd (M)	X	
Kjell Lundberg (M)	X	
Lina Östergren (M)	X	
Viktor Spinola (M)	X	
Kjell-Arne Green (C)	X	
Gary Paulson (S)	X	
Peter Graff (S)	X	
Mikael Stjernquist (L)		X
Sixten Paulsson (SD)	X	
SUMMA:	10	1

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Med 10 JA-röster för Gustaf Wingårdhs (M) förslag och 1 NEJ-röst för Mikael Stjernquists (L) förslag beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla Gustaf Wingårdhs förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial från röda tegelpannor till grå betongpannor samt byte av av röd plåt till grå plåt på 2 stycken takkupor.

Reservationer

Mikael Stjernquist (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Information

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

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

Beslutet ska skickas till

Sökande (delgivning)

Hur man överklagar, bilaga

Akten

SIGNATUR



§ 192

VIAKÖP 3:14 YXVÄGEN 25 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS (ÄRENDE 22)

Sammanfattning av ärendet

Karl Bendixon har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Viaköp 3:14. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och riksintresse för kust och skärgård, rörligt friluftsliv, nationell bevarandeplan odlingslandskap och naturvård. Föreslagen åtgärd medför avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom ca en fjärdedel av byggnaden placeras på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, samt att huvudbyggnaden placeras 3 meter till fastighetsgräns mot detaljplanens bestämmelser om minst 4 meter.

Kontrollansvarig för byggnationen är Leif Winterhof.

Kontakt har ej gått att etablera med byggherren för att göra revideringar av ansökan, därför har inte heller remiss - eller grannhörande gjorts då aktuell byggnation inte kan betraktas som en liten avvikelse.

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.

Ansökan om bygglov för enbostadshus är i strid med detaljplanens bestämmelser. Mot bakgrund av att ca en fjärdedel av huvudbyggnaden placeras på prickad mark samt 3 meter från fastighetsgräns mot detaljplanens bestämmelser om 4 meter, kan aktuell byggnation inte betraktas som en liten avvikelse. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och att Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och att Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Viaköp 3:14

att Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

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 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



§ 193

MÖLLAN 24 KÖPMANSGATAN 10A ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV FLERBOSTADSHUS; BREDDNING AV BALKONG SAMT INGLASNING AV BALKONG (ÄRENDE 23)

Sammanfattning av ärendet

BRF Höganäs hus nr 3 har ansökt om förhandsbesked för utväändig ändring av flerbostadshus; breddning (cirka en meter utanför fasadens liv) och inglasning av befintliga balkonger.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser. Befintliga balkonger hänger ut från fasaden över kommunens mark ungefär trettio centimeter eftersom fastighetsgränsen för aktuell fastighet går vid fasadlivet.

Kontrollansvarig för byggnationen är Mats-Ola Wessman.

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens remissvar 2020-08-05, ingen erinran

Stadsmiljöavdelningens remissvar 2020-08-05, ingen erinran

Exploateringsavdelningens remissvar 2020-08-05, ingen erinran

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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav som rör anpassningen till omgivningen (prop. 1985/86:1 s. 285).

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

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

SIGNATUR



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.

Ansökan om förhandsbesked för utvändigt ändring av flerbostadshus är förenligt med detaljplanens bestämmelser och syfte. Bygg- och miljönämnden konstaterar inledningsvis att den gällande detaljplanen saknar bestämmelser till skydd för bebyggelsens kultur- och miljömässiga värden. Det är därför förenligt med planen att förändra byggnadens fasad i enlighet med ansökan om förhandsbesked. Förutsättningarna för att bevilja förhandsbesked ska alltså enbart prövas mot de generella bestämmelserna i plan- och bygglagen jämfört med fastighetsägarnas enskilda intresse. Inte heller finns någon inventering eller bedömning av kultur- och miljömässiga värden för aktuell fastighet.

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. Plan- och bygglovsavdelningen tillstyrker ansökan om förhandsbesked för breddning och inglasning av befintliga balkonger.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden att tillstyrka ansökan om förhandsbesked för breddning och inglasning av balkonger och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska tillstyrka ansökan om förhandsbesked för breddning och inglasning av balkonger och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tillstyrka ansökan om förhandsbesked för breddning och inglasning av balkonger på fastigheten Möllan 24

att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

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.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2020-08-20

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

Beslutet ska skickas till

BRF Höganäs hus nr 3, Köpmansgatan 10, 263 38 Höganäs

Berörda grannar underrättas

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Akten

SIGNATUR



§ 194

RIDDARSPORREN 2 BYGATAN 51 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV KOMPLEMENTBYGGNADER; MONTERING AV SOLCELLER PÅ TAK (ÄRENDE 24)

Sammanfattning av ärendet

Bror Clas Cederström har ansökt om bygglov för utvändigt ändring av komplementbyggnader; montering av solceller. Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område, inom riksintresse och i område för lokalt bevarandebeslut för kulturmiljö. Föreslagna åtgärder medför inte avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom det inte nämns någonting om solcellspaneler i detaljplanen.

Grannyttrande

Inga grannar har fått möjlighet att yttra sig.

Skäl för beslut

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

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

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.

Ansökan om bygglov för montering av solcellspaneler är inte i strid med detaljplanens bestämmelser då det inte regleras i detaljplanen. Mot bakgrund av att solcellspanelerna placeras så att det inte påverkar omgivningen avsevärt och ej är i visuellt fokus från Bygatan, kan aktuell åtgärd ej betraktas som förvanskande för områdets karaktär. Huvudbyggnaden på fastigheten är utpekad i kommunens kulturmiljöwebb som kulturhistorisk värdefull enligt 8 kap 17§, men kommer ej att förses med solcellspaneler enligt ansökan, (som reviderats via mail). Aktuella komplementbyggnader har inte någon klassificering som särskilt värdefulla byggnader.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden ger bygglov för montering av solcellspaneler på båda komplementbyggnaderna.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska ge bygglov för montering av solcellspaneler på båda komplementbyggnaderna.

SIGNATUR



2020-08-20

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge bygglov för montering av solcellspaneler på båda komplementbyggnaderna på fastigheten Riddarsporren 2

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

Startbesked

Bygg- och miljönämnden lämnar startbesked, enligt plan- och bygglagen (2010:900), för aktuell åtgärd vilket innebär att byggnationen får påbörjas.

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 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

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

Bygg- och miljönämnden lämnar startbesked, enligt plan- och bygglagen (2010:900), för aktuell åtgärd i föreslagen kontrollplan. Byggnationen får påbörjas först när kontrollplanen är godkänd av byggherren.

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



§ 195

BRUNNBY-BRÄCKE 9:41 BROVÄGEN 30B BEGÄRAN OM INGRIPANDEBESKED (ÄRENDE 25)

Sammanfattning av ärendet

Anders Malmsten har i skrivelse till bygg- och miljönämnden begärt att nämnden ska motivera sitt beslut av den 11 juni 2020 § 254.

Bygg- och miljönämndens presidiums svar

Bygg- och miljönämnden har lämnat skäl/motivering i beslutet den 11 juni 2020 § 154. Nämnden finner inte skäl att ytterligare motivera nyss nämnda beslut bland annat på grund av att nämndens beslut i själva bygglovsärendet inte vunnit laga kraft.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna presidiets svar som sitt eget till Anders Malmsten.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) yrkar att bygg- och miljönämnden ska godkänna presidiets svar som sitt eget till Anders Malmsten.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer eget förslag under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att godkänna presidiets svar som sitt eget till Anders Malmsten.

Beslutet ska skickas till

Anders Malmsten

Hur man överklagar, bilaga

Akten