



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### 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) Jerry Hed (C) Göran Lock (MP)
Övriga	Plan- och bygglovschefen Gulistan Batak Miljöchefen Ulf Frick Stadsarkitekten Gunilla Sandebert Tillsynshandläggaren Josefine Holsby §§4 - 5 Bygglovshandläggaren Fredrik Petersson §7 Byggnadsinspektören Damir Kacapor §8 Bygglovshandläggaren Emelie Demfelt §§9 - 10 Bygglovshandläggaren Linn Justad §§11 - 16 Lantmäteringenjören Oliver Werth §§17 - 19 Förvaltningschefen Jacob von Post Verksamhetsutvecklaren Johanna Magnusson §30
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	kl 14.00 - 16.00, 2022-02-02
Paragrafer	§1 - 36 BMN-bilagor 1-2/2022

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### JUSTERING

Utsedd att justera Olof Suneson (M)  
Digital justering onsdagen den 9 februari 2021

### DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§1 - 36
Ordförande	Gustaf Wingårdh (M)	§§1 - 36
Justerande	Olof Suneson (M)	§§1 - 36

### SIGNATUR



# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

(1)	Upprop	5
(2)	Justering av protokoll, samt bestämmande av datum för presskonferens	6
(3)	Förändring samt fastställande av föredragningslista	7
(4)	Anmälan om olovlig byggnation av förråd	8 - 10
(5)	Anmälan om olovlig fasadändring	11 - 13
(6)	UTGÅR	14
(7)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av stödmurar	15 - 18
(8)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser	19 - 21
(9)	Ansökan om bygglov för ändrad användning från förråd till bostad och skolsal till bostad samt utvärdig ändring av byggnad; ny fasadkulör, nytt taktäckningsmaterial, nya takkupor, nya takfönster, ombyggnad av bef. takkupor och nya fönsterörrar	22 - 25
(10)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur	26 - 29
(11)	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage	30 - 35
(12)	Ansökan om bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus och garage; installation av solceller	36 - 39
(13)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av industri/lagerbyggnad; kontorsbyggnader samt miljöhus/cykelparkering	40 - 43
(14)	Ansökan om bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus; ett nytt glasparti, två nya takfönster, rivning av källarnedgång, interiört; avväxling bärande vägg	44 - 47
(15)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd)	48 - 50
(16)	Domar och beslut	51 - 54
(17)	Underrättelser från Lantmäteriet 2022	55
(18)	Avstyckning från Viken 125:1	56 - 57
(19)	Avstyckning från Viaköp 8:1	58 - 59
(20)	Plan- och bygglovsavdelningen informerar	60
(21)	Miljöavdelningen informerar	61
(22)	Stadsarkitekten informerar	62
(23)	Inkomna ärenden till bygglov	63
(24)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygg	64
(25)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	65
(26)	Anmälan av godkända kontrollansvariga	66
(27)	Ekonomisk rapport - bygg	67
(28)	Ekonomisk rapport - miljö	68
(29)	Årsredovisning 2021	69
(30)	Uppföljning av intern kontroll 2021	70
(31)	Tillsynsplan 2022, behovsutredning 2022-2024 - miljö	71
(32)	Ansökan om strandskyddsdispens	72 - 74

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

- |      |  |         |
|------|--|---------|
| (33) | Ansökan om strandskyddsdispens   | 75 - 77 |
| (34) | Anmälan om tagit i bruk utan startbesked - Begäran om avgiftsreducering av byggsanktionsavgift   | 78 - 79 |
| (35) | Anmälan om tagit i bruk utan slutbesked - Begäran om avgiftsreducering av byggsanktionsavgift  | 80 - 81 |
| (36) | Ansökan om bygglov för utvändig ändring av industri/lagerbyggnad; ändra fasad på skärmtak till svart plåtfasad, sätta upp väggar på storlager - Informationsärende | 82      |

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.1

### § 1

## UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet  
Upprop av förtroendevalda.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.2

### § 2

## JUSTERING AV PROTOKOLL, SAMT BESTÄMMANDE AV DATUM FÖR PRESSKONFERENS (ÄRENDE 2)

#### Sammanfattning av ärendet

Ordförande Gustaf Wingårdh (M) föreslår att utse Olof Suneson (M) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum onsdagen den 9 februari klockan 14.00 i sammanträdesrum Loket.

#### Beslutsgång

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

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** utse Olof Suneson (M) att justera protokollet digitalt.

**att** presskonferens efter nämnden äger rum onsdagen den 9 februari klockan 14.00 i sammanträdesrum Loket.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.3

### § 3

## FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 3)

#### Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts.

- Ärende 6 utgår.
- Ärende 34, 35 och 36 tillkommer.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar  
**att** fastställa föredragningslistan.

**SIGNATUR**



## § 4

### **LERBERGET 49:534 RÄTTAREVÄGEN 46 ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNING AV FÖRRÅD (ÄRENDE 4)**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Det har efter inkommen anmälan och besiktning 2021-08-20 på fastigheten Lerberget 49:534 konstaterats att olovlig nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) om 14 kvm har uppförts.

Detta är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 9 kap. 2 § PBL och startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglov är sökt i efterhand 2021-11-01 men är i dagsläget inte givet. Inspektion är gjord på fastigheten 2022-02-02. Komplementbyggnaden är kvar. Rättelse har således inte skett.

Fastighetsägarna Robert Nåvall-Borefur och Angelique Nåvall-Borefur har blivit delgivna informationen om byggsanktionsavgift 2021-11-22 och därvid fått tillfälle att yttra sig. Den ena fastighetsägaren har inkommit med skrivelse till bygg- och miljönämnden där hon anför bland annat följande. När vi påbörjade bygget av det som idag kallas komplementbyggnad gjorde vi det utifrån de regler och riktlinjer som gäller utifrån Attefallshus. Det vill säga vi behövde inte ansöka om bygglov utan enbart meddela Höganäs bygg och miljönämnd om att vi hade för avsikt att bygga ett Attefallshus. Därmed anser vi att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut eftersom vi agerat och handlat i ärendet utifrån att det var ett Attefallshus som byggdes.

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

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** utta av fastighetsägarna Robert Nåvall-Borefur och Angelique Nåvall-Borefur en byggsanktionsavgift om 11 900 kronor på grund av olovlig byggnation av komplementbyggnad (förråd) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** att fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### **Förslag till beslut**

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna Robert Nåvall-Borefur och Angelique Nåvall-Borefur en byggsanktionsavgift om 11 900 kronor på grund av olovlig byggnation av komplementbyggnad (förråd) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att att fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna Robert Nåvall-Borefur och Angelique Nåvall-Borefur en byggsanktionsavgift om 11 900 kronor på grund av olovlig byggnation av komplementbyggnad (förråd) innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att att fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### **SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsgång

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

### Byggsanktionsavgifter

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

Av 9 kap. 6 § 2 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 enligt 9 kap. 2 § PBF innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 11 900 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor.

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 0 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m<sup>2</sup> (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 11 900 kronor (0,25 x 47 600) + (0,005 x 47 600 x 0).

### Skäl för beslut

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

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. 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.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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 komplementbyggnaden byggts utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägarna brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Det förhållandet att en ansökan om bygglov för komplementbyggnaden har getts in i efterhand innebär således inte att en sådan rättelse vidtagits som gör att någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut. Någon rättelse i övrigt har inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelserna kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägarna på grund av olovlig nybyggnation av komplementbyggnad.

### **Beslutet ska skickas till**

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BÄ.2021.141

### § 5

## LERBERGET 49:267 SÄDESVÄGEN 89 ANMÄLAN OM OLOVLIG FASADÄNDRING (ÄRENDE 5)

#### Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan och besiktning 2021-10-15 på fastigheten Lerberget 49:267 konstaterats att olovligt fönsterbyte har utförts.

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

Bygglov är sökt i efterhand 2021-10-25. Ansökan om bygglov är beviljat i efterhand 2021-11-18.

Fastighetsägarna Fredrik Nordblad och Aleksandra Sleboda har delgetts informationen om byggsanktionsavgiften 2021-11-20 och 2021-11-27 och därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inte yttrat sig i ärendet.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** utta av fastighetsägarna Fredrik Nordblad och Aleksandra Sleboda en byggsanktionsavgift om 6 033 kronor på grund av olovligt fönsterbyte innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.
- att** fastighetsägarna är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

#### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna Fredrik Nordblad och Aleksandra Sleboda en byggsanktionsavgift om 6 033 kronor på grund av olovligt fönsterbyte innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att fastighetsägarna är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägarna Fredrik Nordblad och Aleksandra Sleboda en byggsanktionsavgift om 6 033 kronor på grund av olovligt fönsterbyte innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked och att fastighetsägarna är enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen.

#### Beslutsgång

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### 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. 10 § PBL framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov enligt 9 kap. 3 § PBL innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 6 033 kronor.

Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor.

Fönstrenas area uppskattas till 3,5 kvm.

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 6 033 kronor  $(0,125 \times 47\ 600) + 0,0005 \times 47\ 600 \times 3,5$ .

### Skäl för beslut

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

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. 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 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 fönsterbytet skett utan startbesked. Eftersom fönsterbytet skett utan startbesked har fastighetsägarna brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. I praxis har den omständigheten att sökanden efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävts för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Det förhållandet att en ansökan om bygglov för fönsterbytet 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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

inte heller skett. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelserna kan anses vara av mindre allvarlig art.

Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägarna på grund av olovlig fönsterbyte innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

### **Beslutet ska skickas till**

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr Anmälan.2021.192

### § 6 UTGÅR

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

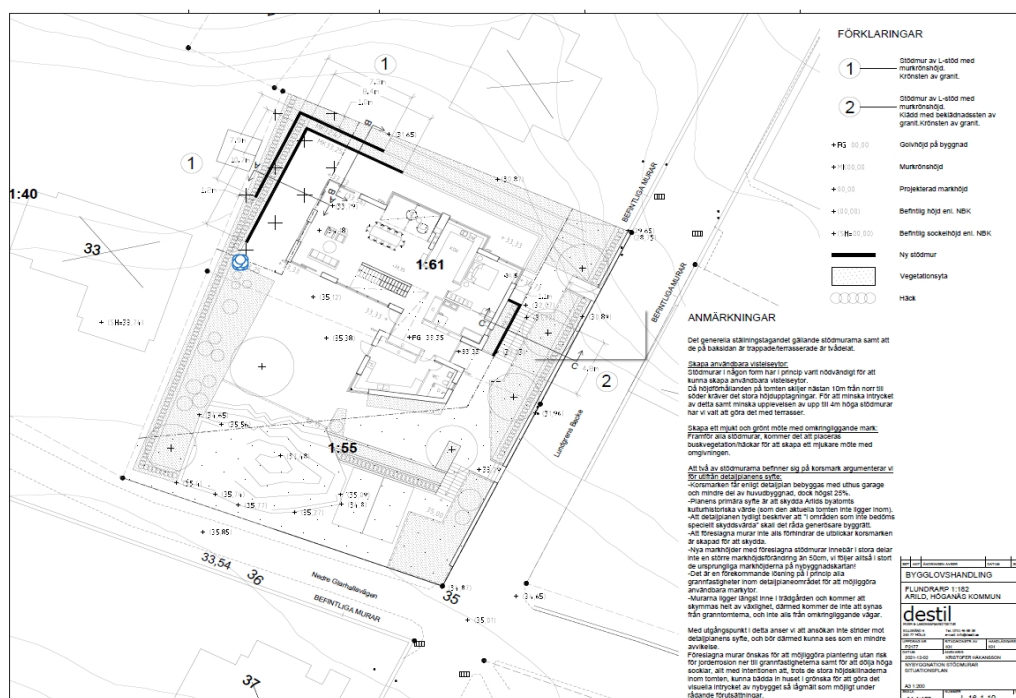
Dnr BYGG.2021.730

## § 7 FLUNDRARP 1:182 HÖGANÄS NEDRE GLARHALLAVÄGEN 10, ARILD ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV STÖDMURAR (ÄRENDE 7)

### Sammanfattning av ärendet

John Flood har ansökt om bygglov för nybyggnad av stödmurar på fastigheten Flundrap 1:182. Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område och inom riksintresse för kulturmiljö och gränsar till område som i gällande detaljplan beskrivs som värdefull miljö.

Föreslagen åtgärd medför avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom murar nummer 1 är placerade på korsprickad mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen endast får bebyggas med uthus och garage eller med mindre del av huvudbyggnad. Mur nummer 2 är placerad på mark som enligt gällande detaljplan ej hindrar byggnation av mur. Nedanstående situationsplan beskriver murarnas nummer och placering. Dokumentet finns även med i ärendet och är en del av ansökan om lov.



### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** ge bygglov för mur nummer 2 på fastigheten Flundrap 1:182.

**att** avslå ansökan om bygglov för murar nummer 1 på fastigheten Flundrap 1:182.

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Grannytrande

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

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-01-21 - delvis med erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-01-10 - ingen erinran

### Upplysningar/förtydliganden

Stadsarkitekten bekräftar i sitt remissvar att någon form av stödmurar är nödvändiga för att hålla tillbaka marken, men att murarna bör hållas till en lägre höjd.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för mur nummer 2 på fastigheten Flundrap 1:182 att avslå ansökan om bygglov för murar nummer 1 på fastigheten Flundrap 1:182.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för mur nummer 2 på fastigheten Flundrap 1:182 att avslå ansökan om bygglov för murar nummer 1 på fastigheten Flundrap 1:182.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

### Bedömning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av stödmurar är förenlig med detaljplanens syfte att möjliggöra boende och således även utevistelse. Fastigheten är belägen i en kraftig sluttning och någon form av stödmurar krävs på flera ställen för att hålla marken på plats.

Ansökan om bygglov för murar nummer 1 är i strid med detaljplanens bestämmelser men inte med dess syfte. Murarna är till största delen placerade i korsprickad mark, dvs. mark som enligt gällande detaljplan endast får bebyggas med uthus och garage eller mindre del av huvud-byggnad. Murarna är placerade nära fastighetsgräns mot granne i väster och norr. Murar nummer 1 kan med tanke på dess höjd och placering inte anses placerade och utformade 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. Placeringen av de höga murarna tätt inpå fastighetsgränsen måste därför anses som en olägenhet för närmaste grannar och kan inte heller ses som en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Mur nummer 2 placeras och byggs i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser.

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

### 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 av ärendet skickas separat.

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

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 (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*

### SIGNATUR



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

# **PROTOKOLL**

## **BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN**

2022-02-02

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.463

### § 8

## ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS, MILJÖHUS, SKILJEVÄGGAR/PLANK OCH PARKERINGSPLATSER (ÄRENDE 8)

#### Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Stubbarp 39:5 har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Amir Aluuan.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser på fastigheten Stubbarp 39:5.
- att** Amir Aluuan 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 2021-11-26 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2021-10-14 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2021-10-18 - ingen erinran
- NSR-s remissvar 2021-10-26 - ingen erinran

#### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser på fastigheten Stubbarp 39:5 och att Amir Aluuan är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser på fastigheten Stubbarp 39:5 och att Amir Aluuan är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

#### Beslutsgång

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Skäl för beslut

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

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

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

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

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, skiljeväggar/plank och parkeringsplatser är förenligt med detaljplanens bestämmelser och det föreligger inga hinder mot bygglovet enligt 2 och 8 kap PBL. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Bygglov ska därför ges i enlighet med ritningar

### 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 av ärendet skickas separat.

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

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutet ska skickas till

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.628

### § 9

## **LERBERGET 62:102 MELLANGATAN 17 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR ÄNDRAD ANVÄNDNING FRÅN FÖRRÅD TILL BOSTAD OCH SKOLSAL TILL BOSTAD SAMT UTVÄNDIG ÄNDRING AV BYGGNAD; NY FASADKULÖR, NYTT TAKTÄCKNINGSMATERIAL, NYA TAKKUPOR, NYA TAKFÖNSTER, OMBYGGNAD AV BEF. TAKKUPOR OCH NYA FÖNSTERDÖRRAR (ÄRENDE 9)**

### **Sammanfattning av ärendet**

Ägaren till fastigheten Lerberget 62:102 har ansökt om bygglov för ändrad användning från förråd till bostad och skolsal till bostad samt utväändig ändring av byggnad; ny fasadkulör, nytt taktäckningsmaterial, nya takkupor, nya takfönster, ombyggnad av befintliga takkupor och nya fönsterdörrar.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan och medger användningen bostad och byggnaden är skyddad i planen. Det finns beskrivet vilka värden byggnaden har exteriört. De ändringar som avses att utföras är varsamma och därmed förenliga med gällande detaljplan.

Kontrollansvarig för byggnationen är Tomas Zevassus.

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

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för ändrad användning från förråd till bostad och skolsal till bostad samt utväändig ändring av byggnad; ny fasadkulör, nytt taktäckningsmaterial, nya takkupor, nya takfönster, ombyggnad av befintliga takkupor och nya fönsterdörrar på fastigheten Lerberget 62:102.
- att** Tomas Zevassus är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

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

### **Grannetryttrande**

Åtgärden följer detaljplanens bestämmelser i samtliga delar och med anledning av det har inga grannar givits möjlighet att inkomma med yttranden.

### **Beslutsunderlag**

- Stadsarkitektens remissvar 2021-12-17 - ingen erinran.
- VA-avdelningens remissvar 2022-01-10 - ingen erinran, men lämnar upplysningar.
- Plan- och bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse.

### **Förslag till beslut**

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för ändrad användning från förråd till bostad och skolsal till bostad samt utväändig ändring av byggnad; ny fasadkulör, nytt taktäckningsmaterial, nya takkupor, nya takfönster, ombyggnad

### **SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

av befintliga takkupor och nya fönsterdörrar på fastigheten Lerberget 62:102 och att Tomas Zevassus är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för ändrad användning från förråd till bostad och skolsal till bostad samt utvärdig ändring av byggnad; ny fasadkulör, nytt taktäckningsmaterial, nya takkupor, nya takfönster, ombyggnad av befintliga takkupor och nya fönsterdörrar på fastigheten Lerberget 62:102 och att Tomas Zevassus är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

Av 8 kap. 13 § PBL framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Bedömning

Ansökan om bygglov är förenligt med detaljplanens bestämmelser och syfte, vilket är att bevara byggnaden och möjliggöra inredande av bostäder.

Byggnaden har särskilt bevarandevärde och är skyddad i detaljplanen. I gällande detaljplan står det att byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Karaktärsbärande drag anses vara: Byggnadens volym och dominerande ställning i gatumiljön, fasadmaterial, fönster (troligen från 1900-talets mitt), tak, skorstenar samt ursprungliga dörrar mot innergården, fönstrens utformning mot gatan med överliggare och fönster av olika storlek som visar var skolsalen låg. Vid eventuell förändring ska äldre utförande, material och färgsättning vara vägledande och om möjligt återställas.

Åtgärderna med fasadändringarna innebär att byggnaden till viss del ändrar karaktär. Dock är ändringarna varsamma och åtgärden med att ändra kulören på fasaden till ljusare kulör innebär att byggnaden återställs eftersom den ursprungligen hade en ljusare kulör. Att byta ut eternittaket till ett papptak är en varsam ändring eftersom det är ett material som är tidsenligt med byggnaden. Att ändra användning från skolsal till bostad så den utgör en del av den befintliga bostaden i byggnaden är förenligt med detaljplanen. Att inreda en lägenhet i flygelbyggnaden är också förenligt med detaljplanen. Dock innebär detta vissa ändringar exteriört. För att få till en bra planlösning så vill sökande sätta igen två dörrar mot insidan av trädgården och bygga takkupor. De exteriöra åtgärderna får anses vara varsamma ändringar och därmed uppfylls utformningskravet och förvanskningförbudet i 2 kap. 6 § och 8 kap 13 § PBL. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Mot bakgrund av vad som ovan anförts ska bygglov ges i enlighet med ansökan.

### 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 av ärendet skickas separat.

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

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

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

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutet ska skickas till

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

**SIGNATUR**



## § 10

### **MÖLLE 15:112 MÖLLE HAMNALLÉ 4 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV 11 ST LÄGENHETER (PAR- OCH RADHUS), 17 ST P-PLATSER, ETT MILJÖ- OCH FÖRRÅDSHUS SAMT STÖDMUR (ÄRENDE 10)**

#### **Sammanfattning av ärendet**

På fastigheten Mölle15:112 har Per Haak AB ansökt om bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (i form av par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur. Byggnadernas fasader är putsade i vit kulör samt till viss del beklädda med skiffer i grå kulör. Taken på bostadshusen beläggs med papp i svart kulör medan taket på miljö- och förrådshuset beläggs med sedumtak. Dörrarna är i mörkgrå kulör och fönsterna i grå/grön kulör. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Föreslagna åtgärder följer bestämmelserna i gällande detaljplan. Utformningen av husen med val av fasadmateriäl och kulör följer de bestämmelser som finns gällande exteriören i detaljplanen och ansluter därmed väl till befintlig bebyggelse.

Kontrollansvarig för byggnationen är Leif Winterhof.

#### **Villkor för bygglov**

Villkor för bygglov är att innan startbesked meddelas ska samtliga VA-ledningar i den östra delen av fastigheten flyttas av fastighetsägaren i samråd med VA-avdelningen, Höganäs kommun, till det i detaljplanen angivna U-området. 9 kap. 37 a § PBL.

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

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur på fastigheten Mölle 15:112, med villkor att innan startbesked meddelas ska samtliga VA-ledningar i den östra delen av fastigheten flyttas av fastighetsägaren i samråd med VA-avdelningen, Höganäs kommun, till det i detaljplanen angivna U-området.
- att** Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

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

#### **Grannetryttrande**

Åtgärden följer detaljplanens bestämmelser i samtliga delar och med anledning av detta har inga grannar givits möjlighet att inkomma med yttranden.

## **SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2021-11-18 och 2021-12-08 - igen erinran.
- Miljöavdelningens remissvar 2021-11-24 och 2021-11-05 - ingen erinran.
- Geodataavdelningen remissvar 2021-11-11 - med erinran.
- VA-avdelningens remissvar 2021-11-17 och 2021-11-23 - lämnar upplysningar till sökanden.
- NSRs remissvar - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2021-11-24 - ingen erinran.

Sökanden har tagit del av remissvaren avseende de erinringar och upplysningar som inkommit. I enlighet med de erinringar som inkommit samt det som står i detaljplanen så villkoras lovet med flytt av VA-ledningar till angivet område. I övrigt så utgör inkomna erinringar eller upplysningar inte något hinder från att bygglov ges.

### Upplysningar

Kostnaden för ledningsflytten tillfaller byggherren.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur på fastigheten Mölle 15:112, med villkor att innan startbesked meddelas ska samtliga VA-ledningar i den östra delen av fastigheten flyttas av fastighetsägaren i samråd med VA-avdelningen, Höganäs kommun, till det i detaljplanen angivna U-området och att Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur på fastigheten Mölle 15:112, med villkor att innan startbesked meddelas ska samtliga VA-ledningar i den östra delen av fastigheten flyttas av fastighetsägaren i samråd med VA-avdelningen, Höganäs kommun, till det i detaljplanen angivna U-området och att Leif Winterhof är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

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

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

Av 9 kap. 37 a § PBL framgår att om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

### Bedömning

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av 11 stycken lägenheter (i form av par- och radhus), 17 stycken p-platser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, (detaljplan 1284-P2019/7 laga kraft 2019-11-17). Detaljplanen syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt komplementbyggnader och förråd. Ansökan uppfyller de krav som detaljplanen ställer på bebyggelsen.

Lägenheterna är tänkta att uppföras i två våningar och miljöhuset/förrådet i en våning. Vid parkeringsplatserna finns en stödmur vars syfte är att ta upp nivåskillnaderna mellan fastigheterna och möjliggöra en användbar parkering för de boende. Fasadmaterialen styrs i detaljplanen och ställer krav på att fasaderna på huvudbyggnader ska utföras med puts, tegel eller sten och harmoniera i färgskala med omkringliggande bebyggelse. På befintlig bebyggelse i området är den dominerande färgen vita fasader i puts. Av ansökan framgår att dessa krav följs eftersom fasaderna är tänkta att vara putsade i vit kulör samt till viss del beklädda med skiffer i grå kulör. Kravet på anpassning till omgivningen är därmed också uppfyllt enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. För att undvika olägenhet i form av trafikbuller så finns det till varje lägenhet en uteplats på bullerdämpad sida i enlighet med detaljplanen. Bedömningen är att denna ansökan om bygglov är väl anpassad till platsen och till sin användning. Eftersom ansökan följer bestämmelserna och syftet med detaljplanen kan bygglov ges i enlighet med ansökan.

### 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

2022-02-02

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

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

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

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

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

**SIGNATUR**

HÖGANÄS  
KOMMUN**PROTOKOLL**  
**BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN**

2022-02-02

Dnr FHB.2021.36

**§ 11**  
**ÄSPERÖD 1:10 ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR**  
**NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT GARAGE ÄSPERÖD 1:10**  
**(ÄSPERÖDSVÄGEN) (ÄRENDE 11)****Sammanfattning av ärendet**

Ägaren till fastigheten har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage på fastigheten Äsperöd 1:10.

Äsperöd 1:10 är taxerad som obebyggd lantbruksenhet, består av tre områden och har enligt fastighetsregistret en areal på 37258 m<sup>2</sup>. Marken som är föremål för ansökan om förhandsbesked används idag som jordbruksmark. Norr om den planerade styckningslotten sträcker sig den samfällda Äsperödsvägen, där in/utfart till den nybildade fastigheten planeras ske. Ansökan avser att bilda en ny bostadsfastighet på cirka 3700 kvm och bebyggas med ett bostadshus om cirka 160 kvm i 1,5 plan samt ett garage om 63,7 kvm.

Styckningslotten ligger utanför verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** inte tillåta sökt förhandsbesked på fastigheten Äsperöd 1:10.

**Planenlighet**

Den planerade fastigheten ligger utanför detaljplanerat område samt utanför sammanhållen bebyggelse. Därför är det kommunens översiktsplan, vilken utpekar området som landsbygd, som gäller som vägledande dokument.

Marken ligger inom båtnadsområde för dikningsföretag Nr 1 Västra Äsperöd samt inom riksintresset för kust och skärgård.

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

**Granneytrande**

Berörda grannar har underrättats och fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägarna till fastigheten Äsperöd 4:6 har inkommit med erinran och bland annat anfört att de anser att det är olämpligt att förlägga ett bostadshus så nära en väg med hastighetsbegränsning 70 km/h samt i närheten av en skyddskurva.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens yttrande 2021-12-19 - med erinran
- Miljöavdelningens yttrande 2021-12-13 - med erinran
- Planavdelningens yttrande 2021-12-10 - med erinran
- VA-avdelningens yttrande 2021-12-13 - med erinran
- Geodataavdelningens yttrande 2021-12-16 - med erinran
- Kommunekologens yttrande 2021-12-13 - med erinran

### Upplysningar/förtydliganden

Stadsarkitekten framför erinran mot åtgärden då hon anser att den nya föreslagna fastigheten blir lång, smal och osedvanligt stor som villatomt. Hon skriver vidare att byggnadens placering på den smala tomten nära vägen kan innebära bullerproblem.

Miljöavdelningen vill upplysa om att de inte tillstyrker inte den föreslagna nybyggnationen med hänvisning till att fastigheten är taxerad som jordbruksfastighet, att den aktuella delen av fastigheten består av brukningsvärd jordbruksmark som även i nuläget är uppodlad.

I sitt remissvar skriver planavdelningen att aktuell fastighet inte ligger inom sammanhållen bebyggelse och att de därför gör bedömningen att förhandsbesked inte bör ges.

VA-avdelningen skriver i sitt yttrande att aktuell fastighet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA och att anslutningsmöjlighet ej medges. Om förhandsbesked och bygglov beviljas måste vatten och avlopp lösas med enskild anläggning inom tomt.

Geodataavdelningen upplyser om att fastighetsgränserna i delområdet tillhörande fastigheten Äsperöd 1:10 som berörs av förhandsbesked är tillkomna genom Laga skifte 1835 och har därmed lagligen bestämda fastighetsgränser. Gränserna, särskild mot den samfällda vägen Äsperöd s:8, kan dock vara oklara på marken. I så fall kan det komma behövas en fastighetsbestämning för att klargöra gränsernas rätta läge. Alternativt kan styckningslotten bildas avskild från den samfällda vägen.

Kommunekolog Richard Åkesson skriver i sitt remissvar att det inte finns något stöd i översiktsplanen, om motiverar den föreslagna åtgärden. Han belyser även att riksintresset kustzon berörs negativt.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta sökt förhandsbesked på fastigheten Äsperöd 1:10.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta sökt förhandsbesked på fastigheten Äsperöd 1:10.

### Beslutsgång

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

### SIGNATUR



# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

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

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

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

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

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

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

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

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

### **Samlad bedömning**

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. Området där fastigheten ingår har inte pekats ut som ett utbyggnadsområde eller område med sammanhållen bebyggelse enligt ÖP 2035. Odlingslandskapet mellan orterna ska bevaras och bebyggelse ska i första hand lokaliseras till områden utpekade som sammanhållen bebyggelse.

Föreslagen plats ingår inte i samlad bebyggelse och är heller ingen lucktomt. Ansökan visar inte på några alternativ, inte heller motiverar den varför just denna yta måste tas i anspråk. Riksintressena naturvård och kustzon samt bevarandeplanen för odlingslandskapet berörs negativt eftersom avstyckningen medför en successiv upplösning av oexploaterad landsbygd.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark ska bedömas med utgångspunkt i markens läge och beskaffenhet samt övriga omständigheter. Enligt praxis från Mark- och miljööverdomstolen har fastighetstaxeringen i det sammanhanget ingen avgörande betydelse, men den utgör en omständighet som ska beaktas. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet, och området är idag uppodlat varpå det bedöms som brukningsvärd jordbruksmark enligt miljöbalken.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Sökande önskar stycka av 3700 kvm från fastigheten Äsperöd 1:10 och bebygga styckningslotten med ett bostadshus samt ett garage. Den föreslagna åtgärden kan inte anses vara av "väsentligt samhällsintresse".

I en avvägning mellan det enskilda intresset av att stycka av och bebygga del av Äsperöd 1:10, och det allmänna intresset av att använda mark till det ändamålet som det är lämpat för får det allmänna intresset anses väga tyngre.

### **SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Den samlade bedömningen, mot redovisade förhållanden och samtliga inkomna remissvar är därför att aktuell ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus samt garage på fastigheten Äsperöd 1:10 är olämplig och bör avslås.

### Information

Faktura för granskning av ärendet skickas separat.

### Beslutet ska skickas till

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

**SIGNATUR**

**§ 12****LERBERGET 3:5 KRABBES VÄG 9 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR  
UTVÄNDIG ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS OCH GARAGE;  
INSTALLATION AV SOLCELLER (ÄRENDE 12)****Sammanfattning av ärendet**

Ägaren till fastigheten Lerberget 3:5 har ansökt om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus och garage vad avser installation av solceller på fastigheten Lerberget 3:5.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för kust och skärgård. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom utvändiga ändringar såsom installation av solceller inte regleras i gällande detaljplan.

**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** ge bygglov för utvändig ändring av enbostadshus och garage vad avser installation av solceller på fastigheten Lerberget 3:5.

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

**Grannyttrande**

Berörda grannar har inte fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

**Beslutsunderlag**

- Stadsarkitektens remissvar 2021-12-15 - ingen erinran.

**Upplysningar/förtydliganden**

Stadsarkitekten upplyser om att solcellerna på bostadshuset är placerade inåt gården och att dessa inte har någon allmänpåverkan. På komplementbyggnadens plana tak där solceller också placeras kommer allmänpåverkan inte heller bli direkt märkbar.

**Förslag till beslut**

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för utvändig ändring av enbostadshus och garage vad avser installation av solceller på fastigheten Lerberget 3:5.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för utvändig ändring av enbostadshus och garage vad avser installation av solceller på fastigheten Lerberget 3:5.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för

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

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

### Samlad bedömning

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Fastighetsägaren till Lerberget 3:5 ansöker om att få placera solceller på sitt bostadshus samt garage. Solcellerna ska placeras på bostadshusets östra takfall, samt på garaget tak. Både bostadshuset och garaget har idag svarta papptak och svarta paneler av typen Solkraft/Bravida (1 x 1,7meter) har valts.

Solfångare eller solcellspaneler som monteras utanpå en byggnads fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial är i vissa fall bygglovsbefriade även om de medför att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. Undantaget från krav på bygglov gäller för alla typer av byggnader. Ett antal kriterier ska vara uppfyllda för att sådana solfångare och solcellspaneler ska vara bygglovsbefriade, varav ett av dessa kriterier är att solcellerna inte placeras på byggnader eller inom bebyggelseområden som är kulturhistoriskt värdefulla.

Bygg och miljönämnden måste då i varje enskilt fall ta ställning till om en viss byggnad är särskilt värdefullt. Det är byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Det behövs alltså inget utpekande i förväg, men i aktuellt ärende har fastighetens bostadshus klassats som kulturhistoriskt värdefullt enligt

Kommunen har i gällande detaljplan för området inte reglerat att åtgärden enligt 9 kap 3 c § PBL kräver bygglov.

Av 2 kap. 9 § PBL kan man utläsa att en åtgärd inte får utföras så att byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Taken är husens avslut och siluett mot himlen och viktiga för helhetsupplevelsen av staden. Mot gata och öppna gårdar väger de allmänna intressena tungt eftersom gatan är ett gemensamt stadsrum. I stadsrum mot gata kan solenergianläggningar påverka de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena på ett negativt sätt. Aktuell åtgärd bedöms inte innebära betydande olägenhet eller ha någon nämnvärd allmän påverkan då solcellerna placeras in mot gården på bostadshuset samt inte vinklas upp på komplementbyggnadens platta tak.

Det ställs högre krav på solenergianläggningens utformning och anpassning till byggnaden och bebyggelsemiljön, i de fall byggnaden utpekats som kulturhistoriskt värdefull. Utformningen av anläggningen ska bidra till en bra helhet och vara utformad för att ge en god färg, form- och materialverkan. Även om solenergianläggningen inte är synlig från gatan kan den fortfarande ha en påverkan på omkringliggande miljö. Föreliggande åtgärd anses bidra till en god helhetsverkan samt vara anpassad till stadsbilden.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden lämplig och bygglov för utvändigt ändring bör därför ges i enlighet med ansökan.

### 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 av ärendet skickas separat.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

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

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.

### **Beslutet ska skickas till**

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.672

### § 13

## LERBERGET 49:699 LITTERATURVÄGEN 2A ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV KONTORSBYGGNADER SAMT MILJÖHUS/CYKELPARKERING (ÄRENDE 13)

### Sammanfattning av ärendet

Kubiken Sverige Fastighets AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnader samt miljöhus/cykelparkering på fastigheten Lerberget 49:699.

Åtgärden innebär att fastigheten bebyggs med två kontorsbyggnader med övernattningsmöjligheter samt ett miljöhus med cykelparkering samt bilparkering. Vardera kontorsbyggnad beräknas bli 426.3 kvm BYA, miljöhuset uppgår till 105.06 kvm BYA och man planerar för sammanlagt 28 stycken parkeringsplatser fördelade på fastigheten. Föreslagna kontorsbyggnader får en byggnadshöjd om 11 meter och en totalhöjd om 12 meter.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område och inom riksintresse för kust och skärgård. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Torbjörn Landgren.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för kontorsbyggnader samt miljöhus/cykelparkering och bilparkering på fastigheten Lerberget 49:699.
- att** Torbjörn Landgren 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 inte fått tillfälle att yttra sig över ansökan, då föreslagen åtgärd bedöms planerlig.

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2021-12-15 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2021-12-13 - ingen erinran, men med upplysning
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2021-12-07 - ingen erinran
- Exploateringsavdelningens remissvar 2021-12-07 - ingen erinran

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för kontorsbyggnader samt miljöhus/cykelparkering och bilparkering på fastigheten Lerberget 49:699 och att Torbjörn Landgren är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för kontorsbyggnader samt miljöhus/cykelparkering och bilparkering på fastigheten Lerberget 49:699 och att Torbjörn Landgren är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### Sammanfattning

Aktuell åtgärd innebär att fastigheten bebyggs med kontorsbyggnader, miljöhus/ cykelparkering samt bilparkering.

Gällande detaljplan för området (1284-P522) från år 2016 möjliggör verksamheter, besöksanläggningar, tillfällig vistelse, skola och kontor. Den föreslagna åtgärden stämmer väl överens med den reglerade markanvändningen.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Detaljplanen reglerar även exploateringsgraden till 50% av fastighetsarean (under förutsättning att angöring, lastning, lossning, parkering, avfallshandling, tillgänglighet för räddningstjänstens fordon och eventuellt behov av tekniska anläggningar kan lösas inom den egna fastigheten. Totalhöjden på byggnaderna får inte överstiga 12 meter och de tillhörande komplementbyggnaderna ska vara tydligt lägre än huvudbyggnaderna, vars entréer ska placeras mot Lexikonvägen. Vidare ska utformning av bebyggelsen i området vara variationsrik och fasader som vetter mot allmän platsmark ska gestaltas som framsidor. Den föreliggande åtgärden får anses vara planenlig vad gäller samtliga bestämmelser reglerade i gällande detaljplan.

Fasadkompositionen är konsekvent genomförd, och ger byggnaden ett självständigt uttryck, samtidigt som den ansluter smakfullt till befintlig bebyggelse. Utifrån bygglovsritningarna bedöms byggnaden i sig uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 2 PBL för en god form- färg- och materialverkan. Utöver byggnadernas volym och placering uppfylls även utformning och anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att byggnadsverk inte får placeras eller utformas på ett sätt som medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande och av praxis framgår att domstolarna är restriktiva vid sina bedömningar. Den sökta åtgärden är en sådan som man har anledning att förvänta sig i området, varför de tilltänka byggnadernas användning inte förväntas skapa olägenhet.

Slutligen bedöms den föreslagna åtgärden lämplig och positivt bygglovsbeslut bör meddelas.

### 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 av ärendet skickas separat.

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

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

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

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

### Beslutet ska skickas till

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.713

### § 14

## ÖRNEN 1 KYRKOGRÄNDEN 1 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS; 1 NYTT GLASPARTI, 2 NYA TAKFÖNSTER, RIVNING AV KÄLLARNEDGÅNG, INTERIÖRT; AVVÄXLNING BÄRANDE VÄGG (ÄRENDE 14)

### Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus; ett nytt glasparti, två nya takfönster, rivning av källarnedgång, interiört; avväxlning bärande vägg på fastigheten Öرنen 1.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för kulturmiljövård samt kust och skärgård. Aktuell byggnad är utpekad i kommunens kulturmiljöplan som bevarandevärd enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Lars Bourdette.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov, i enlighet med ansökan om bygglov, för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten på fastigheten Öرنen 1.
- att** Lars Bourdette 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 inte fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

### Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-01-11 - med viss erinran

### Upplysningar

Stadsarkitekten skriver i sitt remissvar att hon skulle vilja se ett lite mindre glasparti, på den östra fasaden.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov, i enlighet med ansökan om bygglov, för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten på fastigheten Öرنen 1 och att Lars Bourdette är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov, i enlighet med ansökan om bygglov, för utvändigt ändring av enbostadshus på fastigheten på fastigheten Örnén 1 och att Lars Bourdette är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Örnén 1 ansöker om bygglov för utvändiga ändringar av sitt bostadshus, samt interiöra åtgärder i samband med renovering av fastigheten.

Exteriört innebär de föreslagna åtgärderna att källarnedgången som uppfördes under 90-talet rivs, ett nytt glasparti med vikkörrar monteras mellan kök och uteplats på östra fasaden (mot innergård) samt att två nya takfönster monteras på västra fasaden, mot gatan. Det interiöra arbetet består av att en vägg mellan kök och matsal växlas av. Fastigheten omringas av en mur, vilken mot Fäladsvägen är förhållandevis hög varpå insyn inte är möjlig vilket kan anses förmildrande eftersom åtgärderna på östra fasaden inte blir allmänpåverkande.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Fastigheten omfattas av en stadsplan från år 1987 som enligt övergångsbestämmelserna till PBL gäller som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. De föreslagna åtgärderna bedöms vara bygglovspliktiga enligt 9 kap. 2 § PBL.

Bostadshuset på vilket åtgärderna förväntas genomföras är utpekad i kommunens kultur- miljöplan, med den lättare formen av skydd, även kallat varsamhetskravet. Detta skydd innebär att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kultur- historiska, miljömässiga och konstnärliga värden vid ändring av byggnaden. Nämndens bedömning är att de ansökta åtgärderna tar hänsyn till området kulturvärden och byggnadens befintliga karaktärsdrag. Anpassningskravet i 2 kap. 6 § tredje stycket PBL kan således anses uppfyllt.

Utifrån bygglovsritningarna bedöms byggnaden i sig uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 2 PBL på en god form- färg- och materialverkan. Med hänsyn till att den intilliggande bebyggelsen inte är enhetlig bedömer nämnden att byggnadens uttryck inte kan påverka omgivningen negativ. Föreslagna åtgärder anses inte heller utgöra betydande olägenheter i PBL:s mening.

Sammanfattningsvis finner nämnden att de föreslagna åtgärderna är förenliga med detalj- planen och uppfyller kraven på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse och åtgärderna bedöms därför vara lämpliga varvid bygglov ska ges för utvändig ändring av enbostadshus; ett nytt glasparti, två nya takfönster, rivning av källarnedgång, interiört; avvaxling av bärande vägg på fastigheten Örnen 1.

### 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 av ärendet skickas separat.

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

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

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

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

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.665

### § 15

## LERBERGET 49:534 RÄTTAREVÄGEN 46 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV KOMPLEMENTBYGGNAD (FÖRRÅD) (ÄRENDE 15)

### Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för kust och skärgård. Den föreslagna åtgärden medför avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom komplementbyggnaden placeras i sin helhet i punktprickad mark, det vill säga mark som ej får bebyggas.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534.

### Grannytttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har kommit in från ägarna till fastigheten Lerberget 49:548 där de vill framhålla att de inte har någon erinran avseende nybyggnationen av förrådet på aktuell fastighet.

### Beslutsunderlag

- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2021-12-28 - med erinran

### Upplysningar/förtydliganden

Komplementbyggnaden som föreslås byggas på fastigheten kommer att blockera utfarten helt för fastighetsägaren och risken för att olyckor uppstår är därför stor, skriver stadsmiljöavdelningen i sitt remissvar och motsätter sig därför placeringen av byggnaden och rekommenderar att den flyttas in från den prickade zonen.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534.

## SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

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

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

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

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

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

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

### Sammanfattning

Fastighetsägarna ansöker om bygglov i efterhand för den redan uppförda komplementbyggnaden (förrådet) på fastigheten Lerberget 49:534. Den föreslagna åtgärden innebär att fastigheten bebyggs med ett förråd om 14 kvm som är cirka 2,8 meter högt och placeras 6120 mm från angränsande fastighet Lerberget 49:535 samt 300 mm från Rättarevägen (Lerberget 49:707) som ägs av Höganäs Kommun. Förrådet placeras i sin helhet i punktprickad mark. För aktuellt förråd krävs bygglov i enlighet med 9 kap. 2 § PBL.

För att bedöma åtgärdens planlighet ska nämnden pröva mot bestämmelserna i den detaljplan som gäller på platsen där åtgärden ska utföras. Detaljplanen ska tolkas utifrån den lagstiftning, de allmänna råd och de handböcker som gällde när planen gjordes. Fastigheten omfattas av detaljplan som vann laga kraft 1979 (12-VAS-1120) och ska därmed tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Fastigheten ingår i ett område som i plankartan betecknats BF II, i vilka man bland annat kan utläsa att aktuell fastighet får användas för bostadsändamål, att uhus eller annan gårdsbyggnad ej får uppföras till större höjd än 2,8 meter, att största exploatering för komplementbyggnad är 45 kvadratmeter byggnadsarea, att komplementbyggnad får placeras i tomtröns om så prövas lämpligt samt att den punktprickade marken ej får bebyggas.

### Liten avvikelse

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen ska smärre avsteg – till exempel, att placera en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark kunna medges såsom en mindre avvikelse. Förarbetena tar då företrädesvis sikte på en tillbyggnad som till viss mindre del avses hamna på prickmark. I detta fall är det fråga om en helt fristående byggnad om 14 kvm som i sin helhet placeras på punktprickad mark och samtidigt endast 300 mm från gatuområdet. Detta är inte att betrakta som en mindre avvikelse från detaljplanen, att överskridandet skulle vara motiverat utifrån byggnadstekniska eller andra skäl har inte anförts eller på annat sätt framkommit i detta fall. Åtgärden är ej heller förenlig med detaljplanens syfte vilket får anses tydligt. Den prickade zonen ska hållas fri från byggnation.

### Anpassningskravet

Byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda maken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Att detta är uppfyllt är en förutsättning för bygglov. Nämndens bedömning är att åtgärden är så olämpligt placerad att anpassningskravet i 2 kap. 6 § tredje stycket PBL inte kan anses vara uppfyllt.

### Betydande olägenhet

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte byggnadsverk lokaliseras, placeras och utformas så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär en fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. I aktuellt fall är risken för trafikolyckor stor eftersom fastighetägaren själv hindrar sin sikt vid utfart till rättarevägen. Detta påverkar även närboenden samt besökare till platsen och skapar en otrygg trafikmiljö, vilket i sin tur anses vara en betydande olägenhet i PBL:s mening.

Med anledning av vad som ovan anförts saknas sammantaget förutsättningar för att ge bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Lerberget 49:534 och ansökan om bygglov bör därför avslås.

### Information

Faktura för granskning av ärendet skickas separat.

### Beslutet ska skickas till

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

### SIGNATUR



## § 16

### DOMAR OCH BESLUT (ÄRENDE 16)

#### 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. Triangeln 14, Centralgatan 14, MIL-2021-238

Länsstyrelsen i Skånes beslut att upphäva det överklagade beslutet om bullerstörning och visar ärendet åter till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 23 juni 2021 (dnr MIL-2021-238-20) att avsluta ett klagomålsärende gällande vägtrafikbuller på fastigheten Triangeln 14. Fastighetsägarna överklagade nämndens beslut.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

#### B. Kullabygdens destilleri AB, Ingelstråde, MTN-2018-909

Kammarrätten i Göteborgs beslut angående överklagat beslut om förbud att släppa ut varor på marknaden; fråga om prövningstillstånd.

Kammarrätten meddelar inte prövningstillstånd.

Förvaltningsrättens avgörande att avslå överklagandet står därför fast.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

#### C. Heden 16, Kalvlyckevägen 17, BYGG.2021.439

Länsstyrelsen i Skånes beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 17 november 2021 beslut att avslå ansökan om bygglov för mur på rubricerad fastighet.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen av sökande.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

#### D. Lerberget 49:315, Plöjargränd 133, BÄ.2020.57

Mark- och miljödomstolens dom angående överklagat beslut att inte ingripa mot anmält plank på fastigheten Lerberget 49:315 i Höganäs kommun.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 25 juni 2020, dnr BÄ.2020.57, att avsluta ett ärende utan åtgärd gällande en anmälan om olovlig byggnation av pergola och plank på fastigheten Lerberget 49:315 i Höganäs kommun. Den klagande överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 5 augusti 2020 avlog överklagandet. Den klagande överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som, genom dom den 30 oktober 2020 i mål nr P 4086-20, upphävde underinstansernas beslut endast avseende planket och i denna del visade målet åter till nämnden för vidare utredning. Överklagandet avslogs i övriga delar.

Nämnden beslutade den 2 december 2020, i samma ärende som tidigare, att på nytt avsluta ärendet utan åtgärd. Den klagande överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som i

#### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

beslut den 30 mars 2021 avslog överklagandet. Den klagande har nu överklagat länsstyrelsens senare beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

### **E. Mölle 15:79, Sillgränd 19, BYGG.2021.270**

Mark- och miljödomstolens dom, angående överklagat beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, att avslå yrkandet om syn och att avslå överklagandet i övrigt på fastigheten Mölle 15:79.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 9 maj 2021 att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Mölle 15:79 i Höganäs kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne (länsstyrelsen), som avslog överklagandet. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn och överklagandet i övrigt.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

### **F. Rekekroken 6:35, Gamla Rekekroken 43, BYGG.2021.59**

Mark- och miljööverdomstolens dom angående överklagat beslut om bygglov på fastigheten Rekekroken 6:35 i Höganäs kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd.

Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

### **G. Viaköp 3:54, Skaftvägen 26, BYGG.2020.656**

Mark- och miljööverdomstolens dom angående överklagat beslut om bygglov på fastigheten Viaköp 3:54 i Höganäs kommun; nu fråga om prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.

### **H. Flundrap 4:179, Hagavägen 21, BYGG.2020.625**

Mark- och miljödomstolens dom, angående överklagat beslut om bygglov för enbostadshus på fastigheten Flundrap 4:179 i Höganäs kommun, att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 11 juni 2020, § 159, att bevilja bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Flundrap 4:179 i Höganäs kommun.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen), som den 21 september 2020, dnr 403-27278-2020 upphävde det av nämnden beslutade bygglovet.

Nämnden beslutade därefter den 4 mars 2021, § 65, att bevilja bygglov för återuppbyggnad av hus och lada efter rivning på fastigheten Flundrap 4:179.

Nämndens beslut från den 4 mars 2021 överklagades på nytt av samma klagande till länsstyrelsen, som i beslut den 25 maj 2021, dnr 403-14117-2021 avslog överklagandet.

Den klagande har nu överklagat länsstyrelsens beslut från den 25 maj 2021 till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### I. Skonaren 1, Hamngatan 4, Viken, BYGG.2021.594

Länsstyrelsen i Skånes beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 22 november 2021 beslut (delegationsbeslut) att bevilja bygglov för ändrad planlösning och utvändig ändring av enbostadshus med nya fönster, takfönster och dörrar i enlighet med ritningar på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats såvitt avser takfönster på södra takfallet av närboende som yrkar att det upphävs och i andra hand att fönstren placeras så högt att de inte medför insyn till deras fastighet.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen av sökande.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

### J. Flora 12, Järnvägsgatan, BYGG.2019.478

Mark- och miljödomstolens dom, angående överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Flora 12 i Höganäs kommun, att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 24 januari 2020 att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Flora 12.

I skrivelse som kom in till nämnden den 1 mars 2021 överklagade närboende nämndens beslut att meddela bygglov.

Nämnden avvisade i beslut den 2 mars 2021 överklagandet som för sent inkommet. De närboende överklagade avvisningsbeslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 28 april 2021 avtog överklagandet.

De närboende har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

### K. Lerberget 49:534, Rättarevägen 46, BYGG.2021.311

Länsstyrelsen i Skånes beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 9 december 2021

(§ 270) att avslå ansökan om bygglov för plank på fastigheten Lerberget 49:534. Sökande har överklagat beslutet till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

### L. Viaköp 3:67, Flintvägen 2, BYGG.2021.617

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 6 december 2021 (D1197) att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av mur på rubricerad fastighet.

Sökande har överklagat beslutet till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### **M. Viaköp 3:66, Flintvägen 4, BYGG.2021.618**

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 6 december 2021 (D1198) att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av mur på rubricerad fastighet.

Sökande har överklagat beslutet till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut står fast.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr FBÄ.2022.1

### § 17

## UNDERRÄTTELSE FRÅN LANTMÄTERIET 2022 (ÄRENDE 17)

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

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

### Underrättelse om begärd förrättning

1. Lerberget 49:707, Lexikonvägen i Höganäs – Avstyckning
2. Stubbarp 39:13 m.fl., Äpplegatan i Viken – Fastighetsreglering
3. Brunby-Bräcke 8:5 och 8:23, Måns Jons väg i Nyhamnsläge – Fastighetsreglering

### Underrättelse om avslutad förrättning

4. Bräcke 2:1 m.fl., Hustoftavägen i Höganäs – Fastighetsbestämning, fastighetsreglering och avstyckning
5. Eleshult 1:6, Eleshultsvägen i Nyhamnsläge – Särskild gränsutmärkning
6. Buskeröd 4:19 m.fl., Brandstorpsvägen i Höganäs – Fastighetsreglering
7. Södåkra 3:5 och 2:17, Gamla Södåkravägen i Jonstorp – Fastighetsbestämning och Avstyckning

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr FBÄ.2021.56

### § 18

## VIKEN 125:1 KARLSFÄLTSVÄGEN 22 AVSTYCKNING FRÅN VIKEN 125:1 (ÄRENDE 18)

### Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Viken 125:1 är en bebyggd jordbruksfastighet om cirka 3,3 ha.

### Planenlighet

Fastigheten är belägen utom detaljplanelagt område. Den bebyggda delen av fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kust och skärgård. Området är utpekad i översiktplanen ÖP2035 som utbyggnadsområde med en tidshorisont på mellanlång sikt. Ett positivt planbesked i det aktuella område finns i nutid inte.

Lantmäteriet vill veta om förhandsbesked eller bygglov krävs för att fastigheten ska bli en lämplig bostadsfastighet i enlighet med fastighetsbildningslagens 3 kap. 1 §.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** tillåta sökt avstyckning för att bilda en ny exploateringsfastighet för framtida bebyggelse. Den obebyggda styckningslotten måste dock detaljplaneras innan ny bebyggelse kan tillåtas.

### Beslutsunderlag

- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2021-11-23 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2021-12-17 - ingen erinran
- Höganäs Energi AB:s remissvar 2021-11-23 - erinran
- Stadsarkitektens remissvar 2021-12-07 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2021-12-02 - ingen erinran
- Bygglovavdelningens remissvar 2021-12-02 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2021-12-06 - ingen erinran

### Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta sökt avstyckning för att bilda en ny exploateringsfastighet för framtida bebyggelse. Den obebyggda styckningslotten måste dock detaljplaneras innan ny bebyggelse kan tillåtas.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta sökt avstyckning för att bilda en ny exploateringsfastighet för framtida bebyggelse. Den obebyggda styckningslotten måste dock detaljplaneras innan ny bebyggelse kan tillåtas.

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Beslutsgång

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

### Förtydliganden

Den obebyggda delen av fastigheten Viken 125:1 avstyckas för bostadsändamål. Den planerade styckningslottens areal är på cirka 2,5 ha. Ett positivt förhandsbesked eller bygglov föreligger inte. Området ligger inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Förutsättningar finns att ansluta trafik till Karlfältsvägen i norr. Enligt gällande översiktsplan är marken som är föremål för avstyckningen utpekad som utbyggnadsområde.

### Skäl för beslut

Den planerade fastighetsbildningsåtgärden ligger utom detaljplanerad mark, men är utpekad i kommunens översiktsplan som ett utbyggnadsområde. Det innebär att kommunen har för avsikt att området kommer att detaljplaneras med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär där bland annat bostäder ingår.

Begärd åtgärd strider därför inte mot tillåtligheten enligt 3 kap 1-3 §§ FBL, varför geodataavdelningen tillstyrker sökt fastighetsbildning.

### Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: [kundcenter@lm.se](mailto:kundcenter@lm.se)

**SIGNATUR**

**§ 19****VIAKÖP 8:1 SJÖHAGAVÄGEN 75 AVSTYCKNING FRÅN VIAKÖP 8:1 (ÄRENDE 19)****Sammanfattning av ärendet**

Viaköp 8:1 är en fastighet som omfattas av strandhed och till stor del vatten. Området har tidigare använts som sten-/grustäkt utan bostadshus. Så småningom har byggnad uppförts, senare byggts om och upprustats till bostadshus. Numera finns ett mindre fritidshus, ett par mindre komplementbyggnader och en större äldre komplementbyggnad i dåligt skick på tomten. Anlagd trädgård och mindre anläggningar finns utspridda både inom tomten och utanför naturreservatets gränser. Runt tomten finns delvis avgränsande buskage, staket och vallar. Utanför hävdade tomtragränser hålles en större gräsyta klippt och tillfartsvägen hålls i körbart skick. Nyttjanderätt har tills nyligen funnits sedan år 1981 som gav rättighetsinnehavarna tillgång till en yta på omkring 10 000 m<sup>2</sup> att nyttja (ingen karta finns tillgänglig), innehållande byggnader och omkringliggande markområde. Det nuvarande yrkandet omfattar ett område på omkring 1 400 m<sup>2</sup>, vilket bygg- och miljönämnden tillstyrkte 2021-08-25. Länsstyrelsen har ingen erinran mot yrkad avstyckning.

Enligt uppgifter som inkommit till Lantmäteriet saknar de befintliga byggnaderna lösning för vatten- och avloppsförsörjning. Att det finns bostadsbyggnad med vatten- och avloppsförsörjning är en viktig del i den lämplighetsprövning som Lantmäteriet utför vid fastighetsbildning.

**Planenlighet**

Området är beläget utanför detaljplanelagt område, omfattas av flertalet riksintressen och strandskydd. Området omges av naturreservat och gränser till Natura 2000-område.

**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** begära att Lantmäteriet förelägger sökanden att ansöka om och erhålla nödvändiga lov och tillstånd innan vidare beslut tages i fastighetsbildningsärendet.

**Beslutsunderlag**

- Miljöavdelningens remissvar 2021-12-17 - med erinran
- VA-avdelningens remissvar 2021-12-06 - med erinran

**Förslag till beslut**

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att begära att Lantmäteriet förelägger sökanden att ansöka om och erhålla nödvändiga lov och tillstånd innan vidare beslut tages i fastighetsbildningsärendet.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att begära att Lantmäteriet förelägger sökanden att ansöka om och erhålla nödvändiga lov och tillstånd innan vidare beslut tages i fastighetsbildningsärendet.

### Beslutsgång

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

### Förtydliganden

Styckningslotten ligger inte inom verksamhetsområdet för kommunalt VA-nät, och ligger så pass långt ifrån närmaste anslutningsmöjlighet att anslutning inte är möjlig.

Miljöavdelningen bedömer att en installation av en sluten tank för wc-vattnet och borring för dricksvatten kräver dispens från de strandskyddsbestämmelser som handläggs lokalt, medan uppförandet av en eller två infiltrationsanläggningar även kräver remittering av dispensärendet till länsstyrelsen eftersom infiltrerande avloppsvatten lätt kan nå intilliggande Natura2000-område.

Att inrätta ett nytt enskilt avlopp kräver tillstånd enligt miljölagstiftningen. Fastighetsägaren uppmanas att söka tillstånd för att inrätta en enskild avloppsanläggning enligt 13 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd hos bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun. I samband med prövningen kommer det göras en bedömning av om vägen är farbar så att det går att tömma och sköta anläggningen.

Fastighetsägaren uppmanas även att söka dispens för ingrepp i strandskyddsområde till lokal tillsynsmyndighet om det blir aktuellt att borra för dricksvatten.

### Skäl för beslut

Godtagbar vatten- och avloppsförsörjning är ett av kraven vid fastighetsbildning, varför geodataavdelningen anser att sakägare i förrättningen ska föreläggas att ansöka om nödvändiga lov för att trygga detta till yrkade styckningslotten.

### Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: [kundcenter@lm.se](mailto:kundcenter@lm.se)

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.5

## § 20

### PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 20)

#### Sammanfattning av ärendet

Plan- och bygglovschefen Gulistan Batak 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

2022-02-02

Dnr DIA.2022.6

## § 21 MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 21)

### Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.7

### § 22

### STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 22)

#### Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades denna gång.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.8

### § 23

## INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 23)

### Sammanfattning av ärendet

Plan- och bygglovschefen Gulistan Batak informerar i aktuellt ärende.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

### Beslutsunderlag

- Inkomna ärenden till bygglov 2021-11-25 -- 2022-01-11.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.9

### § 24

## ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - BYGG (ÄRENDE 24)

### 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 2021-11-27 -- 2022-01-11.

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.10

### § 25

## ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - MILJÖ (ÄRENDE 25)

### 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 2021-11-25 -- 2022-01-12

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.11

### § 26

## ANMÄLAN AV GODKÄNDA KONTROLLANSVARIGA (ÄRENDE 26)

### 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 2021-11-27 -- 2022-01-11.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.12

### § 27

## EKONOMISK RAPPORT - BYGG (ÄRENDE 27)

### Sammanfattning av ärendet

Plan- och bygglovschefen Gulistan Batak 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

2022-02-02

Dnr DIA.2022.13

### § 28

## EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 28)

#### Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr DIA.2022.15

### § 29

## ÅRSREDOVISNING 2021 (ÄRENDE 29)

#### Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden redovisar i sin årsredovisning resultat och måluppfyllelse för 2021.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna förslag till bygg- och miljönämndens årsredovisning för 2021.

**att** överlämna bygg- och miljönämndens beslut angående årsredovisning 2021 till kommunfullmäktige.

#### Beslutsunderlag

- Bygg- och miljönämndens årsredovisning för 2021. BMN-bilaga 1.

#### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen och miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till bygg- och miljönämndens årsredovisning för 2021 och att överlämna bygg- och miljönämndens beslut angående årsredovisning 2021 till kommunfullmäktige.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till bygg- och miljönämndens årsredovisning för 2021 och att överlämna bygg- och miljönämndens beslut angående årsredovisning 2021 till kommunfullmäktige.

#### Beslutsgång

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

#### Beslutet ska skickas till

- Kommunfullmäktige

**SIGNATUR**

**§ 30****UPPFÖLJNING AV INTERN KONTROLL 2021 (ÄRENDE 30)****Sammanfattning av ärendet**

Av 6 kap. 7 § första och andra stycket kommunallagen (1991:900) framgår att nämnderna skall, var och en inom sitt område, se till att den egna verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de övriga föreskrifter som gäller för verksamheten. De skall också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt. Bygg- och miljönämnden kan konstatera att momenten inköp samt uppföljning av domar och beslut från överinstanser i den interna kontrollplanen inte visar på några avvikelser. Avvikelse har däremot påträffats under momenten handläggningstid samt registrering och diarieföring av allmän handläggning. Avvikelserna har uppkommit på grund av ett oförutsett högt inflöde av bygglovsansökningar i kombination med sjukskrivningar i pandemins spår. Förbättringsåtgärder är genomförda i form av såväl utbildning som genomgång av rutiner och rekrytering av fler handläggare.

**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna uppföljningen av den interna kontrollplanen för 2021.

**Beslutsunderlag**

- Bygg- och miljönämndens rapport över uppföljning av den interna kontrollplanen för 2021. BMN-bilaga 2.

**Förslag till beslut**

Plan- och bygglovsavdelningen och miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna uppföljningen av den interna kontrollplanen för 2021.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna uppföljningen av den interna kontrollplanen för 2021.

**Beslutsgång**

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

**Beslutet ska skickas till**

- Kommunfullmäktige

**SIGNATUR**



## **§ 31**

### **TILLSYNSPLAN 2022, BEHOVSUTREDNING 2022-2024 - MILJÖ (ÄRENDE 31)**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Ett förslag till tillsynsplan 2022 och behovsutredning 2022-2024 har tagits fram utifrån det tillsynsbehov som finns inom miljö-, hälsa-, tobaks- och livsmedelsområdet. Tillsynsplanen delas upp på respektive handläggare, som därmed får en individuell plan för året.

Tillsynsplanen ska antas av bygg- och miljönämnden.

Enligt förordningen om tillsyn enligt miljöbalken och Livsmedelsverkets föreskrifter ska behovet av tillsyn uppdateras och en tillsynsplan upprättas av den nämnd som ansvarar för denna tillsyn.

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

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** anta förslag till Tillsynsplan 2022 och behovsutredning 2022-2024 för miljöavdelningens verksamhet.

#### **Beslutsunderlag**

- Tillsynsplan 2022 och behovsutredning 2022-2024.

#### **Förslag till beslut**

Miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att anta förslag till Tillsynsplan 2022 och behovsutredning 2022-2024 för miljöavdelningens verksamhet.

#### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att anta förslag till Tillsynsplan 2022 och behovsutredning 2022-2024 för miljöavdelningens verksamhet.

#### **Beslutsgång**

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

#### **Beslutet ska skickas till**

- Akten

## **SIGNATUR**



## § 32

### HÖGANÄS NORRA HÄLJARÖD 2:30 ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS (ÄRENDE 32)

#### Sammanfattning av ärendet

Alex Buitenhuis har tidigare getts positivt förhandsbesked för byggnation av nytt bostadshus inom norra delen av fastigheten Norra Häljaröd 2:30. Ansökan om strandskyddsdispens avser anläggandet av grusväg till denna byggnation, här omedelbart öster om fastigheten och på Norra Häljaröd 19:1, då utrymme saknas inom den egna tomten. Aktuell yta är åker och inte detaljplanelagd.

#### Lokalisering med mera

Området ligger inom utökat strandskyddsområde vid Skälderviken och berörs av riksintressena kustzon, naturvård och rörligt friluftsliv.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utifrån en prövning av ansökan mot 7 kap. 13 och 15 §§ konstatera att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävs.

#### Förslag till beslut

Stadsmiljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utifrån en prövning av ansökan mot 7 kap. 13 och 15 §§ konstatera att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävs.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utifrån en prövning av ansökan mot 7 kap. 13 och 15 §§ konstatera att dispens från strandskyddsbestämmelserna inte krävs.

#### Beslutsgång

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

#### Särskilda skäl till dispens

För att dispens ska kunna prövas måste det enligt lag finnas ”särskilda skäl”. Som särskilt skäl har sökande angett att

- Den aktuella åtgärden sker på mark som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

## SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Lagrum

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken 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 § miljöbalken till att *långsiktigt* trygga förutsättningarna för *allmansrättslig tillgång till strandområden*, och *bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten*.

Kommunen får dock enligt 7 kap 18 b § miljöbalken lämna dispens om särskilda skäl föreligger. En dispens ska enligt 7 kap 26 § miljöbalken vara förenlig med strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 25 § miljöbalken 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 ska tillgodoses.

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

### Avvägning och skäl för beslut

För en bedömning om det finns särskilda skäl ska ansökan prövas utifrån möjligheten att tillgodose behoven utanför området. I det här fallet finns bara ytterligare en möjlighet, det är genom grannfastigheten väster om – på baksidan av gårdsbyggnaderna. En sådan åtgärd förutsätter grannfastighetens medgivande eller servitut. Sträckan blir även avsevärt längre. Det valda läget är motiverat.

Som särskilt skäl har angetts att ” Den aktuella åtgärden sker på mark som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.” För att det skälet ska kunna användas ska marken vara helt och hållet ianspråktagen, exempelvis som en väl avgränsad bostadstomt med hemfridszon. Åkermark uppfyller inte de premisserna. Särskilt skäl saknas.

Men krävs dispens för anläggandet av väg? Att anlägga väg, är det en del i förberedelsearbetena? I Naturvårdsverkets handbok 2009:4, utgåva 2, Strandskydd – en vägledning för planering och prövning sägs följande på sidan 14

” ...Detta gäller förberedelsearbeten till bebyggelse, till exempel trädfällning, grävning eller schaktning för husgrund eller källare. Samma sak gäller *anläggning av väg* som inte avser de

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

## PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

areella näringarnas behov, sprängning eller andra ingrepp som förberedelse för en verksamhet...”

För att möjliggöra bostadsbyggnationen behövs en väg ut till Farhultsvägen. Den åtgärden är därför förberedande enligt 3:e punkten i 7 kap 15 § miljöbalken.

Enligt 2:a punkten i 7 kap 15 § miljöbalken får inte ”...andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt”. Förbudet mot att anlägga väg gäller således endast om det har en avhållande effekt på allmänheten. Ytan nyttjas idag som åker. Så länge åkern är besädd är den inte allemansrättslig tillgänglig. Utifrån det bör den i normalfallet vara tillgänglig under vintern. Har då vägen en avhållande effekt? Ansökan avser anläggandet av en grusväg utmed ett stengärde som är fastighetsgränsen, men utanför bostadstomten. Vägen kommer att kunna användas även av lantbruksmaskiner till åkern. Och åkern har redan idag en avhållande effekt och effekten av en väg är här snarare det motsatta, dvs. området kommer bli mer tillgängligt. Där är inte heller något i området som motiverar en passage. Utifrån det bör vägen inte anses hindra eller avhålla allmänheten.

Har då vägen en väsentlig påverkan på livsvillkoren för djur- eller växtarter enligt 3:e punkten i 7 kap 15 § miljöbalken? Den mark som tas i anspråk är åker med sandjord. Stengärdet berörs inte. Åkern sköts konventionellt med ex. kemisk bekämpning. Påverkan bör därför inte anses vara väsentlig.

En dispens får inte motverka strandskyddets syften, se 7 kap 13 § miljöbalken. En grusväg utanför tomtmark motverkar inte förutsättningarna för *allemansrättslig tillgång till strandområden*. Det andra syftet, att *bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten* bedöms inte motverkas eftersom växt- och djurliv *inte väsentligen* påverkas.

Sammanfattningsvis konstateras då att dispens inte krävs för anläggandet av en grusväg på Norra Häljaröd 19:1, detta utmed fastigheten Norra Häljaröd 2:30 östra sida.

### Upplysningar

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

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa i enlighet med 2 kap lagen om kulturminnen m m. omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Detta är en generell bestämmelse i kulturminneslagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager mm.

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Akten

### SIGNATUR



### § 33

## HÖGANÄS SVANEBÄCK 1:137 ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS (ÄRENDE 33)

#### Sammanfattning av ärendet

Höganäs kommun har ansökt om strandskyddsdispens för byggnation av ett cykelväderskydd vid busshållplats, vilken ska ersätta en befintlig. Nuvarande är skadat av väder och vind samt saknar dispens. Den nya byggnaden blir cirka 28,85 kvadratmeter. Platsen berörs av detaljplan 1284-P58, laga kraft 1988. Enligt plankartan bedöms nuvarande cykelväderskydd ligga på gatumark.

#### Lokalisering med mera

Området ligger inom utökat strandskyddsområde vid Öresund och berörs av riksintresset kustzon.

#### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggandet av ett cykelväderskydd på cirka 29 kvadratmeter inom Svanebäck 1:137 enligt vad som framkommit i ansökan.
- att** inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

#### Förslag till beslut

Stadsmiljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggandet av ett cykelväderskydd på cirka 29 kvadratmeter inom Svanebäck 1:137 enligt vad som framkommit i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

#### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggandet av ett cykelväderskydd på cirka 29 kvadratmeter inom Svanebäck 1:137 enligt vad som framkommit i ansökan och att inte meddela någon tomtplatsavgränsning enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

#### Särskilda skäl till dispens

För att dispens ska kunna prövas måste det enligt lag finnas ”särskilda skäl”. Som särskilda skäl har sökande angett att dispens behövs

- för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

#### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

### Lagrum

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken får inom strandskyddsområde inte

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

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

Kommunen får dock enligt 7 kap 18 b § miljöbalken lämna dispens om särskilda skäl föreligger. En dispens ska enligt 7 kap 26 § miljöbalken vara förenlig med strandskyddets syften.

Enligt 7 kap 25 § miljöbalken 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 ska tillgodoses.

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

### Avvägning och skäl för beslut

Ansökan avser byggnation av cykelväderskydd som ska ersätta ett befintligt sådant. Det senare har tillkommit någon gång under 1990-talet och det är oklart om platsen då omfattades av utökat strandskydd, detta då dispens saknas. Den nya byggnaden prövas därför utifrån att det är en helt ny byggnad och omfattas av miljöbalkens 7 kapitel 15 §, punkt 1, som säger "Inom strandskyddsområde får inte....nya byggnader uppföras".

För en bedömning om det finns särskilda skäl ska ansökan prövas utifrån möjligheten att tillgodose behoven utanför området. Ansökan avser ett cykelväderskydd i direkt anslutning till busshållplats och väg. Det får ses som svårt att tillgodose det behovet på annan plats än valt läge.

Ett cykelväderskydd behöver inte ligga vid vatten varför det först angivna skälet är mindre lämpligt att hänvisa till.

Det andra skälet - för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området - är mer lämpligt. Det är ett angeläget allmänt intresse att kunna erbjuda cykelväderskydd i direkt anslutning till en i Viken centralt belägen busshållplats. Särskilt skäl för dispens är därför uppfyllt.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

En dispens får inte motverka strandskyddets syften, se 7 kap 13 § miljöbalken. Ett cykelväderskydd motverkar inte förutsättningarna för *allemansrättslig tillgång till strandområden*, dels då marken är planlagd som gatumark, dels då ytan även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten. Det andra syftet, att *bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten* bedöms inte motverkas eftersom växt- och djurliv saknas på den aktuella ytan.

Med hänsyn till vad som nu sagts bedöms därför en dispens inte motverka strandskyddets syften och vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms det enskilda intresset för ett cykelväderskydd väga tyngre.

Enligt 7 kap 18 f § miljöbalken 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.

### Upplysningar

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

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa i enlighet med 2 kap lagen om kulturminnen m m. omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Detta är en generell bestämmelse i kulturminneslagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager mm.

Enligt 7 kap 18 h § miljöbalken 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
- Akten

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BÄ.2021.128

### § 34

## ELESHULT 1:11 BRUNNBYVÄGEN 2A ANMÄLAN OM TAGIT I BRUK UTAN STARTBESKED - BEGÄRAN OM AVGIFTSREDUCERING AV BYGGSANKTIONSAVGIFT (ÄRENDE 34)

### Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-12-09 att påföra Fredrik Krieg en byggsanktionsavgift motsvarande 16 362 kronor (dnr BÄ.2021.128/§262) för att ha tagit en lokal i anspråk på fastigheten Eleshult 1:11 innan nämnden givit givit startbesked.

Fredrik Krieg har 2022-01-21 begärt att påförda sanktionsavgift ska reduceras och därvid anfört bland annat följande: Miss Crickets har sökt bygglov för restaurangverksamhet/ cafe med avsikt att framgent kunna ha sittande gäster inomhus. Eftersom lokalen haft ett tidigare godkänt bygglov för butik har Miss Crickets hanterat lokalen som sådan. Miss Crickets har inte haft sittande gäster inomhus, utan enbart en serveringsbänk med take-away-servering. Folkhälsomyndighetens gällande riktlinjer för antal personer i butikslokal har följts. Miss Crickets har inte heller påfrestat ventilation eller avlopp eftersom verksamheten inte haft tillagning av mat, eller haft en övervägande mängd disk/fettavrinning. Samtliga större diskmoment har gjorts hos grannrestaurangen Läget som har godkänd VVS för restaurangverksamhet. Lokalen har använts som butik och inte restaurang och lokalen har därmed inte tagits i anspråk för väsentligen annat ändamål än tidigare.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §262.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §262.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §262.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

Av detaljplanebestämmelsen för den byggnad där den aktuella lokalen finns och där Miss Crickets bedrivit caféverksamhet stipuleras *handelsverksamhet*. Av planbestämmelsekatalogen för den tid då detaljplanen togs fram innefattar handelsverksamhet även *restaurangverksamhet*. Med hänsyn härtill och mot bakgrund av hur verksamheten enligt Fredrik Krieg faktiskt har bedrivits kan den aktuella lokalen inte anses ha tagits i anspråk eller inretts för väsentligen annat ändamål än det som lokalen tidigare använts för. Påförd byggsanktionsavgift ska därför undanröjas.

### SIGNATUR



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Bygg- och miljönämnden upplyser Fredrik Krieg att innan förevarande lokal tas i anspråk på sätt som förutsatts i givet lov för verksamheten ska såväl start- som slutbesked inhämtas.

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Akten

**SIGNATUR**





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BÄ.2021.129

### § 35

## ELESHULT 1:11 BRUNNBYPVÄGEN 2A ANMÄLAN OM TAGIT I BRUK UTAN SLUTBESKED - BEGÄRAN OM AVGIFTSREDUCERING AV BYGGSANKTIONSAVGIFT (ÄRENDE 35)

### Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-12-09 att påföra Fredrik Krieg en byggsanktionsavgift motsvarande 6 545 kronor (dnr BÄ.2021.129/§263) för att ha tagit en lokal i anspråk på fastigheten Eleshult 1:11 innan nämnden givit givit slutbesked.

Fredrik Krieg har 2022-01-21 begärt att påförda sanktionsavgift ska reduceras och därvid anfört bland annat följande: Miss Crickets har sökt bygglov för restaurangverksamhet/ cafe med avsikt att framgent kunna ha sittande gäster inomhus. Eftersom lokalen haft ett tidigare godkänt bygglov för butik har Miss Crickets hanterat lokalen som sådan. Miss Crickets har inte haft sittande gäster inomhus, utan enbart en serveringsbänk med take-away-servering. Folkhälsomyndighetens gällande riktlinjer för antal personer i butikslokal har följts. Miss Crickets har inte heller påfrestat ventilation eller avlopp eftersom verksamheten inte haft tillagning av mat, eller haft en övervägande mängd disk/fettavrinning. Samtliga större diskmoment har gjorts hos grannrestaurangen Läget som har godkänd VVS för restaurangverksamhet. Lokalen har använts som butik och inte restaurang och lokalen har därmed inte tagits i anspråk för väsentligen annat ändamål än tidigare.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §263.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §263.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att undanröja påförda byggsanktionsavgift i nämndens beslut 2021-12-09 i ärende §263.

### Beslutsgång

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

### Skäl för beslut

Av detaljplanebestämmelsen för den byggnad där den aktuella lokalen finns och där Miss Crickets bedrivit caféverksamhet stipuleras *handelsverksamhet*. Av planbestämmelsekatalogen för den tid då detaljplanen togs fram innefattar handelsverksamhet även *restaurangverksamhet*. Med hänsyn härtill och mot bakgrund av hur verksamheten enligt Fredrik Krieg faktiskt har bedrivits kan den aktuella lokalen inte anses ha tagits i anspråk eller inretts för väsentligen annat ändamål än det som lokalen tidigare använts för. Påförd byggsanktionsavgift därför ska undanröjas.

### SIGNATUR





HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Bygg- och miljönämnden upplyser Fredrik Krieg att innan förevarande lokal tas i anspråk på sätt som förutsatts i givet lov för verksamheten ska såväl start- som slutbesked inhämtas.

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Akten

**SIGNATUR**



HÖGANÄS  
KOMMUN

# PROTOKOLL

## BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-02-02

Dnr BYGG.2021.752

### § 36

## RÖRET 5 BRUKSGATAN 42 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV INDUSTRI/LAGERBYGGNAD; ÄNDRA FASAD PÅ SKÄRMTAK TILL SVART PLÅTFASAD, SÄTTA UPP VÄGGAR PÅ STORLAGER - INFORMATIONÄRENDE (ÄRENDE 36)

### Sammanfattning av ärendet

Bygglovhandläggaren Emelie Demfelt informerar i aktuellt ärende.

### Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** delegera till plan- och bygglovsavdelningen att fatta beslut i ärendet BYGG.2021.752 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

### Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till plan- och bygglovsavdelningen att fatta beslut i ärendet BYGG.2021.752 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till plan- och bygglovsavdelningen att fatta beslut i ärendet BYGG.2021.752 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

### Beslutsgång

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

**SIGNATUR**