

**Byggnadsnämnden**

<b>Plats och tid</b>	Varagårdsskolans aula, torsdagen den 24 mars 2022 kl 14:00		
<b>Beslutande</b>	Kalle Holm (SD), Ordförande Claes Osslén (SD) Raymond Blixt (SD) Sven-Ingvar Blixt (SD) ersättare för Adam Brorsson (M) Göran Palmkvist (M), 1:e vice ordförande	Liselott Ljung (S), 2:e vice ordförande Kai Christiansen (S) Nils-Erik Sandberg (S) Bertil Johansson (S)	
<b>Ersättare</b>	Thomas Olsén (SD) Michael Sörensen (SD) Magnus Olsson (SD)	Sofia Hallqvist (S)	
<b>Övriga närvarande</b>	Anneli Gille, förvaltningschef Sara Agerblom, bygglovshandläggare Frida Astberg, byggnadsinspektör Farhan Javanmiri, nämndsekreterare Sari Nymberg, administrativ handläggare	Jeppe Appelin, planarkitekt Elinor Thornblad, planarkitekt Per Sandell, controller	
<b>Justerare</b>	Kai Christiansen		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Kommunhuset, 2022-03-29		
<b>Underskrifter</b>			
<b>Sekreterare</b>	Sari Nymberg	Paragrafer	§§ 17-29
<b>Ordförande</b>	Kalle Holm		
<b>Justerare</b>	Kai Christiansen		
	<b>ANSLAGSBEVIS</b> Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2022-03-24		
<b>Anslaget är uppsatt</b>	2022-03-30 – 2022-04-21		
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Kommunhuset		
<b>Underskrift</b>	Sari Nymberg		

**Byggnadsnämnden****Ärendelista**

§ 17	Dnr 2022-00005 <b>Närvaro och justerare</b> .....	<b>3</b>
§ 18	Dnr 2022-00006 <b>Fastställande av dagordning</b> .....	<b>4</b>
§ 19	Dnr 2022-00007 <b>Inkomna skrivelser och information</b> .....	<b>5</b>
§ 20	Dnr 2022-00008 <b>Ekonomisk redovisning, mars</b> .....	<b>6</b>
§ 21	Dnr 2022-00022 <b>Årsredovisning 2021</b> .....	<b>7</b>
§ 22	Dnr 2022-00009 <b>Redovisning av delegationsbeslut</b> .....	<b>9</b>
§ 23	Dnr 2022-00017 <b>Förslag till grönstrukturplan för Bjuvs kommun</b> .....	<b>10</b>
§ 24	Dnr 2021-00013 <b>Samråd- Detaljplan för del av Billesholms gård 10:1, 10:11 samt 10:24</b> .....	<b>13</b>
§ 25	Dnr 2021-00064 <b>Detaljplan för kvarteret Orren 2 m fl - antagande</b> .....	<b>14</b>
§ 26	Dnr 2022-00020 <b>Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning, industri till varandrahem 12:14.</b> .....	<b>16</b>
§ 27	Dnr 2022-00019 <b>Ansökan om bygglov för solceller, Bjuv</b> .....	<b>19</b>
§ 28	Dnr 2022-00021 <b>Förslag till byggsanktionsavgift, Bjuv</b> .....	<b>23</b>
§ 29	Dnr 2022-00010 <b>Övriga anmälda frågor</b> .....	<b>27</b>

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 17

Dnr 2022-00005

**Närvaro och justerare**

Till justerare av mötets protokoll föreslås Kai Christiansen (S).

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att utse Kai Christiansen (S) till att justera mötets protokoll.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 18

Dnr 2022-00006

**Fastställande av dagordning**

Föreligger förslag till dagordning daterad 2022-03-24

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna den förslagna dagordningen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 19

Dnr 2022-00007

**Inkomna skrivelser och information****Sammanfattning**

- Anneli Gille, förvaltningschef, informerar nämnden om Planuppdrag för del av Billesholms gård 9:325 "Alberts Schaktet" m.fl. Bygghkoncept Syd AB har inkommit med ett förslag på byggnation för del av Billesholms gård 9:325 "Alberts Schaktet".
- Anneli Gille, förvaltningschef, informerar nämnden om beslut från Länsstyrelsen om upphävande av skyddsområde och skyddsbestämmelse för Bjuvs kommuns grundvattentäkt vid Ljungsgård.
- Anneli Gille, förvaltningschef, informerar nämnden om revidering av reglemente för vård- och omsorgsnämnden efter flytt av bostadsanpassningsbidrag till byggnadsnämnden, från och med 1 april 2022.
- Anneli Gille, förvaltningschef, informerar nämnden om beslut från Länsstyrelsen avseende fastigheten Bjuv Bosarp 1:14 i Bjuvs kommun. Länsstyrelsen lämnar dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av sex alléträd, nedtagning av tio alléträd till högstubbar samt beskärning av tre alléträd i enlighet med ansökan och i övrigt lämnade uppgifter.
- Anneli Gille, förvaltningschef informerar nämnden att det inkommit en brådskande remiss från Regeringskansliet, Finansdepartementet, av promemorian Insatser på plan och byggområdet med anledning av invasionen av Ukraina. Bjuvs kommun är igång med iordningställande av tillfälliga boende för kommande flyktingar.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 20

Dnr 2022-00008

**Ekonomisk redovisning, februari****Sammanfattning**

Den ekonomiska rapporten för januari – februari 2022 visar en positiv avvikelse i förhållande till budget med 396 tkr. Förvaltningen har under perioden haft lägre kostnader för personal än budgeterat, vilket främst beror på en vakans inom bygglov. Denna vakans ersätts till viss del med en konsult, vilket förklarar en del av de högre kostnaderna för övriga externa kostnader. Där ryms även högre kostnader för GIS och andra system i förhållande till budget.

Intäkterna ligger 340 tkr högre än det som är budgeterat för januari - februari 2022. Det beror bland annat på två större bygglov under 2021 och där arbetet har pågått även under 2022.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, Anneli Gille, 2022-03-15  
Ekonomisk rapport februari 2022 (Byggnadsnämnden)

**Förvaltningens förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att godkänna den ekonomiska rapport för januari - februari 2022.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna den ekonomiska rapporten för januari – februari 2022.

*Beslutet skickas till*

Kommunstyrelsen

Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 21

Dnr 2022-00022

**Årsredovisning byggnadsnämnden, 2021****Sammanfattning**

Byggnadsnämnden ansvarar för framtagande av detaljplaner, lov och tillsyn enligt PBL, karta och mätning samt bostadsanpassning. Nämnden ansvarar också för kulturmiljö, strandskyddsfrågor, namngivning och lägenhetsregistret. Under 2021 har byggnadsnämnden gått med ett överskott, främst beroende på vakanser och partiella tjänstledigheter. Målen i budgeten är uppfyllda till största del.

**Målen**

De tre detaljplaner byggnadsnämnden har antagit under året har givit förutsättningar för att bygga cirka 300 bostäder, ett LSS-boende och en säkrare trafiklösning vid Foodhills. Byggnadsnämnden har även upphävt en gammal detaljplan för industriändamål och som inte var funktionell längre. 36 nya bostäder har byggts under året, vilket är under målet på 90 nya bostäder. Tillsynsarbetet pågår och vidareutvecklas. Byggnadsförvaltningen har kort handläggningstid på sina ärenden och vinnlägger sig om att ge god och professionell service. Förvaltningen arbetar också för att minska pappersanvändningen och även i övrigt få ett mer digitalt arbetssätt.

**Ekonomi**

Byggnadsnämnden får ett ekonomiskt överskott 2021. Detta överskott härrör främst från en vakans inom bygglov och partiella tjänstledigheter. En del av bygglovsvakansen har ersatts med en konsult, vilket bidrar till den högre kostnaden för "övriga externa kostnader" än budgeterat. Där finns också högre kostnader för IT-system.

**Personalen**

Personalen på byggnadsförvaltningen är engagerade och motiverade, vilket inte minst syns på den medarbetarundersökning som gjordes under hösten 2021. HME-indexet (Hållbart medarbetarengagemang) har tyvärr sjunkit sedan året innan, men de parametrar som handlar om motivation har höjts. Sjukfrånvaron är mycket låg.

**Beslutsunderlag**

Årsredovisning 2021, Byggnadsnämnden  
Tjänsteskrivelse 2021-02-21, Anneli Gille

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

**Förvaltningens förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att godkänna "Årsredovisning 2021 Byggnadsnämnden" och överlämna den till kommunfullmäktige.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna "Årsredovisning 2021 Byggnadsnämnden" och överlämna den till kommunfullmäktige.

*Beslutet skickas till:*  
Ekonomiavdelningen  
Kommunstyrelsen  
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------



**Byggnadsnämnden**

§ 22

Dnr 2022-00009

**Redovisning av delegationsbeslut**

**Sammanfattning**

Redovisning av delegationsbeslut 2022-02-01 – 2022-02-28.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 23

Dnr 2022-00017

**Förslag till grönstrukturplan för Bjuvs kommun****Sammanfattning**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att skicka ut "Förslag till grönstrukturplan för Bjuvs kommun" på remiss till berörda parter.

Tanken med grönstrukturplanen är att visa en viljeinriktning avseende grönstrukturen inom kommunen. Grönstrukturplanen innehåller ett planförslag samt en strategisk handlingsplan avseende grönstrukturen i Bjuvs kommun.

Bjuvs kommun har i dagsläget ingen grönstrukturplan och detta är således ett helt nytt dokument.

Byggnadsförvaltningen ställer sig positiva till grönstrukturplanens innehåll och de redovisade målsättningarna men har också ett antal synpunkter. I det fortsatta arbetet är det viktigt att bryta ner mål och strategier till handlingsplaner och planeringsunderlag, som fungerar som ett stöd i planerings- och bygglovsprocesserna. Vilket redan har gjorts. Detta arbete skulle ha gjorts i nära samverkan med berörda förvaltningar, förvaltningen anser dock att så har inte skett. Framåt är det viktigt att se över möjligheterna för bättre samverkan. Vidare behöver grönstrukturplanens placering bland de andra strategiska dokumenten klargöras.

Det fortsatta arbetet med grönstrukturplan bör också samordnas med andra program så som Lekplatsprogrammet för Bjuvs kommun, med fokus på att skapa en samsyn, identifiera och redovisa eventuella målkonflikter.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, Sulejman Ovcina 2021-03-07

Tjänsteskrivelse, Kommunstyrelsens förvaltning, 2022-02-16

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut, 2022-02-23, § 41

Förslag till Grönstrukturplan för Bjuvs kommun (inklusive bilagor, kunskapsunderlag och Bjuvs 2040)

**Ärendet**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-02-23 att remittera förslag till grönstrukturplan för Bjuvs kommun till berörda parter. Svar önskas senast den 31 mars.

Grönstrukturplanens syfte är att:

- utgöra ett underlag för den fysiska planeringen,

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

- ange mål, strategier och ställningstagande för kommunens arbete med planering och förvaltning av grönstrukturen,
- på en övergripande nivå peka ut strategiska åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av kommunens gröna och blåa struktur,
- påvisa ytor och områden som ökar kommunens attraktivitet vara ett underlag och stöd för utformning av grönstrukturen, prioritering och verksamhetsplanering inom de förvaltningar som ansvarar för planering och förvaltning av parker, natur och fritid,
- bidra till att de nationella miljökvalitetsmålen, folkhälsomålen och målen för friluftsliv kan uppfyllas på lokal nivå.

I grönstrukturplanen formuleras fyra övergripande mål:

- attraktiv & trygg grönstruktur, för boende, näringsliv och besökare,
- hälsofrämjande grönstruktur, för människor genom parker och naturområden,
- sammanhängande grönstruktur, där människor, växt- och djurliv länkas samman,
- robust grönstruktur, för att möta framtidens utmaningar som klimatförändringar, förlust av biologisk mångfald mm.

Grönstrukturplanen innehåller ett planförslag samt en strategisk handlingsplan avseende grönstrukturen i Bjuvs kommun.

Sammantaget ställer byggnadsförvaltningen sig positiva till grönstrukturplanen, dess huvudsakliga upplägg samt de mål och strategier som redovisas. Grönplaneringen är en viktig del i att bygga en hållbar kommun. Grönstrukturplanens ansats till ett helhetsgrepp kring kommunens gröna och blåa struktur av kommunens parker och naturområden är välkommen och efterfrågad. Byggnadsförvaltningen har inte varit delaktig i arbetet med grönstrukturplanen. Vår uppfattning är att vår kunskap och deltagande vid framtagandet av grönstrukturplanen och den strategiska handlingsplanen hade medfört att målkonflikter kan identifieras och hanteras mellan olika intressen i ett tidigt stadium i arbetet.

Vi är hjälpta om grönstrukturplanens mål och strategier kan brytas ner till konkreta och tydliga planeringsunderlag. Det kan vara ett stöd och vägledning för våra planerings- och bygglovsprocesser. Kartor är ett bra verktyg men kan utvecklas mer.

Det behöver klargöras på vilken nivå grönstrukturplanen ska placeras bland de kommunala styrdokumenterna.

Grönstrukturplanen innebär att det skapas en större förståelse och kunskap om vilka värden som finns i parker och naturområden. Det ger troligen på längre sikt en mer hållbar och attraktiv kommun. Men det innebär också vissa fördjupande avvägningar i plan- och byggprocessen, som till en början kan innebära att ärenden tar längre tid och kräver mer resurser av byggnadsförvaltningen. Om grönstrukturplanen kan utvecklas och

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

kompletteras i enlighet med våra synpunkter, bedömer vi att detta kan minskas allt eftersom rutiner och erfarenhet skapas.

**Byggnadsförvaltningens förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att skicka över byggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som eget yttrande över remiss "Förslag till grönstrukturplan", till kommunstyrelsens arbetsutskott.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att skicka över byggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse *som eget yttrande över remiss "Förslag till grönstrukturplan", till kommunstyrelsens arbetsutskott.*

*Beslutet skickas till:*

Kommunstyrelsens arbetsutskott  
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 24

Dnr 2021-00013

**Samråd- Detaljplan för del av Billesholms gård 10:1,  
10:11 samt 10:24**

**Sammanfattning**

Syftet med planen är att omvandla parkmark till kvartersmark för småindustriändamål för att kunna möjliggöra för en fastighetsbildning.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-03-10  
Plankarta 2022-03-10  
Planbeskrivning 2022-03-10  
Fastighetsförteckning 2022-01-21  
Undersökning miljöbedömning 2022-03-10

**Förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att skicka ut planförslaget på samråd.

Att besluta att detaljplanen ej antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-03-10.

**Yrkanden**

Claes Olssén (SD), Raymond Blixt (SD), Liselott Ljung (S) och Kai Christiansen (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut planförslaget på samråd.

Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ej antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-03-10.

*Beslutet skickas till*

Byggnadsförvaltningen  
Diariet  
Planarkitekt Jeppe Appelin  
Förvaltningschef Anneli Gille

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 25

Dnr 2021-00064

**Detaljplan för kvarteret Orren 2 m fl - antagande****Sammanfattning**

Bjuvs kommun har förvärvat ett antal fastigheter inom kvarteret Orren och har utlyst en markanvisningstävling med syfte att utveckla platsen med bostäder. Detaljplan för Orren 2 m fl i Bjuv utgår från det vinnande markanvisningsförslaget och föreslår en varierande bebyggelse med bostäder i olika utformning, storlek och höjd, ett torg med centrumverksamheter i bottenvåningarna och en förstärkt koppling till Folketshusparken.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att förtäta och bebygga fastigheterna Orren 2 m fl i Bjuv med bostäder, centrumverksamheter och torg och gata. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 25 augusti-30 september 2021. Granskning skedde mellan den 22 december 2021 och den 4 februari 2022.

Detaljplanen drivs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-03-10  
Plankarta 2022-03-10  
Planbeskrivning 2022-03-10  
Fastighetsförteckning 2022-02-19  
Granskningsutlåtande 2022-03-10

**Förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta detaljplan för Orren 2 m fl i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län

**Yrkande**

Claes Olssén (SD), Raymond Blixt (SD) och Göran Palmkvist (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Liselott Ljung (S), Kai Christiansen (S), Nils-Erik Sandberg (S) och Bertil Johansson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tillägg på 1,0 parkeringsplatser för varje lägenhet.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

Sven-Ingvar Blixt (SD) yrkar på återremiss med tillägg 2,0 parkeringsplatser per lägenhet.

Ordförande föreslår att ärendet ska avgöras under dagens sammanträde.

**Propositionsordning**

Ordförande ställer Sven-Ingvar Blixt (SD) yrkande om återremiss av ärendet mot ordförandes förslag om att ärendet ska avgöras under dagens sammanträde och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt ordförandes förslag.

Ordförande ställer proposition på Liselott Ljung (S), Kai Christiansen (S), Nils-Erik Sandberg (S), Bertil Johansson (S) och mot förvaltningens förslag och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplan för Orren 2 m fl i Bjuv, Bjuvs kommun, Skåne län.

**Reservation**

Sven-Ingvar Blixt (SD) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

*Beslutet skickas till:*  
Planeringsavdelningen  
Elinor Thornblad  
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 26

Dnr 2022-00020

**Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning, industri till varandrahem 12:14.****Sammanfattning**

Byggnadsnämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om förhandsbesked för ändrad användning av industribyggnad till vandrarhem i del av huvudbyggnaden på fastigheten SKROMBERGA 12:14.

Den tänkta lokalen är belägen i en gammal bruksmiljö där fastighetsägarna vill utveckla ett Hälsa & Må väl center i Ekeby, i samma byggnad har fastighetsägarna redan inrett ett gym.

Lokalen som fastighetsägarna vill bygga om till vandrarhem omfattar ungefär 292 kvadratmeter i bottenplan. Bottenplan är tänkt att rymma reception, konferenslokal samt wc och på plan 2 vill fastighetsägarna inreda 4 lägenheter.

Konferenslokalen ska även kunna användas för att i framtiden utöka gymmet. Parkeringsplatser kommer att utökas på ytan framför byggnaden där det idag redan finns parkering för gymmets gäster, det kommer också att finnas möjlighet för husbilar och husvagnar att parkera där samt nyttja wc och dusch i vandrarhemsdelen samt även tömning av toalettankar och påfyllnad av vatten.

**Vad säger detaljplanen?**

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom tätbebyggt bostadsområde.

**Vad säger översiktsplanen?**

Fastigheten Skromberga 12:14 ligger inom område som är utpekad som befintlig bostadsbebyggelse.

**Vilka har blivit hörda?**

Söderåsens Miljöförbund (SMFO) – Ingen erinran

Räddningstjänsten – Ingen erinran

NSVA –

Planeringsavdelningen – Ingen erinran

Fastigheten Skromberga 12:14 ligger utanför detaljplanerat område, därför har berörda grannar underrättats om det sökta lovet och har haft möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har kommit in.

**Lagrum**

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

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------



**Byggnadsnämnden**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 18 §** Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 25 §** Byggnadsnämnden ska underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 41 §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och annan part, och
2. dem som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 41 a §** Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges. Lag (2015:668).

**Upplýsningar**

Beslutet vinner laga kraft först fyra veckor efter att det har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och under förutsättning att ingen överklagar beslutet.

Ett beslut om positivt förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt Plan- och bygglag (2010:900).9 kap. 39 § första stycket punkt 2.

Beslutet om positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 18 §.

Byggnadsnämnden upplyser om att beslutet inte befriar er från skyldigheter enligt annan lagstiftning. Om det krävs andra tillstånd än lov är ni skyldiga att söka sådana i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 23 §.

Om ni är missnöjd med byggnadsnämndens beslut, kan ni överklaga hos länsstyrelsen inom tre veckor efter att ni fått del av beslutet. Överklagande ska inlämnas till byggnadsnämnden.

**Byggnadsförvaltningens bedömning**

Byggnadsförvaltningen gör bedömningen att åtgärden kommer innebära ett lämpligt tillägg i den befintliga bebyggelsen dels för de befintliga verksamheterna i området, dels för de som besöker området och även för

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

de som bor i området. Kommunal infrastruktur i form utav vägar, vatten, avlopp, el är utbyggt i området. Parkering för vandrarhem och konferenslokal redovisas inom den egna fastigheten.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse	BN 2022-26-7
Ansökan	BN 2022-26-1
Verksamhetsbeskrivning	BN 2022-26-1
Situationsplan	BN 2022-26-2
Yttrande Planeringsavd.	BN 2022-26-4
Yttrande RSNV	BN 2022-26-5
Yttrande SMFO	BN 2022-26-6
Yttrande NSVA	BN 2022-26-9
Yttrande Skromberga 12:10	BN 2022-26-10

**Förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att bevilja positivt förhandsbesked för ändrad användning från industribyggnad till vandrarhem på fastigheten SKROMBERGA 12:14 med stöd av Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 17 §.

**Avgift: 6 373 kronor.** Faktura skickas separat.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked för ändrad användning från industribyggnad till vandrarhem på fastigheten SKROMBERGA 12:14 med stöd av Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 17 §.

*Beslutet skickas till*

Sökande

Rågrannar för kännedom med besvärshänvisning

Post- och Inrikes Tidningar för kungörelse

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 27

Dnr 2022-00019

**Ansökan om bygglov för solceller, Bjuv****Sammanfattning**

Byggnadsnämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om bygglov för solceller på fastigheten. Solcellerna monteras på takets baksida.

**Vad säger detaljplanen?**

Detaljplan (12-BJS-36) som vann lagakraft 1956 med ett tillägg gjort 2008-07-01 som gjordes för att ge stöd till upprätthållandet av bevarandeplanens mål antog Miljö- och byggnadsnämnden regler för utökad bygglovsplikt inom detaljplan 211 enligt 8 kap 6§ 1a Plan- och Bygglagen. Den utökad bygglovsplikten gäller fasadändringar.

**Vad säger bevarande planen?**

Bjuvs kommuns bevarandeplan antogs 1998 (KF 1998-10-29, § 87). Syftet med Bevarandeplanen är att bibehålla och förstärka de kvaliteter och karaktäristiska särdrag som är kännetecknande för Bjuvs kommun.

Fastigheten, byggt 1957 är ett bostadsområde ritat av den danske arkitekten Jørn Utzon tillsammans med hans kollega Ib Møgelvang. Bakgrunden till projektet var en allmän tävling som utlystes av Skånska sparbanksföreningen. Avsikten var att arbeta fram ett exempel på en modern enfamiljsbostad med rötter i den skånska byggnadstraditionen. Fastigheten var det första bostadsområdet med denna radhustyp. Radhusområden med liknande bebyggelse kom därefter att uppföras i Lund samt i Helsingør och Fredensborg i Danmark. Området har ett högt arkitektoniskt värde. Bostadsområdet är planerat med lugna gator, som även fungerar som kollektiva uterum, och små privata trädgårdar mot stora gemensamma öppna grönytor.

De enkla låga och horisontella tegelbyggnaderna skiljs av högre vertikala murskivor. Radhusen i rött respektive gult tegel är slutna mot gatan och öppna mot de privata gårdarna som vetter mot ett för intilliggande gator gemensamt grönt rum. Byggnadernas enkla och sparsmakade gestaltnings uttryck tål inte, till synes små förändringar som fönster- och dörrbyte och andra främmande element.

Det är mycket viktigt att enhetligheten i utformning, material och färgsättning bibehålls. Varsamhetsbestämmelser, som skyddar bebyggelsen mot negativa förändringar, bör göras som tillägg till befintlig detaljplan. Området får inte förtätas med undantag för mindre och väl anpassade tillbyggnader.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden****Lagrum**

**Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 2§ 3c** Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

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.

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13§** En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

**Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 17§** Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

**Upplysningar till den som ska bygga**

Tekniskt samråd ska ske. Var god tag kontakt med byggnadsinspektör via e-post till [bn@bjuv.se](mailto:bn@bjuv.se) i god tid innan byggstart. Skriv "Bokning av tekniskt samråd" i ämnesraden. I brevet kallelse till tekniskt samråd framgår vilka handlingar ni behöver ta fram inför mötet. Samtliga handlingar ska lämnas in senast fem arbetsdagar innan mötet.

Byggnation får inte påbörjats förrän byggnadsnämnden meddelat startbesked enligt 10 kapitlet 3 § PBL 2010:900.

Byggsanktionsavgift ska tas ut om åtgärden påbörjas utan startbesked eller tas i bruk utan slutbesked.

Utstakning och lägeskontroll ska genomföras och beställas hos byggnadsnämnden via Bjuvs kommuns hemsida; [www.bjuv.se](http://www.bjuv.se). Ingår inte i bygglovsavgift, faktureras separat.

Beslutet vinner laga kraft först fyra veckor efter att det har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och under förutsättning att ingen överklagar beslutet. Påbörjas åtgärden innan laga kraft sker detta på egen risk.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

kraft enligt 9 kap. 43 § PBL 2010:900. Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska ny ritning lämnas in för godkännande före påbörjandet.

Byggnadsnämnden upplyser om att beslutet inte befriar er från skyldigheter enligt annan lagstiftning. Om det krävs andra tillstånd än lov är ni skyldiga att söka sådana i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 23 §.

Om ni är missnöjd med byggnadsnämndens beslut, kan ni överklaga hos länsstyrelsen inom tre veckor efter att ni fått del av beslutet. Överklagande ska inlämnas till byggnadsnämnden.

**Byggnadsförvaltningens bedömning**

Fastigheten som område utgör ett unikt exempel på 1950-talets radhusbebyggelse. Bakgrunden till uppförandet utgick från en allmän arkitektävling, "Skånska hustyper" där syftet var att arbeta fram förslag på moderna enfamiljsbostadshus med rötter i den skånska byggnadstraditionen. De danska arkitekterna Jörn Utzon och Ib Mögelvang vann tävlingen med sitt bidrag "Privatliv". Tävlingsförslaget för det som kom att bli den aktuella fastigheten omarbetades sedan av arkitekterna Erik och Henry Andersson. Invigning av området skedde år 1958.

Fastigheten är ett grupphusområde i centrala Bjuv bestående av 45 kedjehus i en våning. Kedjehuset är uppdelade i sju lätt svängda rader utmed fyra gator varav tre återvändsgator. Fastigheten ingår i grupphusområde med rött tegel med borstad yta och mörkbrunt tegeltak som taktäckningsmaterial. Delar av området har byggnadslängor med fasader av gult tegel med räfflad yta och rött tegeltak som taktäckningsmaterial. Taklandskapet i fastigheten är enhetligt med flacka pulpettak med lutning in mot bostädernas trädgårdar och den allmänna grönytan. Samtliga kedjehus kännetecknas av en tidstypisk gestaltning med ett enkelt och enhetligt formspråk som i sin helhet skapar höga arkitektoniska kvaliteter och upplevelsevärden.

Enskilda fastigheter i området har övertid genomgått förändringar som inte alltid tagit utgångspunkt i befintliga karaktärsdrag. Trots detta bedöms området som helhet besitta betydande miljöskapande, arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden.

Den aktuella fastigheten, är placerad i nära anslutning till en gång- och cykelbana. De aktuella takfallen mot nord och öster ligger i anslutning till fastighetens privata trädgård samt det stora öppna grönområdet.

Byggnadsförvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte är lämplig på fastigheten på grund av dess kulturhistoriska värde. Att bevilja ansökan om

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

montering skulle innebära förvanskning av området enligt Plan- och Bygglag 8 kap 13 § och att åtgärden inte kan betraktas som en varsam ändring i förhållande till områdets enhetliga karaktär.

Byggnadsförvaltningen i Bjuv har varit på plats och gått runt på området då det omringas av populära gångstråk, som fastigheten ligger i nära anslutning till. Att bevilja solceller på en fastighet inom detta område skulle få en prejudicerande effekt och därför har byggnadsförvaltningen även tittat på hur det skulle påverka området i sin helhet om solceller monterades på flertalet tak. Byggnadsförvaltningen gör bedömningen att områdets upplevelsevärde och miljöskapande värde skulle påverkas negativt vid installation av solcellspaneler i taklandskapet. Detta då bebyggelsen är uppförd i låga enplanshus med enbart takfall in mot allmänna grönytor. Byggnadsförvaltningen bedömer därför att installation av solceller inte harmoniserar med områdets befintliga karaktär och uttryck. Att installera solceller så att de täcker/ präglar takfallet i den utsträckning som denna åtgärd skulle innebära bedöms påverka det aktuella husets, men även områdets karaktär negativt.

Delar av området har rött taktegel som taktäckningsmaterial. Byggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Lunds kommun som har ett liknande grupphusområde ritat av Jörn Utzon i området Planetstaden. De "Utzonska husen" i Lund har endast gult fasadtegel och rött taktegel. De ställer sig också negativt till installation av solceller i dessa områden.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse	BN 2021-381-8
Ansökan	BN 2021-381-1
Situationsplan	BN 2021-381-2
Skrivelse från sökande	BN-2021-381-7

**Förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att avslå bygglov med stöd av 30 § 9 kapitlet Plan-och Bygglagen (2010:900)

**Avgift: 3000 kronor.** Faktura skickas separat.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att avslå bygglov med stöd av 30 § 9 kapitlet Plan-och Bygglagen (2010:900)

*Beslutet skickas till*  
Sökande

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 28

Dnr 2022-00021

**Förslag till byggsanktionsavgift, Bjuv****Sammanfattning**

Den 10 november 2021 tog byggnadsnämnden i Bjuvs kommun emot en ansökan om bygglov för fasadändring avseende byte av fönster samt 3 nya takfönster.

Tjänstepersoner från byggnadsförvaltningen noterade den 22 november 2021 att åtgärden som fastighetsägaren sökt lov för redan hade påbörjats vid ett platsbesök. Byggnadsnämnden i Bjuvs kommun upprättade då ett tillsynsärende om olovlig fasadändring på fastigheten den 25 november 2021.

Den 30 november 2021 skickade byggnadsförvaltningen i Bjuvs kommun ut ett brev om att byggnadsförvaltningen hade upprättat ett tillsynsärende på fastigheten.

**Överträdelsen och när den utfördes**

Fastighetsägaren har i det här fallet ansökt om bygglov för fasadändring den 10 november 2021. För att påbörja en sådan åtgärd så krävs det enligt 10 kap. 3 § Plan- och bygglag (2010:900) att byggnadsnämnden gett startbesked. Efter ett besök på fastigheten den 22 november 2021 kan det konstateras att fastighetsägaren har gjort sig skyldig till en överträdelse av lovplikten i 9 kap. 2 § punkt 3 c Plan- och bygglag (2010:900), eftersom byggnadsnämnden inte fattat beslut i ärendet vid tidpunkten för när åtgärden påbörjades.

**Motivering till beslut**Beskrivning av överträdelsen

Enligt 9 kap. 2 § punkt 3 c Plan- och bygglag (2010:900) krävs det bygglov om byggnaden byter färg För att påbörja en sådan åtgärd krävs det enligt 10 kap. 3 § Plan- och bygglag (2010:900) att byggnadsförvaltningen gett startbesked.

Enligt byggnadsförvaltningens noteringar så inkom ansökan om bygglov innan åtgärden påbörjades men åtgärden hade inte fått startbesked. Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig men inget yttrande har inkommit.

Byggnadsförvaltningen i Bjuvs kommun gör bedömningen att fastighetsägaren påbörjat bygglovspliktiga fasadändringar innan bygglov och startbesked meddelats av byggnadsnämnden och därför ska en byggsanktionsavgift dömas ut.

Sanktionsavgift för påbörjande utan startbesked

Överträdelsen att påbörja bygglovspliktiga åtgärder innan

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

byggnadsnämnden gett startbesked är enligt PBF förenad med byggsanktionsavgift.

Utredning om vem som ska betala byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 57 och 60 §§ PBL (2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen och om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggnadsförvaltningen i Bjuvs kommun kan konstatera att fastighetsägaren begick överträdelsen, fick fördel av överträdelsen samt var fastighetsägare när åtgärden påbörjades. Det är därför fastighetsägaren som ska betala byggsanktionsavgiften.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse	BN 2021-372-4
Ansökan om bygglov	BN 2021-356
Bilder från platsbesök	BN 2021-356
Anmälan om tillsyn	BN 2021-372-1
Kommunicering av anmälan	BN 2021-372-2
Information om ärende till nämnd	BN 2021-372-3

**Lagrum**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 2 § punkt 3 c** Det krävs bygglov för  
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att  
c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

**Plan- och bygglag 9 kap. 30 § (2010:900)** Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

**Plan- och bygglag 10 kap. 3 § (2010:900)** En åtgärd får inte påbörjas innan

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------



**Byggnadsnämnden**

byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov,

**Plan- och bygglag 11 kap. 5 § (2010:900)** En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

**Plan- och bygglag 11 kap. 17 § (2010:900)** Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

**Plan- och bygglag 11 kap. 51 § (2010:900)** 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 §.

**Plan- och bygglag 11 kap. 53 § (2010:900)** En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

**Plan- och bygglag 11 kap. 57 § (2010:900)** En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

**Plan- och bygglag 11 kap. 58 § (2010:900)** Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

**Plan- och bygglag 11 kap. 60 § (2010:900)** Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

**Plan- och byggförordning 9 kap. 10 § första och andra stycket (2011:338)** Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs.

**Sammanfattande bedömning**

Byggnadsförvaltningen i Bjuvs kommun gör bedömningen att det vid tidpunkten för när fasadändringen påbörjades inte fanns något startbesked utfärdat i enlighet med 10 kap. 3 § Plan- och bygglag (2010:900), därför bedöms åtgärden som olovligt byggande enligt 11 kap. 5 § Plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom fastighetsägaren vill gå vidare med sin ansökan om bygglov så gör byggnadsförvaltningen bedömningen att en byggsanktionsavgift ska dömas ut av fastighetsägaren i enlighet med 11 kap. 51 § Plan- och bygglag (2010:900).

**Beräkning av byggsanktionsavgift**

Antal: 3

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 48 300 kr (2022)

Beräkningsgrundande formel:  $0,125 * pbb * \text{antal}$

Beräkning:  $0,125 * 48300 * 3$

**Beräknad byggsanktionsavgift: 18 112 kronor.** Faktura skickas separat.

**Förslag till beslut**

Byggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att av fastighetsägaren döma ut en byggsanktionsavgift på 18 112 kronor enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglag (2010:900) eftersom det inte finns något beviljat bygglov enligt 9 kap. 30 § Plan- och bygglag (2010:900) och startbesked enligt 10 kap. 3 § Plan- och bygglag (2010:900) för fasadändringar på fastigheten vid tidpunkten för när byggnationen

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren döma ut en byggsanktionsavgift på 18 112 kronor enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglag (2010:900) eftersom det inte finns något beviljat bygglov enligt 9 kap. 30 § Plan- och bygglag (2010:900) och startbesked enligt 10 kap. 3 § Plan- och bygglag (2010:900) för fasadändringar på fastigheten vid tidpunkten för när byggnationen

*Beslutet skickas till*

Fastighetsägare med mottagningsbevis och överklagandehänvisning

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

**Byggnadsnämnden**

§ 29

Dnr 2022-00010

**Övriga anmälda frågor**

Inga övriga frågor anmälda.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------