

Bygg- och miljönämnden

Plats och tid	Konferensrum Selleberga, torsdagen den 24 oktober 2024 kl 17:00		
Beslutande	Kalle Holm (SD), Ordförande Raymond Blixt (SD) Mali Kukulovic (M)	Jörgen Johnsson (M) Kai Christiansen (S), 2:e vice ordförande Nils-Erik Sandberg (S) Bertil Johansson (S)	
Ersättare	Kerstin Persson (C)		
Övriga närvarande	Janni Johnsson, Tf. förvaltningschef Felicia Farrar, miljöinspektör Jimmy Falk, byggnadsinspektör Sara Agerblom, bygglovshandläggare	Agnes Finn, bygglovshandläggare	
Justerare	Raymond Blixt		
Justerings plats och tid	Bjuvs kommun, kommunhuset, 2024-10-30, kl 14:00,		
Underskrifter			
Sekreterare	Sari Nymberg/Felicia Farrar	Paragrafer	§ 92-103
Ordförande	Kalle Holm		
Justerare	Raymond Blixt		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Bygg- och miljönämnden		
Sammanträdesdatum	2024-10-24		
Anslaget är uppsatt	2024-10-31—2024-11-30		
Förvaringsplats för protokollet--	Bygg- och miljöförvaltningen, Bjuv		
Underskrift	Sari Nymberg		

Bygg- och miljönämnden**Ärendelista**

§ 92	Dnr 2024-00002	
	Närvaro och justerare	3
§ 93	Dnr 2024-00003	
	Fastställande av dagordning.....	4
§ 94	Dnr 2024-00078	
	Ansökan om bygglov för ändrad användning, HVB, Ekeby	5
§ 95	Dnr 2024-00077	
	Ansökan om bygglov för nybyggnation av kontor och lager, Billesholm.....	11
§ 96	Dnr 2024-00075	
	Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift, Ekeby....	15
§ 97	Dnr 2024-00076	
	Åtgärdsföreläggande med vite, Billesholm	20
§ 98	Dnr 2024-00072	
	Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift Billesholm	28
§ 99	Dnr 2024-00004	
	Inkomna skrivelser och information.....	33
§ 100	Dnr 2024-00079	
	Ekonomisk redovisning 2024.....	34
§ 101	Dnr 2024-00080	
	Justering taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen	36
§ 102	Dnr 2024-00005	
	Redovisning av delegationsbeslut	39
§ 103	Dnr 2024-00006	
	Övriga anmälda frågor.....	40

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

Bygg- och miljönämnden

§ 92

Dnr 2024-00002

Närvaro och justerare

Till justerare av mötets protokoll föreslås Raymond Blixt

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Raymond Blixt till att justera mötets protokoll.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 93

Dnr 2024-00003

Fastställande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger förslag till dagordning daterad 2024-10-17.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna den föreslagna dagordningen.

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 94

Dnr 2024-00078

**Ansökan om bygglov för ändrad användning, HVB,
Ekeby****Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har den 31 juli 2024 mottagit en ansökan om bygglov.

Redovisat förslag avser ändrad användning från enbostadshus till HVB-hem. Ändringen omfattar hela det befintliga enbostadshuset som har två våningar och cirka 275,3 m² stort.

Beskrivning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen förelade sökande att inkomma med en kompletterande verksamhetsbeskrivning för att bättre förstå verksamhetens omfattning. En kompletterande verksamhetsbeskrivning inkom den 13 augusti 2024.

Enligt den inskickade verksamhetsbeskrivningen ska HVB-hemmet kunna ta emot sex ungdomar (pojkar i åldern 14–19 år) som är i behov av stöd. HVB-hemmet kommer att vara bemannat dygnet runt med två personal under dagtid och en under natten. Verksamheten omfattar heldygnsvård enligt LVU (lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga).

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och är idag bebyggt med ett enbostadshus. Ritningar har inkommit på den nuvarande byggnaden, men har inte redovisat hur HVB-hemmet är tänkt att utformas.

Remiss har skickats till samhällsbyggnadsavdelningen tidigt i processen för att säkerhetsställa att platsens lokalisering är lämplig för verksamheten. Kommunstyrelsens förvaltning har inkommit med ett yttrande och ställt sig negativa till ansökan.

Bygg- och miljöförvaltningen har inte förelagt sökande att inkomma med ritningar då sökande fått informationen att förvaltningen ställer sig negativa till ansökan med hänvisning till samhällsbyggnadsavdelningens yttrande.

Ett granskningsyttrande skickades den 12 september 2024. Sökande fick informationen att Bygg- och miljöförvaltningen kommer att ställa sig negativa till ansökan och sökande gavs tre möjligheter; ändra i ansökan, återkalla den eller gå vidare med ansökan och låta bygg- och miljönämnden ta beslut i ärendet.

Något svar har inte inkommit från sökande huruvida de vill gå vidare med ärendet.

Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

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

Bygg- och miljönämnden**Vilka har blivit hörda?**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Remissvar med invändningar har inkommit från samhällsbyggnadsavdelningen.

Motivering

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, detta innebär att platsens lämplighet inte prövats i detaljplan och därför tillämpas hela lokaliseringsprövningen enligt 2 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för de ändamål de är mest lämpade för, baserat på deras beskaffenhet, läge och behov.

Sökande har uppgett i verksamhetsbeskrivningen att ungdomarna som ska bo på HVB-hemmet är i behov av stöd och rehabilitering. Närheten till samhällsviktiga funktioner som skolor, vårdcentral och fritidsaktiviteter blir därför en viktig del för ungdomarnas sociala hälsa och utveckling. Platsen saknar de kvaliteter som krävs och närhet till samhällsviktiga funktioner.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till flera faktorer, inklusive människors hälsa och säkerhet, jord- och vattenförhållanden samt möjligheten att ordna trafik och tekniska försörjningslösningar. I detta fall finns det flera faktorer som väger tungt vid prövningen av lokalisering.

Människors hälsa och säkerhet

Fastigheten ligger nära en högspänningsledning och en batterilagringsanläggning, vilket innebär potentiella risker för ungdomarna och personalen på HVB-hemmet. Batterilagringsanläggningar kan utgöra en potentiell brandrisk, vilket kan påverka ungdomarnas säkerhet. Därav bedöms platsen inte vara lämplig ur säkerhetssynpunkt.

Teknisk försörjning och samhällsservice

Platsen ligger utanför kommunens vatten- och avloppsnät och därmed finns endast enskilda lösningar för avlopp, vilket inte är lämpligt för en verksamhet som ett HVB-hem. Att ha tillgång till tillförlitlig teknisk försörjning, särskilt när det gäller vatten och avlopp, är avgörande för att säkerställa både hälsa och miljö. Ett HVB-hem med boende och personal dygnet runt ställer höga krav på systemet för att hantera verksamhetens behov. Detta kan i sin tur strida mot kravet i 2 kap. 5 § PBL om att möjligheterna till vattenförsörjning och avlopp ska vara tillfredsställande.

Trafik och tillgänglighet

Det tilltänkta HVB-hemmet ligger cirka 2 km från centrum och det saknas förbindelser med gång- och cykelvägar för att ta sig dit. Detta försvårar för ungdomarna att ta sig till skolor, fritidsaktiviteter och annan samhällsservice på ett självständigt sätt och försvårar även ungdomarnas roll att bidra till

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

Bygg- och miljönämnden

samhället. Detta strider mot kravet i 2 kap. 5 § PBL om att bebyggelse ska lokaliseras på ett sätt som underlättar tillgång till nödvändig samhällsservice.

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt hänvisningen i 2 kap. 2 § PBL till Miljöbalken (3 kap. och 4 kap. 1–8 §§), ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I detta fall skulle placeringen av ett HVB-hem i ett område som saknar den infrastruktur som krävs för verksamheten vara ett ogynnsamt sätt att använda marken. Fastigheten har inte tillgång till de resurser och samhällsfunktioner som krävs för att tillgodose verksamheten. För att funktionerna ska tillgodoses skulle eventuella större ombyggnationer eller åtgärder krävas. Detta i sin tur leder till större investeringar och platsens otillgänglighet kommer eventuellt fortfarande vara ett bekymmer.

Yttrande från Samhällsbyggnadsavdelningen

Kommunstyrelsens förvaltning (samhällsbyggnadsavdelningen) har inkommit med invändningar på ansökan. De har bland annat belyst:

Tillgänglighet: Fastigheten ligger 2 km från Ekeby centrum och är svårtillgänglig för gång- och cykeltrafik, vilket begränsar möjligheten för ungdomar och andra utan bil att nå centrala tjänster och aktiviteter.

Teknisk försörjning: Området har enskilt avlopp och ligger utanför det kommunala vatten- och avloppsområdet, vilket begränsar utvecklingsmöjligheterna.

Säkerhetsrisker: Fastigheten ligger nära en högspänningsledning och en batterilagringsanläggning, vilket medför potentiella risker som magnetfält och brandrisker.

Platsen inte uppfyller kommunens mål för hållbar utveckling och säkerhet

Kommunstyrelsens Förvaltning (Samhällsbyggnadsavdelningen) stärker Bygg- och miljöförvaltningens bedömning på flera aspekter om platsens olämplighet men belyser även en bullerproblematik och innehållet i den nya översiktsplanen som är under framtagande.

Sammanfattning

Sammantaget gör Bygg- och miljöförvaltningen bedömningen att platsen är olämplig för bedrivandet av ett HVB-hem med hänsyn till de krav som ställs i 2 kap. 5 § PBL gällande människors hälsa och säkerhet, tillgång till nödvändig infrastruktur, teknisk försörjning och till att bebyggelse ska lokaliseras på ett sätt som gynnar både verksamhetens funktion och allmänhetens intresse. Marken är därmed inte är mest lämpad för ett HVB-

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

Bygg- och miljönämnden

hem då användningen av fastigheten inte medför en god hushållning ur allmän synpunkt, vilket strider mot 2 kap. 2 § PBL. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att de tekniska frågorna är för omfattande för att kunna hanteras inom ett bygglov och att platsens lämplighet behöver föregås av en detaljplan.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår därmed Bygg- och miljönämnden att ansökan bör avslås då kriterierna i 9 kap. 31 § PBL inte är uppfyllda.

Bygg- och miljöförvaltningen har tagit barnrättsperspektivet i beaktande och bedömer att beslutet inte medför några negativa konsekvenser för barnet.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller 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. *Lag (2014:862).*

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 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. *Lag (2018:636).*

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 2 § Det krävs bygglov för

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

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

Bygg- och miljönämnden

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

Upplýsningar till den som ska bygga

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.

Bygg- och miljönämnden 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 Bygg- och miljönämndens beslut, kan ni överklaga hos Länsstyrelsen inom tre veckor efter att ni fått del av beslutet. Överklagandet ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	
Ansökan	BYGG-2024-215:1
Planritning	BYGG-2024-215:2
Sektionsritning	BYGG-2024-215:3
Situationsplan	BYGG-2024-215:6
Fasadritning	BYGG-2024-215:7
Verksamhetsbeskrivning	BYGG-2024-215:9
Yttrande	BYGG-2024-215:11
Granskningsyttrande	BYGG-2024-215:12

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden:

att avslå ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att debitera sökande 5 508 kronor

Yrkanden:

Raymond Blixt (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag

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

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att avslå ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att debitera sökande 5 508 kronor

Beslutet ska skickas till

Sökande med mottagningsbevis och överklagandehänvisning

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 95

Dnr 2024-00077

Ansökan om bygglov för nybyggnation av kontor och lager, Billesholm**Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om bygglov den 9 juli 2024.

Ansökan avser nybyggnation av kontor och lager.

Beskrivning av ärendet

Redovisat förslag avser nybyggnation av kontor och lager. Förslaget innebär en total yta om 1 031 m² BTA (bruttoarea), där ca 404 m² utgörs av kontor och resterande av lager.

Utseende/material	Materialval:	Kulör:
Fasad:	Sandwichelement, aluminium (Lager)	RA L 900 5
	Träpanel (kontor)	S 900 0-N
Takbeläggning:	Takpapp (Lager)	Svart
	Plåt (kontor)	Svart
Fönster/dörrar:	Aluminium	S 900 0-N

Bygg- och miljönämnden beviljade den 7 maj 2019 bygglov för fastigheten gällande samma åtgärd som den nuvarande ansökan avser. Ett startbesked meddelades den 17 december 2019, vilket innebar att byggherren hade fem år på sig att färdigställa byggnationen från det att bygglovet vunnit laga kraft. Eftersom byggnationen inte blev färdigställd inom denna tidsram, krävdes en ny ansökan om bygglov för att byggherren skulle få fortsätta och slutföra byggnadsprojektet.

Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten omfattas av detaljplan 1260-P29 som vann laga kraft 1991.

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

Bygg- och miljönämnden

Förslaget överensstämmer inte med gällande detaljplan avseende överstigen byggnadshöjd.

Vilka har blivit hörda?

Rågrannar

Några invändningar har inte inkommit.

Motivering

Vid prövning enligt 9 kap. 31 b § PBL måste det först fastställas om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Om avvikelsen inte är förenlig med detaljplanens syfte, blir denna prövning inte aktuell. Kriterierna som måste uppfyllas för att godta en avvikelse är följande: Avvikelsen är förenlig med detaljplanens och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att bygglov kan beviljas trots avvikelsen mot gällande detaljplan. Detta kan motiveras av flera faktorer.

Avvikelsen bedöms vara förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte, som vid dess framtagande på 1990-talet var att i ett centralt läge skapa en tomt tillräckligt stor för att kunna användas för bussrörelseverksamhet. Planen syftade till att möjliggöra tung busstrafik, men utan att denna trafik skulle behöva sträcka sig djupt in i området. I stället skulle busstrafiken vara begränsad till planområdets anslutning vid Kungsgårdsvägen

Dessutom bedöms avvikelsen avseende byggnadshöjden vara liten. Byggnadens höjd överstiger endast den tillåtna höjden med 30 cm, vilket motsvarar en avvikelse på cirka 4,1 %. Den marginella höjdförändringen påverkar inte syftet med detaljplanen och bedöms inte heller ha någon negativ inverkan på områdets visuella intryck eller på omgivande fastigheter. Den förändrade byggnadshöjden är således förenlig med detaljplanens långsiktiga syfte för området, samtidigt som den inte förändrar stadsbilden eller de befintliga förutsättningarna på ett påtagligt sätt.

Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att kraven enligt 9 kap 31 b § PBL är uppfyllda och därmed att bygglov bör beviljas.

Bygg- och miljöförvaltningen har tagit barnrättsperspektivet i beaktande och bedömer att beslutet inte medför några negativa konsekvenser för barnet.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 2 § Det krävs bygglov för

- nybyggnad,

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Bygg- och miljönämnden

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

Upplýsingar till den som ska bygga

Ingmar Erikson godkänns som kontrollansvarig.

Tekniskt samråd ska ske. En kallelse kommer skickas ut där det framgår vilka handlingar som krävs för startbesked samt hur bokning av tekniskt samråd sker.

Byggnation får inte påbörjas förrän Bygg- och miljönämnden meddelat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift ska tas ut om åtgärden påbörjas utan startbesked eller tas i bruk utan slutbesked.

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

Bygg- och miljönämnden 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 Bygg- och miljönämndens beslut, kan ni överklaga hos Länsstyrelsen inom tre veckor efter att ni fått del av beslutet. Överklagandet ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	
Ansökan	BYGG-2024-195:1
Planritning	BYGG-2024-195:13
Fasadritning	BYGG-2024-195:14
Sektionsritning	BYGG-2024-195:15
Nybyggnadskarta	BYGG-2024-195:19

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

Bygg- och miljönämnden

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden:

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att debitera sökande 89 383 kronor

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglag (2010:900), PBL

att debitera sökande 89 383 kronor

Beslutet ska skickas till

Sökande
Post- och Inrikes Tidningar för kungörelse
Kontrollansvarig

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 96

Dnr 2024-00075

Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift, Ekeby

Sammanfattning

Bygg- och miljönämnden är skyldig att ingripa eller besluta så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i denna lag, enligt 11 kap. 5 § PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att en komplementbyggnad på 40,5 kvadratmeter har uppförts utan bygglov eller startbesked trots att det enligt 9 kap. 31 a § PBL krävs lov för att uppföra komplementbyggnad som komplement till en- två bostadshus.

Överträdelse av påbörjat utan startbesked som krävs enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut av de avgiftsskyldiga. Byggsanktionsavgiften beräknas till **21 630 kronor**.

Beskrivning av ärendet

När och hur inleddes ärendet om tillsyn

Bygg- och miljönämnden uppmärksammades 2024-08-20 i en skrivelse att det utförts åtgärder på fastigheten utan bygglov. Det skickades ut ett brev med uppmaning att inkomma med förklaring samt att bygg- och miljöförvaltningen ville besöka fastigheten.

Tillsynsbesök

Vid tillsynsbesöket den 2024-09-10 närvarade kommunens mätingenjör som mätte in komplementbyggnaden på fastigheten till 40,5 kvadratmeter.

Vid tillsynsbesök på fastigheten kunde det konstaterades att en överträdelse skett.

Kommunicering i ärendet

Fastighetsägaren har fått en skrivelse att tillsynsbesök behöver ske på fastigheten utskickat den 2024-08-22.

Fastighetsägaren har efter tillsynsbesöket fått möjlighet att yttra sig på beslutsunderlaget innan förslag till beslut läggs fram för bygg- och miljönämnden.

Avgiftsskyldiga, vem/vilka ska byggsanktionsavgiften riktas mot?

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som var fastighetsägare då överträdelsen skedde, utförde överträdelsen eller har fått

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

Bygg- och miljönämnden

fördel av överträdelsen.

Fatighetsägaren är den som haft fördel av överträdelsen, samt var fastighetsägare när överträdelsen skedde.

Förvaltningen finner därmed att fastighetsägaren är den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 57 § PBL.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att åtgärden kräver bygglov. Det kan konstateras via fotografier att en ny byggnad har uppförts på fastigheten någon gång under 2024, tidigare på platsen fanns ett äldre garage som rivits. Det kan inte anses som en renovering då hela konstruktionen från den äldre byggnaden tagits ner, utom grundläggningen för att sedan uppföras på nytt, vilket är en åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § punkt 1. PBL.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse och har därför vissa lättnader i lagstiftningen och genom kommunens riktlinjer "Bygglovsbefriade ny- och tillbyggnader utanför detaljplanerat område". Komplementbyggnaden som uppförts på fastigheten i Ekeby uppfyller inte kriterierna för att kunna använda sig av lättnaderna då den är placerad i tomtgräns samt överskrider angiven byggnadsarea.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig på materialet som legat till grund för beslutet men inget har inkommit.

Bygg- och miljöförvaltningen har tagit barnrättsperspektivet i beaktande och bedömer att beslutet inte medför några negativa konsekvenser för barnet.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kapitlet 2 § Det krävs bygglov för

- nybyggnad,
- tillbyggnad, och
- annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - 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,
 - det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kapitlet 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

- bygglov, marklov eller rivningslov, eller
- en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Kommenterad [JF1]: Om åtgärd påbörjats utan startbesked

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

Bygg- och miljönämnden

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kapitlet 5 § 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 (2010:900) 11 kapitlet 51 § 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 bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 57 § 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 bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 58 § Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 61 § En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i 9 kap. 1 § plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning

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

Bygg- och miljönämnden

av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas.
Med sanktionsarea avses den yta som motsvarar brutto- och/eller
öppenarean minskad med 15 m².

Beräkning av byggsanktionsavgift

Sanktionsarea: 25,5 m²
Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 57 300 kr (2024)

Beräknad byggsanktionsavgift: 21 630 kronor (se bilaga). Faktura skickas
separat.

Avgiftsbefrielse och nedsättning

Bygg- och miljönämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och
nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Den avgiftsskyldige ska därför betala en byggsanktionsavgift på 21 630
kronor

Betalningsdag

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom 2 månader efter det att detta beslut
om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldige.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Bjuvs kommun och betalning sker via
faktura som skickas ut separat.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas
som en dom som har vunnit laga kraft.

Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61
§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har
beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny
avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast.

Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50
prisbasbelopp,
9 kap. 2 § PBF.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2024-229:7
Anmälan	BYGG-2024-229:1
Platsbesök	BYGG-2024-229:3
Utredning	BYGG-2024-229:4

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

Bygg- och miljönämnden

Situationsplan

BYGG-2024-229:5

Bilagor

-Byggsanktionsberäkning

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden:

att byggsanktionsavgift på 21 630 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas av den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 57 § PBL

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att byggsanktionsavgift på 21 630 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas av den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 57 § PBL

Beslutet ska skickas till

Avgiftsskyldige med mottagningsbevis och överklagandehänvisning

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

§ 97

Dnr 2024-00076

Åtgärdsföreläggande med vite, Norra Vram

Sammanfattning

Bygg- och miljöförvaltningen upprättade ett tillsynsärende gällande ovårdad tomt 2024-09-11 med anledning av den mängd diverse metaskrott, byggavfall, byggmaterial och jordmassor som finns på fastigheten. Det finns även föreläggande utifrån miljöbalken (1998:808) gällande miljöfarlig verksamhet.

Beskrivning av ärendet

I samband med platsbesök på fastigheten i Norra Vram upprättade Bygg- och miljöförvaltningen ett tillsynsärende som avser ovårdad tomt på fastigheten i Norra Vram. som ägs och nyttjas av samma företag.

Företaget är lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten ligger utanför tätbebyggt område och omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten har en area på 1933 kvadratmeter.

Platsbesök genomfördes 2024-09-11 tillsammans med kommunens mätingenjör som även tog drönarfotografier över fastigheten.

Tillsynsbesöket dokumenterades, se handlingar i dnr BYGG-2024-248-2.

En inventering av vad som förvaras på fastigheten har gjorts efter besöket se fig. 1–4.

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att yttra sig, men inte avhörts.

Motivering

Enligt definition i 1 kap 4 § PBL är en tomt ett område som inte är allmän platsmark men som omfattas av mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnader och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Som tomtmark räknas t. ex. friytor för lek och utevistelse samt plats för parkering (se kommentar i Karnov, 2024-04-09)

På fastigheten i Norra Vram finns inga byggnader uppförda men den ligger i direkt anslutning till fastigheten i Norra Vram som är bebyggd med industribyggnader och som ägs och nyttjas av samma företag. Den omkringliggande marken runt om i Norra Vram utgörs till största del av åkermark, i sydväst gränsar fastigheten till järnvägsspår.

Fastigheterna i Norra Vram delas genom en väg som löper mellan de två fastigheterna. Det visuella intrycket på plats är att de båda fastigheterna hör samman och utgör en och samma tomt, dess tillhörighet till fastigheten i Norra Vram till den andra fastigheten i Norra Vram trots avsaknad av byggnader bedöms utgöra en tomt.

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

Bygg- och miljönämnden

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i ett vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Vad som utgör betydande olägenhet ska bedömas med utgångspunkt och utifrån de förhållande som råder på den aktuella platsen (se prop. 2009/2010:170 s. 464 och prop. 1985/86:1 s 517f). Enligt praxis ska bedömningen vara restriktiv avseende bedömningen av betydande olägenhet för omgivningen (se bl. a MÖD p 9750-14).

Bygg- och miljöförvaltningen konstaterar att fastigheten är omgiven av dels järnvägsspår och väg som delar fastigheterna som allmänheten färdas på. Flera av högarna med olika innehåll är placerade nära väg se fig. 2, vilket medför att sikten försämras för trafik till och från fastigheten. Tomten sköts därför inte på ett sätt så att betydande olägenhet för trafiken inte uppkommer, vilket även strider med 8 kap. 15 § PBL.

Den större mängd metallskrot, jordhögar, byggavfall och byggmaterial som lagras på fastigheten ger fastigheten ett ovårdat intryck, trots restriktiv praxis.

I 6 kap. 2 § punkt 5 Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF står att trots 1 § krävs inte lov för *en anläggning som avses i 1 § 2, om det är frågan om en anläggning av liten omfattning i form av en eller flera containrar i omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde och anläggningen inte placeras närmare gräns än 4,5 meter.* Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att undantaget inte är applicerbart då tillsynen omfattas av lagringen av olika byggmaterial samt avfall och inte uppställningen av containrar. Bygg och miljöförvaltningen bedömer att tomten omfattas av kraven i 8 kap 15 § PBL och överträdelsen är så pass omfattande att föreläggandet förenats med vite enligt 11 kap 37 §.

Bygg- och miljöförvaltningen har tagit barnrättsperspektivet i beaktande och bedömer att beslutet inte medför några negativa konsekvenser för barnet.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 15 § En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 5 § 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

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

Bygg- och miljönämnden

har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 19 § Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap. 2 § andra stycket eller 8 kap. 12 § andra stycket ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 27 § Om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

När den tid för synpunkter som har angetts i ett föreläggande enligt 18 § har gått ut, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder.

Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 29 § Kronofogdemyndigheten ska lämna den hjälp som behövs för att genomföra en åtgärd som avses i 27 § tredje stycket.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 37 § Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26 b eller 26 c § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömning av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 39 § Kronofogdemyndigheten får efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd

1. som avses i 8 §, eller
2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Den tioårsgräns som anges i första stycket 2 gäller inte om överträdelsen är att någon olovligt har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

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

Bygg- och miljönämnden

Bestämmelser om handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 40 § Den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Upplysningar

Enligt 11 kap. 27 § PBL kan bygg- och miljönämnden komma att genomföra åtgärderna på ägarens bekostnad, om föreläggandet inte följs.

Enligt 11 kap 29 § PBL ska Kronofogdemyndigheten lämna den hjälp som behövs för att genomföra åtgärden som avses i 11 kap 27 § PBL tredje stycket.

Detta beslut ska enligt 11 kap. 40 § PBL skickas till Inskrivningsmyndigheten.

Om ni är missnöjd med bygg- och miljönämndens beslut, kan ni överklaga hos Länsstyrelsen **inom tre veckor** efter att ni fått del av beslutet

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG2024-248:13
Anmälan	BYGG-2024-248:1
Samordnat tillsynsbesök föranmält	BYGG-2024-248:2
Fotografi/er	BYGG-2024-248:12

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden:

att med stöd av 8 kap. 15 § och 11 kap. 19 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, förelägga fastighetsägaren i egenskap av ägare till fastigheten i Norra Vram att senast inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft vidta de åtgärder som förklaras nedan inom angivna zoner, enligt zonkartan se fig 1

att med stöd av 11 kap. 37 § PBL, förena föreläggandet med ett vite på 80 000 kronor om åtgärderna inte utförts inom 3 månader från det att beslutet har delgetts, samt

att i enlighet med 11 kap. 28 § PBL upplysa fastighetsägaren om det inte följs, kan bygg- och miljönämnden i enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att föreläggandet ska genomföras på den försumligas bekostnad och hur det ska ske.

Åtgärder som ska vidtas inom 3 månader från det att beslutet har delgetts innebär:

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

Bygg- och miljönämnden

1. Att de markerade områden (se Fig. 1), töms enligt förklaring i område A, B och C.
2. Att avfall och skrot hanteras enligt gällande regler och föreskrifter.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att med stöd av 8 kap. 15 § och 11 kap. 19 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, förelägga fastighetsägaren i egenskap av ägare till fastigheten i Norra Vram att senast inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft vidta de åtgärder som förklaras nedan inom angivna zoner, enligt zonkartan se fig 1.

att med stöd av 11 kap. 37 § PBL, förena föreläggandet med ett vite på 80 000 kronor om åtgärderna inte utförts inom 3 månader från det att beslutet har delgetts, samt

att i enlighet med 11 kap. 28 § PBL upplysa fastighetsägaren att om inte föreläggandet följs, kan bygg- och miljönämnden i enlighet 11 kap. 27 § PBL besluta att föreläggandet ska genomföras på den försumligas bekostnad och hur det ska ske.

Åtgärder som ska vidtas inom 3 månader från det att beslutet har delgetts innebär:

1. Att de markerade områden (se Fig. 1), töms enligt förklaring i område A, B och C
2. Att avfall och skrot hanteras enligt gällande regler och föreskrifter.

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bild visas ej pga GDPR

Fig. 1,

Område A, Blandat avfall i högar som behöver tas bort från fastigheten och sorteras. Blandat metallskrot Se fig. 2

Bild visas ej pga GDPR

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

Fig. 2,

Område B, Blandat avfall och en container med okänt innehåll som brunnit, metallskrot och diverse trämaterial, se fig. 3.

Bild visas ej pga GDPR

Fig. 3,

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

Område C, Diverse byggavfall, gamla kabelrummor och metallskrot. Se fig 4.

Bild visas ej pga GDPR

Fig. 4.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare med mottagningsbevis och överklagandehänvisning

Inskrivningsmyndigheten för kännedom

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 98

Dnr 2024-00072

**Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift,
Billesholm****Sammanfattning****Sammanfattning av ärendet**

Bygg- och miljönämnden är skyldig att ingripa eller besluta så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i denna lag, enligt 11 kap. 5 § PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att fasadändring har utförts utan bygglov eller startbesked trots att det enligt 9 kap. 2 § PBL krävs lov.

Överträdelse av påbörjat utan startbesked som krävs enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut av de avgiftsskyldiga. Byggsanktionsavgiften beräknas till **35 812 kronor**.

Beskrivning av ärendetNär och hur inleddes ärendet om tillsyn

Bygg- och miljönämnden uppmärksammade 2024-06-28 att det utförts åtgärder på fastigheten utan bygglov. Det skickades ut ett brev till fastighetsägaren med uppmaning att inkomma med förklaring samt att bygg- och miljöförvaltningen ville besöka fastigheten.

Tillsynsbesök

Vid tillsynsbesöket den 13 augusti 2024 närvarade fastighetsägaren och det kunde konstateras att en överträdelse skett.

Kommunicering i ärendet

Fastighetsägaren har fått en skrivelse att tillsynsbesök behöver ske på fastigheten utskickat den 28 juni 2024.

Den avgiftsskyldige har fått möjlighet till yttrande den 11 september 2024 med sista svarsdatum 25 september 2024. Yttrande inkom först 1 oktober 2024 och har därför inte lagts till handlingarna.

Någon förfrågan om förlängd yttrandetid har inte inkommit.

Tidigare beslut som har betydelse i ärendet

Ansökan om lov har inte gjorts för den aktuella åtgärden.

Motivering

Billesholms gård 1:201 ("huset") är en byggnad i Billesholm som har ett stort kulturhistoriskt värde.

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

Bygg- och miljönämnden

Huset ligger inom ett utpekad område i Bjuvs kommuns bevarandeplan från 1998 och är även utpekad som en särskilt värdefull byggnad.

Den 12 januari 2021 vann en ny detaljplan för stationsområdet laga kraft (1260-P2021/1), där huset fått flertalet skyddsbestämmelser avseende dess kulturhistoriska värden. Samtliga skyddsbestämmelser är kopplade till byggnadens exteriör.

De ingrepp som skett är ändring av takfönster samt komplettering med ytterligare takfönster på den fasad som vetter ut mot torgytan och Järnvägsgatan. Totalt gäller det fem takfönster.

Åtgärden bedöms vara en sådan åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3c PBL och då kommunen i detaljplanebestämmelsen q1 bestämt att "Byggnadens kulturella och arkitektoniska värden får ej förvanskas och ska bevaras" bedöms inte undantaget enligt 9 kap. 5 § PBL vara applicerbart.

Enligt de ortofoton samt gatuvyfoton som Bygg- och miljöförvaltningen tittat på kan det fastställas att överträdelsen skett någon gång mellan augusti 2021 och juli 2022. Den nya detaljplanen hade således vunnit laga kraft och skyddsbestämmelserna var gällande när överträdelsen skedde.

Övriga åtgärder som omnämndes i anmälan har inte bygg- och miljöförvaltningen kunnat fastställa när de utförts, därav avser endast byggsanktionsavgiften takfönstren.

Den avgiftsskyldige har getts möjlighet att yttra sig inom 5 år, i enighet med 11 kap. 58 § PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL bör tas ut för överträdelsen.

Avgiftsskyldiga, vem/vilka ska byggsanktionsavgiften riktas mot?

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som var fastighetsägare då överträdelsen skedde, utförde överträdelsen eller har fått fördel av överträdelsen.

Vid tidpunkten för överträdelsen var Kärnhuset Fastigheter nr 1 Aktiebolag fastighetsägare. Bolaget är även den som haft fördel av överträdelsen när den skedde.

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

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljöförvaltningen har tagit barnrättsperspektivet i beaktande och bedömer att beslutet inte medför några negativa konsekvenser för barnet.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kapitlet 2 § 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 bygglagen (2010:900) 10 kapitlet 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kapitlet 5 § 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 (2010:900) 11 kapitlet 51 § 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 bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 57 § 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 bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 58 § Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

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

Bygg- och miljönämnden

Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kapitlet 61 § En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i 9 kap. 10 § plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Antal fönster: 5

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 57 300 kr (2024)

Beräknad byggsanktionsavgift: 35 812 kronor (se bilaga). Faktura skickas separat.

Avgiftsbefrielse och nedsättning

Bygg- och miljönämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Den avgiftsskyldige ska därför betala en byggsanktionsavgift på 35 812 kronor

Betalningsdag

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom 2 månader efter det att detta beslut om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldige.

Upplýsningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Bjuvs kommun och betalning sker via faktura som skickas ut separat.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast.

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

Bygg- och miljönämnden

Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § PBF.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Anmälan
Platsbesök

BYGG-2024-181:1
BYGG-2024-181:4

Bilagor

-Byggsanktionsberäkning

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden:

att byggsanktionsavgift på 35 812 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas av den avgiftsskyldige

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att byggsanktionsavgift på 35 812 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt

att byggsanktionsavgiften ska betalas av den avgiftsskyldige.

Beslutet ska skickas till

Avgiftsskyldige med mottagningsbevis och överklagandehänvisning

Fastighetsägaren för kännedom

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
-----------------------	--	--	-----------------------------

Bygg- och miljönämnden

§ 99

Dnr 2024-00004

Inkomna skrivelser och information

Tf förvaltningschef Janni Johnsson informerar

- Lägesbeskrivning
- Information om svartfåglar

Domar/beslut

- Beslut från Länsstyrelsen om yrkesmässig försäljning, Coop avs e-cigg

Samordnare, miljöavd Felicia Farrar samt bygglovshandläggare Sara Agerblom informerar

Statusuppdatering av pågående tillsynsärenden inklusive dess inkomna domar samt beslut

- Statusuppdatering sker avseende 5 fastigheter belägna i Bjuv samt Billeholm

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg och miljönämnden beslutar:

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 100

Dnr 2024-00079

Ekonomisk redovisning 2024, delårsrapport augusti 2024**Sammanfattning**

Enligt kommunstyrelsens anvisning ska nämnden avge en rapport avseende årets första åtta månader. Nedan ges en sammanfattning av periodens väsentliga händelser, utvecklingen inom personalområdet samt ekonomi.

Bygg- och miljönämnden rapporterar att verksamheten i stort sett har genomfört beslutad budget och verksamhetsplan under årets första åtta månader.

Verksamhetens utveckling

Fram till och med augusti månad är antalet inkomna ärenden inom bygglov och nybyggnadskartor i paritet med samma period förra året, vilket innebär att inflödet är fortsatt lågt om man ser till tidigare år. Inkomna tillsynsärenden enligt plan- och bygglagen har dock fortsatt ett högt inflöde och det strategiska arbetet har skalats upp. Planerad tillsyn inom ramen för både miljötillsyn och livsmedelskontroll har genomförts enligt plan.

Tillsynsverksamheten har under året fortsatt sin medverkan i myndighetssamverkan och samverkansprojektet, där syftet är att motverka oseriösa och olagliga verksamheter.

Utveckling inom personalområdet

Bygg- och miljöförvaltningens sjukfrånvaro hos personalen är lägre än under samma period föregående år vilket innebär en fortsatt låg sjukfrånvaro i jämförelse med kommunen i övrigt.

Ekonomiskt resultat

Bygg- och miljönämnden visar efter åtta månader budget i balans.

Beslutsunderlag:

Delårsrapport 2024, Bygg- och miljönämnden, datum 2024-09-19

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår bygg och miljönämnden

att godkänna delårsrapport i enlighet med tjänsteutlåtandets beslutsunderlag: Delårsrapport 2024, Bygg- och miljönämnden, datum: 2024-09-19.

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

Bygg- och miljönämnden

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna delårsrapport i enlighet med tjänsteutlåtandets
beslutsunderlag: Delårsrapport 2024, Bygg- och miljönämnden, datum:
2024-09-19.

Beslutet ska skickas till

Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsen
Diariet

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

§ 101

Dnr 2024-00080

Justering taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen

Sammanfattning

Bygg- och miljönämnden har att ta ställning till förvaltningens förslag till en justerad taxa för verksamhet enligt rubricerad lag.

En översyn av den gällande taxan enligt plan- och bygglagen har genomförts. Översynens mål är att lämna förslag på en revidering av gällande taxa så att den blir tydlig, pedagogisk och transparent samt att full kostnadstäckning erhålls för den avgiftsfinansierade verksamheten, samtidigt som den tar hänsyn till flera faktorer, inklusive att Bjuvs kommun ska vara en attraktiv kommun att bygga och bo i.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att nämnden, och i förlängningen kommunfullmäktige, godkänner och fastställer förvaltningens förslag till taxa enligt rubrik.

Beslutsunderlag

Förslag till justerad taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen.

Ärendet

Bygg- och miljönämndens verksamhet finansieras dels av skatteintäkter, del av intäkter för utförda tjänster. Intäkterna består av olika avgifter som bestäms av taxan för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen. Konstruktionen av taxe-modeller är framtagen av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Taxe-modellen är omfattande och innehåller exempelvis 27 olika tabeller (varav flera med undertabeller) som bestämmer avgiften för en mängd olika delar inom nämndens område (till exempel bygglov, lägeskontroll, nybyggnadskarta med flera).

Något förenklat kan sägas att de olika avgifterna är en matematisk funktion av ett antal olika variabler såsom till exempel yta, milliprisbasbelopp (en tusendels prisbasbelopp), olika typer av ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver. Härutöver tillämpas en särskild justeringsfaktor, N.

N-faktorn finns med i SKR:s underlag till taxa och ger kommunen möjlighet att anpassa avgiftsnivån till förhållandena i kommunen, givetvis under förutsättning att avgiften inte bestäms till ett högre belopp än kommunens självkostnad för verksamheten.

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

Bygg- och miljönämnden**Vad effektiviseringar möjliggör till**

En översyn av taxenivåerna bör ske regelbundet för att säkra den genomsnittliga kostnadstäckningen för olika ärendetyper baserat på uppskattad genomsnittlig tidsåtgång och övriga kostnader. Den senaste översynen genomfördes 2023.

Arbete pågår fortlöpande för att effektivisera och utveckla verksamheten, exempelvis genom att öka graden av digitalisering och automatisering. Det har medfört en tidsbesparing i vissa arbetsmoment. Den höga inflationen är bakom oss och förhoppningen är att inflödet av bygglovsärenden framåt ska återgå till det normala. Justeringar i taxan föreslås med målsättning att avgiften för varje tjänst ska ge kostnadstäckning för det genomsnittliga ärendet, men även skapa en attraktivitet att vilja bygga i kommunen.

Mot bakgrund av detta föreslår förvaltningen en justering i några av tabellerna

Justeringarna gäller dels den administrativa justeringsfaktorn som föregående år höjts från 7 till 9 på grund av ökad administration. Under 2024 har ett effektiviseringsarbete skett, dels med framtagna interna rutiner, dels med tilläggsprodukter i ärendehanteringssystemet vilka gjort att den administrativa handläggningstiden minskat. Förvaltningen föreslår att justeringsfaktorn återgår till 7.

Justering av objektsfaktorn föreslås avseende staket/plank från 4 till 3. Detta mot bakgrund att den avgift som tas ut idag (ca 6 000 kr) bedöms ligga något högt utifrån byggåtgärd samt handläggningsinsats.

Justering föreslås även gällande mätningstjänster. Idag finns ett tillägg för varje mätpunkt (över 4 punkter) som behöver mätas in vid lägeskontroll. Dessa föreslår förvaltningen ska utgå för att uppmuntra till mer mångsidig arkitektur.

Sista justeringen som föreslås är en sänkning av timpriset vid mätningstjänster. Medparten av mättjänsterna är beställningstjänster och är därför momsbelagda vilket ger ett påslag på 25% till kund. För att skapa en enhetlig prisbild mot kund och skapa en attraktivitet för att bygga i kommunen föreslås timpriset läggas på en nivå så att pris oavsett tjänst (myndighetsutövning eller beställningstjänst) blir detsamma.

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår bygg- och miljönämnden;

1. att godkänna förslaget till taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen i enlighet med tjänsteutlåtandet, samt
2. att hemställa att kommunfullmäktige fastställer taxan för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen, att gälla från och med den 1 januari 2025.

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

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna förslaget till taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen i enlighet med tjänsteutlåtandet, samt

att hemställa att kommunfullmäktige fastställer taxan för bygg- och miljönämndens verksamhet enligt plan- och bygglagen, att gälla från och med den 1 januari 2025.

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

Bygg- och miljönämnden

§ 102

Dnr 2024-00005

Redovisning av delegationsbeslut

**Redovisning av delegationsbeslut för perioden 2024-09-01—
2024-09-30**

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar:

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--

§ 103

Dnr 2024-00006

Övriga anmälda frågor

Inga övriga frågor anmälda

Justeramas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks	
-----------------------	--	--	-----------------------------	--