

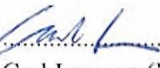
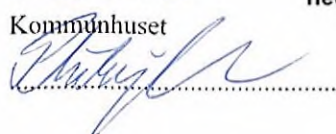

Plats och tid	Bolmen kl. 08:00-10:45
Beslutande ledamöter	Malin Thydén-Kärman (S) (ordförande), Bengt-Åke Torhall (L) (1:e vice ordförande), Carl Larsson (M), Roger Andersson (S), Lirim Mazreku (KV), Martina Philip Carlsson (C) (2:e vice ordförande), Karl-Gustav Lindbäck (KV) §§22-23 ersätter Ray Alexen (KV), Ray Alexen (KV) §§24-35 (SD) (SD)
Ej tjänstgörande ersättare	Kjell Larsson (S) Zofia Sarna (S) §§22-26 Karl-Gustav Lindbäck (KV) §§24-35
Övriga närvarande	Katarina Paulsson (Samhällsbyggnadschef) Philip Norrman (Nämndsekreterare) Siv Modée (Bygg- och miljöchef) Cecilia Zryd (VA- och renhållningschef) Ann Backsten (Lokalvårdschef) §§22-28 Charlotte Karlsson (Kostchef) §§22-28 Fredrik Torstensson (Kommunikatör) Isabel Said (Ekonom) Emma Eriksson (Planarkitekt) §§25-34 Lina Lindespång (Bygglovshandläggare) §§29-32 Angelica Johansson (Bygglovshandläggare) §§29-32 Philip Johansson (HR-strateg) §34
Utses att justera	Carl Larsson (M)
Justeringens plats och tid	
Protokollet omfattar	§§22-35

Rättelse enligt (36 § FL)

2022-05-06



Underskrifter	Sekreterare  Philip Norrman
	Ordförande  Malin Thydén-Kärman (S)
	Justerande  Carl Larsson (M)

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.**Organ** Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum 2022-04-27**Datum för anslags uppsättande** 2022-04-28**Datum för anslags nedtagande** 2022-05-20**Förvaringsplats för protokollet**
UnderskriftKommunhuset


Justerandes sign

CL 

Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden

ÄRENDELISTA

- §22 Godkännande av ärendelista och val justerare
- §23 Ekonomisk uppföljning - Prognos mars
- §24 Taxa för måltider vid dagcentraler m.m.
- §25 Detaljplan Kambo 1:12 m.fl. - beslut om samråd
- §26 Detaljplan Linnås 1:9 m.fl - beslut om granskning
- §27 Detaljplan Unnaryd 4:57 - Beslut om samråd
- §28 Detaljplan Parkstaden - beslut om granskning
- §29 Femsjö ■■■■■ – Bygglov för solceller
- §30 Örnabäckshult ■■■■■ – Rättelseföreläggande med vite
- §31 Örnabäckshult ■■■■■ – Rättelseföreläggande med vite, olovlig ändring av förråd till bilverkstad
- §32 Örnabäckshult ■■■■■ – Rivningsföreläggande med vite, ovårdad byggnad
- §33 Anmälan av delegeringsbeslut
- §34 Information i kommande ärenden
- §35 Övriga frågor och meddelanden

Samhällsbyggnadsnämnden

§22

Godkännande av ärendelista och val justerare

(2022 SBN0007)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner ärendelistan och utser Carl Larsson (M) att tillsammans med Malin Thydén-Kärman (S) justera protokollet.

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§23

Ekonomisk uppföljning - Prognos mars

(2022 SBN0069)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämndens driftbudget för 2022 uppgår till 20 821 tkr.

Utfall för perioden januari till mars visar en negativ avvikelse på 35 tkr i förhållande mot budget motsvarande period. Avvikelsen beror på övriga kostnader såsom el samt förbrukningsinventarier. För hela året prognostiseras en negativ avvikelse på 1 100 tkr (-5,3 %). Detta förklaras av ökade elkostnader inom verksamheten Gator, vägar o parkering samt ökade personalkostnader inom Byggenheten.

Utfallet för årets tre månader gällande Vatten och avlopp visar ingen avvikelse. För helåret prognostiseras en positiv avvikelse på 300 tkr. Underskottet från 2021 på 840 tkr följer med till 2022 och om denna prognos kvarstår vid årets slut ger det en negativ avvikelse på 540 tkr.

Utfallet för avfallshanteringen efter tre månader visar en positiv avvikelse på 550 tkr. För helåret prognostiseras en positiv avvikelse på 1 400 tkr. Underskottet från 2021 på 5 070 tkr följer med till 2022 och om denna prognos kvarstår vid årets slut innebär det en negativ avvikelse på 3 670 tkr.

Helårsbudgeten för investeringarna uppgår till 12 869 tkr inklusive beslutade ombudgeteringar på 4 169 tkr. Efter tre månader prognostiseras ingen avvikelse mot budget.

Helårsbudgeten för investeringarna avseende Vatten och avlopp uppgår till 8 500 tkr. Prognosen för helåret uppgår till 9 000 tkr vilket innebär en negativ avvikelse på 500 tkr.

Helårsbudgeten för investeringarna avseende avfallshanteringen uppgår till 324 tkr och avser beslutad ombudgetering från 2021. Verksamheten prognostiserar en negativ avvikelse och framtagande av kostnad är pågående.

Handlingar i ärendet

- §26 SBN AU Ekonomisk uppföljning - Prognos mars
- Tjänsteskrivelse- Prognos efter 3 månader
- Ärendebeskrivning SBN prognos efter tre månader
- Handlungsplan avfallshantering efter tre månader
- Handlungsplan VA efter tre månader
- Prognos SBN Investeringar Avfallshantering efter tre månader

Samhällsbyggnadsnämnden

- Prognos SBN Investeringar VA efter tre månader
- Prognos SBN Investeringar efter tre månader
- Prognos SBN Drift Avfallshantering efter tre månader
- Prognos SBN Drift VA efter tre månader
- Prognos SBN Drift efter tre månader

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslutet skickas till

Ekonomienheten

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§24

Taxa för måltider vid dagcentraler m.m.

(2022 SBN0085)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att revidera *Taxa för måltider vid dagcentraler mm.* samt att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att undersöka gruppen "daglig verksamhet" och jämförbara grupperns behov av eventuell subventionering av måltidstaxa och redovisa detta till kommunstyrelsen vid behandling av taxan.

Beskrivning av ärendet

Kommunen har tre dagcentraler som erbjuder lunch alla dagar i veckan i första hand till personer över 65 år. Dagcentralerna finns i Unnaryd, på Malmagården i Hyltebruk samt på Sjögården i Torup. Priset för en ordinarie lunch är 65 kronor enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige den 27 december 2019, § 212.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att taxan revideras så att lunchgäster under 65 år betalar 100 kronor/lunch medan priset fortsätter att vara 65 kronor/lunch för personer över 65 år. Lunchpriset vid större högtider som jul, påsk, midsommar osv förslås ligga kvar på dagens nivå 85 kronor/lunch. Taxeändringen föreslås gälla från och med den 1 juli 2022.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - taxa dagcentraler
- Taxa för måltider vid dagcentraler m.m.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att revidera "Taxa för måltider vid dagcentraler m.m." enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Yrkanden

Malin Thydén Kärrman (S) yrkar på att samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att revidera *Taxa för måltider vid dagcentraler mm.* samt att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att undersöka gruppen "daglig verksamhet" och jämförbara grupperns behov av eventuell subventionering av måltidstaxa och redovisa detta till kommunstyrelsen vid behandling av taxan.

Bengt-Åke Torhall (L), Lirim Mazreku (KV), Carl Larsson (M), Martina Philip Carlsson (C), Ray Alexén (SD) och Roger Andersson (S) yrkar bifall till Malin Thydén Kärrmans (S) yrkande.

Mötet ajourneras mellan 08.30-08.40.

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§25

Detaljplan Kambo 1:12 m.fl. - beslut om samråd

(2022 SBN0036)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret tar i dagsläget fram en detaljplan gällande Kambo 1:12 m.fl.

Syftet med detaljplanen är ett möjliggöra för etablering av verksamheter och handel i Hylte kommun.

Planen befinner sig i dagsläget i samrådsskedet och samrådshandlingar har tagits fram. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av detaljplanen. Efter samrådstiden sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Planförslaget kommer vara ute på samråd under maj månad.

Kommunen bekostar detaljplanen. I planarbetet förväntas utredningar så som arkeologisk, geoteknisk och dagvatten beställas.

En exploatering av planområdet kan medföra en tillväxt för Hylte kommun.

Handlingar i ärendet

- §27 SBN AU Detaljplan Kambo 1:12 m.fl. - beslut om samråd
- Kambo Tjänsteskrivelse samråd
- PLANBESKRIVNING KAMBO 1_12 SH
- kambo plankarta SH

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

§26

Detaljplan Linnås 1:9 m.fl - beslut om granskning

(2021 SBN0212)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna planförslaget för granskning.
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret tar i dagsläget fram en detaljplan gällande Linnås 1:9 m.fl.

Syftet med detaljplanen är ett möjliggöra för nybyggnation av en skola samt förskola i Landeryd tätort, Hylte kommun.

Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 17/1–2022 till 14/2–2022. De synpunkter som kommit in under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse och besvarats. Utifrån dessa synpunkter har plankarta och planbeskrivning reviderats till granskningshandlingar.

Planen befinner sig i dagsläget i granskningsskedet och granskningshandlingar har tagits fram. Syftet med granskningsskedet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av detaljplanen. Efter granskningsstiden sammanställs de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Planförslaget kommer vara ute på granskning 3 veckor under april/maj 2022.

Kommunen bekostar detaljplanen. I planarbetet förväntas utredningar beställas i form av bullerutredning, geoteknisk utredning samt en dagvattenutredning.

Totalt landar dessa utredningar på 255 000 kr.

Handlingar i ärendet

- §28 SBN AU Detaljplan Linnås 1:9 m.fl - beslut om granskning och samrådsredogörelse
- Linnås Tjänsteskrivelse granskning
- linnås 19 Granskningshandling PK
- Samrådsredogörelse Linnås 1_9
- Planbeskrivning granskningshandling Linnås 1_9

Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna planförslaget för granskning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§27

Detaljplan Unnaryd 4:57 - Beslut om samråd

(2022 SBN0039)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret håller på att ta fram en ny detaljplan på delar av fastigheten Unnaryd 4:57 i Unnaryd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industrier och verksamheter på platsen som idag framförallt består av skogsmark.

Planen befinner sig nu i samrådsskedet och samrådshandlingar har tagits fram. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övrig som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter plansamrådet sammanställs synpunkterna och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning hur man går vidare med planförslaget.

Förslaget beräknas vara ute på samråd under maj månad.

Handlingar i ärendet

- §29 SBN AU Detaljplan Unnaryd 4:57 – Beslut om samråd
- Tjänsteskrivelse - Beslut om samråd
- Planbeskrivning
- Plankarta samrådshandling Unnaryd 4.57
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§28

Detaljplan Parkstaden - beslut om granskning

(2020 SBN0196)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandlingarna och skicka ut detaljplanen på granskning.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-22 § 65 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samråd har pågått under tiden 2020-10-06 till 2020-10-30.

Efter samrådet har en samrådsredogörelse tagits fram vilket samhällsbyggnadsnämnden godkände 2021-11-23 §96. Planförslaget har nu reviderats och nästa steg i processen är granskning.

Handlingar i ärendet

- §30 SBN AU Detaljplan Parkstaden - Beslut om granskning
- Tjänsteskrivelse - Beslut om granskning
- Planbeskrivning inför granskning
- Plankarta granskning

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandlingarna och skicka ut detaljplanen på granskning.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§29

Femsjö [REDACTED] – Bygglov för solceller

(2022 SBN0070)

Beslut

Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Diarie nr: PBE 2022-000025

Fastighetsbeteckning: Femsjö [REDACTED]

Ansökan avser bygglov för uppförande av solcellsanläggning på befintligt tak på komplementbyggnad, med startbesked. Komplementbyggnaden är placerad bakom boningshuset drygt 360 meter från Landsväg 650 som passerar genom Femsjö by. Fastigheten Femsjö [REDACTED] är avskild från centrumbebyggelsen och ses inte från vägen.

Ansökan avser bygglov för uppförande av solcellsanläggning på befintligt tak på komplementbyggnad, med startbesked. Komplementbyggnaden är placerad bakom boningshuset drygt 360 meter från Landsväg 650 som passerar genom Femsjö by. Fastigheten Femsjö [REDACTED] är avskild från centrumbebyggelsen och ses inte från vägen.

Startbesked

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Med detta startbesked bestämmer samhällsbyggnadsnämnden att åtgärden kan påbörjas.

- Som kontrollplan gäller ”kontrollplan/anmälan om färdigställande” (bifogas)

Följande handlingar skall lämnas in till Bygg- och miljöenheten som underlag för slutbesked.

- Undertecknad kontrollplan/Anmälan om färdigställande.

Gällande planförhållanden

Utanför planlagt område. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 501. Bestämmelserna innebär bl.a. utökad lovplikt, vilket innebär att bygglov krävs för alla förändringar, tillbyggnader och komplementbyggnader.

Kulturmiljövärden – området utgör en värdefull kulturmiljö. Åtgärder får inte vidtas som kan skada miljön. Femsjö By är med i Hylte kommuns kulturmiljöprogram och är utpekad i som ett område för värdefull kulturmiljö.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörd granne har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enl. 9 kap 25 § plan- och bygglagen). Ägare av Femsjö [REDACTED] har bedömts vara berörd, vilka inte haft något att erinra.

Ärendet har remitterats till Kulturmiljö Halland, vilka har lämnat yttrande gällande att ”området är klassat som riksintresse för kulturmiljövärden enligt miljöbalken och är utpekad

Samhällsbyggnadsnämnden

som kulturhistoriskt värdefullt i kulturmiljöprogrammet för Hylte kommun och omfattas av områdesbestämmelser för att skydda utpekande kulturvärden där takmaterial regleras till att omfatta rött lertegel eller röda betongpannor. Svarta solceller innebär ett avvikande inslag som inte bedöms som förenligt med plan- och bygglagens krav på varsamhet (PBL kap 8 § 17) samt de gällande områdesbestämmelserna. Då den aktuella byggnaden är ett senare tillskott i miljön som tål vissa modernare inslag skulle integrerade röda solcellspannor kunna utgöra ett möjligt alternativ ur kulturmiljösynpunkt”. Yttrandet bifogas i sin helhet.

Skäl till beslut

Svarta solceller bedöms ej innebära ett avvikande inslag då ett flertal byggnader utmed LV 650 har blandade färger med både svarta och röda tak samt blandade takmaterial. Åtgärden syns ej från vägen då komplementbyggnaden är lägre placerad bakom boningshuset.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte påverkar landskapsbilden eller natur och kulturvärdena på platsen på ett negativt sätt. enligt 2 kap. 6 § punkt 1, enligt PBL.

Då byggnaden är ett senare tillskott och en komplementbyggnad bedömer samhällsbyggnadsnämnden att åtgärden inte förvanskar området. Bygglov beviljas. Eftersom åtgärderna överensstämmer med föreskrifterna i PBL 9 kap. 31 § (åtgärder utanför detaljplanelagt område) skall ansökan beviljas.

Handlingar i ärendet

Ansökan	2022-01-28
Plan- och fasadritning, A002	2022-01-28
Karta, lantmäteriet	2022-01-28
Designrapport/illustration	2022-01-28
Yttrande från Kulturmiljö Halland	2022-02-14
Kommentar till yttrande	2022-02-16

Avgift

Lovavgift 0 kronor enligt Plan- och byggtaxa 2022. Antagen av kommunfullmäktige, 2021-11-11 § 158.

Upplysningar

Efter ändring i lagstiftningen 1 juli 2018, får en lovpliktig åtgärd, trots att startbesked har getts, inte påbörjas, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidning och vunnit laga kraft. Precis som tidigare kan byggherren påbörja åtgärden även om beslutet inte fått laga kraft. Byggherren gör då det på egen risk eftersom beslutet kan upphävas om det överklagas. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar bygglov.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43§ plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsnämnden

Byggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Byggnadsverket får *inte* tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet innan byggnadsnämnden har lämnat slutbesked enligt 10 kap 34 § PBL. Påbörjas en åtgärd utan startbesked eller tas i bruk utan slutbesked, ska byggsanktionsavgift tas ut.

Byggherrens ansvar

Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.

Åtgärden ska utföras enligt de ritningar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska ny ansökan lämnas in. Inga ändringar får ske innan ett nytt lov har beviljats. Vid mindre ändringar kan eventuellt en relationsritning godkännas.

Handlingar i ärendet

- §31 SBN AU Femsjö [REDACTED] – Bygglov för solceller
- Tjänsteskrivelse - Femsjö xxx
- Illustration_Teknisk beskrivning
- Ansökan
- Anmälan om färdigställande
- Karta
- Yttrande från Kulturmiljöhalland
- Kommentar till yttrande

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutet skickas till

[REDACTED]

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§30

Örnabäckshult [REDACTED] – Rättelseföreläggande med vite

(2022 SBN0071)

Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs [REDACTED] [REDACTED], ägare till fastigheten Örnabäckshult [REDACTED] att senast inom 2 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 30 000 kronor ha tagit bort lägenheterna och återställt utrymmena till ursprungligt skick.

[REDACTED] förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 2 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rivningen av lägenheterna inte har utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Med stöd av 11 kap. 33 § PBL förbjuder samhällsbyggnadsnämnden [REDACTED] [REDACTED] att använda de delar av byggnaden som inretts med olovliga lägenheter.

Beskrivning av ärendet

Diarienummer: PBE 2022 - 000037

Ärendet

2022-02-10 gjorde samhällsbyggnadskontoret ett tillsynsbesök på fastigheten Örnabäckshult [REDACTED]. Vid tillsynsbesöket noterades att tre lägenheter inretts på fastigheten utan beviljat bygglov och beslut om startbesked.

Bygg- och miljöenheten upprättade ett tillsynsärende med anledning av vad som noterades på tillsynsbesöket. Information om att ett ärende upprättats och bedömning om att lov inte kan ges i efterhand skickades till fastighetsägaren 2022-03-11.

Inga beviljade bygglov gällande ändring till lägenheter har kunnat hittas i samhällsbyggnadskontorets ärendehanteringssystem eller arkiv.

Fastigheten omfattas av detaljplan Hyltebruk 501 (blad 1). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att fristående bostäder kan tillåtas.

Kommunicering

2022-03-11 skickades information till fastighetsägaren med bedömning om att bygglov inte kan beviljas i efterhand tillsammans med protokoll från tillsynsbesöket. Fastighetsägaren fick även möjlighet att bemöta skrivelsen. Sista dag för att bemöta skrivelsen var 2022-03-31. Inget svar har inkommit.

Samhällsbyggnadsnämnden

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygg- och miljöenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits på fastigheten är lovpliktiga.

Enligt 9 kap. 2 § punkt 3 PBL krävs det bygglov för en ändring av en byggnad 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.

Enligt gällande detaljplan kan endast fristående bostäder tillåtas på platsen. Då åtgärderna strider mot gällande detaljplan är samhällsbyggnadsnämndens bedömning att lov inte kan ges i efterhand.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska i en prövning enligt plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Det allmänna intresset att åtgärder inte vidtas som strider mot plan- och bygglagen och detaljplanen väger i detta fall tyngre än det enskilda intresset och lägenheterna ska därför tas bort.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygg- och miljöenheten bedömer det skäligt att rättelse genom att ta bort lägenheterna ska vara gjort inom 2 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite. Bygg- och miljöenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 30 000 kronor för ägaren av fastigheten.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 - 10 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt 11 kap. 58 § PBL får en byggsanktionsavgift inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år efter överträdelsen. På grund av att det inte går att fastställa när överträdelsen begicks eller om det har gått mer än 5 år tas inte en byggsanktion ut.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får samhällsbyggnadsnämnden inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än 10 från överträdelsen. Fastigheten fick en ny ägare 2014-12-19 och såldes 2017-01-01 till nuvarande fastighetsägare, [REDACTED] där en av firmatecknarna är den förra ägaren. Innan dess användes fastigheten som bland annat lager, butik och pizzeria. En tidigare ägare av fastigheten har i en artikel från Hallandsposten uppgett att lokalerna stått tomma och att vatten, el och värme varit avstängt. Se hela artikeln under bilagor.

Samhällsbyggnadsnämnden

Lägenhet nummer 1 ligger på byggnadens baksida och består av ett mindre kök, ett mindre badrum, ett mindre allrum och ett sovrum. På foto från Google taget i september 2011 syns en del växtlighet för ingången av lägenhet som gör det svårt att ta sig in i byggnaden från den här sidan. Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att lägenheten inte inrättats för mer än 10 år sedan. Se foton under bilagor.

Lägenhet 2 som ligger i byggnadens norra del har ingen dörr på fasad mot norr på fotona från Google tagna i september 2011 eller från foton tagna av Cyklomedia 2020. Dörren har tillkommit senare och fungerar som en ingång till lägenhet 2. Lägenheten har även en ingång som nås från livsmedelsbutikens lager. Lägenheten inrymmer ett mindre kök, ett badrum och sovrum. Lägenheten är i sin helhet byggd som en ”låda” i butikens lager. Se foton under bilagor.

Lägenhet 3 som ligger i byggnadens den södra del och har en dörr ut på fasad mot öster som vid tillsynsbesöket var igensatt. Tidigare har det bedrivits en pizzeria i den här delen av byggnaden. Lägenheten nås genom ingång vid byggnadens södra del via en annan lokal och inrymmer en mindre toalett, två sovplatser och en mikrovågsugn (bild bifogas)

Samhällsbyggnadsnämnden gör, med vad som framförts ovan, bedömningen att det inte gått mer än 10 år sedan överträdelsen begicks.

Enligt 11 kap. 33 § PBL får samhällsbyggnadsnämnden förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk använda hela eller delar av byggnadsverket om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket. Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att lägenheterna har stora brister främst i brandskyddet men även när det gäller ventilation och bostadsutformning.

Genom ovan beskrivna skäl bedömer samhällsbyggnadsnämnden att lägenheterna ska tas bort och dessa delar av byggnaden ska återställas till ursprungliga utrymme.

Handlingar i ärendet

- §32 SBN AU Örnabäckshult [REDACTED] – Rättelseföreläggande med vite
- Örnabäckshult x:xx - Rättelseföreläggande med vite
- Artikel ur Hallandsposten
- Bilaga foton Ö [REDACTED] Lägenheter.pdf
- Protokoll tillsynsbesök lägenheter

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs [REDACTED], [REDACTED] (Org.nr: [REDACTED]), ägare till fastigheten Örnabäckshult [REDACTED], att senast inom 2 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 30 000 kronor ha tagit bort lägenheterna och återställt utrymmena till ursprungligt skick.

Samhällsbyggnadsnämnden

████████████████████ förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 2 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rivningen av lägenheterna inte har utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Med stöd av 11 kap. 33 § PBL förbjuder samhällsbyggnadsnämnden Egypt-Sweden Properties AB att använda de delar av byggnaden som inretts med olovliga lägenheter.

Beslutet skickas till

████████████████████ Fastighetsägare
Inskrivningsmyndigheten

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§31

Örnabäckshult 1:184 – Rättelseföreläggande med vite, olovlig ändring av förråd till bilverkstad

(2022 SBN0072)

Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) [REDACTED] (Org.nr: [REDACTED]), ägare till fastigheten Örnabäckshult [REDACTED], att senast inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 30 000 kronor ha återställt bilverkstaden till byggnadens senaste användning och upphört verksamheten.

[REDACTED] förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelsen att återställa bilverkstaden till förråd inte utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beskrivning av ärendet

Diarienummer: PBE 2022 - 000036

Fastigheten Örnabäckshult [REDACTED] omfattas av detaljplan Hyltebruk 501. Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär bland annat att endast fristående bostäder med högst två plan är tillåtet. Detaljplanen beslutades 1960.

2022-02-10 gjorde samhällsbyggnadskontoret ett tillsynsbesök på fastigheten. Vid tillsynsbesöket noterades att en verksamhet i form av en bilverkstad bedrevs i byggnaden. Bygg- och miljöenheten upprättade ett tillsynsärende med anledning av vad som noterades på tillsynsbesöket. Information om att ett ärende upprättats och bedömning om att lov inte kan ges i efterhand skickades till fastighetsägaren 2022-03-11.

Tjänstepersoner har efter besöket letat i arkivet om det finns något beviljat bygglov för bilverkstad i byggnaden sedan tidigare. Bygglov har inte hittats.

Kommunicering

2022-03-11 skickades information till fastighetsägaren med bedömning om att bygglov inte kan beviljas i efterhand tillsammans med protokoll från tillsynsbesöket. Fastighetsägaren fick även möjlighet att bemöta skrivelsen. Sista dag för att bemöta skrivelsen var 2022-03-31. Inget svar har inkommit.

Skäl till beslut

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m.

Enligt 9 kap. 2 § punkt 3 PBL krävs det bygglov för en ändring av en byggnad 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.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att en ändring av en byggnad från förråd till bilverkstad kräver bygglov enligt PBL. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer vidare att bygglov inte kan ges i efterhand för en bilverkstad då detaljplanen endast tillåter fristående bostäder. Planbestämmelsen B (bostäder) inrymmer inte en bilverkstad.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska i en prövning enligt plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Det allmänna intresset att åtgärder inte vidtas som strider mot plan- och bygglagen och detaljplanen väger i detta fall tyngre än det enskilda intresset och verksamheten ska därför upphöras.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygg- och miljöenheten bedömer det skäligt att rättelse genom att upphöra verksamheten och återställt byggnaden till ursprungligt skick ska vara gjort inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite. Bygg- och miljöenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 30 000 kronor för ägaren av fastigheten.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 - 10 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt 11 kap. 58 § PBL får en byggsanktionsavgift inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år efter överträdelsen. På grund av att det inte går att fastställa när överträdelsen begicks eller om det har gått mer än 5 år tas inte en byggsanktion ut.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får samhällsbyggnadsnämnden inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än 10 från överträdelsen. Fastigheten fick en ny ägare 2014-12-19 och såldes 2017-01-01 till nuvarande fastighetsägare, [REDACTED] där en av firmatecknarna är den förra ägaren.

På ett Ortofoto från 2015 syns inga bilar utanför förrådet men på Ortofoto från 2017 har flera bilar tillkommit. Verksamhetsutövaren registrerade bilverkstaden 2016 enligt dokument från en miljöinspektion. Se dokument under bilagor (se bilaga)

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden gör, med vad som framförts ovan, bedömningen att det inte gått mer än 10 år sedan överträdelsen begicks.

Genom ovan beskrivna skäl bedömer samhällsbyggnadsnämnden att verksamheten ska upphöra och byggnaden ska återställas till ursprungligt skick.

Handlingar i ärendet

- §33 SBN AU Örnabäckshult 1:184 – Rättelseföreläggande med vite
- Örnabäckshult x:xx - Rättelseföreläggande med vite
- Bilverkstad markerad med ring
- Protokoll från tillsynsbesök bilverkstad
- inspektionsrapport tamer Bilverkstad.pdf

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs [REDACTED] (Org.nr: [REDACTED]), ägare till fastigheten Örnabäckshult [REDACTED] att senast inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 30 000 kronor ha återställt bilverkstaden till byggnadens senaste användning och upphört verksamheten.

[REDACTED] förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelsen att återställa bilverkstaden till förråd inte utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet skickas till

[REDACTED]
Inskrivningsmyndigheten

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§32

Örnabäckshult [REDACTED] – Rivningsföreläggande med vite, ovårdad byggnad

(2022 SBN0073)

Beslut

Med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs [REDACTED] (organisationsnummer [REDACTED]) ägaren till byggnad markerad med "A" på fastigheten Örnabäckshult [REDACTED], att senast inom 4 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, vid ett vite om 100 000 kronor ha rivit hela byggnaden på fastigheten markerad med "A" på bifogad kartbild.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beskrivning av ärendet

Diarienummer: PBE 2017-000245

2017-10-26 upprättades ett tillsynsärende om att en byggnad på fastigheten Örnabäckshult 1:184 är förfallet. Ett tillsynsbesök gjordes och ett brev skickades till fastighetsägaren gällande att byggnaden är ovårdad. Då byggnaden inte åtgärdades och fler klagomål skickades ett till brev till fastighetsägaren om att byggnaden måste åtgärdas. 2020-09-28 gjordes ett tillsynsbesök och det konstaterades att inga åtgärder på byggnaden var gjorda.

Fastighetsägaren fick information om att ett åtgärdsföreläggande eller rivningsföreläggande kan bli aktuellt. I mars 2021 fick fastighetsägaren ett beslut om att inom skälig tid rusta upp byggnaden. Enligt fastighetsförvaltaren har några fönster satts dit sedan dess men inga andra åtgärder har utförts.

I december 2021 tog samhällsbyggnadsnämnden ett beslut om att fastighetsägaren ska åtgärda byggnaden. Detta beslut har överklagats av fastighetsägaren och ligger för beslut hos Länsstyrelsen.

2022-02-10 gjordes ett tillsynsbesök på fastigheten och det noterades att åtgärderna enligt föreläggandet inte utförts eller påbörjats.

Fastigheten omfattas av detaljplan Hyltebruk 501. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bl.a. att marken ska användas för fristående bostäder i högst 2 våningar.

Byggnaden har en klass c i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En klass c innebär att det ofta är en byggnad av mer alldaglig karaktär och är

Samhällsbyggnadsnämnden

tidstypisk. Gällande byggnad beskrivs i inventeringen ha ett autentiskt och äkta värde men även ett byggnadshistoriskt och ett miljöskapande värde.

Fastighetsägaren har fått information om ärendet, tillsynsbesöket och den fortsatta handläggningen i ärendet. Fastighetsägaren fick även möjlighet att yttra sig över skrivelsen. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet/säkerhet i händelse av brand/skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö/säkerhet vid användning.

Enligt 11 kap. 21 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnadsverket, om det är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att byggnaden inte hållits i vårdat skick och underhållits för att bevara dess utformning, kulturhistoriska värde och tekniska egenskaper. Byggnadens placering är väldigt central i Hyltebruks samhälle och är en stor del av centrumbebyggelsen. Byggnaden får en stor omgivningspåverkan och förfular Hyltebruks samhälle. Vidare bedömer samhällsbyggnadsnämnden att byggnaden förfallit i så många år att dess bevarandevärde gått förlorad och att byggnaden är en fara för människor att både vistas i byggnaden men även i närheten.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 21 § förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

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

Fastighetsägaren har fått flera chanser att åtgärda byggnaden både frivilligt genom ett beslut 2021-03-10 men även genom ett åtgärdsföreläggande 2021-12-14. Då detta inte skett finns starka skäl för samhällsbyggnadsnämnden att ingripa med ett föreläggande som förenas med vite.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att med vad som skrivits ovan att byggnaden inte uppfyller gällande krav på ett byggnadsverk, att byggnaden skapar en stor olägenhet för invånarna i Hyltebruk och att byggnaden kan bli en fara för människor som uppehåller sig i eller i närheten. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer vidare att byggnadsverket är så förfallet att rivning ska ske enligt 11 kap. 21 § PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Hallands region men skickas till Kommunen, byggnadsnämnden, adress. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du bör även skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

För mer information, kontakta samhällsbyggnadskontoret på tel. nr 0345-180 00 eller via mail bygglov@hylte.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Handlingar i ärendet

- §34 SBN AU Örnabäckshult [REDACTED] – Rivningsföreläggande med vite
- Örnabäckshult x:xx - Rivningsföreläggande med vite
- Protokoll - Tillsynsbesök 02-22
- Kartbild [REDACTED] Översikt.pdf
- Förfallen byggnad markerad A [REDACTED]

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs [REDACTED] [REDACTED] (organisationsnummer [REDACTED]) ägaren till byggnad markerad med "A" på fastigheten Örnabäckshult [REDACTED], att senast inom 4 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, vid ett vite om 100 000 kronor ha rivit hela byggnaden på fastigheten markerad med "A" på bifogad kartbild.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet skickas till

Egypt-Sweden Properties AB, Fastighetsägare
Inskrivningsmyndigheten

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§33

Anmälan av delegeringsbeslut

(2022 SBN0004)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar tagit del av anmälda delegeringsbeslut

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har sammanställt redovisningar av delegeringsbeslut som tagits sedan senaste sammanträdet med nämnden.

- Anmälan av delegeringsbeslut – miljöärenden för mars
- Anmälan av delegeringsbeslut – bygglovsärenden för mars
- Anmälan av delegeringsbeslut – bostadsanpassning för mars
- Ordförandebeslut – Strandskyddsdispens Hylteberg

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - anmälan av delegeringsbeslut
- Delegationsbeslut miljö Mars 2022
- Bygglov - Mars
- BAB - Mars
- Ordförandebeslut Strandskyddsdispens Hylteberg 1_5

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar tagit del av anmälda delegeringsbeslut

Beslutet skickas till

-

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§34

Information i kommande ärenden

(2022 SBN0005)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beskrivning av ärendet

Stab

- Granskning av upphandlingsprocessen i förhållande till LOU – revisionen kl. 09 (EY, endast information)
- Work shop lösenordsbyte (kansliet)
- Uppföljning - Systematiskt arbetsmiljöarbete SBK (Philip Johansson, HR)
- Information om Uppsikt, nöjdhet bland företagare i Hylte kommun (Katarina Paulsson)

Plan och bygg

- Detaljplan – Kinnared Prästgård 1:1 - beslut om samråd (Emma Eriksson)
- Detaljplan – Torups Djäknebol 1:11 - beslut om samråd (Emma Eriksson)

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - information i kommande ärenden
- Medarbetarenkät2021 - SBK
- Granskning av upphandlingsprocessen v2
- 220405 Uppföljning SAM 2021

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslutet skickas till

-

Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§35

Övriga frågor och meddelanden

(2022 SBN0006)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av meddelanden.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har till dagens sammanträde skickat med inkomna handlingar som samhällsbyggnadsnämnden bör ha kännedom om.

- Statistik KIA mars
- Protokoll KTR 7 mars 2022

Initiativärende

Ray Alexén (SD) lämnar in ett initiativärende gällande mat från dagcentraler till äldre och utsatta vid tillfällig nedstängning. Ärendet tas emot för beredning

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Övriga frågor och meddelanden
- statistik-KIA-SBK-mars
- Protokoll KTR 2022-03-07

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av meddelanden.

Beslutet skickas till

-

Paragrafen är justerad