



Plats och tid	Rådhuset, stora salen, kl 13.00-15.30		
Beslutande	Anders Johnsson (M), ordförande Kristina Nilsson (M) Michael Mehler (M) Mikael Stamming (C), utom § 26, jäv Bo Olsson (L), tjänstgör för Mikael Stamming (C) Andreas Sjögren (S) Ulf Bengtsson (S) Mats Kaldvee (ÖP) Per Ove Nilsson (SD) Sofie Ingemansson (SD)		
Övriga närvarande	Enligt särskild förteckning, sidan 2		
Utses att justera	Andreas Sjögren		
Justeringens plats och tid	Digitalt via netpublicator		
Underskrifter		Paragrafer	16-30
	Sekreterare	Annette Knutsson	
	Ordförande	Anders Johnsson	
	Justerande	Andreas Sjögren	

---

#### ANSLAG/BEVIS

	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag		
Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2024-02-27		
Datum för anslags uppsättande	2024-03-01	Datum för anslags nedtagande	2024-03-22
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Björkegrenska gården		
Underskrift	Annette Knutsson		

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



Närvarande ersättare: Jens Lundholm (M)  
Bo Olsson (L), §§ 16-25, §§ 27-30

Övriga närvarande: Paul Ekblad Eriksson, enhetschef bygglov  
Robert Odeberger, administrativ chef, §§ 16-17  
Sanna Hansson Parvizi, digital kvalitetsstrateg, §§ 16-17  
Åsa Simonsson, förvaltningschef  
Annette Knutsson, nämndsekreterare



Beslut	Rubrik	Ärende	Sida
§ 16	Upprop och val av justeringsperson	2024/1	4
§ 17	Fastställande av föredragningslista	2024/2	5
§ 18	Meddelanden	2024/3	6
§ 19	Redovisning av delegationsbeslut	2024/4	7
§ 20	Årsredovisning 2023	2023/34	8
§ 21	Intern kontrollplan 2023, uppföljning	2022/64	9
§ 22	Servicegaranti	2023/84	10
§ 23	Kurser och konferenser	2024/15	11
§ 24	Detaljplan Borrby 58:3 - granskning - remiss från samhällsplaneringsnämnden	2024/12	12
§ 25	Violen 1 - Olovlig åtgärd, olovligt byggande, byte av fönster	2024/9	13 - 14
§ 26	Hoby 11:29, Nybyggnad av fritidshus samt rivningslov	2023/62	15 - 19
§ 27	Mölledamm 32 - Tillsyn olovlig åtgärd olovligt byggande - byggsanktionsavgift	2024/13	20 - 22
§ 28	Gladsax 34:158 - förhandsbesked - nybyggnad av två bostadshus	2022/81	23 - 26
§ 29	Initiativärende från Anders Johnsson, översyn av byggregler i koloniområden	2024/23	27
§ 30	Förvaltningschefens information/aktuell information	2024/5	28

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 16

Dnr 2024/1

## Upprop, val av justeringsperson och dag med tid för justering

### BYGGNADSNÄMNDEN BESLUT

- Andreas Sjögren (S) väljs till att justera dag protokoll.
- Protokollet justeras torsdagen den 29 februari 2024, klockan 16.00.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 17

Dnr 2024/2

## Fastställande av föredragningslista och genomgång av ärenden

### Ärendebeskrivning

Dagens sammanträde inleds med genomgång av ärendena på föredragningslistan.

Anders Johnsson (M) väcker ett initiativärende om att lovbefria åtgärder i koloniområden.

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Följande ärende utgår vid dagens sammanträde:  
Pkt 7, servicegaranti.
- Godkänna att Anders Johnssons initiativärende tas upp vid dagens sammanträde.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 18

Dnr 2024/3

## Meddelanden

Följande meddelanden redovisas som information:

1. Länsstyrelsens beslut 2024-01-10 som avslår överklagandet på byggnadsnämndens beslut den 23 september 2023 (delegation) om att bevilja förhandsbesked för ändrad användning från ekonomibyggnad till enbostadshus på fastigheten Hammenhög 26:20 (dnr 2023-480).
2. Länsstyrelsens beslut 2024-01-17 som upphäver byggnadsnämndens beslut och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning avseende beslutet den 24 oktober 2023 (§ 104) för beviljat rivningslov samt bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Hoby 11:29 (dnr 2023-314).
3. Länsstyrelsens beslut 2024-01-12 som avslår överklagandet på byggnadsnämndens beslut den 20 september 2023 (delegation) om att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Kvarnby 149:1 (dnr 2023-386).
4. Länsstyrelsens beslut 2024-01-26 som avslår överklagandet på byggnadsnämndens beslut den 16 november 2023 (delegation) om att bevilja bygglov i efterhand för nybyggnad av fritidshus samt bygglov för ny tillbyggnad på fastigheten Viks fiskeläge 16:14 (dnr 2023-564).
5. Länsstyrelsens beslut 2023-12-15 som avslår överklagandet på byggnadsnämndens beslut den 22 augusti 2023 (§ 77) om att avslå ansökan om bygglov för håltagning av mur och nybyggnad av port på fastigheten Ålen 2 (dnr 2022-756).
6. Länsstyrelsens beslut 2023-01-11 som avslår överklagandet på byggnadsnämndens beslut den 21 augusti 2023 (delegation) om att lovförelägga fastighetsägaren om att inkomma med ansökan om bygglov för inredning av ytterligare bostad i huvudbyggnaden på fastigheten Älmhult 3:6 (dnr 2023-82).
7. Kommunstyrelsens beslut 2024-01-17, § 11 - Samverkansöverenskommelse lokala BRÅ perioden 1 mars 2024 - 28 februari 2025
8. Kommunfullmäktiges beslut 2024-01-29, § 12 - Ersättarnas tjänstgöring (inkl bilagor)
9. Kommunfullmäktiges beslut 2024-01-29, § 8 - Förändrad ansvarig nämnd för bostadsanpassningsbidrag

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 19

Dnr 2024/4

## Redovisning av delegationsbeslut

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till tjänstepersoner, ordförande och presidium i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning.

Dessa beslut ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten.

### Beslutsunderlag

Delegationsbeslut, ByggR, 2024-01-01—2024-01-31

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Godkänna redovisningen av delegationsbeslut som framgår av bilagor.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 20

Dnr 2023/34

## Årsredovisning 2023

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har att ta fram en årsredovisning för 2023. Årsredovisningen innehåller en verksamhetsberättelse med väsentliga händelser inom byggnadsnämndens ansvar.

Byggnadsnämnden redovisar ett underskott för året med 230 tkr. Redovisade intäkter är betydligt lägre än budget (1,6 mnkr). För att kompensera vikande intäkter har bygglovsverksamheten minskat personalkostnaderna med 930 tkr samt att kostnaderna för administrativt stöd och övriga kostnader minskat med 440 tkr.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-08  
Årsredovisning 2023 för byggnadsnämnden

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Godkänna framlagt förslag till årsredovisning 2023 och överlämna rapporten till kommunfullmäktige.

\_\_\_\_\_  
Beslutet expedieras till:  
Kommunfullmäktige

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:





§ 21

Dnr 2022/64

## Intern kontrollplan 2023, uppföljning

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har följt upp internkontrollplan för 2023. Efter ett år av intern kontroll har det genomförts en sammanställning av all uppföljning.

Årssammanställningen innehåller den uppföljning som gjorts tertialvis, som i sin tur baseras på vad som har rapporterats in av de tjänstepersoner som ansvarar för ett specifikt kontrollområde. Vid avvikelser används det som underlag till kommande åtgärder.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-23

Intern kontrollplan BN 2023

Uppföljning intern kontroll januari-april 2023

Uppföljning intern kontroll maj-augusti 2023

Uppföljning intern kontroll september-december 2023

Uppföljning intern kontroll helår 2023

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Godkänna årsuppföljning av intern kontrollplan 2023.
- Förvaltningen har gjort en mycket bra redovisning.

---

Beslutet expedieras till:  
Kommunstyrelsen  
Revisionen

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 22

Dnr 2023/84

## Servicegaranti

### Ärendebeskrivning

Ärendet utgår vid dagens sammanträde.

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 23

Dnr 2024/15

## Kurser och konferenser

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Anders Johnsson (M), Mikael Stammaing (C) och Andreas Sjögren (S) anmäls till presidiekonferensen ”Vägar mot det robusta samhället, presidiedagar inom plan-, bygg- och miljöområdet” som genomförs av SKR den 25–26 mars 2024 i Stockholm.
- Presidiet ska återrapportera till nämnden.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 24

Dnr 2024/12

## Detaljplan Borrby 58:3 - granskning - remiss från samhällsplaneringsnämnden

### Ärendebeskrivning

Samhällsplaneringsnämndens detaljplan Borrby 58:3, nu föremål för granskning. Samhällsplaneringsnämnden önskar byggnadsnämndens yttrande i granskningsskedet.

### Beslutsunderlag

Samhällbyggnadsförvaltningen, bygglovsenhetens tjänsteskrivelse, 2024-02-02 med förslag till yttrande

Miljöundersökning Borrby 58:3 – granskning

Samrådsredogörelse Borrby 58:3

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Tillstyrka förslaget om detaljplan för Borrby 58:3.

\_\_\_\_\_

Beslutet expedieras till:  
samhällsplaneringsnämnden

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 25

Dnr 2024/9

## Violen 1 - Olovlig åtgärd, olovligt byggande, byte av fönster

### Ärendebeskrivning

Anmälan om olovligt fönsterbyte utan startbesked har kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Aktuell åtgärd utfördes under 2021 och fastigheten har sedan överlåtits till nya fastighetsägare.

Bygglov med startbesked i efterhand har erhållits och slutbesked är sökt men ännu inte utfärdat.

Olovlig åtgärd nu föremål för påförande av byggsanktionsavgift samt för att stänga tillsynsärendet.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-06

Anmälan av olovlig åtgärd, 2021-03-29

Tillsynsbesök 2021-04-14

Fotografi inkommet 2021-07-29 som komplettering till anmälan

Information om upprättat tillsyn 2023-12-19

Bilaga 1 – Beräkning av byggsanktionsavgift

Bilaga 2 - Telefonsamtal med förmedlande mäklare 2024-01-22

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Det är byggnadsnämndens bedömning att en överträdelse av 10 kap. 3 § PBL har inträffat. Byggnadsnämnden beslutar därför med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra de båda tidigare fastighetsägarna till fastigheten VIOLN 1, [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift på 100 275 kronor för fönsterbytet.
- Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL att byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet delgivits de betalningsskyldiga. Kommunen kommer då att fakturera fastställt belopp.

Byggnadsnämnden avslutar ärendet med stöd av 11 kap. 5 § PBL.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 25 forts

Dnr 2024/9

Beslutet expedieras till:

Beslut skickas till ombud [REDACTED] som REK i enlighet med inlämnad fullmakt

### Hur man överklagar

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till: **Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.**

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbe-teckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefon-nummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för om-budet sändas med.

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 26

Dnr 2023/62

## Hoby 11:29, Nybyggnad av fritidshus samt rivningslov

### Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov på fastigheten Hoby 11:29 inkom den 7 maj 2023 till byggnadsnämnden. Ansökan avsåg bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivningslov för befintligt bostadshus.

Byggnadsnämnden beslutade den 24 oktober 2023, § 104 att bevilja lov för rivning av en bostadsbyggnad på fastigheten Hoby 11:29 samt bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på platsen.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde och visade ärendet åter till byggnadsnämnden för att det saknades motivering i beslutet.

Handlingar som ingick i prövningen inför nämndens beslut den 24 oktober 2023 ingår i den fortsatta prövningen.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-02

Länsstyrelsens beslut 2024-01-17

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-10-02

Bygglovshandlingar inklusive statusbesiktning med åtgärdsförslag

Bemötande från sökandena

Yttrande från kommunantikvarien, Österlen VA och Trafikverket

Stadsplan för de västra delarna av Skillinge samhälle (Skillinge 10), som fick laga kraft 1974-03-28

Foto av bostadshuset och grannhusen

Sammanställning av bostadshus i närområdet med byggår

### Jäv

Mikael Stammering (C) anmäler jäv och deltar inte i överläggningar och beslut i ärendet. I hans ställe tjänstgör Bo Olsson (L).

### Förslag till beslut på sammanträdet

Anders Johnsson (M): Bifalla ansökan om rivningslov och bygglov

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 26 forts

Dnr 2023/62

Andreas Sjögren (S): Bevarandevärdet är högre. Avslå ansökan i enlighet med förvaltningens beslutsförslag.

### Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutat bifalla ansökan.

### Omröstning

Omröstning begärs. Följande beslutsgång godkänns:

JA-röst för bifall

NEJ-röst för avslag

### Omröstningsresultat

Med 6 JA-röster (Kristina Nilsson (M), Michael Mehler (M), Bo Olsson (L), Per-Ove Nilsson (SD), Sofie Ingemansson (SD), Andes Johnsson (M)) mot 3 NEJ-röster (Andreas Sjögren (S), Ulf Bengtsson (S), Mats Kaldvee (ÖP)) beslutar nämnden bifalla ansökan.

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Som beslutsunderlag finns utöver sökandes handlingar tre remissyttranden varav två är utan erinran. Kommunantikvariern vill dock avslå rivningsansökan. Kommunantikvarierns yttrande görs baserat på bedömda bevarandevärden och alltid utan ekonomisk avvägning/konsekvens för den sökande.

Område ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön enligt Miljöbalken (MB) 3 kap. 6 §. Denna förändring kan inte anses utgöra en sådan förändring eller försämring.

Sökande har låtit en sakkunnig besiktningsman göra en statusbesiktning av huset. Den genomfördes i juli månad och visar på omfattande mögel och fuktproblem. En kemisk lukt konstaterades och bedömdes komma ifrån inbyggt tryckimpregnerat virke och rekommendationen var totalrenovering, om man vill bevara huset. Husets tidigare ägare har under 50-60 talet bytt tak, fönster dörrar m.m. så det finns inte mycket kvar av originalhuset. Omgivande bebyggelse är av blandad karaktär med såväl nybyggda som äldre ombyggda hus. Sökande vill på den stora tomten bygga ett nytt hus, anpassat för familjens behov.

Enligt PBL 2 kap §1 är nämndens uppgift att väga yttranden och intressen mot varandra. Vi har således tagit del av alla synpunkter, handlingar och sökandes vilja.

Vi gör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Det finns säkert detaljer, som om huset var i bra skick, skulle vara värt att försöka bevara, men det känns inte rimligt att tvinga en enskild fastighetsägare att totalrenovera för stora belopp, när fastighetsägaren som faktiskt ska stå för hela kostnaden i grunden hellre vill ha något annat. Om det all-

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:





§ 26 forts

Dnr 2023/62

männas intresset för bevarande är stort, då borde huset eller kvarteret vara utpekade som kulturmiljö i detaljplanen eller i det nyligen antagna Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet. Det är det inte. Det ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården, som det felaktigt anges i tjänsteskrivelsen. Det är inte heller kulturskyddad bebyggelse enligt Länsstyrelsens kartor.

Det förslag till nybyggnad som finns följer helt antagen detaljplan. Därutöver saknas det bestämmelse i detaljplanen som förbjuder rivning av byggnaden.

Vidare ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. 9 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Mot bakgrund att detaljplanen inte innehåller något förbud mot rivning och en sammanvägd avvägning mellan det allmänna intresset att behålla byggnaden mot den enskilda önskan att riva och bygga nytt hus får det enskilda intresset anses väga tyngre. Byggnadens skick som besiktningsmannen redogjort för var väldigt dåligt vilket innebär att nämndens uppfattning är att det då inte är proportionerligt att neka rivningen. Detta trots det värde som byggnaden alltjämt har utifrån en kulturmiljöaspekt trots att förvanskningar har utförts vid tidigare renoveringar.

Slutligen är det nämndens sammanvägda bedömning att det inte är möjligt att uppfylla samtliga krav i 8 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) rörande byggnadens tekniska egenskapskrav utan att ändå behöva göra så stora ingrepp i byggnaden att det ses som en rivning ändå.

Eftersom byggnadsdelar i stor grad kommer behöva bytas helt gör byggnadsnämnden bedömningen att ändringar är så pass omfattande att detta inte kan utföras på ett sätt som tar tillvara byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden på sådant sätt som åsyftas i 8 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900).

**Mot bakgrund av ovan redogörelse är det byggnadsnämndens uppfattning att nybyggnad av fritidshus samt rivningslov ska beviljas i enlighet med sökandes förslag.**

- Bygglov samt rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 30 § samt 9 kap 34 § PBL.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig (10 kap. 9 § PBL).
- Kontrollansvarig är [REDACTED].

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 26 forts

Dnr 2023/62

- **Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.**
- **Tekniskt samråd krävs i detta ärende och ska hållas innan startbesked kan ges.** Ni kallas till tekniskt samråd. Boka tid för tekniskt samråd via vår e-tjänst på [bygg.simrishamn.se](http://bygg.simrishamn.se)

### Upplysningar

Beslutet har ännu inte vunnit laga kraft och kan fortfarande överklagas. Vanligtvis vinner beslutet laga kraft fyra veckor efter att det har kungjorts i Post- och inrikes tidning förutsatt att ärendet inte överklagas. För information om kungörelsedatum, se <https://poit.bolagsverket.se/poit> Eventuella överklaganden meddelas.

Bygglovets upphör att gälla om arbetet inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Vid eventuellt avsteg från beviljat bygglov under arbetets genomförande krävs nytt bygglov.

Önskas separat startbesked för olika etapper eller interimistiskt slutbesked tillkommer avgift för detta enligt den beslutade taxan.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Vid eventuellt framtida befogat klagomål gällande rökolägenhet kan miljöförbundet genom beslut komma att begränsa användandet av eldstaden.

Yttrande från Österlen VA AB ska beaktas/följas.

Dessa åtgärder måste ni vidta:

- En VA-anmälan ska skickas till Österlen VA.
- I detta ärende krävs utstakning och eventuellt lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnader för utstakning m.m. debiteras separat. MBK-enheten kan åta sig mätningssupdrag, ring Kontakt Simrishamn 0414-81 90 00.

**Avgift** (faktura skickas separat)

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

Tabell A 1.4: **0 kronor** (debiterad sedan tidigare)

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 26 forts

Dnr 2023/62

I avgift för bygglov ingår startbesked inkl. tekniskt samråd och fastställande av kontrollplan, ett arbetsplatsbesök samt slutsamråd inkl. slutbesked.

### Reservationer

Andreas Sjögren (S), Ulf Bengtsson (S) och Mats Kaldvee (ÖP) reserverar sig mot beslutet.

\_\_\_\_\_

Beslutet expedieras till:

Sökande

Byggnadsvårdsföreningen

Föreningen för Fornminnes- och hembygdsvård i sydöstra Skåne

Skillinge Lejes samhällsförening

### Hur man överklagar

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till:

**Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.**

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbeteckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefonnummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för ombudet sändas med.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 27

Dnr 2024/13

## Mölledamm 32 - Tillsyn olovlig åtgärd olovligt byggande - byggsanktionsavgift

### Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område; Stadsplanen för järnvägsområdet med mera i Borrby samhälle, Borrby 29, laga kraft, 1973-10-23. Fastigheten är också utpekad som betydelsefull byggnad i Simrishamns kommuns arkitektur och kulturmiljöprogram (AKP) 2023.

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för åtgärderna; tak-, fönsterbyte samt ändrad användning.

Bygglov beviljades för tak och fönsterbyte den 29 maj 2023. Åtgärden påbörjades utan startbesked vilket konstaterades av bygglovsenheten vid en studieresa runt om i kommunen. Åtgärderna har fortfarande inte fått startbesked.

Ett bygglov om ändrad användning från kiosk till bageri och café skickades in den 8 november. Vid tillsynsbesöket den 28 november kunde även konstateras att åtgärder om ändrad användning hade påbörjats utan att bygglov och startbesked har beviljats. Bygglov har beviljats i efterhand den 29 januari 2024.

Ytterligare en åtgärd om fasadändring som påbörjats utan bygglov och startbesked kommer lyftas för beslut under våren 2024.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-02-05

Översigtskarta – fastigheten markerad

Fastighetsägarens bemötande, 2024-01-05

Möjlighet till frivillig åtgärd – påbörjat utan startbesked 2023-12-06

Information om upprättat tillsynsärende, 2023-10-02

Protokoll, tillsynsbesök, 2023-11-28

Fastighetsägarens bemötande, 2023-10-19

Anmälan om tillsyn, 2023-08-31

Bygglov ändrad användning, BYGG 2023-000687, D 2024-000108

Bygglov fasadändring övrigt BYGG 2023-000059, D 2023-000564

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 27 forts

Dnr 2024/13

### Förslag till beslut på sammanträdet

Anders Johnsson (M): Ingen sanktionsavgift ska utdömas för ändrad användning, det anses inte vara en väsentlig skillnad, i övrigt i enlighet med förvaltningens beslutsförslag

Andreas Sjögren (S): Enligt förvaltningens beslutsförslag

### Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutat enligt Anders Johnssons förslag.

### Omröstning

Omröstning begärs. Följande beslutsgång godkänns:

JA-röst för Anders Johnssons förslag

NEJ-röst för Andreas Sjögrens förslag

### Omröstningsresultat

Med 6 JA-röster (Kristina Nilsson (M), Michael Mehler (M), Bo Olsson (L), Per-Ove Nilsson (SD), Sofie Ingemansson (SD), Andes Johnsson (M)) mot 3 NEJ-röster (Andreas Sjögren (S), Ulf Bengtsson (S), Mats Kaldvee (ÖP)) beslutar nämnden enligt Anders Johnssons förslag.

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Det är byggnadsnämndens bedömning att en överträdelse av 10 kap. 3 § PBL har inträffat. Byggnadsnämnden beslutar därför med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra lagfaren ägare till fastigheten Mölledamm 32, [REDACTED], en byggsanktionsavgift på **65 625 kronor** för fönsterbyte innan startbesked.
- Det är byggnadsnämndens bedömning att en överträdelse av 10 kap. 3 § PBL har inträffat. Byggnadsnämnden beslutar därför med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra lagfaren ägare till fastigheten Mölledamm 32, [REDACTED], en byggsanktionsavgift på **11 959 kronor** för takbyte innan startbesked.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 27 forts

Dnr 2024/13

- Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL att byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Kommunen kommer då att fakturera fastställt belopp.

---

Beslutet expedieras till:

rekommenderat brev till fastighetsägare till Mölledamm 32

#### Hur man överklagar

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till:

**Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.**

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbeteckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefonnummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för ombudet sändas med.

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 28

Dnr 2022/81

## Gladsax 34:158 - förhandsbesked - nybyggnad av två bostadshus

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden fattade den 22 november 2022 beslut (§ 121) meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Gladsax 34:158.

Beslutet överklagades och beslut från Länsstyrelsen togs den 15 december 2022 där de upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för detta beslut.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

*Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus efter att rubricerad fastighet styckats i två fastigheter.*

*Nämnden var inte enig och ärendet avgjordes med en rösts övervikt då fyra ledamöter förordade negativt förhandsbesked i enlighet med förvaltningens utförliga förslag.*

*I förslaget till beslut, som alltså fyra ledamöter ställde sig bakom, anförs en rad invändningar mot ansökan, bland annat att ytterligare förtätning är oönskad, att VA-frågan inte är löst, behovet av en samlad strategi i detaljplan med hänsyn till att de viktiga aspekterna och planeringsmålen hushållning, hållbarhet och hänsyn avseende markanvändning behöver beaktas i ett långsiktigt perspektiv, samt att ännu en bygggrätt i området, och i förlängningen en ny byggnad, bedöms inte vara i linje med bebyggelsestrategins hållbarhetsmål om att ny bebyggelse i området tillåts restriktivt. Det påpekas även att flertalet förhandsbesked är beviljade och att nya ansökningar har kommit in. Prejudikatverkan av ansökan är alltså av betydelse.*

*Nämndens majoritet har som skäl för sitt beslut anfört att fastigheten är så stor så det finns utrymme för en fastighetsdelning, och att området tål att förtätas.*

*I det överklagade beslutet saknas i övrigt en motivering och nämndens majoritet har inte redovisat på vad sätt de skiljaktiga ledamöternas och förvaltningens analys inte utgör hinder mot ansökan. Med hänsyn till detta och då någon motivering till nämndens beslut inte heller kan utläsas av den till beslutet underliggande tjänsteskrivelsen, är det oklart hur nämnden har resonerat i relevanta delar som förvaltningen lyft fram och som övriga nämndledamöter ställt sig bakom.*

*I ett ärende med ansökan om bl.a. förhandsbesked utanför detaljplan behöver*

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 28 forts

Dnr 2022/81

*ställning tas till en rad lämplighetsfrågor som behöver analyseras i rimlig utsträckning. Dessa kan avse bl.a. gällande lämplighetsfrågor enligt 2 och 8 kap samt kommunens översiktsplan och andra eventuella kommunala ställningstaganden. Enligt 2 kap. 5 § PBL är en förutsättning för ett positivt förhandsbesked att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp, vilket är frågor som vanligen bör prövas i ett förhandsbesked och inte först i ett bygglov (jfr. Mark- och miljööverdomstolen den 25 maj 2020 i mål nr P 7133-19). Det är inte klarlagt att rubricerad fastighet kan anslutas till allmänt VA. Konsekvenserna av ett eventuellt ökat antal enskilda avloppsanläggningar är inte analyserade i det överklagade beslutet.*

*Det kan naturligtvis vara så att det föreligger omständigheter i aktuellt ärende som motiverar nämndens inställning i beslutet. Dessa omständigheter samt de överväganden som ligger till grund för beslutet måste dock i skälig utsträckning framgå av motiveringen till beslutet, där det ska redovisas hur myndigheten har resonerat. Länsstyrelsens uppgift är också att överpröva kommunens skäl till sitt beslut, varvid det överklagade beslutet tillsammans med beslutsskäl och prövade överklaganden utgör länsstyrelsens prövningsram. För att en prövning ska vara rättssäker och meningsfull och länsstyrelsen kunna ta ställning till de argument som bl.a. kommunen haft för sitt beslut måste kommunen redovisa sådana. I förevarande fall saknas det en sådan relevant motivering till kommunens beslut. Med hänsyn till att några beslutsskäl inte har angivits kan länsstyrelsen inte företa en rättssäker prövning av de skäl som nämnden lagt till grund för sitt beslut. Den i 32 § förvaltningslagen (2017:900) stadgade motiveringskyldigheten kan sammantaget inte anses uppfylld i beslutet. Med hänsyn härtill bör nämnden pröva frågorna i ett nytt förutsättningslöst beslut. Följaktligen ska det överklagade beslutet upphävas och ärendet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen tar därvid inte ställning i sak till någon av frågorna.*

Förvaltningen beredde ärendet för nytt beslut i byggnadsnämnden som fattades den 24 januari 2023 (§ 6). I tjänsteskrivelsen hade förvaltningen skrivit fram delar av prövningsgrunderna för förhandsbeskedets lämplighet som villkor. Nämndens beslut överklagades och länsstyrelsen upphävde nämndens beslut med motiveringen att villkor tillhörande ett beslut inte kan ersätta prövningen av förutsättningarna genom att hänskjuta detta till bygglovsskedet. Ett förhandsbesked kan i det närmaste syfta till att pröva marken och platsens lämplighet för det föreslagna ändamålet och förutsättningarna att bland annat anordna vatten- och avlopp behöver åtminstone vara överskådliga utredda. Länsstyrelsens beslut att upphäva beslutet och återförvisa det till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning var därför korrekt.

Två separata domar från mark- och miljödomstolen har under tiden fattats rörande fastigheten och prövningen.

Den första meddelades den 16 februari 2023, mål nr P 366-23 vari sökande överklagat länsstyrelsens beslut att upphäva ansökan och återvisa den till byggnadsnämnden för fortsatt hand-





§ 28 forts

Dnr 2022/81

läggning. Vad sökande anförde var att man delade nämndens uppfattning avseende huruvida man underbyggt sitt beslut tillräckligt i samband med att man genom votering beslutat om positivt förhandsbesked. Frågan i överklagan rörde därför inte sakfrågan direkt utan enbart nämndens nivå av redogörelse av grunderna till sitt beslut. Överklagandet avslogs och fastställde därvid att nämnden skulle få ärendet återförvisat men utan ställning tagen i sak.

Den andra domen meddelades den 23 november 2023, vari mark- och miljödomstolen avslag sökandes yrkande om syn på platsen. Mark- och miljödomstolen menade emellertid att det var klargjort genom handlingarna tillförda ärendet vilka förutsättningar och sakförhållanden som förelåg och att det därför var obehövt att hålla syn på platsen. Denna dom prövade inte heller sakfrågan om förhandsbeskedet i sak.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-02-08

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-01-10

Dom från Länsstyrelsen, 2022-12-15

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2022-11-08

Ansökan om förhandsbesked, 2022-09-01

Situationsplan, 2022-09-21

Kartor och flygfoto

Remissvar, 2022-09-28, 2022-09-29, 2022-10-04, 2022-10-07, 2022-10-08,

2022-10-13, 2022-10-14, 2022-10-17, 2022-10-22.

Översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-30, § 216, laga kraft 2017-03-15

Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) 2 kap. 2, 4 kap 2§, 9 kap. 17–18 §§ 12 kap 2 §, samt Miljöbalken 3 kap. 1,6§§

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Med hänvisning till redovisade förhållanden och med en avvägning gjord mellan

allmänna och enskilda intressen bedöms det enskilda intresset väga tyngre.

Det allmänna intresset av att säkerställa att marken planeras för god hushållning, hållbarhet och hänsyn har beaktats i ett långsiktigt perspektiv och trots detta anses åtgärden vara lämplig i sin helhet.

- Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 28 forts

Dnr 2022/81

**Avgifter**

Förhandsbesked:

Tabell A 11.2: **0 kronor**

Nedsättning av avgiften med 100 %

\_\_\_\_\_

Beslutet expedieras till:

Sökande

Sökandes ombud

Post- och inrikes tidningar (information om beslutet publiceras i tidningen)

Fastighetsägare till

Grannar (meddelande om beslutet)

**Hur man överklagar**

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till: **Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.**

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbeteckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefonnummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för ombudet sändas med.

---

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 29

Dnr 2024/23

## Initiativärende från Anders Johnsson (M) - Översyn av byggregler i koloniområden

### Ärendebeskrivning

Anders Johnsson (M) väcker vid dagens sammanträde ett initiativärende att det görs en översyn av byggregler i koloniområden.

Ärendet tas inte upp vid dagens sammanträde,

\_\_\_\_\_

Justeraandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 30

Dnr 2024/5

## Förvaltningschefens information/aktuell information

### Ärendebeskrivning

Åsa Simonsson, förvaltningschef informerar:

Ansvar för bostadsanpassningsbidrag överförs från och med den 1 mars 2024 från socialnämnden till byggnadsnämnden. Studiebesök kommer att genomföras i Vellinge, för att se hur de arbetar med bostadsanpassning.

Funktionen för energirådgivning – tankar på att överföras till miljöförbundet. Dock inte aktuellt i dagsläget. Funktionen finansieras genom bidrag från Energimyndigheten. Energimyndigheten rekommenderar att energirådgivare är i nära samarbete med miljöinspektörer

Märks en ökning av frågor kring strandskyddsdispenser, privata erosionskydd

Förvaltningens digitala kvalitetsstrateg har sagt upp sig. Likaså har förvaltningens utvecklingsledare sagt upp sig. För dem båda väntar nya spännande uppdrag.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: Anders Johnsson

Date: 2024-02-28 22:14:07

BankID refno: 4ff0af3d-a400-4f7f-b3d9-68b662940d0b



Ordförande BN: Anders Johnsson

Signed by: ANDREAS SJÖGREN

Date: 2024-02-28 18:16:05

BankID refno: d0203a6e-ed95-42cd-bd86-f3c327580bb8



2:e vice ordförande : Andreas Sjögren