

Samhällsbyggnadsnämnden

---

<b>Plats och tid</b>	Bolmen kl. 08:00-12:00
<b>Beslutande ledamöter</b>	Malin Thydén-Kärrman (S) (ordförande) §§29-31, §§33-37, Bengt-Åke Torhall (L), Kjell Larsson (S), Lars-Göran Möller (SD) §§29-30, §32, Ray Alexen (SD) §§31-37, Roger Andersson (S) (vice ordförande)
<b>Ej tjänstgörande ersättare</b>	Lars-Göran Möller (SD) §31, §§33-37
<b>Övriga närvarande</b>	Daniel Helsing (bygg- och miljöchef) Cecilia Zryd (va- och renhållningschef) Charlotte Karlsson (kostchef) Ann Backsten (lokalvårdschef) Isabel Said (ekonom) Philip Norrman (nämndsekreterare) Jenni Cornelius (verksamhetsutvecklare) Dennis Bengtsson (driftingenjör) §36 Krister Carlsson (renhållningssamordnare) §36 Amanda Bengtsson Backman (planarkitekt) §32, §36 Emma Eriksson (planarkitekt) §32, §36 Angelica Johansson (bygglovshandläggare) §33, §36 Lina Lindespång (bygglovshandläggare) §33, §36 Kerstin Delefeldt (hållbarhetsstrateg) §36
<b>Utses att justera</b>	Rgoer Andersson (S)
<b>Justeringens plats och tid</b>	
<b>Protokollet omfattar</b>	§§29-37
<b>Underskrifter</b>	Sekreterare ..... Philip Norrman  Ordförande ..... Malin Thydén Kärrman (S)  Justerande ..... Rgoer Andersson (S)
<b>ANSLAG/BEVIS</b>	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
<b>Organ</b>	Samhällsbyggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2024-05-22
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Kommunhuset
<b>Underskrift</b>	.....
<b>Datum för anslags nedtagande</b>	

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden

## ÄRENDELISTA

- §29 Godkännande av ärendelista och val av justerare
- §30 Tertialrapport 1 inkl prognos 2
- §31 Revidering av delegeringsordning för Samhällsbyggnadsnämnden
- §32 Beslut om samråd - Västra Hylte 1:59 m.fl.
- §33 Byggsanktionsavgift för olovlig åtgärd – Glassbo ■■■
- §34 Revidering av Gemensamma principer för offentliga inköp av livsmedel till de offentliga köken i Halland
- §35 Anmälan av delegeringsbeslut
- §36 Information i kommande ärenden
- §37 Övriga frågor och meddelanden

Samhällsbyggnadsnämnden

§29

## **Godkännande av ärendelista och val av justerare**

(2024 SBN0007)

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner ärendelistan och utser Roger Andersson (S) att justera protokollet tillsammans med ordförande Malin Thydén Kärrman (S)

**Paragrafen är justerad**

Samhällsbyggnadsnämnden

§30

## Tertialrapport 1 inkl prognos 2

(2024 SBN0001)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner tertialrapport 1 inkl. prognos 2 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### Beskrivning av ärendet

Enligt kommunens ekonomistyrningsmodell ska kommunens nämnder göra en ekonomisk uppföljning fyra gånger per år utöver årsbokslut.

Samhällsbyggnadsnämndens driftbudget för 2024 uppgår till 29 508 tkr.

Helårsprognosen för de skattefinansierade verksamheterna visar ingen avvikelse vid årets slut.

Utfallet efter fyra månader visar en negativ avvikelse på 100 tkr.

VA-verksamhetens balanserade resultat från tidigare år uppgår till 1 018 tkr i underskott. På helår prognostiseras att underskottet hämtas hem. Avfallshanteringens balanserade resultat från tidigare år uppgår till 2 931 tkr i underskott. På helår prognostiseras att resterande underskott hämtas hem med.

Helårsbudgeten för investeringarna uppgår till 13 607 tkr inklusive beslutad ombudgetering på 520 tkr. Samhällsbyggnadsnämnden prognostiserar att nyttja 8 210 tkr vilket innebär en positiv avvikelse med 5 397 tkr.

Helårsbudgeten för investeringarna inom de taxefinansierade verksamheterna uppgår till 43 710 tkr inklusive ombudgetering på 29 410 tkr. Prognosen för helåret visar en positiv avvikelse på 37 856 tkr.

### Ekonomisk konsekvens av beslutet

När prognosen visar en negativ avvikelse från budget vid årets slut ska samhällsbyggnadsnämnden besluta om åtgärder för att komma i ram.

Samhällsbyggnadsnämndens prognos visar ingen avvikelse mot budget.

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner tertialrapport 1 inkl. prognos 2 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

### Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadsnämnden

§31

## Revidering av delegeringsordning för Samhällsbyggnadsnämnden

(2024 SBN0047)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta den reviderade versionen av Delegeringsordning för Samhällsbyggnadsnämnden.

### Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att samverka med Gislaveds kommun i ärenden som omfattas av prövning av, och tillsyn över, ärenden enligt gällande alkohol- och tobakslagstiftning.

Inom ramen för avtalssamverkan, och med de begränsningar som följer av 6 kapitlet 38 § Kommunlagen, kan de samverkande kommunerna komma överens om att uppdra åt en anställd i den andra kommunen att besluta på kommunens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden, genom extern delegering.

Med extern delegering ges möjligheten till handläggare i Gislaveds kommun att fatta beslut på nämndens vägnar, vilket skapar förutsättningar för en effektiv och väl fungerande handläggning.

### Handlingar i ärendet

- Tj - Revidering av Delegeringsordning för Samhällsbyggnadsnämnden
- Delegeringsordning Samhällsbyggnadsnämnden 2024 mars - arbetsdokument

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta den reviderade versionen av Delegeringsordning för Samhällsbyggnadsnämnden.

### Skäl till beslut

Skapa förutsättningar för att handläggare i annan kommun ska kunna fatta beslut för nämnden genom extern delegering.

### Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

### Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§32

## **Beslut om samråd - Västra Hylte 1:59 m.fl.**

(2024 SBN0044)

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.

### **Beskrivning av ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen håller på att ta fram en ny detaljplan gällande fastigheten Västra Hylte 1:59 m.fl. i Hyltebruk.

Fastigheten Västra Hylte 1:59 består av en bostadsvilla och är belägen på en upphöjning bredvid matbutiken Coop i centrala Hyltebruk. Fastigheten som Coop är belägen på är Västra Hylte 1:199.

Tidigare ägde Mellersta Nissadalens konsumentförening båda fastigheterna, men sålde år 2022 Västra Hylte 1:59. I försäljningen ingick ett garage som hör till villan, men garaget är placerat på fastigheten Västra Hylte 1:199. När en ansökan om att stycka av och föra över garaget till samma fastighet som villan skickades in till lantmäteriet uppdagades det att garaget var planlagt som handel och därför inte kan styckas av och ingå i en bostadsfastighet.

Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra för användningen bostad gällande garaget. Detta för att kunna genomföra en fastighetsreglering där både huset och garaget tillhör samma fastighet med användningen bostadsändamål. Då inga övriga ändringar ska ske, blir syftet med nya detaljplanen även att efterlikna befintlig detaljplan för villan, Hy 597, i den mån det går med dagens standard.

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 övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter plansamrådet sammanställs synpunkterna och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning hur man går vidare med planförslaget.

### **Ekonomisk konsekvens av beslutet**

Beslutet har ingen ekonomisk påverkan.

### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse - Västra Hylte 1:59 m.fl. - Beslut om samråd
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta - Västra Hylte 1.59 m.fl.
- Planbeskrivning - Västra Hylte 1.59 m.fl.

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget och ställer ut det på samråd.



Samhällsbyggnadsnämnden

**Jäv**

På grund av jäv deltar inte ordförande Malin Thydén Kärman (S) i handläggningen av ärendet.

**Övrigt**

Vice ordförande Roger Andersson (S) tjänstgör som ordförande under ärendet.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Paragrafen är justerad**

Samhällsbyggnadsnämnden

§33

## Byggsanktionsavgift för olovlig åtgärd – Glassbo ■■■

(2024 SBN0029)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § punkt 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att en byggsanktionsavgift om 161 757 kronor påförs ■■■ (pers.nr. ■■■) ägare till fastigheten ■■■ för att ha uppfört en tillbyggnad på serveringslokal utan att beslut om bygglov eller starbesked utfärdats.

Enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen ska avgifterna betalas till samhällsbyggnadsförvaltningen i Hylte kommun senast två månader från det att beslutet delgivits den avgiftsskyldige.

### Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 2 § punkt 2 PBL krävs det bygglov för en tillbyggnad. Vidare framgår det av 10 kap 3 § PBL att en åtgärd som kräver bygglov inte får påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet, i detta fall samhällsbyggnadsnämnden, 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, föreskrift, eller domar eller andra beslut som meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 § PBL.

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

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § framgår att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

## Samhällsbyggnadsnämnden

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL, framgår att 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.

Enligt 11 kap. 58 § framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Av 1 kap. 7 § PBF framgår att med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter,

Enligt 9 kap. 1 § PBF framgår att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Plan- och byggförordning (2011 :338) 9 kap. 7 § 3 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 pris basbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

### **Samhällsbyggnadsnämndens bedömning**

Tillbyggnaden har gjorts på en byggnad som år 1993 beviljades bygglov för ändrad användning från ladugård till serveringslokal (dnr: 93.28). Befintlig byggnad var innan tillbyggnaden ca 235 kvadratmeter. En tillbyggnad har sedan gjorts på fasad mot nordost. Kommunens kart- och mätingenjör har varit på plats och mätt in byggnaden. Tillbyggnaden är 247,29 kvadratmeter och består av öppen area om 17,74 kvadratmeter samt en byggnadsarea om 229,55 kvadratmeter.

## Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighetsägaren har uppgett att en stor del av tillbyggnaden tillhör befintlig verksamhet och en del av tillbyggnaden är ekonomibyggnad för jordbruk.

I bygglovet från 1993 framgår att det är hela byggnaden som ändrat användning till serveringslokal.

Enligt kommunens ärendehanteringssystem samt arkiv finns inget bygglov eller startbesked för den påbörjade åtgärden därför ska en sanktionsavgift tas ut. Enligt plan- och bygglagen får inte en sanktionsavgift tas ut om det gått mer än 5 år från det att överträdelsen har skett och att den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig.

På ortofoto från 2019 finns ingen gjuten platta synlig. Från ortofoto 2021 finns en gjuten platta och på ortofoto 2023 har en tillbyggnad uppförts. Det har därmed inte gått fem år sedan tillbyggnaden uppförts.

2024-02-06 skickades en bedömning tillsammans med alla handlingar i ärendet till fastighetsägaren. I bedömningen ges även fastighetsägaren tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren uppgav på tillsynsbesöket att en del av tillbyggnaden är en ekonomibyggnad för jordbruk och skogsbruk.

Boverket skriver följande på sin hemsida: Enligt Nationalencyklopedin, NE, innebär jordbruk att man använder mark som åker eller betesmark för att framställa mat, foder eller råvaror som utnyttjas till energi eller i industrin. (Boverket 2019).

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggnade/anmalningsplikt/byggnader/ekonomibyggnad/> Hämtad 2024-04-22).

För att avgöra om en byggnad är en bygglovsbefriad ekonomibyggnad är det viktigt att ta ställning till om verksamheten som ska bedrivas i byggnaden är självständig i förhållande till den övriga verksamheten. Om verksamheten som ska bedrivas i byggnaden är självständig räknas inte byggnaden som en bygglovsbefriad ekonomibyggnad enligt rättspraxis.

(Boverket (2019). Ekonomibyggnad. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggnade/anmalningsplikt/byggnader/ekonomibyggnad/> Hämtad 2024-04-22).

Verksamheten som bedrivs i byggnaden idag är för servering/café.

Tillsammans med tillbyggnaden är serveringslokalen, i större omfattning ett självständigt företag i förhållande till jordbruket. Serveringsverksamheten sysselsätter flera personer under sommarmånaderna och är en verksamhet som bedrivs i betydande omfattning jämfört med jordbruket. Därmed gör samhällsbyggnadsnämnden bedömningen att tillbyggnaden inte är en bygglovsbefriad ekonomibyggnad. (Se RÅ 1999 ref. 57)

Enligt Boverkets beräkning blir sanktionsavgiften för tillbyggnaden 323 515 kronor.

## Samhällsbyggnadsnämnden

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en sanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker. I detta fall innebär rättelse att hela tillbyggnaden tas bort. Rättelse har vid kontroll kvällen 2024-05-21 inte skett.

Sanktionsavgiften tas ut av fastighetsägaren till både fastighet och byggnadsverk i enlighet med 11 kap. 57 § PBL.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en sanktionsavgift sättas ned i ett enskilt fall om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt förarbetena (prop. 2012/13:104) är en omständighet som regeringen anser särskilt bör beaktas vid en prövning av nedsättning av en byggsanktionsavgift är om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Vidare skriver regeringen att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. I förarbetena tas ett exempel upp på en sådan situation, som grundar sig i en felbedömning hur vida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Förarbetena poängterar att en person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan bör kontakta byggnadsnämnden för råd och stöd.

Ett annat skäl i förarbetena som tas upp som kan innebära att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art är när byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid.

Ett tredje skäl som regeringen tar upp i förarbetena för skäl till nedsättning, kan vara när bygglov och startbesked har getts, men tillbyggnaden har tagits i bruk innan ett slutbesked har utfärdats. Om tillbyggnaden har uppförts på rätt sätt i enlighet med gällande byggregler kan kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet.

Fastighetsägaren har uttryckt på platsbesök att de var osäkra på om det krävdes ett bygglov för åtgärden. De har sedan valt att påbörja tillbyggnaden utan att kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för råd och stöd. Detta bedöms inte utgöra skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Hylte kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Det faktum att fastighetsägaren har haft uppfattningen att åtgärden varit bygglovsbefriad åtgärd knuten till verksamheten på den lantbrukstaxerade fastigheten bedöms vara en omständighet som gör att överträdelsen inte har skett uppsåtligen.

Enligt 11 kap. 57-58 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som begick överträdelsen och den avgiftsskyldige ska ges tillfälle att yttra sig.

Samhällsbyggnadsnämnden

## Beskrivning av ärendet

2023-12-06 startade samhällsbyggnadsförvaltningen ett ärende gällande att olovliga åtgärder utförts på fastigheten Glassbo ■■■

I Bygg- och miljöenhetens ärendehanteringssystem finns inget bygglov eller startbesked för åtgärden registrerad.

Vid första granskningen i ärende noterades att en tillbyggnad redan var på plats på fastigheten utan att bygglov söktes för tillbyggnaden. Av den anledningen upprättades ett tillsynsärende gällande olovlig åtgärd, tillbyggnad.

2023-12-06 får fastighetsägaren information om att ett tillsynsärende upprättats och får möjlighet att komma in med en förklaring till varför tillbyggnaden uppförts utan bygglov och vad de planerar att göra med den.

Bygg- och miljöenheten gör bedömningen att lov kan ges i efterhand. Lovet prövas i vanlig ordning.

2023-12-12 kommer ett svar från fastighetsägaren att de själva muntligen vill framföra sina tankar och idéer om tillbyggnaden vid platsbesöket.

2024-01-24 åker tjänstemän från bygg- och miljöenheten till fastigheten för att kontrollera tillbyggnaden på plats och efter det får fastighetsägaren information gällande sanktionsavgift och vad som krävs för att en sanktionsavgift inte ska tas ut. På plats beskriver fastighetsägaren att en del av tillbyggnaden är till för att utöka serveringslokalen med bland annat diskrum, förråd och försäljning av hantverk samt plats för sittande gäster. Under besöket överlämnade fastighetsägaren en skiss på tillbyggnaden med mått.

2024-02-06 Meddelar samhällsbyggnadsnämnden sin bedömning av ärendet att ett bygglov kan ges i efterhand för den redan utförda åtgärden samt boverkets beräkning av sanktionsavgiften och protokoll från platsbesöket.

2024-02-22 inkommer ett yttrande från fastighetsägaren. Där framför de bland annat att byggnaden är en tillbyggnad till befintlig loge och att de planerar att ändra användning i den del som ska tillhöra serveringslokal. Fastighetsägaren menar att ekonomibygnaden används sedan några år som maskinhall, virkesförråd och lager. Se bilaga för yttrandet i sin helhet.

2024-02-22 erbjuder Bygg- och miljöenheten fastighetsägaren ett möte för information om lagstiftningen, vilket fastighetsägaren avböjer inbjudan men önskar att en förklaring på mail.

2024-03-04 sänds en beskrivning till fastighetsägaren enligt önskemål.

2024-05-13 Skatteverkets beslut om Lantbruksenhet, fastighetstaxering inkom.

Samhällsbyggnadsnämnden

2024-05-15 Yttrande från fastighetsägaren inkom.

### Upplysningar

Det här beslutet går att överklaga enligt 13 kap. 3 § PBL. Information om hur man överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut bifogas.

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Byggsanktionsavgift för olovlig åtgärd - Glassbo [REDACTED]
- 240304 Sv\_Beskrivning av ärende
- Tjänsteanteckning från tillsynsbesök
- Lägeskontroll\_
- Byggsanktionsavgift
- Bedömning om lov i efterhand
- 2400417\_2023 Ortofoto
- 240417\_2021 Ortofoto
- 240417 Glassbo 2019 Ortofoto
- 240225\_Svar\_E-post2
- 231212 Bemötande\_förklaring
- 231206 För kännedom till fastighetsägare
- Skrivelse - tillsynsärende Glassbo
- 240513 Glassbo\_skatteverket
- Yttrande från fastighetsägaren

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § punkt 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att en byggsanktionsavgift om 323 515 kronor påförs [REDACTED] (pers.nr. [REDACTED]) ägare till fastigheten [REDACTED] för att ha uppfört en tillbyggnad på serveringslokal utan att beslut om bygglov eller starbesked utfärdats.

Enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen ska avgifterna betalas till samhällsbyggnadsförvaltningen i Hylte kommun senast två månader från det att beslutet delgivits den avgiftsskyldige.

### Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 2 § punkt 2 PBL krävs det bygglov för en tillbyggnad. Vidare framgår det av 10 kap 3 § PBL att en åtgärd som kräver bygglov inte får påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet, i detta fall samhällsbyggnadsnämnden, 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,

## Samhällsbyggnadsnämnden

föreskrift, eller domar eller andra beslut som meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 § PBL.

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

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § framgår att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL, framgår att 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.

Enligt 11 kap. 58 § framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Av 1 kap. 7 § PBF framgår att med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter,

Enligt 9 kap. 1 § PBF framgår att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel.



## Samhällsbyggnadsnämnden

Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Plan- och byggförordning (2011 :338) 9 kap. 7 § 3 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 pris basbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

**Samhällsbyggnadsnämndens bedömning**

Tillbyggnaden har gjorts på en byggnad som år 1993 beviljades bygglov för ändrad användning från ladugård till serveringslokal (dnr: 93.28). Befintlig byggnad var innan tillbyggnaden ca 235 kvadratmeter. En tillbyggnad har sedan gjorts på fasad mot nordost. Kommunens kart- och mättingenjör har varit på plats och mätt in byggnaden. Tillbyggnaden är 247,29 kvadratmeter och består av öppen area om 17,74 kvadratmeter samt en byggnadsarea om 229,55 kvadratmeter.

Fastighetsägaren har uppgett att en stor del av tillbyggnaden tillhör befintlig verksamhet och en del av tillbyggnaden är ekonomibyggnad för jordbruk.

I bygglovet från 1993 framgår att det är hela byggnaden som ändrat användning till serveringslokal.

Enligt kommunens ärendehanteringssystem samt arkiv finns inget bygglov eller startbesked för den påbörjade åtgärden därför ska en sanktionsavgift tas ut. Enligt plan- och bygglagen får inte en sanktionsavgift tas ut om det gått mer än 5 år från det att överträdelsen har skett och att den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig.

På ortofoto från 2019 finns ingen gjuten platta synlig. Från ortofoto 2021 finns en gjuten platta och på ortofoto 2023 har en tillbyggnad uppförts. Det har därmed inte gått fem år sedan tillbyggnaden uppförts.

2024-02-06 skickades en bedömning tillsammans med alla handlingar i ärendet till fastighetsägaren. I bedömningen ges även fastighetsägaren tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren uppgav på tillsynsbesöket att en del av tillbyggnaden är en ekonomibyggnad för jordbruk och skogsbruk.

## Samhällsbyggnadsnämnden

Boverket skriver följande på sin hemsida: Enligt Nationalencyklopedin, NE, innebär jordbruk att man använder mark som åker eller betesmark för att framställa mat, foder eller råvaror som utnyttjas till energi eller i industrin. (Boverket 2019).

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/byggnader/ekonomibyggnad/> Hämtad 2024-04-22).

För att avgöra om en byggnad är en bygglovsbefriad ekonomibyggnad är det viktigt att ta ställning till om verksamheten som ska bedrivas i byggnaden är självständig i förhållande till den övriga verksamheten. Om verksamheten som ska bedrivas i byggnaden är självständig räknas inte byggnaden som en bygglovsbefriad ekonomibyggnad enligt rättspraxis. (Boverket (2019). Ekonomibyggnad. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/byggnader/ekonomibyggnad/> Hämtad 2024-04-22).

Verksamheten som bedrivs i byggnaden idag är för servering/café.

Tillsammans med tillbyggnaden är serveringslokalen, i större omfattning ett självständigt företag i förhållande till jordbruket. Serveringsverksamheten sysselsätter flera personer under sommarmånaderna och är en verksamhet som bedrivs i betydande omfattning jämfört med jordbruket. Därmed gör samhällsbyggnadsnämnden bedömningen att tillbyggnaden inte är en bygglovsbefriad ekonomibyggnad. (Se RÅ 1999 ref. 57)

Enligt Boverkets beräkning blir sanktionsavgiften för tillbyggnaden 323 515 kronor.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en sanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker. I detta fall innebär det att hela tillbyggnaden ska tas bort. Kontroll kommer att göras innan nämndens sammanträde 2024-05-22 inte skett.

Sanktionsavgiften tas ut av fastighetsägaren till både fastighet och byggnadsverk i enlighet med 11 kap. 57 § PBL.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en sanktionsavgift sättas ned i ett enskilt fall om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt förarbetena (prop. 2012/13:104) är en omständighet som regeringen anser särskilt bör beaktas vid en prövning av nedsättning av en byggsanktionsavgift är om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Vidare skriver regeringen att en överträdelse inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. I förarbetena tas ett exempel upp på en sådan situation, som grundar sig i en felbedömning hur vida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Förarbetena poängterar att en

## Samhällsbyggnadsnämnden

person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan bör kontakta byggnadsnämnden för råd och stöd.

Ett annat skäl i förarbetena som tas upp som kan innebära att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art är när byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid.

Ett tredje skäl som regeringen tar upp i förarbetena för skäl till nedsättning, kan vara när bygglov och startbesked har getts, men tillbyggnaden har tagits i bruk innan ett slutbesked har utfärdats. Om tillbyggnaden har uppförts på rätt sätt i enlighet med gällande byggregler kan kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet.

Fastighetsägaren har uttryckt på platsbesök att de var osäkra på om det krävdes ett bygglov för åtgärden. De har sedan valt att påbörja tillbyggnaden utan att kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för råd och stöd. Detta bedöms inte utgöra skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Hylte kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Detta innebär att avgiften kan tas även om beslutet har överklagats enligt 11 kap 59-61 §§ PBL.

Enligt 11 kap. 57-58 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som begick överträdelsen och den avgiftsskyldige ska ges tillfälle att yttra sig.

**Yrkanden**

Roger Andersson (S) yrkar att sätta ned byggsanktionsavgiften med 50 procent till 161757 kr eftersom det faktum att fastighetsägaren har haft uppfattningen att åtgärden varit bygglovsbefriad åtgärd knuten till verksamheten på den lantbrukstaxerande fastigheten bedöms vara en omständighet som gör att överträdelsen inte har skett uppsåtligt.

Ray Alexén (SD) yrkar att byggsanktionsavgiften sätts ned till en fjärdedel.

Bengt-Åke Torhall (L) yrkar att åtgärden som är gjord lämnas utan åtgärd från samhällsbyggnadsnämnden.

**Beslutsgång**

Ordförande låter nämnden ta ställning till förvaltningens förslag till beslut, Roger Andersson (S) yrkande, Ray Alexéns (SD) yrkande och Bengt-Åke Torhalls (L) yrkande.

Ordförande finner att Roger Andersson (S) yrkande utses till huvudförslag.

För att ta fram ett motförslag till det beslutade huvudförslaget låter ordförande nämnden ta ställning till förvaltningens förslag, Ray Alexéns (SD) yrkande och Bengt-Åke Torhalls (L) yrkande.

Ordförande finner att Ray Alexéns (SD) yrkande och Bengt-Åke Torhalls yrkande har fått mest gehör.

Samhällsbyggnadsnämnden

Ordförande ställer sedan Ray Alexéns (SD) yrkande mot Bengt-Åke Torhalls (L) yrkande.  
Ordförande finner att Ray Alexéns (SD) yrkande utses till motförslag.

Ordförande ställer slutligen Roger Andersson (S) yrkande mot Ray Alexéns (S) yrkande.  
Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Roger Andersson (S) yrkande

**Reservation**

Ray Alexén (SD) reserverar sig mot beslutet.

**Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsägare

**Paragrafen är justerad**

Samhällsbyggnadsnämnden

§34

## Revidering av Gemensamma principer för offentliga inköp av livsmedel till de offentliga köken i Halland

(2024 SBN0039)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta den reviderade versionen ”Riktlinjer för inköp av livsmedel 2024-2028”.

### Beskrivning av ärendet

För att öka förutsättningarna för att ställa effektiva kvalitets-, hållbarhets- och djurskyddskrav på livsmedel och samtidigt vara ekonomiskt hållbara har alla halländska kommuner och i regionen fattat beslut om styrdokument som bygger på gemensamma principer. Principerna beslutades första gången under 2020 och 2021 och reviderades 2022.

Principer för inköp av livsmedel har tagits fram av ”Halländska livsmedelsnätverket”, som består av måltidsansvariga, utvecklare, upphandlare samt hållbarhetskompetens från Hallands kommuner och Region Halland.

I Hylte antogs principerna som Riktlinjer vid inköp av livsmedel, Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om 2020

Principerna tillämpas vid upphandlingar i Halland kommuner och regionen med ett gott resultat.

Principerna ska enligt senaste versionen revideras vartannat år, och det Halländska livsmedelsnätverket har tagit fram ett förslag till revidering; *Gemensamma principer för offentliga inköp av livsmedel i de offentliga köken Halland 2024-2028*.

Revideringarna är främst av redaktionell art, med undantag för följande punkter:

Den tidigare svenska branschöverenskommelsen om att bara köpa in certifierad soja har ersatts av sammanslutningen Svenska plattformen för riskgrödor. Principen om hållbar soja har därför formulerats: Fodersoja ska vara hållbart producerad under djurets hela uppfödningstid. Detta ska ske enligt Upphandlingsmyndighetens kriterier för mer hållbart producerad fodersoja.

Fisk och skaldjur ska klara kraven i märkningarna MSC eller ASC, eller vara ”gröna” i WWFs fiskguide. Sedan tidigare accepterar vi undantag för lax där gul accepteras, eftersom tillgången på ASC-certifierad lax kan vara mycket begränsad och laxen ses som en viktig produkt för verksamheten. Samma undantag införs i principerna för makrill, eftersom den förlorat sin MSC-certifiering och det bedöms som viktigt att kunna servera makrill i framför allt äldreomsorgen.

Nu när de gemensamma principerna för inköp av livsmedel funnits i fyra år ser det Halländska livsmedelsnätverket inte att det finns behov av att revidera dem så ofta som vartannat år. Förslaget är därför att ändra revideringsintervallet till efter behov, dock minst var fjärde år, om inget oförutsett inträffar som motiverar tätare översyn.

Den reviderade versionen av ”Riktlinjer för inköp av livsmedel” utgår ifrån de reviderade gemensamma principerna för offentliga inköp av livsmedel i Halland.

Samhällsbyggnadsnämnden

### **Ekonomisk konsekvens av beslutet**

Förändringarna kommer inte leda till några förändringar i kostnaderna för livsmedel

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta den reviderade versionen ”Riktlinjer för inköp av livsmedel 2024-2028”.

**Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

**Paragrafen är justerad**

Samhällsbyggnadsnämnden

§35

## Anmälan av delegeringsbeslut

(2024 SBN0004)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av anmälda delegeringsbeslut

### Beskrivning av ärendet

Till dagens sammanträde har Samhällsbyggnadsförvaltningen valt att skicka med följande delegeringsbeslut:

- Bygglov april 2024
- Miljöbeslut april 2024
- Bostadsanpassningsbidrag april 2024

### Ekonomisk konsekvens av beslutet

Inte aktuellt för ärendet

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - anmälan av delegeringsbeslut
- Miljöbeslut april 2024
- Bygglov april 2024
- Bostadsanpassning beslut april 2024

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av anmälda delegeringsbeslut

### Beslutet skickas till

-

### Paragrafen är justerad

Samhällsbyggnadsnämnden

§36

## Information i kommande ärenden

(2024 SBN0005)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen

### Beskrivning av ärendet

#### Stab

- Work shop inför REP-processen (Jenni Cornelius)
- Information om samråd (Daniel Helsing)

### Renhållning

- Information om SÅM (Kerstin Delefeldt) kl.09.00

### Miljö

- Föreläggande om förbud att lämna avfall i naturen Daniel Helsing)
- Information om tillsyn från länsstyrelsen gällande alkohol och tobakstillsyn (Daniel Helsing)

### VA- och renhållning

- Aktuell information från VA-verksamheten i Hylte kommun (Dennis Bengtsson och Krister Carlsson) kl. 10.00

### Plan- och bygg

- Detaljplan – samråd Drängsered 2:21 (Emma Eriksson)
- Möllekvarn 1:4 Ansökan om strandskyddsdispens för enbostadshus (Angelica Johansson)
- Västra Hylte 1:225 - Ansökan om bygglov för ändrad användning från skola till flerbostadshus, ombyggnation, fasadändring och nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av hiss och ändring av ventilation (Lina Lindespång)

### Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Information i kommande ärenden

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av informationen



Samhällsbyggnadsnämnden

### **Jäv**

På grund av jäv deltar inte Ray Alexén (SD) i handläggningen av informationspunkten *Detaljplan – samråd Drängsered 2:21*

Beslutet skickas till

-

**Paragrafen är justerad**

Samhällsbyggnadsnämnden

§37

## Övriga frågor och meddelanden

(2024 SBN0006)

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av meddelanden

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har skickat med följande meddelanden till dagens sammanträde:

- KIA-statistik april

### Ekonomisk konsekvens av beslutet

Inte aktuellt för ärendet

### Handlingar i ärendet

- Statistik-KIA-SBF-april
- Tjänsteskrivelse - övriga frågor och meddelanden

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av meddelanden

### Beslutet skickas till

-

### Paragrafen är justerad