

Bygg- och miljönämnden

Plats och tid	Konferensrum Selleberga, tisdagen den 29 september 2026 kl 17:00-18:45 Ajournering: kl 18:06-18:11		
Beslutande	Kalle Holm (SD), Ordförande Magnus Olsson (SD) Jörgen Johnsson (M), 1:e vice ordförande	Mali Kukulovic (M) Kai Christiansen (S), 2:e vice ordförande Nils-Erik Sandberg (S) Bertil Johansson (S)	
Tjänstgörande ersättare	Raymond Blixt (M)		
Ersättare	Raymond Blixt (M) Håkan Nordström (M) Urban Berglund (KD) Kerstin Persson (C) kl.17:06-		
Övriga närvarande	Robin Nilsson, miljö- och hälsoskydds- inspektör / samordnare Jimmy Falk, byggnadsinspektör / samordnare Agnes Finn, bygglovshandläggare	Marcus Åberg, controller kl:17:36-17:55, §91 Sari Nymberg, nämndsekreterare	
Justerare	Mali Kukulovic (M)		
Justeringens plats och tid	Digital justering 2026-09-30, kl 15:00		
Underskrifter			
Sekreterare	Sari Nymberg	Paragrafer	§ 88-102
Ordförande	Kalle Holm, SD		
Justerare	Mali Kukulovic, M		
ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.			
Organ	Bygg- och miljönämnden		
Sammanträdesdatum	2026-09-29		
Anslaget är uppsatt	2026-10-01—2026-10-22		
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljönämnden, Bjuvs kommun.		
Underskrift	Sari Nymberg		

Bygg- och miljönämnden

Ärendelista

§ 88	Dnr 2026-00001 Närvaro och justerare	3
§ 89	Dnr 2026-00002 Fastställande av dagordning.....	4
§ 90	Dnr 2026-00003 Inkomna skrivelser och information	5
§ 91	Dnr 2026-00005 Ekonomisk redovisning, delårsrapport 2026	6
§ 92	Dnr 2026-00097 UTGÅR Bjuvstorp 9:8X - Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift	8
§ 93	Dnr 2026-00101 Ljungsgård 2:108 - Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift	9
§ 94	Dnr 2026-00102 UTGÅR Skinneholm 23:7X - Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift	18
§ 95	Dnr 2026-00091 UTGÅR Skromberga 12:14 - Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift	19
§ 96	Dnr 2026-00093 Skromberga 12:14 - Ansökan om bygglov för ändrad användning	20
§ 97	Dnr 2026-00103 Ekeby 10:59 - Ansökan om bygglov för ändrad användning	27
§ 98	Dnr 2026-00104 Elestorp 17:4 - Ansökan om bygglov för ändrad användning samt fasadändring	33
§ 99	Dnr 2026-00105 Brogårda 2:28 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus	41
§ 100	Dnr 2026-00035 Anmälningensärenden, bygg- och miljönämnden	48
§ 101	Dnr 2026-00004 Anmälan av delegationsbeslut.....	49
§ 102	Dnr 2026-00006 Övriga anmälda frågor.....	50

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

Bygg- och miljönämnden

§ 88

Dnr 2026-00001

Närvaro och justerare**Sammanfattning**

Närvaro genomförs via upprop och ordförande finner att åtta tjänstgörande ledamöter är närvarande.

Till justerare av mötets protokoll föreslås Mali Kukulovic (M).

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden fastställer

att mötet har åtta tjänstgörande ledamöter,

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Mali Kukulovic (M) till att justera mötets protokoll.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 89

Dnr 2026-00002

Fastställande av dagordning**Sammanfattning**

Föreligger förslag till dagordning, daterad 2026-09-22.

Ärendet § 92, dnr 2026-00097, utgår, eftersom fastighetsägaren inte mottagit informationsbrevet från förvaltningen avseende bygg- och miljönämndens sammanträde 2026-09-29 och därmed ej getts möjlighet att inkomma med yttrande. Ärendet ska beredas i kommande nämnd.

Ärende § 94, dnr 2026-00102 samt § 95, dnr 2026-00091 utgår, då fastighetsägarna vidtagit rättelser.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna den föreslagna dagordningen, med ändringen att ärendena § 92 dnr 2026-00097, § 94 dnr 2026-00102 samt § 95 dnr 2026-00091, utgår.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 90

Dnr 2026-00003

Inkomna skrivelser och information**Sammanfattning**

Samordnare Jimmy Falk informerar

- Läget

Inkomna domar, beslut och protokoll

- Inkommer från Länsstyrelsen Skåne avseende överklagande av beslut om bygglovsavgift på fastigheten Billesholms gård 1:201 i Bjuvs kommun. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.
- Inkommer från Växjö Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen avseende beslut om byggsanktionsavgift på fastigheten Bjuv 1:255. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
- Inkommer från Växjö Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen avseende beslut om utdömande av vite gällande fastigheten Billesholms Gård 13:10. Fastighetsägaren förpliktas att till staten utge vite om 5 000 kr.

Statusuppdatering i pågående tillsynsärenden

- Stora Mörshög 10:X, ovårdad tomt
- Billesholms Gård 1:15X, ovårdad tomt
- Skinneholm 23:X, ovårdad tomt
- Ljungsgård 1:3X, bristande underhåll
- Ekeby 15:1X, ovårdad tomt
- Valleberga 3:30X, bristande underhåll

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 91

Dnr 2026-00005

Ekonomisk redovisning, delårsrapport 2026**Sammanfattning**

Samordnare Jimmy Falk och controller Marcus Åberg redogör för den ekonomiska delårsrapporten 2026.

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

Händelser av väsentlig betydelse

Under årets första åtta månader har förvaltningen bland annat:

- implementerat förändrad PBL-lagstiftning och utökat service och rådgivning till allmänheten
- iordningsställt bygglovs fysiska arkiv och upphandlat digitalisering av bygglovshandlingar
- förbättrat struktur, planering och uppföljning inom miljöverksamheten
- effektiviserat handläggning av bostadsanpassningsbidrag.

Dessutom pågår migrering av GIS-data till en ny GIS-plattform.

Utveckling inom personalområdet

Inom personalområdet har det skett en vis omfördelning av personalresurser utifrån rådande konjunkturläget. Personalomsättning har minskat väsentligt.

Ekonomiskt resultat

Efter åtta månader är den faktiska avvikelsen (skillnad mellan utfall och budget – 40 tkr. Prognos för helåret är – 700 tkr.

Avvikelsen beror på minskade intäkter på bygglovssidan på grund av låg konjunktur i byggbranschen och ändrad lagstiftning samt ökat antal BAB-ärenden med fler komplexa och kostnadsdrivande bostadsanpassningsåtgärder.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg och miljönämnden besluta

att Bygg- och miljönämnden godkänner delårsrapport 2026 i enlighet med tjänsteutlåtandet.

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

Bygg- och miljönämnden**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

att Bygg- och miljönämnden godkänner delårsrapport 2026 i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Beslutet ska skickas till

Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsen
Diariet

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

Bygg- och miljönämnden

§ 92

Dnr 2026-00097

**Bjuvstorp 9:8X - Anmälan om olovligt byggande,
byggsanktionsavgift****Sammanfattning**

Ärendet utgår, eftersom fastighetsägaren inte mottagit informationsbrevet från förvaltningen avseende bygg- och miljönämndens sammanträde 2026-09-29 och därmed ej getts möjlighet att inkomma med yttrande. Ärendet ska beredas i kommande nämnd.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 93

Dnr 2026-00101

Ljungsgård 2:108 - Anmälan om olovligt byggande, byggsanktionsavgift**Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden är skyldig att 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 PBL, enligt 11 kap. 5 § PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen ("förvaltningen") bedömer att komplementbyggnaden på fastigheten har inretts och tagits i anspråk för ett väsentligt annat ändamål utan att bygglov och startbesked meddelats, trots att detta krävs enligt 9 kap. 15 § och 10 kap. 3 § PBL.

Beskrivning av ärendetNär och hur inleddes ärendet om tillsyn

Bygg- och miljönämnden ("nämnden") uppmärksammades den 23 april 2026 genom en skrivelse att det utförts åtgärder på fastigheten utan bygglov. Det skickades ut ett brev med uppmaning att inkomma med förklaring samt att förvaltningen ville besöka fastigheten.

Tillsynsbesök

Tillsynsbesök genomfördes på fastigheten den 4, 17 och 24 juni 2026. Vid besöken deltog två tjänstepersoner från förvaltningen. Fastighetsägaren deltog vid besöket den 17 juni 2026. Övriga besök var oanmälda.

Vid besöket den 17 juni 2026 konstaterades att komplementbyggnaden var inredd med kök med spishäll, diskho, kyl och frys, matplats, badrum med dusch, toalett och tvättmaskin samt sovplats på loftet. I byggnaden fanns även bland annat akvarium, livsmedel, kläder, hygienartiklar, personliga tillhörigheter, möbler och annan heminredning.

Man har även uppfört ett avgränsande staket mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden, vilket indikerade på att man önskat separera de två byggnaderna visuellt ifrån varandra.

Vid samma besök stod en motorcykel och verktyg i vardagsrummet. Flyttkartonger hade placerats i köket, trappan till sovloftet hade byggts igen och en provisorisk avskärmning hade satts upp på loftet.

Ett nytt oanmält tillsynsbesök genomfördes den 24 juni 2026. Vid besöket befann sig ingen person i byggnaden. Motorcykeln som tidigare stått i byggnaden hade flyttats ut och vardagsrummet hade åter iordningställts.

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

Bygg- och miljönämnden

Föremål som vid det föregående besöket förvarats i bostadsutrymmena för att efterlikna en användning som ett garage hade tagits bort.

Kommunicering i ärendet

Fastighetsägaren har fått en skrivelse att tillsynsbesök behöver ske på fastigheten utskickat den 27 april 2026.

Fastighetsägaren har i ett infobrev inför nämndssammanträdet utskickat den 21 augusti 2026 fått tillfälle att yttra sig på materialet samt givits möjlighet till rättelse. Den 3 september 2026 inkom ett yttrande.

Omständigheter som har betydelse i ärendet

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten den 20 juni 2025. Av mäklarannonsen från försäljningen framgår att fastigheten vid denna tidpunkt omfattade ett enbostadshus samt ett fristående garage/större förråd. Någon bostad i komplementbyggnaden redovisades inte.

Fastighetsägaren hade därefter kontakt med förvaltningen angående renovering av komplementbyggnaden. Av mejlkonversationen framgår att fastighetsägaren under hösten 2025 avsåg att renovera byggnaden och fortsatt använda den som komplementbyggnad. De planerade åtgärderna omfattade bland annat att sätta in ett mindre pentry, inreda en toalett och utföra fasadändringar. Fastighetsägaren uppgav även att byggnaden exempelvis skulle kunna användas av de boende i huvudbyggnaden som ett extra rum, eller för hobbyverksamhet.

Den 4 september 2026 inkom en ansökan om bygglov i efterhand för ändrad användning. Bygglov har ännu inte beviljats för åtgärden.

Motivering

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

Enligt 9 kap. 15 § PBL krävs bygglov för en annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till.

Enligt 1 kap. 4 § PBL är ett komplementbostadshus en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad.

Enligt boverkets mening ska det i en byggnad som används som en självständig bostad finnas funktioner för bland annat sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Det behöver även finnas den inredning och utrustning som behövs för bland annat matlagning och hygien.

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

Bygg- och miljönämnden

Vid tillsynsbesöken kunde det konstateras att byggnaden var inredd med diverse funktioner för ett självständigt boende.

Utifrån vad som framkommit i ärendet bedömer förvaltningen att byggnaden är inredd på ett sådant sätt att den utgör en självständig bostad och att det därför är fråga om en lovpliktig väsentligt ändrad användning från komplementbyggnad till komplementbostadshus.

Byggnaden omfattas inte av undantaget från lovplikt enligt 9 kap. 16 § PBL eftersom byggnadens bruttoarea överstiger 30 kvadratmeter och fastigheten är belägen inom detaljplanerat område.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer därför att den åtgärd som utförts kräver bygglov enligt 9 kap. 15 § PBL. Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. En överträdelse av 10 kap. 3 § PBL har därmed skett.

Yttrande

Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att kommunen inte har visat att byggnaden används för stadigvarande boende. Personen som har vistats i byggnaden är enligt fastighetsägaren dennes bror, som är folkbokförd och har sin ordinarie bostad på en annan adress. Han ska endast ha vistats i byggnaden efter arbetet och under vissa helger.

Fastighetsägaren anser därför att de personliga tillhörigheter, livsmedel och hygienartiklar som noterades vid tillsynsbesöken inte är tillräckliga för att visa att byggnaden används som en självständig bostad.

Fastighetsägaren har även uppgett att bygglov kommer att sökas i efterhand för ändrad användning av den del av komplementbyggnaden som används för bostadsändamål. Resterande del av byggnaden ska fortsatt användas som garage. Fastighetsägaren anser vidare att frågan om bygglov ska prövas innan ett eventuellt rättelseföreläggande beslutas.

När det gäller byggsanktionsavgiften anser fastighetsägaren att kommunens underlag inte är tillräckligt och att det bland annat behöver framgå vilken åtgärd som ligger till grund för avgiften, när åtgärden utfördes, vilken area som omfattas och hur avgiften har beräknats.

Fastighetsägaren har även framfört att övergångsbestämmelserna till de bestämmelser som trädde i kraft den 1 december 2025 behöver beaktas.

Bygg- och miljöförvaltningens bedömning av yttrandet

Det som fastighetsägaren har framfört i yttrandet ändrar inte förvaltningens bedömning.

Vid bedömningen av om en byggnad har inretts eller tagits i anspråk för ett väsentligen annat ändamål är det byggnadens inredning och faktiska användning som är av betydelse. Det krävs inte att den person som vistas i byggnaden är folkbokförd där för att byggnaden ska kunna bedömas vara

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

Bygg- och miljönämnden

inredd eller tagen i anspråk för bostadsändamål.

Fastighetsägaren har ansökt om bygglov i efterhand för ändrad användning vilket torde stärka förvaltningens bedömning om att byggnaden används som bostad.

Fastighetsägaren har även hänvisat till 11 kap. 17 § PBL och framfört att bygglovsansökan behöver prövas innan ett rättelseföreläggande beslutas. Det aktuella förslaget till beslut avser byggsanktionsavgift och inte rättelseföreläggande. Bestämmelsen påverkar därför inte bedömningen av om det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift.

När det gäller övergångsbestämmelserna konstaterar förvaltningen att den aktuella ändringen var bygglovspliktig även enligt de bestämmelser som gällde före den 1 december 2025. Tillämpning av de tidigare respektive nuvarande bestämmelserna förändrar därför inte bedömningen att den aktuella åtgärden krävde bygglov och startbesked.

Mot denna bakgrund bedömer Bygg- och miljöförvaltningen att det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Avgiftsskyldiga, vem/vilka ska byggsanktionsavgiften riktas mot?

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

Bygg- och miljöförvaltningen fastställer att BJUV LJUNGSGÅRD 2:108 AB (5594366261) var vid tidpunkten för överträdelsen den lagfarne ägaren till fastigheten LJUNGSGÅRD 2:108.

Tillfälle för yttrande

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Då ändringen har utförts på fastigheten efter år 2022 och den avgiftsskyldige givits tillfälle att yttra sig inom fem år så har kravet enligt 11 kap. 58 § PBL uppfyllts. Därmed ska tillsynsmyndigheten (Bygg- och miljönämnden) ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Förvaltningens bedömning och förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer sammantaget att komplementbyggnaden har inretts och tagits i anspråk för bostadsändamål utan att bygglov och startbesked har meddelats.

Förvaltningen bedömer därför att en överträdelse har skett och att förutsättningarna för att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL är uppfyllda.

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

Bygg- och miljönämnden

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

Tillämpliga bestämmelser
Plan- och bygglag (2010:900), PBL
Kapitel 9;

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats. *Lag (2025:974).*

16 § Trots 15 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller

2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 4 eller 5 § inte kräver lov.
Lag (2025:974).

Kapitel 10;

3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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

Kapitel 11;

51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd

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

Bygg- och miljönämnden

av 16 kap. 12 §.

53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

53 a § 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.

57 § En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

58 § Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

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

61 § En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

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

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF
Kapitel 9;

3 § Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter på nytt gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag, ska en avgift för den nya överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel, dock högst 50 prisbasbelopp.

Första stycket gäller endast överträdelser som begås inom två år från det tidigare beslutet om byggsanktionsavgift.

8 § För att påbörja en lovpliktig ändring av en byggnad som avser ändrad användning eller påbörja en del av en sådan ändring före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när ändringen avser

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

Bygg- och miljönämnden

1. ett en- eller tvåbostadshus: 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,

2. en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad: 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,

3. ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang: 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som

ändringen avser, eller

4. en annan byggnad än de som omfattas av 1-3: 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Förordning (2025:979).

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i 9 kap. § PBF.

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

Med sanktionsarea avses den yta som motsvarar brutto- och/eller öppenarean minskad med 15 m².

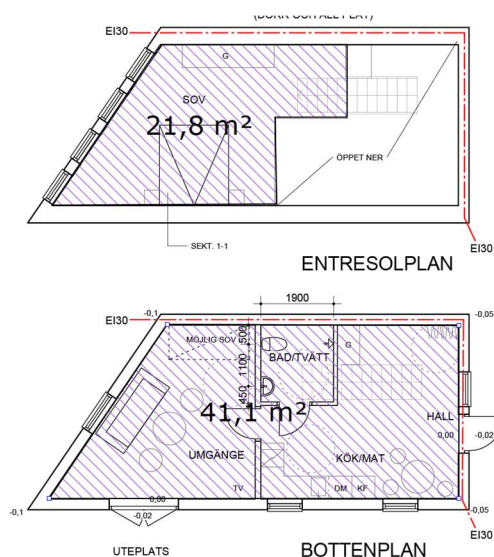
Beräkning av byggsanktionsavgift

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 59 200 kronor

Ändrad användning

Sanktionsarea: 47,9 m²

9 kap. 8 § 2 PBF $(0,0625 * pbb) + (0,003 * pbb * \text{sanktionsarea})$



Planritning från ansökan om bygglov i efterhand (BYGG-2026-199)

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

Bygg- och miljönämnden

Beräknad byggsanktionsavgift: $(0,0625 * 59\,200) + (0,003 * 59\,200 * 47,9) = 12\,207$ kronor.
Faktura skickas separat.

Avgiftsbefrielse och nedsättning

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

Betalningsdag

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom 3 månader efter det att detta beslut om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldige.

Upplysningar

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

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

Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § PBL.

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

Rättelse ska ske senast inom 2 månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2026-79:14
Anmälan	BYGG-2026-79:1
Yttrande	BYGG-2026-79:4
Platsbesök	BYGG-2026-79:5
Platsbesök	BYGG-2026-79:6
Platsbesök	BYGG-2026-79:7
Utredning	BYGG-2026-79:8
Mejl	BYGG-2026-79:9
Yttrande	BYGG-2026-79:12

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

Bygg- och miljönämnden**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta

att byggsanktionsavgift på 12 207 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL

att byggsanktionsavgiften ska betalas av Bjuv Ljungsgård 2:108 AB (5594366261).

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att byggsanktionsavgift på 12 207 kronor ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900), PBL

att byggsanktionsavgiften ska betalas av Bjuv Ljungsgård 2:108 AB (5594366261).

Beslutet ska skickas till

Avgiftsskyldige med mottagningsbevis och överklagandehänvisning
Känd anmälare

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

Bygg- och miljönämnden

§ 94

Dnr 2026-00102

**Skinneholm 23:7X - Anmälan om olovligt byggande,
byggsanktionsavgift****Sammanfattning**

Fastighetsägaren har vidtagit rättelser och därmed utgår ärendet i sin helhet.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 95

Dnr 2026-00091

**Skromberga 12:14 - Anmälan om olovligt byggande,
byggsanktionsavgift****Sammanfattning**

Fastighetsägaren har vidtagit rättelser och därmed utgår ärendet i sin helhet.

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

Bygg- och miljönämnden

§ 96

Dnr 2026-00093

Skromberga 12:14 - Ansökan om bygglov för ändrad användning**Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om bygglov den 30 april 2026.

Ansökan avser bygglov för ändrad användning.

Beskrivning av ärendet

Redovisat förslag avser ändrad användning från förråd/lager till lokal för yoga, kontor till butik samt inredande av tre övernattningsrum för bed and breakfast verksamhet.

Vid handläggning av ärendet framkom att de sökta åtgärderna redan är utförda. Handläggning av tillsynsärendet sker i BYGG-2026-113.

Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Vad säger översiktsplanen?

Fastigheten är belägen inom zon 1 och 2 i gällande översiktsplan. Den del av byggnaden som ansökan avser är dock belägen inom zon 2. Zon 2 består av tätortens glesare bostadsområden med främst villabebyggelse, grönområden och begränsad service. Utvecklingen ska fokusera på blandad bebyggelse nära centrum och kollektivtrafik, stärka gång- och cykelkopplingar, skapa trafiksäkra bostadsgator samt bevara och utveckla grönstruktur, biologisk mångfald och hållbar dagvattenhantering.

Vilka har blivit hörda?

Räddningstjänsten

NSVA

NSR

Rågrannar

Remissvar med invändningar har inkommit från Samhällsbyggnadsavdelningen.

Upplysningar har inkommit från NSR.

Samhällsbyggnadsavdelningen skriver så här: *Ändrad användning är förenlig med utpekad markanvändning i översiktsplanen. Efterfrågar en tydligare beskrivning av nödutgångar och brandvägar från ovanvåningen, vid byggnation av eventuell hiss eller trappa utvändigt bör det utformas med minsta möjliga åverkan eftersom byggnaden har kulturhistoriska värden.*

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

Bygg- och miljönämnden**Motivering**

Ansökan avser ändrad användning från kontor till butik, från förråd/lager till yogaverksamhet samt inredande av tre övernattningsrum för bed and breakfast-verksamhet.

Enligt 9 kap. 15 § PBL krävs bygglov för att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda en byggnad för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till.

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Av 8 kap. 1 § PBL följer att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggnad vara försedd med hiss eller annan lyftanordning om det behövs för att byggnaden ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid ändring av en byggnad får kraven anpassas med hänsyn till bland annat ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar samt kraven på varsamhet och förbudet mot förvanskning. Av 8 kap. 7 § PBL framgår att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet får göras om det, med hänsyn till ändringens omfattning eller syfte, byggnadens förutsättningar och bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning, är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Av handlingarna i ärendet framgår att de tre övernattningsrummen för bed and breakfast-verksamheten är placerade i byggnadens andra våningsplan och nås via trappa. Yogalokalen är placerad ytterligare ett halvt våningsplan upp och nås även den via trappa. Någon hiss eller annan lyftanordning som gör dessa delar av byggnaden tillgängliga har inte redovisats i ansökan.

Sökanden har framfört att det finns tillgängliga övernattningsrum på entréplanet i en annan del av byggnaden och att avsteg från krav på hiss tidigare har godkänts för andra delar av byggnaden. Sökanden har även hänvisat till byggnadens kulturhistoriska värden. Till stöd för detta har ett utlåtande från Regionmuseet Skåne samt en kostnadsuppgift för installation av hiss lämnats in. Sökanden har uppgett att kostnaden för att installera en hiss är så hög att åtgärden inte bedöms vara ekonomiskt försvarbar och att kostnaden skulle påverka möjligheten att bedriva verksamheten.

Av Regionmuseet Skånes utlåtande framgår att byggnaden har stora

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

Bygg- och miljönämnden

kulturhistoriska värden och att en utvändig hiss eller lyftanordning inte rekommenderas med hänsyn till dessa värden.

Sökanden har även hänvisat till ett tidigare bygglov för vandrарhemsverksamhet i två plan inom samma byggnad, där någon hiss eller annan lyftanordning inte krävdes. Det tidigare beslutet innehåller inte någon närmare redovisning av hur frågan om tillgänglighet och användbarhet bedömdes. Det går därför inte att utläsa vilka omständigheter som låg till grund för den tidigare bedömningen eller i vilken omfattning förutsättningarna för avsteg från tillgänglighetskraven prövades.

Vid prövningen ska hänsyn tas till att det är fråga om ändring av en befintlig byggnad med kulturhistoriska värden. Byggnadens befintliga förutsättningar samt kraven på varsamhet och förbudet mot förvanskning ska därför vägas in vid bedömningen av vilka krav som kan ställas. Det finns även övernattningsrum på entréplanet i en annan del av byggnaden som enligt sökanden är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Samtidigt är de delar av verksamheterna som den aktuella ansökan avser på de övre våningsplanen endast tillgängliga via trappa. Detta gäller både övernattningsrummen och yogalokalen. Yogalokalen är avsedd för en verksamhet som riktar sig till besökare och tillgängligheten till lokalen behöver därför bedömas utifrån den användning som ansökan avser. Sökande har dock uppgett att det finns en annan lokal i byggnaden som kan användas ifall någon med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga skulle vilja delta på yoga.

Vid prövningen behöver således byggnadens kulturhistoriska värden och befintliga förutsättningar vägas mot kraven på att de verksamheter som ansökan avser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Avgörande för bedömningen är om omständigheterna i det enskilda fallet innebär att det, med hänsyn till ändringens omfattning och syfte, byggnadens förutsättningar samt kraven på varsamhet och förbud mot förvanskning, är uppenbart oskäligt att fullt ut uppfylla tillgänglighetskraven enligt 8 kap. 7 § PBL.

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

Tillämpliga bestämmelser
Plan- och bygglagen (2010:900), PBL**8 kapitlet;**

- 1 § En byggnad ska
1. vara lämplig för sitt ändamål,
 2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och

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

Bygg- och miljönämnden

3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

7 § Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4. Lag (2014:224).

9 kapitlet;

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats. Lag (2025:974).

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds

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

Bygg- och miljönämnden

miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen. *Lag (2025:974).*

**Plan- och byggförordning (2011:338), PBF
3 kapitlet;**

4 § Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Upplysningar

Bygg- och miljönämnden får enligt 12 kap. 8 § PBL debitera för handläggningen av ärendet. Avgiften ska betalas av den sökande, om inget annat framkommit, enligt 12 kap. 11 § PBL.

För redovisning av hur avgiften fastställts, se bilaga till beslutet.

Avgiften faktureras separat och ska betalas inom angiven tid enligt fakturans villkor.

Är du missnöjd med beslutet?

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

Överklagande ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden.

För mer information om **hur** du överklagar se bilaga till beslutet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2026-87:30
Ansökan	BYGG-2026-87:1
Planritning	BYGG-2026-87:9
Sektionsritning	BYGG-2026-87:10
Situationsplan	BYGG-2026-87:11
Utlåtande sakkunnig	BYGG-2026-87:14
Yttrande	BYGG-2026-87:19
Planritning	BYGG-2026-87:20
Mejl	BYGG-2026-87:21
Yttrande	BYGG-2026-87:28
Dokument	BYGG-2026-87:32
Avgiftsredovisning	

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta enligt

Alternativ 1:

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

Bygg- och miljönämnden

att avslå ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 12 177 kronor ska betalas av PX2-Fastigheter AB (Bengt Persson).

eller,

Alternativ 2:

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 12 177 kronor ska betalas av PX2-Fastigheter AB (Bengt Persson).

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl 18:07-18:11.

Yrkande

Kai Christiansen (S), Nils-Erik Sandberg (S), Bertil Johansson (S), Magnus Olsson (SD), Jörgen Johnsson (M), Mali Kukulovic (M) samt Raymond Blixt (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag alternativ två;

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 12 177 kronor ska betalas av PX2-Fastigheter AB (Bengt Persson).

Proposition

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag alternativ 1 och förslag alternativ 2 och finner att bygg- och miljönämnden beslutar enligt förvaltningens förslag alternativ 2:

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 12 177 kronor ska betalas av PX2-Fastigheter AB (Bengt Persson).

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 12 177 kronor ska betalas av PX2-Fastigheter AB (Bengt Persson).

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

Bygg- och miljönämnden**Beslutet ska skickas till**

Sökande

Kontrollansvarig

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

Bygg- och miljönämnden

§ 97

Dnr 2026-00103

Ekeby 10:59 - Ansökan om bygglov för ändrad användning**Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om bygglov den 25 juni 2026.

Ansökan avser ändrad användning av vindsvåning i verksamhetslokal till bostad.

Beskrivning av ärendet

Redovisat förslag avser ändrad användning av vindsvåning i verksamhetslokal till bostad med en storlek om 50,8 m².

Den redovisade bostaden har två rum och kök och entré via en utvändig trappa med plattform.

Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Vad säger översiktsplanen?

Fastigheten ligger enligt översiktsplan för Bjuvs kommun inom zon 2. I ställningstaganden för zon 2 anger kommun att man prioriterar blandad bebyggelse närmre centrum och närmre kollektivtrafiknoder.

Vilka har blivit hörda?

Rågrannar
Kommunens anslagstavla

Några invändningar har inte inkommit.

Motivering

Sökt åtgärd avser ändrad användning av vindsvåning från verksamhetslokal till bostad.

Enligt 9 kap. 15 § 1 PBL krävs bygglov ifall en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Byggnaden i fråga är en äldre tegelbyggnad med ett brant sadeltak.

Byggnaden är uppförd 1929.

Boverket har tagit fram en vägledning för när en byggnad kan antas ha kulturhistoriska värden. De skriver bland annat att byggnaden uppförda före

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

Bygg- och miljönämnden

1920 som är någorlunda välbevarade bör antas ha kulturhistoriska värden.

Då aktuell byggnad är uppförd senare än 1920, samt inte är utpekad i Bjuvs kommuns bevarandeplan anser bygg- och miljöförvaltningen ("förvaltningen") att byggnaden saknar sådana värden som menas i 8 kap. 13 § PBL.



Aktuell byggnad. Foto – Google Street View 2022

Fasadändring

Enligt de redovisade fasadritningarna avser sökande uppföra tre takkupor på byggnaden, samt en balkong med tillhörande trappa.

Förvaltningen har dock inte gjort någon utvändig granskning gällande utformning, då takkuporna uppfyller kriterierna för lovbefrielse enligt 9 kap. 10 § PBL.

Balkongen ligger förvisso närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns, men då sökande även äger grannfastigheten utgår förvaltningen från att man lämnat Grannemedgivande till sig själv.

Takkuporna och balkongen bedöms dock nödvändiga för att tillgängligheten ska anses vara uppfylld.

Ändrad användning

Aktuell fastighet ligger inom sammanhållen bebyggelse i direkt anslutning till Ekeby tätort. Omkringliggande fastigheter är idag bebyggda med bostadshus.

Då det finns bostäder i direkt anslutning till aktuell fastighet bedömer bygg- och miljöförvaltningen ("förvaltningen") att åtgärden i sak inte innebär något främmande inslag i bebyggelseområdet.

Sökt åtgärd bedöms utöka trafiktillförseln ytterst marginellt, dels då det är en mindre bostad vilket indirekt bör innebära en begränsad trafiktillförsel, dels då sökt åtgärd ligger i direkt anslutning till Ekeby möblers ena affärslokal.

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

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningen finner inte heller att det skulle finnas några andra skäl att misstänka att åtgärden skulle innebära någon olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Fastigheten ligger även i relativt nära anslutning till flertalet samhällsviktiga funktioner så som kollektivtrafik (250m), vårdcentral (950 m), förskola (950 m), mataffär (1,2 km) och skola (1,8 km).

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden därmed är lokaliserad och lämplig till platsen och att kraven enligt 2 kap. PBL är uppfyllda.

Förvaltningen finner även det redovisade förslaget uppfyller kraven gällande tillgänglighet, i enlighet med 8 kap. 1 § PBL.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att åtgärden överensstämmer med gällande översiktsplan, samt att kraven enligt 9 kap. 57 § PBL uppfylls och att bygglov bör beviljas för åtgärden.

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

Reducering av avgift

Enligt 9 kap. 99 § PBL ska ärenden handläggas inom 10 veckor från det att ärendet anses komplett, om föreläggande om komplettering skett inom 3 veckor.

I aktuellt fall har komplettering krävts in inom 3 veckor och det är därmed datumet för när kompletteringen inkom som handläggningstiden ska beräknas utifrån.

Om handläggningen inte sker inom tidsfristen ska avgiften reduceras med 1/5 för varje påbörjad vecka.

Ärendet ansågs komplett 6 juli 2026. I det aktuella ärendet har handläggningstiden överskridits med 3 veckor, var på avgiften för handläggningen reducerats med 60%.

Tillämpliga bestämmelser**Plan- och bygglagen (2010:900), PBL
9 kapitlet;**

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på

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

Bygg- och miljönämnden

en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats. Lag (2025:974).

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen. Lag (2025:974).

Upplysningar till den som ska bygga

Tekniskt samråd ska ske. Bygg- och miljöförvaltningen kommer skicka ut en separat kallelse till er kring vilka handlingar som krävs samt hur bokning sker.

Om anslutning ska ske mot elkraftnätet behöver kontakt tas med nätägaren i god tid innan anslutning, se vem som är nätägare på <https://www.nätområden.se>.

Inför startbesked kan en anmälan behöva skickas till NSVA. Se vidare på [NSVAs hemsida](#) om när en anmälan krävs.

Vid bygg-, mark och rivningsarbeten förekommer oftast någon form av byggavfall. Enligt gällande avfallsförordning behöver byggavfallet sorteras. I vissa fall behövs dispens för hantering av byggavfall, läs mer på [Bjuvs kommuns hemsida](#).

Beslutet om lov börjar gälla omedelbart enligt 9 kap. 114 § PBL. På www.bjuv.se kan du se när ditt beslut om lov har kungjorts. För att få påbörja åtgärden krävs det att du har fått ett startbesked. Om beslutet om lov inte vunnit laga kraft eller överklagats kan byggnation påbörjas på egen risk förutsatt att du har fått ett startbesked.

Beslutet vinner laga kraft när tiden för att överklaga det har löpt ut under förutsättning att ingen har överklagat beslutet.

Byggnation får inte påbörjas innan Bygg- och miljönämnden meddelat

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

Bygg- och miljönämnden

startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift (böter) kommer tas ut om åtgärden påbörjas utan startbesked.

Om det krävs andra tillstånd än lov är ni skyldiga att söka sådana i enlighet med 9 kap. 92 § PBL.

Bygg- och miljönämnden får enligt 12 kap. 8 § PBL debitera för handläggningen av ärendet. Avgiften ska betalas av den sökande, om inget annat framkommit, enligt 12 kap. 11 § PBL.
För redovisning av hur avgiften fastställts, se bilaga till beslutet.

Avgiften faktureras separat och ska betalas inom angiven tid enligt fakturans villkor.

Är du missnöjd med beslutet?

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

Överklagande ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden.

För mer information om **hur** du överklagar se bilaga till beslutet.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 9 kap. 115 § PBL. Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2026-146:14
Ansökan	BYGG-2026-146:1
Situationsplan	BYGG-2026-146:2
Fasadritning	BYGG-2026-146:4
Planritning	BYGG-2026-146:12
Avgiftsredovisning	

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 13 712 kronor ska betalas av Ekeby Möbler AB, samt

att kontrollansvarig för byggprojektet är:

- Leif Winterhof
- Certifieringsnummer: SC0320-11 RISE

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

Bygg- och miljönämnden**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 13 712 kronor ska betalas av Ekeby Möbler AB, samt

att kontrollansvarig för byggprojektet är:

- Leif Winterhof
- Certifieringsnummer: SC0320-11 RISE

Beslutet ska skickas till

Sökande

Kontrollansvarig

Underrättelse ska skickas till

Rågrannar för kännedom

Kommunens anslagstavla

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

Bygg- och miljönämnden

§ 98

Dnr 2026-00104

Elestorp 17:4 - Ansökan om bygglov för ändrad användning samt fasadändring

Sammanfattning

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om bygglov den 29 juni 2026.

Ansökan avser ändrad användning av ekonomibyggnad till fritidshus.

Ansökan avser även en frivillig ansökan om bygglov för fasadändring.

Beskrivning av ärendet

Redovisat förslag avser ändrad användning av ekonomibyggnad till fritidshus. Byggnaden har en yta om 185 m² bruttoarea.

Ansökan avser även en frivillig ansökan om fasadändring.

Utseende/material	Materialval:	Kulör:
Fasad:	Trä	Tjärvitriol
Takbeläggning:	Fibercement	Grå
Fönster/dörrar:	Trä	NCS S5030-Y10R

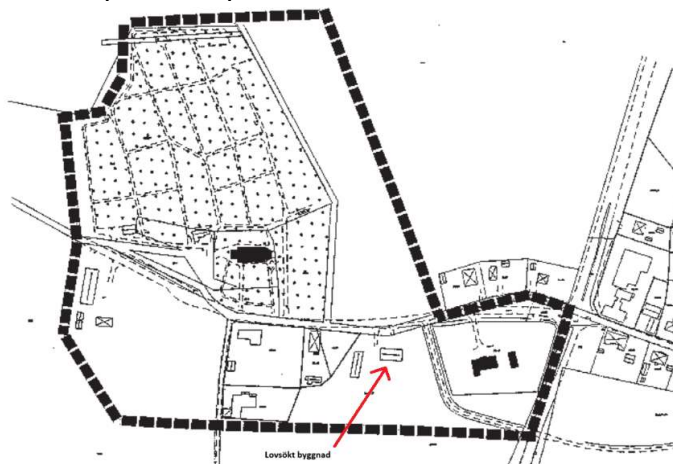
Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Vad säger översiktsplanen/styrdokument?

Fastigheten ligger enligt översiktsplan för Bjuvs kommun inom zon 2. I ställningstaganden för zon 2 anger kommun att man prioriterar blandad bebyggelse närmre centrum och närmre kollektivtrafiknoder.

Fastigheten ligger även inom område som enligt Bjuvs kommuns bevarandeplan är utpekad som "bevarandeintresse".



Urklipp från Bjuvs kommuns bevarandeplan

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

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

Rågrannar
Kommunens anslagstavla

Några invändningar har inte inkommit.

Motivering

Sökt åtgärd avser dels bygglov för ändrad användning, dels frivillig ansökan om fasadändring.

Enligt 9 kap. 15 § 1 PBL krävs bygglov ifall en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 9 kap. 52 § PBL får bygglov sökas för en åtgärd som inte kräver bygglov.

Ändrad användning

Aktuell fastighet ligger inom sammanhållen bebyggelse där grannfastigheterna i väst och nordöst är bebyggda med bostadshus. I nordväst återfinns Ekeby kyrka med tillhörande begravningsplats. I öst finns församlingshemmet "Ekebygården" och söder om fastigheten är det åkermark.

Då det finns flertalet bostäder i direkt anslutning till den aktuella fastigheten bedöms bygg- och miljöförvaltningen ("förvaltningen") att åtgärden i sak inte innebär något främmande inslag i bebyggelseområdet.

Sökt åtgärd bedöms utöka trafiktillförseln ytterst marginellt, dels då det är ett fritidsboende vilket indirekt bör innebära en sporadisk trafiktillförsel snarare än konstant, dels då omkringliggande fastigheter så som Ekeby kyrka samt Ekebygården uppskattas ha en mer frekvent och högre trafiktillförsel. Förvaltningen finner inte heller att det skulle finnas några andra skäl att misstänka att åtgärden skulle innebära någon olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Fastigheten ligger även i relativt nära anslutning till flertalet samhällsviktiga funktioner så som kollektivtrafik (550m), vårdcentral (1,2 km), förskola (1,2 km), mataffär (1,49 km) och skola (2,0 km).

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden därmed är lokaliserad och lämplig till platsen och att kraven enligt 2 kap. PBL är uppfyllda.

Förvaltningen har inte granskat tillgängligheten då det är fråga om ändrad användning till fritidsbostad. Enligt 8 kap. 6 § 2 PBL gäller inte tillgänglighetskraven enligt 8 kap. 1 § PBL för fritidshus.

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

Bygg- och miljönämndenFasadändring*Foto från sökande – nuvarande utförande*

Nuvarande byggnad har faluröd fasad samt ett sinus korrugerat eternittak. Enligt ansökan avser man byta ut fasadbeklädnaden mot stående träpanel som behandlas med tjärvitriol. Med tiden kommer tjärvitriolen gråna, var på fasaden så småningom får en grå nyans där träådringarna lyser igenom.

Man avser även installera flertalet fönster med en Ockragul kulör, varav de större partierna kommer ha utvändiga träbeklädda skjutluckor.

Fastigheten ligger inom ett område som enligt Bjuvs kommuns bevarandeplan är utpekad som bevarandeintresse. Enligt beskrivningen i bevarandeplanen är det dock främst kyrkomiljön vars intresse som anses ha bevarandevärde.

Kyrkobyggnaderna har idag vit grovputsad fasad och ett rött lertegeltak. Det närliggande församlingshemmet har gulputsad fasad och ett rött lertegeltak. Den befintliga byggnaden delar således varken kulörval eller materialval med de byggnader som framför allt omfattas av bevarandeplanen.

De materialval som redovisats avviker således inte mer från omgivningen än de materialval som byggnaden har idag.

Något som dock kan ses som vägledande vid bedömningen är att Bjuvs församling tillsammans med bland annat Svalövs församling uppfört flertalet nya byggnader (vaktmästeri Norra Vrams församling, tillbyggnad bårhus Bjuvs församling, vaktmästeri Kågeröds församling, vaktmästeri Svalövs församling) där byggnaderna har stående träpanel i tjärvitriol. Så fasadkulören må vara något främmande i Ekeby, men i kyrkomiljöer i närområdet återfinns alltså fasadkulören på flertalet orter.

Förvaltningen anser även att den ockragula kulören på fönster och dörrar samspelar med Ekebygårdens fasadkulör.

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

Bygg- och miljönämnden*Ekebygården – foto Google Street View*

Enligt ansökan avser man även ersätta taktäckningsmaterialet med sinuskorrugerade fibercementplattor. Förvaltningen bedömer att detta inte kommer påverka utseendet på byggnaden, utan att det främst är materialvalet som ersätts.

Sammantaget bedöms inte de materialval som redovisats innebära någon förvanskning av byggnaden, eller innebära något främmande och förvanskande inslag i bebyggelsemiljön, kravet enligt 8 kap. 17§ PBL bedöms därmed uppfyllt.

Då byggnaden inte specifikt omnämns i Bjuvs kommuns bevarande plan utan endast ligger inom ett område för bevarandeintresse samt är en äldre ekonomibyggnad i undermåligt skick bedömer förvaltningen att kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 13 § PBL saknas, bygglov krävs därmed inte för fasadändring.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att åtgärden överensstämmer med gällande översiktsplan, samt att kraven enligt 9 kap. 57 och 79 §§ PBL uppfylls och att bygglov bör beviljas för åtgärden.

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

Reducering av avgift

Enligt 9 kap. 99 § PBL ska ärenden handläggas inom 10 veckor från det att ärendet anses komplett, om föreläggande om komplettering skett inom 3 veckor.

I aktuellt fall har ingen komplettering krävts in och det är därmed datumet för när ansökan inkom som handläggningstiden ska beräknas utifrån.

Om handläggningen inte sker inom tidsfristen ska avgiften reduceras med 1/5 för varje påbörjad vecka.

Ansökan inkom 29 juni 2026. I det aktuella ärendet har handläggningstiden överskridits med 4 veckor, var på avgiften för handläggningen reducerats med 80%.

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

Bygg- och miljönämnden**Tillämpliga bestämmelser****Plan- och bygglagen (2010:900), PBL
9 kapitlet;**

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller

3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats. Lag (2025:974).

52 § Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden. Lag (2025:974).

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen. Lag (2025:974).

Upplysningar till den som ska bygga

Tekniskt samråd ska ske. Bygg- och miljöförvaltningen kommer skicka ut en separat kallelse till er kring vilka handlingar som krävs samt hur bokning sker.

Fastigheten ligger inom ett område med gruvgångar, vilket kan ställa särskilda krav på konstruktionen. Om mer information önskas, kontakta **bygg@bjuv.se**.

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

Bygg- och miljönämnden

Fastigheten ligger inom område för fornlämningar. Eventuellt tillstånd kan krävas från Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. Telefonnummer: 040-25 20 00 (växel).

Om anslutning ska ske mot elkraftnätet behöver kontakt tas med nätägaren i god tid innan anslutning, se vem som är nätägare på <https://www.nätområden.se>.

Inför startbesked kan en anmälan behöva skickas till NSVA. Se vidare på [NSVAs hemsida](#) om när en anmälan krävs.

Vid bygg-, mark och rivningsarbeten förekommer oftast någon form av byggavfall. Enligt gällande avfallsförordning behöver byggavfallet sorteras. I vissa fall behövs dispens för hantering av byggavfall, läs mer på [Bjuvs kommuns hemsida](#).

Beslutet om lov börjar gälla omedelbart enligt 9 kap. 114 § PBL. På www.bjuv.se kan du se när ditt beslut om lov har kungjorts. För att få påbörja åtgärden krävs det att du har fått ett startbesked. Om beslutet om lov inte vunnit laga kraft eller överklagats kan byggnation påbörjas på egen risk förutsatt att du har fått ett startbesked.

Beslutet vinner laga kraft när tiden för att överklaga det har löpt ut under förutsättning att ingen har överklagat beslutet.

Byggnation får inte påbörjas innan Bygg- och miljönämnden meddelat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift (böter) kommer tas ut om åtgärden påbörjas utan startbesked.

Om det krävs andra tillstånd än lov är ni skyldiga att söka sådana i enlighet med 9 kap. 92 § PBL.

Bygg- och miljönämnden får enligt 12 kap. 8 § PBL debitera för handläggningen av ärendet. Avgiften ska betalas av den sökande, om inget annat framkommit, enligt 12 kap. 11 § PBL. För redovisning av hur avgiften fastställts, se bilaga till beslutet.

Avgiften faktureras separat och ska betalas inom angiven tid enligt fakturans villkor.

Är du missnöjd med beslutet?

Om ni är missnöjd med Bygg- och miljönämndens beslut, kan ni överklaga hos Länsstyrelsen inom tre veckor efter att ni fått del av beslutet. Överklagande ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden. För mer information om **hur** du överklagar se bilaga till beslutet.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och

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

Bygg- och miljönämnden

avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 9 kap. 115 § PBL. Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2026-148:16
Ansökan	BYGG-2026-148:1
Situationsplan	BYGG-2026-148:2
Planritning	BYGG-2026-148:3
Fasadritning	BYGG-2026-148:4
Sektionsritning	BYGG-2026-148:5
Illustration	BYGG-2026-148:6
Material och kulör	BYGG-2026-148:7
Avgiftsredovisning	

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 och 79 §§ plan- och bygglag (2010:900), PBL,
att avgift om 14 996 kronor ska betalas av Anna Cilluf Maria Winkvist, samt

att kontrollansvarig för byggprojektet är:

- Tommy Eliasson
- Certifieringsnummer: C004792 RISE

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov, enligt 9 kap. 57 och 79 §§ plan- och bygglag (2010:900), PBL,
att avgift om 14 996 kronor ska betalas av Anna Cilluf Maria Winkvist, samt

att kontrollansvarig för byggprojektet är:

- Tommy Eliasson
- Certifieringsnummer: C004792 RISE

Beslutet ska skickas till

Sökande

Kontrollansvarig

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

Bygg- och miljönämnden**Underrättelse ska skickas till**

Rågrannar för kännedom

Kommunens anslagstavla

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

Bygg- och miljönämnden

§ 99

Dnr 2026-00105

Brogårda 2:28 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus**Sammanfattning**

Bygg- och miljönämnden i Bjuvs kommun har tagit emot ansökan om förhandsbesked den 7 juli 2026.

Ansökan avser ett förhandsbesked för bostadshus med tillhörande komplementbyggnad.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ett förhandsbesked för bostadshus med tillhörande komplementbyggnad.

Vad säger detaljplanen/områdesbestämmelsen?

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Vad säger översiktsplanen/?

Den del av fastigheten som sökande angett är av intresse för byggnation ligger inom området "Brogårda" enligt gällande översiktsplan.

I översiktsplanen står "Bebyggelseutveckling: Få eller inga bostäder".

I kapitel 3.1.3 har man utvecklat mer kring bostadsutveckling på landsbygden. Där påtalas bland annat att utveckling ska ske i infrastrukturnära lägen, samt med en stor hänsyn till omkringliggande miljöer

Vilka har blivit hörda?

Miljö
Räddningstjänsten
NSVA
NSR
Rågrannar
Trafikverket
Samhällsbyggnadsavdelningen
Öresundskraft

Yttrande med invändningar har inkommit från Brogårda 1:19.
Remissvar med invändningar har inkommit från Trafikverket. Även NSR lämnade initialt synpunkter, men efter vidare dialog så har de dragit tillbaka sina synpunkter, var på förvaltningen tolkar in de inledande synpunkterna

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

Bygg- och miljönämnden

som information i stället.

Motivering

Ansökan om förhandsbesked avser lokaliseringsprövning av ett bostadshus.

Enligt 9 kap. 41 § PBL får den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av detaljplan begära att en lokaliseringsprövning utförs.

Den prövning som utförs vid ett förhandsbesked stödjer sig huvudsakligen mot 2 kap. PBL.

Brukningsvärd jordbruksmark eller skogsmark för skogsnäringen?

Enligt 2 kap. 2 § PBL, som refererar till 3 kap. 4 § miljöbalk (1998:808), MB, ska hushållningsbestämmelserna tillämpas vid lokaliseringsprövningar.

Enligt 3 kap. 4 § MB är brukningsvärd jordbruksmark samt skogsmark för skogsnäringen av nationell betydelse.

Den mark som avses att tas i anspråk för byggnation utgör enligt förvaltningens bedömning inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark, detta då marken tidigare varit bevuxen med träd. Området bedöms inte heller vara av betydelse för skogsnäringen. Lokaliseringen anses därför inte strida mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § MB.



Foto över aktuellt område – Google Street View september 2022

Infrastruktur

I prövningen kring platsens lämplig har förvaltningen skickat ut remisser. I de remissvar som inkommit har Trafikverket inkommit med synpunkter.

NSR har inte heller lämnat några synpunkter, men informerat om att vattenbrunn och minireningsverk behöver redovisas för dem ifall att den lösningen väljs vid bygglovsansökan.

Miljö har i sitt yttrande informerat om att vid eventuell anläggning av enskilt vatten och/eller avlopp ska ansökan skickas in till dem innan påbörjat arbete.

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

Bygg- och miljönämnden

Trafikverket har i sitt yttrande informerat om att byggnation inte ska ske inom 7 meter från vägområdet samt att en ansökan om anslutning mot väg 107 behöver skickas in till dem i samband med bygglovsansökan. Trafikverket avser även att anlägga en ny gång/cykelväg mellan Åstorp-Hyllinge-Bjuv vilken kommer få en dragning förbi aktuell fastighet som eventuellt kan komma att påverka aktuell fastighet.

Utifrån de yttranden som inkommit bedömer förvaltningen att infrastruktur är möjligt att lösa på fastigheten.

Öresundskraft har inte inlämnat något yttrande inom yttrandetiden.

Sökande har uppgett att de avser att ha enskild VA-anläggning. Man har även inlämnat en VA-utredning från en sakkunnig som påtalar att det finns tillgång till tjänligt vatten.

Service

Fastigheten är belägen cirka 1,7 km från Bjuvs tätort. Förskola och skola finns på cirka 2,2 km avstånd (Brogårda förskola, Brogårdaskolan), matbutik finns inom 2,3 km (ICA supermarket Bjuv) och kollektivtrafik finns inom 300 meter (hållplats Västra Broby Ekebro). Utöver detta är det cirka 2,3–3,0 km till Bjuvs centrum där flertalet andra servicetjänster finns att tillgå så som frisör, restaurang, apotek mm.

Fastigheten ligger enligt förvaltningens bedömning inom rimligt avstånd från flertalet serviceställen.

Översiktsplanen

Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten inom en zon där bostadsutvecklingen bör ske restriktivt.

I beskrivningen för bostadsutveckling på landsbygden påtalas faktorer som infrastrukturnära läge samt att landskapsbilden lämnas så orörd som möjligt.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna fastigheten har tillgång till den infrastruktur som är nödvändig samt att placeringen inte innebär att vyerna för landskapsbilden påverkas i någon större utsträckning. Då förhandsbeskedet endast avser ett bostadshus så bedöms det följa översiktsplanens intentioner.

Inkomna yttranden

Grannfastigheten Brogård 1:19 har inkommit med synpunkter som direkt dockar an till Trafikverkets utbyggnadsplaner av gång-/cykelväg.

Vidare har även Trafikverket inledningsvis avstyrkt till positivt förhandsbesked på grund av gång-/cykelvägen.

Vid vidare dialog med Trafikverket har det framkommit att någon exakt

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

Bygg- och miljönämnden

placering av gång-/cykelvägen ännu inte är bestämd. Det har även ställts en motfråga kring huruvida deras invändning kvarstår om förhandsbeskedet villkoras så att det uppstår en "buffert" mot väg 107, så att en eventuell dragning av gång-/cykelväg över fastigheten inte försvåras. Som svar på frågan har det sagts att det inte bör vara några bekymmer.

Bemötande av synpunkter

Sökande har inkommit med ett bemötande den 21 september. I bemötandet meddelar sökande att han tagit del av de yttranden och remissvar som inkommit, samt att det finns tankar om att förvärva lite mark bakom fastigheten ifall att gång-/cykelvägen avses placeras över hans fastighet.

Förvaltningen finner att bemötandet inte tillför någon information som förändrar bedömningen.

Sammantagen bedömning

Förvaltningens bedömning är att fastigheten som förhandsbeskedet avser inte är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark, samt att den inte nyttjas för skogsnäringen och att lokaliseringen således inte strider mot 2 kap. 2 § PBL eller 3 kap. 4 § MB.

Det kan även fastställas att infrastruktur är möjlig att lösa på fastigheten och att läget är någorlunda nära de service-tjänster som förväntas finnas i närområdet.

Förvaltningen anser dock att förhandsbeskedet bör villkoras. Villkoret avser byggnadsavstånd till fastighetsgräns utifrån den information som inkommit från Trafikverket. Här föreslår förvaltningen att man villkorar ett minsta byggnadsavstånd från fastighetsgräns ut mot väg 107 på 6 meter.

Om förhandsbeskedet villkoras finner förvaltningen att ansökan uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och därmed är lämpligt lokaliserad för bostadsbebyggelse. Förvaltningen föreslår därmed bygg- och miljönämnden att meddela positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 74 § PBL.

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

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL
Miljöbalken (1998:808), MB
3 kapitlet;

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.
Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän

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

Bygg- och miljönämnden

synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

**Plan- och bygglagen (2010:900), PBL
2 kapitlet;**

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

9 kapitlet;

41 § Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats. Lag (2025:974).

74 § Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den **bedömningen. Lag (2025:974).**

Upplysningar till den som ska bygga

Om anslutning ska ske mot elkraftnätet behöver kontakt tas med nätägaren i god tid innan anslutning, se vem som är nätägare på <https://www.nätområden.se>.

Vid installation/ändring av enskilt vatten och/eller avlopp kan en anmälan behöva skickas till Bygg- och miljöförvaltningen. Se vidare på [Bjuvs kommuns hemsida](https://www.bjuvs.se/kommuns-hemsida) eller kontakta Miljö på miljo@bjuv.se.

Beslutet om lov börjar gälla omedelbart enligt 9 kap. 114 § PBL. På www.bjuv.se kan du se när ditt beslut om lov har kungjorts. För att få påbörja åtgärden krävs det att du har fått ett startbesked. Om beslutet om lov inte vunnit laga kraft eller överklagats kan byggnation påbörjas på egen

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

Bygg- och miljönämnden

risk förutsatt att du har fått ett startbesked.
Beslutet vinner laga kraft när tiden för att överklaga det har löpt ut under förutsättning att ingen har överklagat beslutet.

Byggnation får inte påbörjas innan Bygg- och miljönämnden meddelat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift (böter) kommer tas ut om åtgärden påbörjas utan startbesked.

Om det krävs andra tillstånd än lov är ni skyldiga att söka sådana i enlighet med 9 kap. 92 § PBL.

Bygg- och miljönämnden får enligt 12 kap. 8 § PBL debitera för handläggningen av ärendet. Avgiften ska betalas av den sökande, om inget annat framkommit, enligt 12 kap. 11 § PBL.
För redovisning av hur avgiften fastställts, se bilaga till beslutet.

Avgiften faktureras separat och ska betalas inom angiven tid enligt fakturans villkor.

Är du missnöjd med beslutet?

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

Överklagande ska inlämnas till Bygg- och miljönämnden.

För mer information om **hur** du överklagar se bilaga till beslutet.

Giltighetstid

Ett förhandsbesked är giltigt under 2 års tid från den dag då beslutet vunnit laga kraft, enligt 9 kap. 42 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	BYGG-2026-157:22
Situationsplan	BYGG-2026-157:1
VA-utredning	BYGG-2026-157:6
Ansökan	BYGG-2026-157:8
Remissvar NSR	BYGG-2026-157:13
Remissvar Trafikverket	BYGG-2026-157:16
Kompletterande svar NSR	BYGG-2026-157:18
Yttrande Brogård 1:19	BYGG-2026-157:21
Kompletterande svar Trafikverket	BYGG-2026-157:24
Bemötande	BYGG-2026-157:26
Avgiftsredovisning	

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta

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

Bygg- och miljönämnden

att lämna positivt besked om förhandsbesked, enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 9 442 kronor ska betalas av Lars Evert Torbjörn Johansson, samt

att förhandsbeskedet gäller under förutsättningarna att följande villkor uppfylls;

1. Att byggnation sker minst 8 meter från väggkant på väg 107

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lämna positivt besked om förhandsbesked, enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglag (2010:900), PBL,

att avgift om 9 442 kronor ska betalas av Lars Evert Torbjörn Johansson, samt

att förhandsbeskedet gäller under förutsättningarna att följande villkor uppfylls;

1. Att byggnation sker minst 8 meter från väggkant på väg 107

Beslutet ska skickas till

Sökande

Rågrannar med invändningar, med mottagningsbevis

Trafikverket

Underrättelse ska skickas till

Rågrannar för kännedom

Kommunens anslagstavla

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

Bygg- och miljönämnden

§ 100

Dnr 2026-00035

Anmälningssärenden, bygg- och miljönämnden**Sammanfattning**

Nedan inkomna ärendet redovisas till bygg- och miljönämnden som anmälningssärenden:

- BMN 2026-00095 Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-08-24, §80, avseende svar på Medborgarförslag döp om Storgatan i Ekeby. Kommunfullmäktige beslutar att avslå medborgarförslaget.
- BMN 2026-00099 Inkommer beslut från Förvaltningsrätten Malmö avseende Bjuvs Kommuns ansökan om utdömande av vite, Förvaltningsrätten bifaller ansökan och förpliktigar Adam Othman att till staten betala vite om 10 000 kr.
- BMN 2026-000100 Inkommer beslut om bifall med villkor från Länsstyrelsen Skåne avseende dispens och tillstånd från föreskrifter samt samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken för drönarflygning inom två nationalparker och fyra naturreservat i Skåne (Natura 2000)
- BMN 2026-000100 Inkommer Bilaga till beslut om bifall med villkor från Länsstyrelsen Skåne.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta
att redovisade anmälningar är anmälda.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att redovisade anmälningar är anmälda.

Beslutet ska skickas till

Diariet

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

Bygg- och miljönämnden

§ 101

Dnr 2026-00004

Anmälan av delegationsbeslut**Sammanfattning**

Anmälan avser delegationsbeslut som fattats inom bygg- och miljönämndens ansvarsområde under perioden 2026-08-01—2026-08-31, i enlighet med delegationsordningen, för tjänstepersoner inom Bygg- och miljöförvaltningen.

Ärendenas delegationsbeslut är enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, vilka har handlagts i EDP Vision samt ärenden avseende bostadsanpassningsbidrag enligt lag om bostadsanpassningsbidrag, i BAB-Online.

Besluten är fattade av behöriga tjänstepersoner med stöd av gällande delegationsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Ulrika Myhrberg Moser, 2026-09-17
Delegationsbeslut Bygg- och miljöförvaltningen, EDP-Vision,
2026-08-01—2026-08-31
Delegationsbeslut bostadsanpassning BAB-online,
2026-08-01—2026-08-31

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår Bygg- och miljönämnden besluta
att godkänna anmälda delegationsbeslut perioden 2026-08-01—
2026-08-31.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att godkänna anmälda delegationsbeslut perioden 2026-08-01—
2026-08-31.

Beslutet ska skickas till

Diariet

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

Bygg- och miljönämnden

§ 102

Dnr 2026-00006

Övriga anmälda frågor**Sammanfattning**

Inga övriga frågor anmälda.

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