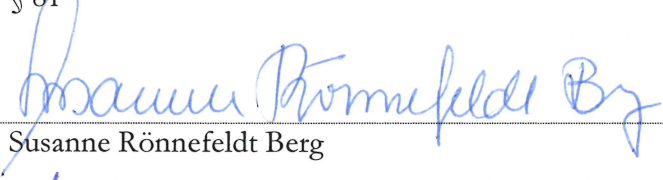
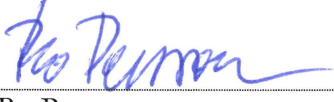





2023-07-27

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshuset, Barbastellen, 2023-07-27, kl. 11.00-11.43
Beslutande Ledamöter	Bo Persson (M), ordförande <i>digitalt via Teams</i> Paul Thurn (SD), 2:e vice ordförande Anita Nilsson (SD) <i>digitalt via Teams</i> Lars Klees (SD) <i>digitalt via Teams</i> Andreas Novotny (M) <i>digitalt via Teams</i> Isabelle Mandegård (KD) <i>digitalt via Teams</i> Ann Olausson (S) <i>digitalt via Teams</i>
Tjänstgörande ersättare	Sofia Knutsson (S) för Johan Lindman <i>digitalt via Teams</i> Cecilia Tønning (SD) för Jonas Klein <i>digitalt via Teams</i>
Övriga närvarande Ersättare	Mikkel Jönsson Vaerge (SD)
Tjänstemän	Susanne Rönnefeldt Berg, tf förvaltningschef och sekreterare, Katarina Finyak, bygglovschef, Noah Olsson, bygglovshandläggare
Utses att justera	Paul Thurn
Justeringens plats, tid Justerade paragrafer	Omedelbar justering § 81
Underskrift	Sekreterare  Susanne Rönnefeldt Berg
Ordförande	 Bo Persson
Justerare	 Paul Thurn




**Hässelholms
kommun**

Anslag / bevis

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll 2023-07-27 är
justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ:	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Datum då anslaget sätts upp:	2023-08-01 ¹²
Datum då anslaget tas ned:	2023-08-29
Förvaringsplats för protokollet:	Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Underskrift: 	Sekreterare Susanne Rönnefeldt Berg



**Hässelholms
kommun**

Sammanträdesdatum
2023-07-27

Diarienummer

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Handlaren 7, Vinslöv

Bygglov för tillbyggnad av kontors-/affärs-
byggnad samt rivning av garagebyggnad

§ 81

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 81

Handlaren 7, Vinslöv

Bygglov för tillbyggnad av kontors-/affärsbyggnad samt rivning av garagebyggnad

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med avvikelse och startbesked för tillbyggnad och rivning av komplementbyggnad av kontorsbyggnad på Handlaren 7.

Protokollsanteckning

Isabelle Mandegård (KD) antecknar till protokollet enligt bilaga.

Skäl för beslutet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gör en samlad bedömning och anser att åtgärden kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kapitlet 31 b, 31 d, 31 e §§ plan- och bygglagen, PBL.

31 b §

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

31 d §

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts. § 81

Den samlade bedömningen baserar sig på att byggnadsnämnden vid tidigare beslut har godkänt avvikelse som användning och placering av byggnader på fastigheten Handlaren 7.

Avvikelse där åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för områdets utveckling och karaktär. Området ligger i centrala Vinslöv omgivet av bostäder och byggnader med handel. Området har en typisk karaktär av torg och handel. Åtgärden kommer inte att få en prejudicerande effekt i området då byggnationen av detta slag enbart kopplas till fastigheten Handlaren 7. Fastigheten har under lång tid förknippats med den aktuella verksamheten och har haft olika komplementbyggnader samt murar som avgränsat fastigheten på ett mer omfattande sätt än den nu kommer att göra.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ser därför åtgärdens avvikelse som är ett lämpligt komplement till användningen i den gällande detaljplanen. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden ser också att åtgärden är nödvändig för att verksamheten skall kunna utvecklas, åtgärden är av begränsad omfattning, åtgärden är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, avvikelsen är enligt bedömning förenlig med detaljplanens syfte, avvikelsen kommer inte begränsa någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, och avvikelsen medför inte betydande miljöpåverkan.

Avgift enligt taxa år 2022

Lov och startbesked: 55 255 kr

Reducering av HF1: 25 502 kr

Kommunicering: 3187 kr

Kungörelse: 3840 kr

Avgift enligt taxan: 36 780 kronor

Faktura översänds separat

Yrkanden

Paul Thurn yrkar på bifall till bygglovsansökan.

Lars Klees (SD), Bo Persson (M), Isabelle Mandegård (KD), Ann Olausson (S) och Andreas Novotny (M) yrkar bifall till Paul Thurns förslag till beslut.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts. § 81

Sammanfattning

Sparbanken Göinge AB har den 19 september 2022 ansökt om Bygglöv för tillbyggnad av kontors-/affärsbyggnad samt rivning av garagebyggnad på fastigheten HANDLAREN 7.

Tillbyggnaden upptar en byggnadsyta på 299 kvm med en tillkommande komplementbyggnad på 28 kvm. Tillbyggnaden kommer uppföras likt befintlig byggnad i brunt fasadtegel, sockel i natursten granit och koppartak.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gett berörda myndigheter och sakägare tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Sparbanken Göinge AB har den 19 september 2022 ansökt om Bygglöv för tillbyggnad av kontors-/affärsbyggnad samt rivning av garagebyggnad på fastigheten HANDLAREN 7.

Sparbanken Göinge är en fristående Sparbank med säte i Hässelholms kommun. Kontoren finns i Farstorp, Glimåkra, Röke och Vinslöv. Ärendet syftar till att bygga ut verksamheten i Vinslöv efter ett akut behov att skapa mer yta för nya arbetsplatser.

Fastigheten omfattas av en stadsplan från år 1953, som gäller som detaljplan. Detaljplanen är avsedd för bostadsändamål dock kan inredande av samlingslokaler, garage och lokaler för handel och hantverk medgivas.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan vad avser byggnation på korsprickad mark som reglerar att marken endast får bebyggas med mindre gårdsbyggnader. Åtgärder avseende handelanvändning inom fastigheten har avhandlats av nämnden i tidigare beslut och prövats som en avvikelser.

Avvikelse kan normalt inte godtas för en åtgärd som har en annan användning än vad detaljplanen anger. Efter att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut finns det dock möjlighet att ge bygglöv även för andra användningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts. § 81

Förutsättningarna för att godta en sådan avvikelse är att

- genomförandetiden har gått ut,
- användningen är ett lämpligt komplement till användningen i detaljplanen,
- avvikelsen tillsammans med tidigare godtagna andra avvikelser inte är allt för omfattande,
- avvikelsen inte begränsar någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, och
- avvikelsen inte medför betydande miljöpåverkan.

Bedömning och motivering

Miljö och stadsbyggnadsförvaltningen gör följande bedömning:

Förslaget innebär en avvikelse från gällande detaljplan. Planavvikelserna som identifierat kan vid en sammanvägning inte betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b§ plan- och bygglagen och föreslagen åtgärd bedöms strida mot detaljplanens syfte.

Gällande detaljplan reglerar att fastigheten är avsedd för bostadsändamål men att lokaler för handel kan medges. Planavvikelsen som har identifierats är att tillbyggnaden placeras på korsprickad mark där endast mindre gårdsbyggnader får uppföras.

Syftet med detaljplanen har avverkats och handel har prövats som en avvikelse i form av ett lämpligt komplement i tidigare ställningstagande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden (B 2019-000681, BN 1985-000425).

För det enskilda fallet med fastighetens förutsättningar är det svårt att expandera bedrivande verksamheter efter detaljplanens bestämmelser. Gestaltningen av offentliga miljöer är av stor betydelse för att människor ska kunna känna trevnad på den platsen de befinner sig på. En god gestaltning bidrar till att de boende på området kommer vilja att residera kvar där, och attrahera till sig besökare. Fastigheten är belägen i centrala Vinslöv i anslutning till torget där handel är en viktig faktor att väga in vid utvecklande av stadsbilden.

Förslaget tar hänsyn till stadsbilden och uppvisar en god helhetsverkan. Förslaget anses ha god form-, färg-, och materialverkan genom att byggnadsverket förhåller sig till den ursprungliga utformningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts. § 81

Vid prövning av byggnadens lämplighet ska hänsyn tas till allmänna och enskilda intressen. Därutöver ska byggnadens lämplighet för sitt ändamål vägas in och överensstämmelse med detaljplanen beaktas.

Kännetecknade om vad som utgör ett allmänt intresse vid utvecklande av en stadskärna är skapandet av nya mötesplatser. Det kan exempelvis vara verksamhet såsom butiker, restauranger samt banklokaler som inte utgör en betydande olägenhet för närliggande.

Vid en sammanvägning gör miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att förslaget tar hänsyn till det allmänna intresset samt att åtgärden inte utgör en sådan olägenhet.

Skäl för det föreslagna beslutet

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen överlåter till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att lämna förslag till beslut.

Yttranden och hörda instanser

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gett berörda myndigheter och sakägare tillfälle att yttra sig.

Barnperspektivet

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att barnperspektivet inte på-verkas i detta ärende.

Upplysningar

Beslut om bygg-, rivnings- och marklov får verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter startbesked getts får arbetet påbörjas på egen risk innan detta beslut har vunnit laga kraft. Vid ett överklagande kan överprövande instans upphäva detta beslut.

Lovet och startbeskedet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet om bygglov har vunnit laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att pröva förutsättningar för att ta ut en bygsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked.

Åtgärden kan kräva tillstånd från/anmälan till annan myndighet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts. § 81

Vid nybyggnation inom detaljplanerat område krävs anmälan till Hässelholms Vatten.

Utrymmen som ska värmas upp till mer än 10 grader ska uppfylla kraven i Boverkets byggregler kapitel 9.

Byggnadsdel som ligger närmare tomtgräns eller annan byggnad än 4,0 meter ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30.

Utstakning krävs för åtgärden.

Upplysningar

Beslut om bygg-, rivnings- och marklov får verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter startbesked getts får arbetet

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar samt information om förenklad delgivning framgår av följebrevet.

Sänt till:

Sparbanken Göinge AB



Hässleholm

270727

Protokollsanteckning med anledning av ärende HANDLAREN 7, bygglov för tillbyggnad av kontors-/affärsbyggnad samt rivning av garagebyggnad

Att Hässleholms kommun och dess kransorter får ett ökat intresse från näringsliv och invånare är viktigt. Det är glädjande att Sparbanken Göinge valt att utöka sin verksamhet i Vinslöv vilket också har föranlett ärendet där bygglov ska beviljas för utökning av deras verksamhetslokaler. Kristdemokraterna i Hässleholm ställer sig i sak positiv till utbyggnaden men frågandes till delar av ärendehanteringens.

Stela regler har länge målats upp som ett problem för företag och medborgare att kunna förverkliga sina drömmar. Detaljplanerade områden är ofta något som kan skapa irritation hos de som har en vision för sin verksamhet, men på grund av de beslut som råder inte har möjlighet att förverkliga det som önskas eftersom det inte faller inom detaljplanens ramar och regler. I detta ärendet har vi ett solklart fall där utökningen av verksamhet är positiv men inte ryms inom detaljplanens bestämmelser. Politiken har nu tagit ett steg bort från gällande detaljplan för att öka servicen till medborgarna.

Däremot finns där frågetecken som ärendet inte besvarar, vilket kan bli ett följdproblem för politiken att hantera. Dessa frågetecken är i KDs fall inte stora nog för att vara grund för en återremiss, eftersom medborgarnas nytta anses viktigare än byråkrati men i sak är det viktigt att det belyses.

Närmst tänker KD på Matöppets parkering som har en viktig funktion för medborgarna och som tillbyggnaden kommer att ta yta från.

Något som också saknas i situationsplanen är information från gällande detaljplan. Detta är viktigt eftersom politiken behöver göra ett ställningstagande kring förslagets omfattning och huruvida det kan beräknas vara en liten avvikelse. För att beräkna avvikelsen behöver handlingarna redovisa hur stor avvikelsen är i kvadratmeter, i detta fallet hur stor yta av tillbyggnaden som enligt detaljplan omfattas av korsmark.

Korsmark/Prickmark har också en viktig funktion, inte minst i centrumnära delar av kransorterna för att bibehålla en viss estetik och upplevelse. I detta ärendet kommer korsmark att bebyggas, det är i sak oundvikligt men något som bör anmärkas på och i framtiden göras allt tydligare för intressenter så att det redan i planeringsskedet går att undvika.

Isabelle Mandegård

Kristdemokraterna Hässleholm