

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-11-09

Plats	Sammanträdesrum Alnarp, kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 9 november 2021, kl. 17.00-18.25	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande §§ 104-110, § 112 Lennart Nilsson (S) ledamot §§ 104-110, § 112, ålderspresident §§ 101-103, § 111 Beatrice Palmgren (M) ledamot Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare Karsten Bringmark (S) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Jennie Raneke, nämndsekreterare Helene Blom, miljö- och byggchef Magnus Runesson, förvaltningschef Johan Persson, teamledare miljöenheten Jacob Thollonen, teamledare byggenheten, §§ 102-110, 112, del av § 111 Marie Siecke, ekonom, §§ 101-103, § 111 Richard Ekman, byggnadsinspektör, del av § 102 Mimmi Jacobsson, arkitekt och samordnare Svedala kommun, del av § 111	
Utses att justera	Karsten Bringmark	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2021-11-16	Paragraf 101-112
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Emma Köster §§ 104-110, § 112, Lennart Nilsson §§ 101-103, § 111 Justerande Karsten Bringmark	
Justerare	Protokollet har justerats digitalt	Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-11-09

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2021-11-09

Paragrafer 101-112

Datum när anslaget sätts upp 2021-11-18 Datum när anslaget tas ned 2021-12-10

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101

Dnr MB21-1

Närvarorätt**Ärendebeskrivning**

Mimmi Jacobsson är arkitekt och samordnare i Svedala kommun som ska informera om aktuellt ärende för miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott medger Mimmi Jacobsson närvarorätt vid sammanträdet för att lämna information.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 102

Dnr MB21-1

Information**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggchef Helene Blom informerar om Framtidsgalan.

Byggnadsinspektör Richard Ekman informerar om aktuellt ärende.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 103

Dnr MB21-5

Nämndsbudget Miljö- och byggnadsnämnden 2022**Ärendebeskrivning**

Enligt Styr- och kvalitetssystem för Lomma kommun ska varje nämnd fastställa sin nämndsbudget före årsskiftet inför nytt budgetår. Budgeten ska fördelas på de verksamheter som ingår under respektive KF-verksamhet utifrån fastställd budget.

Bakgrund/analys

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2021 om budgetförslag för 2022–2025. Beslutet var baserat på de förutsättningar som då gällde för tilldelning av budgetram. I den fortsatta handläggningen har kommunstyrelsen föreslagit vissa ändringar och kompletteringar som därefter lagts in i förslaget. Kommunfullmäktige fattade slutligt beslut om budget 2022 den 28 oktober 2021.

Samråd

Miljö- och byggnadsnämnden har samrått med kommunledningskontorets ekonomiavdelning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från kommunledningsförvaltningen/ekonomiavdelningen 2021-11-03

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden fastställer nämndsbudget för miljö- och byggnadsnämnden år 2022 i enlighet med bilaga.

./. Bilaga

Nämndsbudget 2022

Miljö- och byggnadsnämnden

Bakgrund

Enligt Styr- och kvalitetsystem för Lomma kommun ska varje nämnd fastställa sin Nämndsbudget före årsskiftet inför nytt budgetår. Budgeten ska fördelas på de verksamheter som ingår under respektive KF-verksamhet utifrån fastställd budget.

Vilka förändringar har skett sedan nämndens budgetförslag i maj/juni?

Ramförändringar

	(tkr)
Budgetram (KS 24 mars 2021)	-12 201
Löneöversyn 2021 års nivå	-415
Finansiering av kommunjurist, (till TN)	-90
Kart-, mät- och GIS-verksamhet (KMG) övergår till TN	2 955
Driftbudget (KF 28 okt 2021)	-9 751

Nya förutsättningar?

Budgeten för Kart- mät och GIS flyttas från miljö- och byggnadsnämnden till tekniska nämnden vid årsskiftet 21/22.

Inför budgetdialog under 2021 så har miljö- och byggnadsnämnden uppmärksammat ett fortsatt resursbehov med anledning av digitalisering av verksamheten.

Effektivisering av den digitala bygglovsprocessen pågår och fortsatt arbete krävs för att en digital bygglovsprocess ska effektiviseras så långt som möjligt, för att kunna erbjuda kommuninvånarna en snabb och effektiv bygglovsprocess.

Under 2022 kommer vår e-tjänst Mitt bygge att läggas ner och behöver ersättas för att fortsatt kunna erbjuda kommuninvånare en e-tjänst som innebär en effektiv och digital bygglovsprocess.

I budgetprocessen inför 2022 förtydligades nedanstående resursbehov som inte kan täckas av budgetram;

- Ny e-tjänst för att ersätta Mitt bygge (500 000 kr)
- Fortsatt automatisering inom nämndens områden (införande av robot, 800 000kr)

Utveckling av ovanstående kommer med nuvarande budget sannolikt ej genomföras under 2022 och lyfts därför igen inför budget 2023.

Vilka möjligheter ger den här budgeten i sin helhet?

Nämndens resursbehov för digitaliseringsarbetet med införande av robot har ej beaktats.

Mitt bygge är en e-tjänst för bygglovsökande som används i stor utsträckning av kommuninvånarna, vilket effektiviserat och kortat handläggningstider. Det är en uppskattad tjänst som bidrar till god service för sökande i Lomma kommun. Mitt bygge avser under 2022 att lägga ner e-tjänsten och en ny digital bygglovstjänst måste därför upphandlas och ersätta Mitt bygge.

Ett av nämndmålen för miljö- och byggnadsnämnden är att en god service ska erbjudas bygglovsökande i kommunen och med anledning av att det finns ett fortsatt behov av utvecklingsarbete. Detta behov täcks inte av den budgetram som beslutats för 2022.

Utvecklingen av automatiserade processer (robot) och ersättare av Mitt bygge senareläggs.

Det andra nämndmålet handlar om förtroende av verksamheten kopplat till tillsyn. Proaktivt tillsynsarbete kommer att prioriteras i den mån det är möjligt under 2022 då tillsynen initialt behöver skattefinansieras. I de fall som överträdelser konstateras så kan nämnden besluta om sanktionsavgifter.

Beskriv omprioriteringar och särskilda satsningar

Då nämndens resursbehov inför 2022 ej beaktats så krävs omprioriteringar om utvecklingsarbetet inom avdelningen ska kunna fortgå. Då prioriteringar sannolikt påverkar handläggningstider och kvalitet i handläggning kommer avvägningen bli svår.

Utöver fortsatt arbete med en hög kundnöjdhet och digitaliserade handläggningsprocesser, kommer även proaktivt tillsynsarbete inom avdelningen att prioriteras mer än tidigare.

Driftbudget, sammanställning

Miljö- och byggnadsnämnden

Verksamhetsområden	Budget 2021	Budget 2022	Förändring	Ev kommentar
--------------------	-------------	-------------	------------	--------------

BYGGLOVSVERKSAMHET

Intäkter	0	0	0	
Kostnader	-729	-743	-14	
Nämnd / Politisk verksamhet	-729	-743	-14	
Intäkter	3 833	4 099	266	
Kostnader	-7 020	-7 031	-11	
Bygglov, netto	-3 187	-2 932	255	
Intäkter	1 202	0	-1 202	
Kostnader	-4 081	0	4 081	
Karta/Mät/GIS, netto	-2 879	0	2 879	
Intäkter	0	0	0	
Kostnader	-2 400	-2 410	-10	
Bostadsanpassning, netto	-2 400	-2 410	-10	

Bygglovsverksamhet

Intäkter	5 035	4 099	-936	
Kostnader	-14 230	-10 184	4 046	
BYGGLOVSVERKSAMHET	-9 195	-6 085	3 110	

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSVERKSAMHET

Intäkter	1 068	1 142	74	
Kostnader	-4 190	-4 676	-486	
Miljötillsyn, netto	-3 122	-3 534	-412	
Intäkter	732	732	0	
Kostnader	-1 097	-794	303	
Livsmedelstillsyn, netto	-365	-62	303	
Intäkter	0	256	256	
Kostnader	0	-326	-326	
Övrig tillsyn, netto	0	-70	-70	

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Intäkter	1 800	2 130	330	
Kostnader	-5 287	-5 796	-509	
MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSVERKSAMHET	-3 487	-3 666	-179	

Avstämning med fastställd budget per KF-verksamhet

Kommunfullmäktige fattade beslut om budget 2022 den 28 oktober 2021. Driftbudgeten beslutades per kommunfullmäktigeverksamhet (KF-verksamhet) enligt nedan.

KF-verksamhet / Nettokostnad (tkr)	Av KF fastställd budget	Nämndsbudget	Förslag omdisponering
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	-3 666	-3 666	0
Bygglövsverksamhet	-6 085	-6 085	0
Miljö- och byggnadsnämnd	-9 751	-9 751	0

Verksamhetsmätt

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Nettokostnad för myndighetsutövning miljö och hälsoskydd, kr/inv.	4 940	4 961	5 009	5 034	5 059	5 084
Antal inkomna anmälningssärenden	90	70	70	70	70	70
Antal inkomna klagomålsärenden	28	35	35	35	35	35
Antal objekt miljöskydd	139	140	140	140	140	140
Antal objekt hälsoskydd	184	200	200	200	200	200
Antal objekt livsmedelstillsyn	145	146	146	147	148	150

Bygglövsverksamhet

	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Antal inkomna bygglovsansökningar	387	300	300	300	300	300
Antal ansökningar via e-tjänst	220	150	180	210	240	270
Antal OVK ärenden (obligatorisk ventilationskontroll)	122	158	158	158	158	158
Antal beslutade slutbesked	135	200	200	200	200	200
Antal inkomna ärenden olovligt byggande	30	25	25	25	25	25

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att anta budgetförslaget enligt beskrivning.

au § 104

Dnr MB21-1338

Nämndsplan för miljö-och byggnadsnämnden-revidering inför år 2022

Ärendebeskrivning

Kommunen arbetar utefter ett styrsystem som reglerar hur kommunen ska styra, planera och följa upp verksamheten. Enligt styrsystemet antas preliminära nämndsplaner varje år av respektive nämnd under juni månad. Kommunstyrelsen bereder därefter nämndsmålen och kommunfullmäktige fastställer sedan dessa i enlighet med sin grundläggande roll och överordnade ställning i kommunen under oktober månad. Nämnden beslutar sedan slutgiltigt om sin nämndsplan senast i november och eventuella ändringar implementeras nästkommande år.

Sedan nämndsplanen preliminärt antogs i juni 2021 har viss ändring skett av rubriker, tex har "fokusområden" bytts ut till "insatsområden" och dessa texter har samtidigt aktualiserats. Varje mål har också fått en koppling till kommunens övergripande mål under målingressen. I övrigt är målformuleringarna detsamma och inga andra ändringar har gjorts.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet berör inte barn varför en barnkonsekvensanalys i detta tillfälle inte genomförts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2021-11-01

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar föreliggande, reviderade, nämndsplan 2022 och översänder den till kommunstyrelsen.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande



Nämndsplan 2020-2023

Miljö- och byggnadsnämnden -
revidering inför år 2022

Vår vision

Lomma kommun erbjuder en attraktiv och trygg livsmiljö mitt i Öresundsregionen.

Här vill människor leva, verka och utvecklas. Vi värnar om invånarna, miljön och havet. Lomma kommun står för utveckling och hög kvalitet.



Våra övergripande mål



Kvalitet i framkant

Lomma kommun ska leverera välfärdstjänster och service av hög kvalitet med invånaren i fokus.

Lomma kommun finns till för invånarna och vi sätter människan i centrum. All verksamhet kännetecknas av hög kvalitet. En förutsättning för det är att kommunen är en attraktiv arbetsgivare som har tillit till medarbetarnas kompetens. Arbete med utveckling och förbättringar är ständigt i fokus. All verksamhet bedrivs effektivt och innovativt.

Trygghet i livets alla skeden

I Lomma kommun ska invånaren vara trygg i livets alla skeden.

Oavsett ålder och förutsättningar känner sig våra invånare trygga i kommunens verksamheter och i offentliga miljöer. Genom ett aktivt och förebyggande arbete skapar vi förutsättningar för en säker livs- och boendemiljö. Lomma är Sveriges tryggaste kommun att leva i.

Balanserat hållbarhetsarbete

Lomma kommun ska bedriva ett balanserat hållbarhetsarbete med kommande generationer i åtanke.

Lomma kommun säkerställer en långsiktigt hållbar befolkningsutveckling där hänsyn tas till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi värnar om klimatet och utvecklar gröna och blå naturvärden. Vi verkar för ett samhälle med god hälsa där människor känner ömsesidig respekt för varandra. I Lomma kommun uppnås en god ekonomisk utveckling och hushållning.

Den kommunikativa kommunen

Lomma kommun ska vara en öppen och kommunikativ organisation där invånarna känner ett högt förtroende för verksamheten.

Dialog och öppenhet ökar förtroendet för Lomma kommun och även för demokratin i stort. Vi kommunicerar proaktivt med invånarna, omvärlden och i organisationen. Både invånare och kommunens medarbetare upplever bra möjligheter till delaktighet och inflytande ur sina olika perspektiv.

Allmänt om nämndsplaner

Lomma kommuns styrning och ledning grundar sig i ett styrsystem som omfattar alla anställda och förtroendevalda i organisationen. Styrsystemet är ett sätt att säkerställa att den politiska viljeinriktningen – såsom den uttrycks genom de mål som de förtroendevalda beslutar om i de politiska organen – blir praktisk verklighet. Det utgör en modell, ett verktyg och ett arbetssätt för att formulera och följa upp mål för verksamheten på ett enhetligt och strukturerat sätt. Styrsystemet syftar till att verksamheten ska utvecklas genom att ge en riktning framåt såväl som goda förutsättningar för uppföljning. Att styra mot resultat handlar i grunden om att sätta upp mål som beskriver vad kommunen vill åstadkomma och att få organisationen att sträva mot dessa mål samt att det arbete som utförs görs på sådant sätt att det ur brukaren eller medborgarens synvinkel skapas ett mervärde och god kvalitet.

Styrsystemet är uppbyggt av en målkedja som länkar samman mål på olika nivåer. Högst upp i målkedjan finns Lomma kommuns vision som beskriver ett önskvärt framtida tillstånd för kommunen. Som ett sätt att konkretisera visionen och ange särskilt prioriterade områden för mandatperioden fastställer kommunfullmäktige övergripande mål. Fullmäktige beslutar också om såväl riktade mål, vilka utgör en särskild beställning till berörd nämnd, som samtliga nämnders nämndsmål. De senare baseras dock på förslag från nämnderna.

Nämnderna ansvar för att besluta om en nämndsplan. Ett förslag till nämndsplan, ska tas fram före budgetbeslutet i fullmäktige. Den ska innehålla förslag på nämndsmål. Dessa ska ange fokus för arbetet inom nämndens ansvarsområde under de kommande fyra åren och årligen ses över. Förslaget till nämndsplan ska även innehålla en beskrivning av insatsområden och hur nämnden tänker sig följa upp målen. Nämndsplanen fastställs av nämnden efter fullmäktiges budgetbeslut. Därefter är det nämndens ansvar att löpande under året, och i samband med årsbokslut, redogöra för utfallet och ge förslag på bedömning av måluppfyllnaden.

Bedömningen av måluppfyllnaden för respektive mål ska alltid vara en kvalitativ helhetsbedömning av utfallet. I det fall det finns lämpliga kvantitativa indikatorer ska dessa beskrivas och användas som underlag för den kvalitativa helhetsbedömningen. I den mån det är möjligt ska även medborgarnas perspektiv/upplevelse/attityd till utfallet ingå i helhetsbedömningen.

Den slutliga måluppfyllnaden avgörs av de folkvalda i fullmäktige – i termer av grönt (god måluppfyllelse), gult (godkänd måluppfyllelse) eller rött (icke tillfredsställande måluppfyllelse). Detta innebär ett system som börjar i att förvaltningen lägger ett förslag på bedömning av utfallet och argumenterar för sin bedömning. Därefter gör nämnden sin bedömning av utfallet, följt av kommunstyrelsen för att, som sagt, slutligen avgöras i fullmäktige.

Nämndsplanen utgör grunden för förvaltningens verksamhetsplan där verksamheten beskriver vilka aktiviteter och åtgärder som ska genomföras under året för att uppfylla de politiska målen.

Nämndens ansvarsområde

Nämnderna formulerar mål som anger fokus för arbetet inom nämndens ansvarsområde under kommande fyra år. Nämndsplanen avser år 2020 - 2023 och uppdateras årligen. Föreliggande nämndsplan har uppdaterats inför år 2022.

Miljö- och byggnadsnämndens uppdrag är att fullgöra kommunens myndighetsutövning och

rådgivning enligt miljöbalken, plan- och bygglagen, livsmedelslagstiftningen, smittskyddslagen, strålskyddslagen med mera. Detta enligt reglementet för miljö-och byggnadsnämnden.

Nämnden arbetar bland annat med:

- prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet
- livsmedelstillsyn
- tobakstillsyn
- alkoholtillsyn
- bygglovsprövning
- bostadsanpassning
- tillsyn över byggnadsverksamhet

Riktat mål från kommunfullmäktige

Invånare och företag är nöjda med den service som bygglovsverksamheten erbjuder

Många invånare och företag kommer i kontakt med kommunen genom bygglov. Invånarnas upplevelse av myndighetsutövning är viktigt för förtroendet för kommunen. God service inom bygglovshanteringen är också väsentligt för ett gott lokalt företagsklimat och en av de aspekter som ligger till grund för till exempel Svenskt näringslivs ranking av kommuner. En god service i bygglovsprocessen avser bland annat tillgänglighet, bemötande, rättssäkerhet samt möjligheten till information och dialog under ärendets gång.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om den kommunikativa kommunen. Genom att kommunicera proaktivt med kommunens invånare och företag som kommer i kontakt med bygglovsverksamheten skapas högt förtroende för verksamheten. Målet bidrar också till kommunens övergripande mål kvalitet i framkant.

Indikatorer

SKR:s servicemätning Insikt

Insikt är en servicemätning av kommunens myndighetsutövning som SKR genomför och ger en indikation på hur nöjda företag och invånare är med kommunens bygglovverksamhet.

Nöjdheten (NKI) hos företagare mäts i första hand, men kommunerna har även möjlighet att mäta nöjdheten hos privatpersoner, ideella föreningar och offentliga organisationer, vilket nämnden gör sedan 2018.

Kunderna får i en enkät besvara frågor om kommunernas service vad gäller information, tillgänglighet, bemötande, kompetens, rättssäkerhet och effektivitet. De får också göra en helhetsbedömning om kommunernas service. Det är helhetsbedömningen som ligger till grund för måttet "nöjd-kund-index" (NKI). Resultaten utgör ett konkret verktyg för förbättringsarbete och resultat kan följas i webbportalen i nära anslutning till fattat beslut. Nämnden följer utvecklingen månadsvis.

Resultatet redovisas i indexsiffror mellan 0 och 100, alltså en NKI-gradering där 80 eller högre: Mycket högt resultat, 70 till 80: Högt resultat, 62 till 69: Godkänt resultat, 50 till 61: Lågt resultat,



50 eller lägre: Mycket lågt resultat.

Insatsområden

Utvecklingsarbete

Miljö- och byggavdelningen arbetar kontinuerligt med utveckling av verksamheten med fokus på att förbättra den upplevda servicen, effektivisera processerna och korta handläggningstider för kunden. Detta arbete genomsyrar verksamheten alla delar.

Offensiv kommunikation

Miljö- och byggavdelningen arbetar med snabba kommunikationsvägar och nya sätt att möta kundens efterfrågan. För att öka kundnöjdheten i bygglovsprocessen ska vi fortsätta våga vara tydliga i ett tidigt skede i dialogen med kunden. Fokus kommer att vara rådgivning, vägledning och förståelse för kundens behov och upplevelser.

Innovativ myndighetsutövning

För att möta kundernas behov, följa med i och leda utvecklingen arbetar vi med nya innovativa handläggnings-, kommunikation- och informationssätt.

Attraktiv arbetsgivare

Miljö- och byggavdelningen arbetar för att medarbetare ska trivas, vilja stanna och fortsätta utvecklas individuellt, som grupp och i samspel med andra människor. Engagerade medarbetare som trivs och har tydliga mål ger en god service till kunden.

Nämndsmål 1

Förtroendet för hur nämnden bedriver sitt tillsynsansvar är högt bland företagare och medborgare

Flertalet parametrar bedöms vara aktuella för att skapa ett förtroende för hur nämnden bedriver sitt tillsynsansvar. Framförallt behöver nämnden genomföra den tillsyn som bedöms vara prioriterad och som beslutas inför varje verksamhetsår. Utöver att tillsyn genomförs enligt planen behöver även inkommande klagomål och tillsynsärenden från medborgare prioriteras. Att prioritera inkommande klagomål och skyndsamt göra en opartisk och rättssäker bedömning stärker förtroendet och visar på att nämnden effektivt genomför sitt tillsynsuppdrag. Att förtroendet för nämndens tillsynsansvar är högt är inte bara kopplat till den tillsyn som bedrivs utan även till de insatser som kommer att genomföras med anledning av nämndsmål 1.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål trygghet i livets alla skeden.

Indikatorer

Tillsyn enligt beslutad tillsynsplan

Uppföljning av inplanerade aktiviteter genomförs löpande och under september månad genomförs en detaljerad nulägesanalys.

Uppföljning av tillsynsärenden

Uppföljning av byggenhetens pågående tillsynsärenden sker månadsvis.

Insatsområden

Proaktiv tillsyn

Miljö-och byggavdelningen kommer att bedriva förebyggande och uppsökande tillsyn och skyndsamt handlägga inkommande anmälningar.

au § 105

Dnr MB21-1296

Yttrande över kommunrevisionens granskning av hantering och kontroll av anställdas bisysslor

Ärendebeskrivning

Kommunrevisionen har överlämnat en rapport över granskning av hantering och kontroll av anställdas bisysslor i Lomma kommun. Revisionen har granskat förekomsten av bisysslor i kommunen samt de styrande dokument och de rutiner som används för att hantera dessa. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen och nämnderna har en ändamålsenlig kontroll av de anställdas bisysslor. I granskningen har bland annat ingått att kartlägga förekomsten av bisysslor samt bedöma ändamålsenligheten i styrande dokument och rutiner som använts för att hantera dessa. Granskningen har visat att kontroll och uppföljning av förekommande bisysslor inte är ändamålsenlig samt att kännedomen om förekommande bisysslor bör förbättras inom kommunen.

Yttrande

Förvaltningen delar samtliga av revisionens rekommendationer utifrån granskningen som har gjorts.

Riktlinjerna om bisysslor behöver revideras på en central nivå där en central sammanställning av uppgifterna inrättas.

Förvaltningen vill utöver revisionens rekommendationer lägga till att revideringen bör omfatta **hur** bedömningen av bisysslor genomförs. Hur bedömningen ska göras är av stor vikt för att säkra att de bisysslor som ska förbjudas faktiskt förbjuds av respektive chef. Därutöver bör det planeras informationsinsatser för att säkerställa efterlevnad till reglerna.

Förvaltningen har gjort en liten omvärldsbevakning om vad andra kommuner har för rutiner och stödmaterial till chefer i bedömning av bisysslor. Det har visat sig att vissa kommuner har utarbetat checklistor till chefer med relevanta frågor som man kan ha som stöd i sin bedömning, detta är något som också hade varit positivt för chefer i Lomma kommun. Idag finns riktlinjer från 2014 samt en blankett där bisysslan ska anmälas.

I kommunens riktlinjer framgår att frågor om bisysslor ska tas upp i samband med medarbetarsamtal exempelvis som görs en gång om året. Här skulle detta med fördel kunna läggas in i mall för medarbetarsamtal från HR avdelningen så att det inte glöms bort. Vid nyanställning skulle det också kunna bifogas en lämplig information om skyldigheter att anmäla bisyssla samtidigt som anställningsavtal skickas ut.

I arbetsgivarorganisationen Sveriges kommuner och regioners (SKR) kommentarer till kollektivavtal Allmänna bestämmelser (AB), står det att arbetsgivaren minst en gång per år i samband med utvecklingssamtal ska informera om skyldigheten att anmäla bisyssla och därutöver informera på lämpligt vis.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 105 (forts)

Dnr MB21-1296

Vidare bör kommunstyrelsen och nämnderna säkerställa att omprövning av tidigare godkända bisysslor äger rum, även detta bör ingå i en revidering av riktlinjerna. En bisyssla behöver och bör egentligen inte formellt godkännas av arbetsgivaren. Arbetsgivaren ska känna till att arbetstagaren har en bisyssla och har möjlighet att förbjuda den om det krävs. Om en bisyssla formellt godkänns (vilket man ska göra i blanketten som finns idag) finns risk för onödiga diskussioner om den till exempel ökar i omfattning och varaktighet anser förvaltningen. Därför ställer sig förvaltningen frågande om detta är rätt tillvägagångssätt att ha? En bisyssla som formellt godkänns utifrån att arbetstagaren har vissa arbetsuppgifter kan även behöva förbjudas om arbetstagaren får nya arbetsuppgifter. Det viktigaste är att bedömning av kända bisysslor stäms av regelbundet.

I granskningen framkommer en stor skillnad mellan det antal bisysslor som kom fram i granskningen och de som var kända av Lomma kommun. En förklaring till det kan vara att uppgifter efterforskades i granskningen. Arbetsgivaren ska enligt gällande kollektivavtal inte själv efterfråga eller ta reda på vilka arbetstagare som har en bisyssla, bara säkerställa att arbetstagarna får information.

Stickprovgranskningen som gjordes visade att 17 anställda av 75 hade en bisyssla på samhällsbyggnadsförvaltningen (20%). För att bedöma ansvarigas kännedom om bisysslor gjordes ytterligare sex stickprov från dessa 17 anställda där det undersöktes om det fanns i fylld anmälning av bisyssla. Ingen av dessa sex hade det. Detta är naturligtvis en brist och en risk kan finnas att förtroendeskada uppstår.

På förvaltningsnivå kommer därför riktlinjerna om bisyssla tas upp på arbetsplatsträffar och även medarbetarsamtal.

I förlängningen bör nämnden, liksom kommunrevisionen föreslagit, kontrollera efterlevnaden av reglerna avseende bisysslor inom ramen för uppföljningen av den interna kontrollen.

Samråd

Ärendet har beretts internt inom staben på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet berör inte barn varför en barnkonsekvensanalys i detta tillfälle inte genomförts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2021-11-01

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-11-09

au § 105 (forts)

Dnr MB21-1296

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Yttrande lämnas enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 106

Dnr MB15-239

Yttrande gällande överklagat beslut om avhjälpandeåtgärder NN**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-05-25 att förelägga NN med organisationsnummer NN att genomföra avhjälpandeåtgärder på fastigheten NN. Nämndens beslut överklagades av bolaget 2021-07-09. Bolaget har därefter inkommit med ett yrkande om upphävande av beslutet till Länsstyrelsen. Miljö- och byggnadsnämnden har nu beretts möjlighet att bemöta inkommet yrkande innan Länsstyrelsen fattar beslut i ärendet.

Yttrande

NN (nedan bolaget) har yrkat att nämndens beslut om föreläggande ska upphävas, att det inte ska vara förenat med vite samt att storleken på vitet är orimlig. Miljö- och byggnadsnämnden (nedan nämnden) anser att bolagets inkomna synpunkter inte ska medföra att Länsstyrelsen gör någon annan bedömning än vad nämnden gjort i ärendet. Nedan framgår nämndens bemötande av bolagets synpunkter.

Bolaget framför att bolaget inte har orsakat oljeföroreningen och att det möjliga bidraget till föroreningssituationen i dammen är obetydligt i förhållande till tidigare verksamheter. Nämnden bedömer att synpunkten framfördes vid kommunikeringen av nämndens beslut och att föreläggandet redogör för ansvaret som bolaget har på grund av övertagandet av den miljöfarliga verksamheten som skedde 2019.

Bolaget framför att halterna i dammen är i samma nivå som i recipienten. Nämnden delar inte bolagets synpunkter vad gäller sedimenten i dammen jämfört med recipienten. Området som omfattas av föreläggandet är det som framgår i utredningen från ÅF om 5 x 10 meter. Området omfattas av följande provpunkter: ÅF10, ÅF11 ÅF12 och ÅF 13. Övriga sediment i dammen omfattas inte av nämndens föreläggande. De sediment som omfattas av föreläggande ligger på en hög nivå som bedöms kunna påverka det akvatiska livet, framförallt i dammen men även i recipienten. Föroreningshalten i detta område är betydligt högre än några uppmätta halter i recipienten.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 106 (forts)

Dnr MB15-239

I sitt yttrande framför bolaget att oljeföreningen troligtvis härstammar från tegelbrukets tid. Bolaget framför även att det inte har skett några incidenter sedan avfallsverksamheten startade på verksamhetsområdet. Nämnden delar inte bolagets påstående om att det inte finns några incidenter med utsläpp av olja från NN. Under 2011-2014 arbetade kommunens VA-verksamhet flertalet gånger med reparationer av en LPS-station på grund av oljeutsläpp till spillvattennätet. Kommunens dåvarande VA-enhet inkom 2014-05-08 med en redogörelse av det reparationsarbete som behövde genomföras på grund av utsläppen från NN, se bilaga 1. Utöver detta har kommunens miljöinspektörer återkommande påträffat oljeskimmer vid vattensamlingar på verksamhetsområdet vid tillsyn. Vid tillsyn den 4 december 2019 påträffades oljeblandat vatten i schaktet under pressmaskinen. Vattnet hade två dagar senare pumpats upp för att efter skiktning ha släppts ut på spolplattan som är kopplad till en oljeavskiljare. Påståendet om att några incidenter aldrig inträffat vid avfallsverksamheten anser nämnden därför vara felaktigt.

I sitt yttrande framför bolaget att föreningar företrädevis påträffas längre ner i sedimenten.

I rapporten från ÅF framgår provtagningar i olika djup från 0 - 0,3 meter under bottenytan. Oljeföreningen som återfinns runt provpunkt ÅF14b ligger på ett djup om 0,1 - 0,3 meters djup. Detta är ett så pass litet djup vilket innebär enligt nämnden inte kan utesluta att föreningen skett efter tegelbrukets tidsperiod.

I sitt yttrande framför bolaget att det finns ett avtal om markupplåtelse mellan Lomma kommun och NN. Genom avtalet är kommunen ansvarig för att genomföra muddringsarbete för att säkerställa dammens funktion. Nämnden anser inte att det nu aktuella ärendet rör sig om underhållsarbete. Ärendet är en fråga om avhjälpandeåtgärder som ska genomföras på grund av den konstaterade oljeföreningen som påträffats i dammen. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer därför att det avtal som inlämnats av bolaget inte ska leda till någon annan bedömning än den som nämnden redan gjort i sitt föreläggande.

Nämnden anser att det är nödvändigt att beslutet är förenat med vite för att förmå bolaget att genomföra avhjälpandeåtgärderna. Vitets storlek bedöms även vara rimligt i förhållande till den kostnadsberäkning som gjort i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2021-11-02

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-11-09

au § 106 (forts)

Dnr MB15-239

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att översända yttrandet till Länsstyrelsen i Skåne.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 107

Dnr MB21-1179

BJÄRRED 5:2, Fågelsångsvägen 1
Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad på rubricerad fastighet. Komplementbyggnaden kommer enligt ansökan uppta en byggnadsarea om 30,0 kvm och placeras 3,3 meter från gränsen i sydväst och 1,3 meter från gränsen i sydöst.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 5:2 är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr. 123 lagakraftvunnen 1976-01-29.

Detaljplanen reglerar bland annat byggrätten till 25 %. Vidare innehåller aktuell detaljplan inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Bjärred 5:2 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

Bygglov krävs för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning;

1. att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen,
 - a) överensstämmer med detaljplanen eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
4. att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 107 (forts)

Dnr MB21-1179

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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Det som sagt ska tillämpas också på

- 1) anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, 2) tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,

- 3) allmänna platser och

- 4) bebyggelseområden.

Detta enligt 8 kap. 13 § PBL.

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta enligt 8 kap. 17 § PBL.

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har via telefon och granskningsyttrande meddelats om aktuella avvikelser från detaljplan och beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. Yttrande från sökande har inkommit 2021-10-20. I yttrande framförs i huvudsak att flertalet fastigheter i området överskridit sin byggrätt samt att byggnader närmre 4,5 meter är vanligt förekommande.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 107 (forts)

Dnr MB21-1179

Eftersom aktuell ansökan innebär avvikelser från detaljplanen har berörda beretts tillfälle att yttra sig. Från grannen i sydväst har negativa synpunkter inkommit. I skrivelsen anförs i huvudsak att byggnaden kommer inverka negativt på hans fastighet.

Bedömning

Åtgärderna är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

Eftersom aktuell detaljplan saknar bestämmelser om minsta avstånd till grannes tomtgräns ska 39 § BS tillämpas som planbestämmelse, vilket innebär att byggnader som huvudregel inte får placeras närmare än 4,5 m från tomtgränsen.

Komplementbyggnaden placeras närmre gränsen än 4,5 meter mot sydväst och sydöst. Grannen i sydväst motsätter sig föreslagen placering och anför att den inverkar negativt på deras fastighet. Sökande har bemött grannens yttrande och menar på att deras fastighet idag är bebyggd nära gräns och att likhetsprincipen bör gälla. Vidare anger sökande att komplementbyggnaden bara består av en våning och innebär marginell skuggning.

Byggenheten gör bedömningen att det saknas särskilda skäl för att göra undantag från regeln i 39 § BS fastigheten är en stor fastighet med möjlighet att placera aktuell byggnad mer om inte helt och hållet planenligt. Vad sökande anför i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning. Byggenheten kan inte finna att avvikelser mot avståndsbestämmelsen godtagits i så stor omfattning att detaljplanen därigenom blivit inaktuell. Åtgärden är således inte är förenlig med detaljplanen. Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Fastigheten har en area om 1009 kvm. Byggrätten är 25 % motsvarande 252,25 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med 252 kvm. Efter aktuell tillbyggnad kommer fastigheten vara bebyggd med 282,0 kvm. Vilket innebär en avvikelse mot byggrätten med 11,8 %.

Byggenheten gör bedömningen att aktuella avvikelser varken var för sig eller tillsammans är sådana avvikelser som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL och inte heller förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden är inte heller av allmänt intresse så som avses 9 kap. 31 c § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för aktuell komplementbyggnad inte ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-10-20

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 107 (forts)

Dnr MB21-1179

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Bjärred 5:2.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa.

Avgiften är 4789 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 4 timmar á 1196 kr

(4 x 1196)

Summa: 4 784 kronor

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 108

Dnr MB21-1194

LOMMA 33:36, Höjeågatan 17
Ansökan om bygglov för tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en tillbyggnad om 7,92 kvm som enligt ansökan placeras på östra fasaden.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 33:36 är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr. 164 lagakraftvunnen 1984-09-06.

Bygglov krävs för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning;

1. att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen,
 - a) överensstämmer med detaljplanen eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
4. att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 108 (forts)

Dnr MB21-1194

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har informerats via telefon och i granskningsyttrande avseende aktuell planavvikelse och beretts tillfälle att yttra sig innan beslut fattas i ärendet. Sökande har 2021-11-01 inkommit med skriftligt yttrande. I yttrandet anför i huvudsak att den punktprickade marken redan 1985 tagits i anspråk och att det är vanligt förekommande med byggnation på punktprickad mark i området.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuell tillbyggnad kommer enligt ansökan utgå från fasad mot öst, dvs fasad mot gatan (Centrumgatan). Byggnadsarean för aktuell tillbyggnad uppgår till 7,92 kvm och kommer enligt utredning placeras helt och hållet på punktprickad mark. Mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Tillbyggnaden avviker således från detaljplanen. Byggenheten kan inte finna att bygglov meddelats för liknande tillbyggnader i området. Planavvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Vad sökande i övrigt anför i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. 9 kap. 31 c § PBL bedöms inte vara tillämpbar i aktuellt ärende.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-10-25

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om tillbyggnad av radhus på fastigheten Lomma 33:36.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 108 (forts)

Dnr MB21-1194

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa.

Avgiften är 3588 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Nekat bygglov 3 timmar á 1196 kr

(3 x 1196)

Summa: 3 588 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 109

Dnr MB21-1282

BORGEBY 17:130, Anders möllares väg 20
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en 18,72 kvm stor tillbyggnad i form av ett uterum som avses uppföras i befintlig huvudbyggnads fasad mot väst och avses placeras 3,2 meter från tomtgräns i väst. Tillbyggnaden avses utföras med liggande svart träpanel, glaspartier samt tak i svart plåt.

Förutsättningar

Fastigheten Borgeby 17:130 är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplan nummer 116.

Gällande detaljplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Borgeby 17:130 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

Bygglov krävs för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning;

1. att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen,
 - a) överensstämmer med detaljplanen eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
4. att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 109 (forts)

Dnr MB21-1282

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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Kommunicering

Sökande har via telefon samt i skrivelse den 7 oktober 2021 informerats avseende aktuella planavvikelser samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit den 10 oktober 2021. I yttrandet anförts i huvudsak att sökandes grannfastigheter har byggnader som är placerade närmre tomtgräns än 4,5 meter och att övriga byggnader inom samma detaljplan inte överensstämmer med detaljplanen.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuella fastighet omfattas av en stadsplan från år 1974, som gäller som detaljplan enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och punkt 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ersatt ÄPBL.

Enligt gällande detaljplan får området bebyggas med endast hus som uppförs fristående. I detaljplanen anges dock inte något i övrigt om placering av byggnader i förhållande till tomtgräns. Av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen framgår att 39 § byggnadsstadgan (BS) ska tillämpas som planbestämmelse i planer gjorda före 1987. I 39 § BS framgår att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt inte får placeras närmare gränsen än 4,5 m. Enligt bestämmelsens tredje stycke får nämnden dock medge undantag från detta krav om det är påkallat av särskilda skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 109 (forts)

Dnr MB21-1282

bebyggande av området. Om dessa förutsättningar är uppfyllda är byggnaden att anse som planenlig även om den placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Bedömningen av om det föreligger särskilda skäl enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan föreligga om det inte är möjligt att uppföra eller omdisponera byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten. Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, kan exempelvis medföra att undantag medges. Byggnaden bör i sådana fall även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten för att undantag ska kunna komma i fråga.

Den sökta tillbyggnaden avses placeras 3,2 meter från gränsen mot grannfastigheten i väst. Placeringen strider därmed mot 39 § andra stycket byggnadsstadgan. Frågan är om det föreligger särskilda skäl att bevilja undantaget. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på en fastighet som är 897 kvm stor. Det är möjligt att placera tillbyggnaden så att avståndet om 4,5 meter till tomtgräns mot granne upprätthålls. Vidare har det inte anförts eller framkommit några sådana objektiva särskilda skäl för en placering närmare tomtgräns än 4,5 meter som skulle möjliggöra ett undantag enligt 39 § BS.

Den sökta byggnaden är alltså att betrakta som planstridig vad gäller minsta avstånd till tomtgräns. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ändå ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte.

Den sökta tillbyggnaden har en byggnadsarea om 18,72 kvm. Ungefär halva tillbyggnaden kommer att vara placerad närmare tomtgräns mot granne än 4,5 meter. En så pass omfattande planavvikelse kan inte betraktas som liten. Byggenheten gör bedömningen att avvikelsen från detaljplan inte är en sådan liten som avses i 9 kap. 31 b § PBL och inte heller förenlig med detaljplanens syfte.

De avvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. Åtgärden är inte heller av allmänt intresse så som avses 9 kap. 31 c § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med aktuell placering inte ska beviljas.

Skriftligt yttrandet från sökande föranleder ingen annan bedömning än ovan nämnda.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 109 (forts)

Dnr MB21-1282

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-11-01

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beslutar miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad på fastigheten Borgeby 17:130.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1196 kr

(3 x 1196)

Summa: 3 588 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 110

Dnr MB21-1285

LOMMA 27:64, Enskiftesgatan 27
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Åtgärden som avses i ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus på rubricerad fastighet. Tillbyggnaden avses omfatta 39,6 m² byggnadsarea och uppförs i ett plan mot befintlig huvudbyggnads norra fasad och ska innehålla en semiseparat bostad med koppling till befintlig bostad. Fasader avses bli vitputsade och taket av grå plåt. Fönster och fönsterdörrar avses bli vita och ytterdörr mot öster grön.

Förutsättningar

Lomma 27:64 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 184 samt ändringsplanen 184A. Enligt detaljplanen 184A uppgår byggrätten till 40 % av fastighetsarean, vilket i aktuellt fall innebär 162,4 m². Fastigheten är redan bebyggd med 145,9 m² lovgivna byggnader.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL ska en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning

- 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen
 - a) överensstämmer med detaljplanen eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
- 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen,
- 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och
- 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 110 (forts)

Dnr MB21-1285

Enligt 9 kap 31 c § PBL får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

- 1) är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
- 2) innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Kommunicering

Då åtgärden strider mot gällande detaljplan har sökanden underrättats om avvikelserna genom telefonsamtal och skrivelse daterad 2021-10-13. Sökanden har givits möjlighet att skriftligt yttra sig och yttrande har inkommit 2021-10-13.

I sitt yttrande anför sökanden att han inte har hittat information om begränsningar avseende byggrätt inför sin ansökan och att grannar har byggnader som överskrider byggrätten. Sökanden ger ett exempel på grannfastighet som enligt sökanden har överskridit byggrätten. Sökanden besvarar också frågan i granskningsyttrandet om hur tillbyggnaden ska användas, vilket inte var helt klart i handlingarna. Sökanden menar också att det inte känns aktuellt för honom att dela upp ansökan som bygglovsgiven tillbyggnad och därefter attefallstillbyggnad.

Bedömning

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Då åtgärden innebär att byggrätten skulle överskridas med 23,1 m² (drygt 14,2 %) strider åtgärden mot detaljplanen. Med avseende på omfattningen kan avvikelserna inte bedömas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL och inte heller som en avvikelse enligt 9 kap 31 c § PBL.

Den grannfastighet som sökanden syftar på gällande befintlig avvikelse i närområdet har kontrollerats av byggenheten. Enligt mätningar i kartsystemet är fastigheten bebyggd med 120,8 m² byggnadsarea på en fastighetsarea om 287 m², vilket innebär att fastigheten är bebyggd till 42 %, en avvikelse om 5 % mot byggrätten.

Detaljplanebeskrivningen för ändringsplanen 184A innehåller också särskilda skrivelser om att "De fastigheter som redan idag överskrider den nya bestämmelsen om byggnadsarea får inte byggas ytterligare, så att nuvarande byggnadsarea ökar, men eventuell fasadändring och ersättning av befintliga byggnadskroppar tillåts" samt "En byggrätt på 40% av fastigheten har ansetts vara lämplig mot bakgrund av hur området i vissa delar underhand tillåtits förtäta, och kan också jämföras med vald förtätningsgrad i andra liknande nybyggnadsområden i Lomma", vilket innebär att hänsyn har tagits till hur området bebyggt när byggrätten togs fram i och med ändringsplanen 184A. Vad sökanden anför i sitt yttrande innebär således ingen annan bedömning.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 110 (forts)

Dnr MB21-1285

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven i 9 kap 30, 31 b eller 31 c §§ PBL för när bygglov ska respektive får medges inte är uppfyllda. Ansökan om lov ska därför avslås.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-11-02

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ Plan- och bygglagen, PBL (2010:900), avslås sökt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.Kostnad för avslag (timavgift för bygglovgranskning 4 tim a 1196 kr) **4 784 :-**

Faktura översänds separat

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 111

Dnr MB21-1157

ÖNNERUP 11:24, Södra Västkustvägen
Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Fråga om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad har tidigare två gånger underställts Miljö- och byggnadsnämnden för bedömning och beslut. Byggenhetens förslag vid första prövningen var att ärendet skulle anstå med hänsyn till pågående detaljplanearbete. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade emellertid den 23 mars 2021, MBN § 34, att återremittera ärendet till byggenheten för fortsatt handläggning. Byggenheten återupptog därefter handläggningen av ärendet.

Sedan ansökan kommunicerats med berörda grannar, inkom till byggenheten ett yttrande med erinran mot ansökan från en berörd granne som fram till nyligen har arbetat på byggenheten och som alltså arbetar i Lomma kommun. Med syftet att undvika frågor om jäv, beslutades att ärendet därför fortsatt skulle handläggas av tjänsteperson vid Svedala kommun.

Förslaget till beslut vid andra prövningen var att ansökan skulle avslås. Sammanfattande skäl för förslaget till avslag var att kraven på markens lämplighet för åtgärden och åtgärdens anpassning till omgivningen inte ansågs uppfylla på sätt som krävs för att bygglov ska kunna beviljas. Ansökan avslogs också genom beslut av Miljö- och byggnadsnämnden den 15 juni 2021, MBN § 86.

Ansökan avser nybyggnation av enbostadshus och komplementbyggnad.

Med syftet att undvika frågor om jäv, har beslutats att även denna nya ansökan ska handläggas av tjänsteperson vid Svedala kommun.

Förutsättningar

Fastigheten Önnерup 11:24 ligger inom område som i en detaljplan som antogs 2015 ansågs vara lämpligt för bostadsändamål. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen upphävdes emellertid av länsstyrelsen. Planarbetet fortgår. Fastigheten omfattas således inte av detaljplan.

Översiktsplan

I varje kommun ska det finnas en översiktsplan. Översiktsplanen ska, enligt 3 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL), ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska även ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen är inte bindande.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 111 (forts)

Dnr MB21-1157

Nu gällande översiktsplan, ÖP 2010, anger bl.a. att till följd av det stora bebyggelsestrycket som finns i Lomma, bör även enstaka nya bostäder omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering. Även i förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 556) anges högt bebyggelsestryck som en anledning till att ställa krav på detaljplan även för enstaka nya bostäder. För nybyggnation gäller enligt ÖP 2010 tre meter som lägsta höjd från havets medelvattenstånd till golv.

Kommunen arbetar för närvarande med en ny översiktsplan, ÖP 2020, som ska ersätta den gamla. Planarbetet är långt framskridet. I den kommande översiktsplanen ligger fastigheten Önnerup 11:24 inom ett område som kallas "Respekt kustzon". Områdena inom "Respekt kustzon" är lågt liggande (under tre meter över havet) och utsatta för risken för kommande klimatförändringar såsom översvämningar och erosion. I ÖP 2020 anförs att ny bostadsbebyggelse inte ska tillkomma inom "Respekt kustzon". Länsstyrelsen har i yttrande över samrådsförslaget till ÖP 2020 redovisat att tre meter över havet inte bedöms vara tillräckligt i de flesta fall och att stora delar av kommunen omfattas av översvämningdirektivet, vilket innebär att länsstyrelsen kommer att ta fram riskhanteringsplaner med syfte att minska översvämningens riskerna i dessa områden.

Tillämpliga bestämmelser i PBL

Bygglov krävs för nybyggnad enligt 9 kap. 2 § PBL.

Bygglov ska enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med 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, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 2 § PBL anges att 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. Företräde 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.

2 kap. 4 § PBL föreskriver att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL anges bl.a. att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 111 (forts)

Dnr MB21-1157

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

2 kap. 6 § PBL föreskriver bl.a. att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Kommunicering och remisser

Ansökan har kommunicerats med berörda grannar. Erinringar mot ansökan har framförts från såväl lagfaren som taxerad ägare till fastigheten NN.

Planeringsavdelningen har yttrat sig två gånger i det tidigare bygglovsärendet, som slutligt avgjordes genom Miljö- och byggnadsnämndens beslut den 15 juni 2021, MBN § 86.

Planeringsavdelningen har inte hörts på nytt i denna lovprövning beaktat att tidigare yttrande har ansetts vara relevant även för nu föreliggande prövning.

I sitt andra yttrandet framförde planeringsavdelningen bl.a. följande.

”Planeringsavdelningens bedömning är att den aktuella fastigheten inte är lämplig för bostadsbebyggelse med hänsyn till att marken ligger lägre än tre meter över havet. Den ligger även mindre än 500 meter ifrån havet. I översiktsplanen anges inte heller några skyddsåtgärder som kan göra den aktuella fastigheten lämplig för bostadsbebyggelse”

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 111 (forts)

Dnr MB21-1157

”Sammantaget kan inte planeringsavdelningen se att föreslagen byggnation uppfyller kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1, plan- och bygglagen. Planeringsavdelningen kan inte heller se att markens lämplighet för bostadsbebyggelse skulle vara stärkt. I kommunens översiktliga planering har marken däremot pekats ut som olämplig för tillkommande bostadsbebyggelse”

Lagfaren och taxerad ägare till fastigheten NN, som gränsar direkt till fastigheten Önnerup 11:24, har, som anförts ovan, yttrat sig över ansökan. Synpunkt har bl.a. framförts avseende att fastigheten redan i tidigare prövning, Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2021-06-15, inte ansågs lämplig för nybyggnation.

Sökanden har givits möjlighet att yttra sig över inkomna yttranden från grannar. Sökanden har härvid inkommit med yttrande av vilket bl.a. framgår att sökanden har anlitat en konsult, NN, som sammanfattningsvis bedömt att förslagen byggnation kan uppföras och kommer att vara säker ur geotekniskt och vattenståndsperspektiv och därmed ska bifallas.

Bedömning

Markens lämplighet för åtgärden

För fastigheten Önnerup 11:24 finns ingen gällande detaljplan. Marken ansågs lämplig för bebyggelse vid planläggningen 2015. Detaljplanen upphävdes emellertid av länsstyrelsen.

Sedan 2015 har medvetenheten ökat vad avser frågan om risker förknippade med översvämningar och kraven har skärpts när det gäller att bedöma huruvida mark i det avseendet är lämplig för bebyggelse. Att kommunfullmäktige vid planläggningen 2015 ansåg att fastigheten Önnerup 11:24 var lämplig för bostadsbebyggelse, saknar därför betydelse när frågan ska prövas inom ramen för föreliggande lovansökan.

Frågan om huruvida fastigheten Önnerup 11:24 ska anses vara lämplig för nybyggnation av bostad, får därför prövas främst mot bestämmelserna i 2 kap. PBL och översiktsplanens riktlinjer för markanvändningen. Härvid ska störst hänsyn tas till den översiktsplan som nu är under framtagande, då den dels ger en bättre bild av kommunens nuvarande intentioner med platsen, dels är baserad på ett mer aktuellt vetenskapligt underlag. Det senare särskilt när det kommer till frågan om risken för översvämning och faror och problem förknippade därmed.

Inför arbetet med den nya översiktsplanen, ÖP 2020, har kommunen kartlagt kommunens lågt liggande områden. Dessa områden är områden som riskerar att översvämmas och utsättas för påverkan från framtida klimat. Dessa områden är i

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 111 (forts)

Dnr MB21-1157

förslaget till ÖP 2020 upptagna under benämningen "Respekt kustzon". Till följd av den lågt liggande marknivån ska det enligt förslaget till ÖP 2020 bl.a. inte tillkomma någon ny bostadsbebyggelse inom "Respekt kustzon". Fastigheten Önnerup 11:24 ligger inom "Respekt kustzon" och således på en nivå som understiger tre meter över havet.

Översiktsplanen utgör ett av kommunens viktigaste styrdokument för hur exploatering och utvecklingen av markområden i kommunen ska ske. Det underlag som har utgjort grunden för avvägningarna i ÖP 2020 gällande lägsta nivå över havet för ny bostadsbebyggelse, är ny vetenskap samt myndigheternas nu gällande krav och riktlinjer. Bland annat länsstyrelsen har tidigare tydligt markerat att inte ens tre meter över havet (med utgångspunkt från markens naturliga förutsättningar, dvs. befintlig nivå inte nivå efter eventuell uppfyllnad) bedöms vara tillräckligt i de flesta fall för att marken ska anses lämplig för bostadsbyggande. Efter kontakt med planhandläggare och vattenstrateg vid länsstyrelsen kan konstateras att överordnat i bedömningen av frågan om en plats ska anses lämplig för nybyggnation eller inte, är de faktiska förutsättningarna på platsen.

Mot ovan bakgrund görs bedömningen att fastigheten inte är lämpad för ny bostadsbebyggelse. Att tillåta ny bostadsbebyggelse inom fastigheten skulle därmed strida mot särskilt 2 kap. 4 och 5 §§ PBL. Att fastigheten redan i dag är bebyggd med ett bostadshus, samt att det finns bostäder på intilliggande fastigheter, förändrar inte bedömningen. Dessa byggnader tillkom nämligen innan nuvarande tydliga medvetenhet om översvämningsproblematiken. Inte heller vad Sökandens konsult, NN, har anfört förändrar bedömningen.

Anpassningskravet

Även om detaljplanen från 2015 upphävdes av länsstyrelsen, ger den dock en god fingervisning avseende vad för typ av bebyggelse som skulle kunna godtas på fastigheten när det gäller frågan om anpassning till omgivningen och kravet på god helhetsverkan.

Det kan konstateras att den lovsökta byggnationen – även om den tonats ner något i förhållande till ansökan i föregående prövning – är stor, tar i anspråk en stor del av fastigheten på skiftet som avses bebyggas, och med det ger ett betydande avtryck i närmiljön. Även om det längs Södra Västkustvägen finns andra byggnader av i princip motsvarande storlek som den nu lovsökta, är byggnaderna i den absoluta närmiljön påtagligt mindre. Enligt planbeskrivningen till den upphävda detaljplanen ska även "i övrigt vid bygglovprövning hänsyn tas till närmast omkringliggande bebyggelse och ny bebyggelse anpassas till denna vad gäller volym och placering". Sådan anpassning har inte skett i detta fall. Det lovsökta anses sammantaget inte anpassat till miljön på platsen på sätt krävs enligt 2 kap. 6 § 1 p PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-11-09

au § 111 (forts)

Dnr MB21-1157

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis görs bedömningen att kraven på markens lämplighet för åtgärden och åtgärdens anpassning till omgivningen inte är uppfyllda på sätt som krävs för att bygglov ska beviljas. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från Svedala kommun/bygg och miljö 2021-11-09

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Avgift

Avslag debiteras timkostnad om ca 6 tim X 1196kr (7 176 kr).

Totalt 7 176 kr

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112

Dnr MB21-818

KARSTORP 23:32, Strandvägen 220 B
Ansökan om rivningslov samt ansökan om bygglov för nyuppförande av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avse rivning av befintligt enbostadshus med vidhängt garage samt nyuppförande av nytt enbostadshus på samma plats. I det nytillkommande enbostadshusets södra del ska det enligt ritningarna, liksom det befintliga huset som ska rivas, inrymmas ett garage. Fasader kommer enligt ansökan att utföras i varmvit puts, tak och hängrännor samt stuprör utförs i grå plåt (RAL 7001 enligt ansökan), fönster anges till antracitgrått (RAL 7016 enligt ansökan) och dörrar blir av ek. I del av huvudbyggnad som anges till uterum anläggs en eldstad med tillhörande murad skorsten med ytskikt av grå kalksten.

Förutsättningar

Fastigheten Karstorp 23:32 är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs bygglov för nybyggnad.

Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad.

Detta enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen, PBL.

Bygglov ska ges för åtgärd inom område med detaljplan om 1) den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), 2) åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 8 kap. 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots 30 § första stycket 2, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Detta enligt 9 kap. 34 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112 (forts)

Dnr MB21-818

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § PBL.

En byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

Fastigheten Karstorp 23:32 är belägen inom område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige den 24 november 2005. Enligt programmet utgör bebyggelsen i vilken aktuell fastighet ingår en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Karstorp 23:32 är i programmet dock inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull eller bevarandevärd.

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov eller rivningslov.

Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Enligt 10 kap 6 § PBL ska det finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Enligt 10 kap 14 § PBL ska ett beslut om bygglov normalt följas av ett tekniskt samråd.

Grannhörande och remisser

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.

Från NN har yttrande inkommit. Yttrande gör gällande att ett antal fastighetsägare, och inte enbart NN, motsätter sig förslaget till nybyggnation på fastigheten Karstorp 23:32. I yttrandet framförs i huvudsak att förslaget anses planstridigt avseende våningsantal och byggnadshöjd. I yttrandet framförs även en upplysning om detaljplanens bestämmelse om taklutning, 35-45 grader.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112 (forts)

Dnr MB21-818

Från NN och NN, har yttrande inkommit. I yttrandet framförs att man motsätter sig den inlämnade bygglovsansökan angående fastigheten Karstorp 23:32. I yttrande framförs i huvudsak att byggnationen ska uppföras på prickmark vilket innebär begränsningar samt att nuvarande höjd på befintligt hus smälter väl in i omgivningen. Ett högre och större hus skulle förstöra strandmiljön och försämra utsikten.

Från NN och NN har yttrande inkommit. I yttrandet framförs i huvudsak oro över insyn och att nybyggnationen ska förta värdefulla värden i miljön samt utsikten över havet.

Sökande har inkommit med bemötande av inkomna synpunkter. Sammanfattningsvis vidhåller sökande sin ansökan och framför inga förändringar i förslaget.

Räddningstjänsten; har angivet att de inte har någon erinran.

Byggenhetens bedömning

Åtgärden, nybyggnad av aktuellt enbostadshus, är bygglovspliktigt enligt 9 kap 2 § PBL.

Rivningen av befintligt enbostadshus är rivningslovspliktigt enligt 9 kap 10 § PBL.

Befintligt hus med vidhängt garage är inte befäst med någon särskild bevarandestatus. Något hinder därav eller av annan anledning till att bevilja rivningslov har inte framkommit. Rivningslov ska därför beviljas i enlighet med 9 kap 34 § PBL.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Bestämmelse om användningssätt och rätten till att på fastigheten uppföra ett enbostadshus för boendesyfte är genom detaljplanens antagande redan avgjord. Tillåtenheten för att uppföra ett nytt enbostadshus på platsen är emellertid avhängigt ett beviljat bygglov efter granskning och godkännande av den placering och det utförande som redogjorts i till ansökan inkomna ritningar. Strandvägen och området runt omkring den är en miljö med kulturvärden att värna om. Av kommunens kulturmiljöprogram framgår de värden som anses vara av särskild betydelse för bebyggelsen och fastigheterna inom området. Redan vid tillkomsten av den gällande detaljplanen, långt tidigare än antagandet av kommunens kulturmiljöprogram, beaktades dessa kulturhistoriska värden och en särskild skrift om råd och riktlinjer för bebyggelsen fogades till planen. Av såväl det senare antagna kulturmiljöprogrammet såväl som av de råd och riktlinjer som tillkom med detaljplanen framgår att det i huvudsak är den småskaliga bebyggelsen och tätheten som utgör det största värdet avseende kulturmiljön i området. Dessa värden representeras idag i huvudsak av den ursprungliga bebyggelsen ofta utgörandes av gatuhus, parhus eller enskilda, med tillhörande ursprungliga komplementbyggnader. Det

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112 (forts)

Dnr MB21-818

innebär dock inte att andra byggnader och fastigheter som inte har direkt anslutning till gatumiljön eller till den ursprungliga bebyggelsen inte har betydelse för helheten. Det framgår nämligen också av ovan nämnda underlag att det inom området finns en del senare tillkomna bostadshus som inte helt anpassats efter ursprungliga volymer och värden och att det är viktigt att även ny bebyggelse inom området anpassas till befintlig avseende placering, volym och skala. Aktuell fastighet, Karstorp 23:32, skiljer sig från den traditionella bebyggelsen i området. Fastigheten är en skafttomt som är avskild från gatumiljön och befintlig bostadsbyggnad är uppförd i för området otraditionell stil på 1960-talet. Vid nyuppförande av bostadsbyggnad på denna fastighet går det därför inte att utgå helt ifrån den tidiga bebyggelsens placering och skala vid bedömning av anpassningskravet.

Gällande detaljplan är framtagen som en bevarandeplan över för tiden då planen gjordes befintlig bebyggelse. Även byggnaden på aktuell fastighet var uppförd då planen antogs. Marken på aktuell fastighet är med undantag av den area som byggnaden upptar samt några kvadratmeter till på byggnadens nordvästra sida markerad med prickmark, mark som inte får bebyggas. På befintlig byggnads sydöstra fasad finns idag en vidhängd ursprunglig byggnadsvolym innehållande garage. Marken där garagedelen är uppförd är i detaljplanen markerad med s.k. korsprickad mark, mark avsedd för uthus, garage och andra mindre gårdsbyggnader. Det är således en medveten bevarandebestämmelse som införts vid planens tillkommande som fixerat befintlig byggnadsvolym och dess användning. Av planen framgår även att takvinkel skall vara 35-45 grader men också att på del av huvudbyggnad som innehåller garage tillåts annan takvinkel. Sammantaget finner byggenheten att detaljplanen avsiktligt möjliggjort ett bevarande av den i förhållande till den närbelägna gatubebyggelsen något avvikande byggnadstypen på aktuell fastighet samtidigt som såväl detaljplanen som såväl kulturmiljöprogrammen ger ett visst utrymme till både volymmässig som utseendemässig utveckling på fastigheten.

Byggnadshöjden uppgår enligt ansökan och de gängse beräkningsgrunderna för byggnadshöjd till 3,2 meter. Detta oavsett vilken av långsidorna av huset som utgör den beräkningsgrundande fasaden. Höjden innebär en avvikelse motsvarande ca 7 % i förhållande till detaljplanens bestämmelse om 3 meter byggnadshöjd. Sökande har angivet att höjden är anpassad efter isolering för att uppnå en hög energiprestanda. Byggenheten finner att avvikelsen utifrån byggnadens lokalisering i området inte påverkar eller förtar några för fastigheten enskilda utseendemässiga värden eller för området helhetsmässiga bevarandevärden. Detta och att höjden anpassats efter en modern byggnadsteknik för energiprestanda finner byggenheten som skäl för att acceptera avvikelsen som liten. Byggnaden uppförs enligt ritning och per definition med en våning samt inredd vind. Våningsantalet är därmed planenligt. Förslaget avviker heller inte i övrigt från detaljplanen. Byggnaden och dess användning är anpassad efter

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112 (forts)

Dnr MB21-818

den bevarandeplan som gäller som detaljplan för området och de intentioner som den föreskriver. Utseendemässigt avseende val av material och färg samt volym ser byggenheten att anpassning till de värden som finns uppfylls och att kulturvärdena inte påverkas i sådan utsträckning att bygglov inte ska medges. I området är, som tidigare nämnts, täthet och småskalighet aspekter som utgör och skapa värden och även om aktuell fastighet skiljer sig i viss mån från övrig närbelägen bebyggelse så bedöms aktuellt förslag inte innebära en förtätning eller förändring som orsakar olägenhet på så sätt som inte kan förväntas inom planområdet. Vad som anförts i yttrande från närboende ändrar inte bedömningen.

Sammanfattningsvis bedöms de krav som framgår av 9 kap 31 b och 34 §§ PBL, för att bygg- och rivningslov ska beviljas uppfyllda. Mot bakgrund av det anförda föreslås ansökan om bygg- och rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § samt 9 kap 34 § PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-11-04

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Med stöd av 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Med stöd av 9 kap 34 § PBL beviljas rivningslov för befintlig huvudbyggnad på fastigheten Karstorp 23:32.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutit sedan dagen för kungörande av detta beslut. Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen, PBL.

Som kontrollansvarig fastställs NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. den 22 nov 2022, behörighetsnummer NN.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 112 (forts)

Dnr MB21-818

Upplysningar

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

I enlighet med 9 kap. 43 § PBL upphör bygglovet att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit starbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Allt dagvatten ska i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt p.g.a. markförhållandena ska åtgärder vidtas för att hindra att vattenavrinningen från fastigheten orsakar skador. Detta kan exempelvis ske genom anläggande av stenkista och anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande