

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

Plats	Stora Sessionssalen, kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 3 maj 2022, kl. 18.30-20.24	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Leif Lindblad (M) 1:e vice ordförande Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande Beatrice Palmgren (M) ledamot Patrik Bystedt (M) ledamot Claes Ulveryd (M) ledamot Bo Gunnarsson (C) ledamot Karsten Bringmark (M) ledamot Jonas Olsson (SD) ledamot Peter Holmbeck (FB) ledamot Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Jens Thystrup (M) ersättare Caroline Lindberg (M) ersättare, §§ 35-39, §§ 41-43 Nils-Erik Sandelin (M) ersättare Nancy Ressaissi (S) ersättare Conny Bäck (S) ersättare Maria Zingmark, kommunkonferenssekreterare Helene Blom, tillförordnad förvaltningschef Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Sofia Green, miljöinspektör Emelie Johansson, bygglovhandläggare Magnus Nordén, controller, §§ 35-37	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-05-10	Paragraf 35-50
Underskrifter	Sekreterare Maria Zingmark Ordförande Emma Köster Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Utdragsbestyrkande	
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-05-03

Paragrafer 35-50

Datum när anslaget
sätts upp 2022-05-12Datum när anslaget
tas ned 2022-06-03Förvaringsplats för
protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Maria Zingmark

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 35

Dnr MB22-1

Information**Ärendebeskrivning**

Tillförordnad förvaltningschef Helene Blom lämnar information om förberedelse för flyktingmottagande.

Teamledare byggenheten Jacob Thollonen informerar om aktuella rättsfall.

Tillförordnad miljö- och byggchef Johan Persson informerar om månadsuppföljning.

Miljöinspektör Sofia Green informerar om livsmedelstillsynen.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 36

Dnr MB22-2

Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut**Ärendebeskrivning**

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2022-04-19 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-04-22
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2022-03-18 – 2022-04-20
- Redovisning av delegationsbeslut enligt lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag 2022-03-18 – 2022-04-20

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger redovisningen av skrivelser/meddelanden samt delegationsbeslut till handlingarna.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 37

Dnr MB22-4

Beslut om månadsuppföljning mars 22 för miljö- och byggnadsnämnden, kvartalsrapport**Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen överlämnar månadsuppföljning mars 2022 avseende miljö- och byggnadsnämnden.

Bakgrund/Analys

Bokslutet är en del i den rapportering och uppföljning som nämnderna ska genomföra enligt Lomma kommuns styr- och kvalitetssystem. Uppföljningen innehåller uppgifter om ekonomiska avvikelser samt större händelser under året.

Samråd

I samband med ärendets beredning har samråd skett internt på förvaltningen samt med ekonomiavdelningen.

Barnkonsekvensanalys

Då ärendet inte berör barn har ingen barnkonsekvensanalys genomförts i samband med ärendets beredning.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 37.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2022-04-11
- Protokoll från arbetsutskottet, § 37/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna månadsuppföljning mars 2022 samt överlämna detta till kommunstyrelsen.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Månadsuppföljning mars 2022

Miljö- och byggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1 Verksamhet	3
1.1 Ytterligare information till nämnden.....	3
2 Ekonomi.....	4
2.1 Utfall/Prognos	4
2.2 Resultatrapport utfall/prognos.....	4
2.3 Sammanfattande kommentarer kring ekonomiskt utfall och prognos till KS/KF4	

1 Verksamhet

Under våren började byggenheten igen erbjuda expresslov till sökande i Lomma kommun. Expresslov erbjuds på fredagar från mitten av mars till mitten av juni. Ett expresslov är ett bygglov som kan sökas för åtgärder som exempelvis uterum, mindre tillbyggnader, fasadändringar och plank, som är planenliga och kompletta när ansökan inkommer och där beslut i ärendet ges samma dag. Satsningen är ett led i nämndens arbete med innovativ myndighetsutövning och en god service till kommuninvånarna. Tjänsten har varit mycket uppskattad av såväl handläggare som sökande och tiderna har varit fullbokade varje fredag. Arbetssättet uppmärksammas i Skåne och även i andra delar av landet.

Automatisering och robotisering

Under perioden har bygglovsprocessen kartlagts för att kunna möjliggöra automatiseringar framöver. Processen är omfattande och det finns flera delprocesser som skulle kunna automatiseras. På grund av att ärendehanteringssystemet EDP Vision köptes upp av Vertigis under perioden har EDP tagit beslut att nuvarande ärendesystem helt ska göras om. Då integrationer och automatiseringar är specialgjorda till systemet skulle dessa därför behöva göras om helt i samband med lanseringen av det nya systemet. Arbetet har därför pausats och kommer därför att fortsätta först under 2023.

Däremot kommer registrering och riskklassning av livsmedelsverksamheter att automatiseras under 2022. Arbetet med processkartläggning har pågått under perioden och nästa steg är programmering. En livsmedelsregistrering och riskklassning görs av alla nya livsmedelsföretag och följer en standardiserad mall vilket gör att processen kan automatiseras och handläggningen inklusive det administrativa arbetet minimeras.

Nuvarande E-tjänst MittBygge kommer att upphöra under hösten 2022. Arbetet med att skapa en ny E-tjänst har därför pågått under perioden. Enligt nuvarande plan ska E-tjänsten vara klar innan MittBygge läggs ned.

1.1 Ytterligare information till nämnden

Automatiseringarna inom avdelningen innebär en kostnad under 2022 men framöver kommer de medföra effektiviseringar, en högre kvalitet i arbetet samt service för medborgarna. Eftersom personalkostnaderna varit lägre under början av 2022 så har det varit möjligt att prioritera insatser gällande automatisering.

2 Ekonomi

2.1 Utfall/Prognos

Driftredovisning	UTFALL			PROGNOS			UTFALL
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	Fg helår
Miljö- o hälsoskyddsverksamhet	-949	-997	48	-3 638	-3 638	0	-3 050
Bygglövsverksamhet	-1 063	-1 635	572	-6 043	-6 043	0	-9 934
SUMMA	-2 012	-2 632	620	-9 681	-9 681	0	-12 984
Investeringar, utgift							

2.2 Resultatrapport utfall/prognos

Resultatrapport	UTFALL			PROGNOS			UTFALL
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	Fg helår
Intäkter	1 684	1 557	127	6 229	6 229	0	7 633
Summa intäkter	1 684	1 557	127	6 229	6 229	0	7 633
Personalkostnader	-2 578	-3 125	547	-11 351	-11 651	300	-14 808
Hyror	-169	-169	0	-675	-675	0	-820
Varor, bidrag och tjänster	-948	-896	-52	-3 884	-3 584	-300	-4 981
Avskrivningar och internränta	-1		-1				-9
Övrigt							
Summa kostnader	-3 696	-4 190	494	-15 910	-15 910	0	-20 618
Summa Totalt	-2 012	-2 633	621	-9 681	-9 681	0	-12 985

2.3 Sammanfattande kommentarer kring ekonomiskt utfall och prognos till KS/KF

Sammanfattande kommentarer till utfall och prognos till KS/KF

Miljö- och byggnadsnämnden visar ett positivt utfall på 621tkr per den sista mars. Det positiva resultatet beror huvudsakligen på vakanser inom Miljö- och tillsynsverksamheten samt ett par större bygglovsintäkter under februari månad. Prognosen för nämnden är ett årsresultat i balans utan behov av åtgärder, eventuella positiva avvikelser som genereras under året kommer användas för stärkta satsningar inom digitalisering och automatisering av processer inom nämnden.

Bygglövsverksamheten

-Bygglöv

Utfallet per den sista mars visar ett positivt resultat på 308 tkr. Intäkterna för perioden är högre än budgeterat kopplat till ett par större fakturerade bygglov under februari månad. Övriga poster följer uppsatt budget väl. Det råder en osäkerhet kring verksamhetens intäkts sida kopplat till omvärldsfaktorer exempelvis höjda materialkostnader, pandemieffekter och dylikt.

-Bostadsanpassning

Utfallet för verksamheten uppgår till 197 tkr. Kostnaderna för bostadsanpassningsärenden har under kvartalet varit lägre än budgeterat.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

-Miljötillsyn

Verksamheten visar ett positivt resultat för perioden på 195 tkr. Överskottet beror på vakans och sjukskrivning i organisationen under årets första kvartal vilket inneburit lägre personalkostnader. Organisationen stärks med en anställning från april månad som är anställd året ut. Intäktssidan släpar efter något jämfört budget men på helårsbasis prognostiseras intäkterna uppgå enligt budget.

-Livsmedelstillsyn

Verksamheten visar ett negativt resultat för perioden på 84 tkr. Intäktssidan släpar efter något jämfört budget men på helårsbasis prognostiseras intäkterna uppgå enligt budget. Verksamheten förväntas nå ett balanserat resultat enligt budget.

-Alkohol-, tobak-, läkemedelstillstånd

Verksamheten visar ett negativt resultat för perioden på 62 tkr. Intäktssidan släpar efter något jämfört budget men på helårsbasis prognostiseras intäkterna uppgå enligt budget. Verksamheten förväntas nå ett balanserat resultat enligt budget.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 38

Dnr MB22-273

BJÄRRED 37:21, Södra Villavägen 22
Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av en 20,4 kvm stor komplementbyggnad i form av ett växthus. Komplementbyggnaden avses uppföras 6 meter från tomtgräns i söder och 7,5 meter från tomtgräns i öst. Växthuset uppförs med en 60 cm hög putsad mur och glaspartier.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 37:21 är belägen inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras på aktuell fastighet.

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 37:21 är utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

Bygglov krävs för nybyggnad. 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 38 (forts)

Dnr MB22-273

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.

Kommunikation

Sökande har i skrivelse av den 17 mars 2022 informerats avseende aktuell planavvikelse samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Sista dag att inkomma med ett yttrande är 2022-04-06.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL. Enligt gällande detaljplan får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras på aktuell fastighet. På aktuell fastighet är redan ett fristående garage uppfört. Sökt åtgärd innebär att ett uthus i form av ett växthus uppförs. Åtgärden strider mot detaljplanen avseende antal komplementbyggnader som får uppföras på fastigheten. Sökt åtgärd är därmed inte planenlig.

Planavvikelsen som är i fråga bedöms som icke planenlig och icke förenliga med detaljplanens syfte. Planavvikelsen kan inte heller ses som en liten avvikelse. 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 anses ej tillämplig i aktuellt ärende.

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 38.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-03-28
- Protokoll från arbetsutskottet, § 38/22

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 38 (forts)

Dnr MB22-273

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Bjärred 37:21.

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 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 39

Dnr MB21-1024

LOMMA 34:98, Strandvägen 155
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank.**Ärendebeskrivning**

Bygglövsansökan avser ansökan om bygglov för en 24 kvm stor tillbyggnad av enbostadshus i form av ett uterum. Tillbyggnaden avses placeras i befintlig huvudbyggnads fasad mot öst och fyra meter från granntomt i söder. Tillbyggnaden avses uppföras med glasdörrar och tak av transparent kanalplast. Tillbyggnaden avses uppföras med en nivåskillnad om 25 cm i förhållande till befintligt bostadshus. Ansökan avser även rivningslov då sökt tillbyggnad avses uppföras på samma plats som det befintliga uterummet.

Bygglövsansökan avser även bygglov för uppförande av plank. Planket har en total löplängd om 3,8 meter och avses uppföras i fastighetens norra del. Planket ska vara 1,8 meter högt.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 34:98 är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten omgärdas i norr och söder av granntomter. Aktuell fastighet avgränsas i norr och söder av prickad mark som inte får bebyggas.

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

Det krävs även bygglov för att uppföra murar och plank. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning att åtgärden bland annat inte strider mot detaljplanen och 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.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska bland annat vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 39 (forts)

Dnr MB21-1024

Kraven i 8 kap. 1 § PBL ska uppfyllas på så sätt att de vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. Detta enligt 8 kap. 2 § PBL.

Enligt 8 kap. 7 § PBL får vid ändring eller flyttning av en byggnad kraven i 1 § anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

3:5111, Boverkets byggregler, BBR, Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus: En tillbyggnad får inte innebära att bostaden, i dess utformning före tillbyggnaden, försämras med avseende på tillgänglighet och användbarhet. Vid tillbyggnad i markplanet ska man, för den tillbyggda delen, eftersträva samma nivå på tillgänglighet och användbarhet som gäller för uppförande av nya byggnader. Finns det skäl att medge avsteg från det kravet ska ändringen vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att den tillbyggda delen utan svårighet kan göras tillgänglig inifrån bostaden i efterhand, om det inte finns synnerliga skäl.

Skäl för att medge avsteg från kraven på att tillbyggnaden ska vara tillgänglig och användbar kan vara om det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd. BBR 1:223

Exempel på tekniska skäl kan vara:

- att det inte finns utrymme att vidta en viss åtgärd eller
- att det inte är möjligt att tillgodose ett utformningskrav eller ett tekniskt egenskapskrav utan att det medför att ett annat krav inte kan tillgodoses på en godtagbar nivå.
- Ekonomiska faktorer som kan beaktas är sådana som följer av byggnadens placering och utformning eller tekniska förutsättningar i övrigt. En låg likviditet är däremot inget skäl som kan beaktas. BBR 1:2231

Bedömningen av en ändrings omfattning kan dels utgå ifrån hur stor del av byggnaden som berörs, dels från konsekvenserna för utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Exempel på när ändringens omfattning kan föranleda en lägre kravnivå är när ändringen berör en så begränsad del av en byggnad att en tillämpning av kraven på den delen inte skulle medföra att byggnaden får nämnvärt förbättrade egenskaper. BBR 1:2232

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 39 (forts)

Dnr MB21-1024

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig. Det krävs dock inte någon kontrollansvarig för små ändringar av en- eller tvåbostadshus. Detta enligt 10 kap. 10 § PBL. Det krävs inte heller någon kontrollansvarig för åtgärder avseende andra små byggnader. Detta enligt 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen, PBF.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s k tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Kommunikation

Sökande har i skrivelse av den 23 mars 2022 informerats avseende byggenhetens bedömning samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande har inkommit. Inkommit yttrande från sökande föranleder ingen annan bedömning.

Bedömning; ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Sökt tillbyggnad:

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov medges om bland annat åtgärden uppfyller de krav som följer av 8 kap. 1 § PBL. Färdig golvhöjd i tillbyggnaden avses vara 25 cm längre än befintlig bostadsdels golvnivå. Tillbyggnaden uppfyller därmed inte kravet om att byggnader ska vara tillgängliga och användbara enligt 8 kap. 1 § PBL. Sökt tillbyggnad är 24 kvm och avses nyttjas som ett uterum. Att placera tillbyggnaden med en lägre golvhöjd än befintligt bostadshus innebär att hela tillbyggnaden blir otillgänglig. Byggenheten har inte funnit några skäl att medge avsteg från tillgänglighetskravet och att därmed tillåta nivåskillnaden. Byggenhetens bedömning är att tillbyggnaden inte uppfyller kraven i 9 kap. 30 § PBL för när bygglov ska medges. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med aktuell utformning inte ska beviljas.

Ansökan om rivningslov har ej prövats i detta beslut då rivningslovet bedöms vara beroende av bygglovet för tillbyggnaden. Frågan om rivningslov kan prövas i en separat ansökan om det fortfarande är aktuellt.

Bedömning; ansökan om bygglov för uppförande av plank

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § PBF.

Sökt plank:

Åtgärden är planenlig och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL anses uppfyllda. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet. Mot bakgrund av detta ska bygglov för plank beviljas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 39 (forts)

Dnr MB21-1024

Eftersom åtgärden är av ringa omfattning bedömer vi att det inte krävs någon kontrollansvarig eller något tekniskt samråd.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 39.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-07
- Protokoll från arbetsutskottet, § 39/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beslutar miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Lomma 34:98.
- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för plank i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet 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 § PBL.

Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Upplysningar om startbesked skickas separat.

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 14 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (4), HF1 är bygglovgranskning (10), HF2 är teknisk granskning (13) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 6 221 kr

(mPBB x OF x (HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 4 x (10 + 13) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 6 584 kronor.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 39 (forts)

Dnr MB21-1024

Övrig information

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

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 40

Dnr MB22-340

BJÄRRED 50:18, Talltitevägen 19
Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus i form av solpaneler. Ansökan omfattar installation av 60 solpaneler på husets tak i 10 graders lutning. Solpanelerna mot öst (Talltitevägen) avses placeras indragna 1,68 meter från takkanten.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 50:18 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs när byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

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 50:18 är i programmet utpekad som särskilt värdefull bebyggelse.

Följande framgår bland annat av kulturmiljöprogrammet om aktuellt område och fastighet:

”Dessa grupphusområden är en miljö med kulturvärden att värna om. För all bebyggelse gäller att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet. I det här området är bebyggelsens enhetliga utformning ett viktigt karaktärsdrag, byggnadernas takform och takhöjd ska bibehållas”

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket under förutsättning att åtgärden bland annat uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1, 8 kap. 1, 13 och 17 PBL.

Byggnadsverk ska utformas 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. 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 ska bland annat ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 40 (forts)

Dnr MB22-340

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Det som sagt ska tillämpas också på bebyggelseområden. Detta enligt 8 kap. 13 § PBL.

Ändring 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.

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

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig. Det krävs dock inte någon kontrollansvarig för små ändringar av en- eller tvåbostadshus. Detta enligt 10 kap. 10 § PBL. Det krävs inte heller någon kontrollansvarig för åtgärder avseende andra små byggnader. Detta enligt 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen, PBF.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Detta enligt 10 kap. 4 § PBL.

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera lov- eller anmälningspliktiga åtgärder ska anses slutförda och i fråga om byggåtgärder att byggnadsverket får tas i bruk, om 1) byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, Startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och 2) nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Kommunikation

Ansökan har reviderats efter att granskningsyttrande skickats om att ursprunglig utformning sannolikt ej skulle beviljas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 40 (forts)

Dnr MB22-340

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Byggenheten konstaterar att aktuell fastighet är belägen inom kulturhistoriskt värdefullt område och att bygganden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Enligt programmet är det viktigt att byggnadens karaktärsdrag beaktas vid förändringar. Solpaneler påverkar byggnadens karaktärsdrag på så sätt att solceller inte är tidstypiska med byggnadens tillkomstår. Bygganden är relativt välbevarad och har därför bibehållen karaktär. En viktig del av byggnaden och områdets karaktär bedöms vara det flacka taket med taksarg. Huruvida solpanelerna kommer synas från gatuvyn (Talltitevägen) och från omgivningen i övrigt har i bedömningen tillmätts stor vikt. Enligt ansökan ska solpanelerna placeras indragna 1,68 m från takkanten mot öst (ut mot Talltitevägen). Byggenhetens bedömning är att solpanelerna inte kommer ha så pass stor påverkan på byggnadens utseende utifrån solpanelernas låga lutning och dess placering att bygglov ska nekas. Sökt åtgärd anses nöjaktigt uppfylla intentionerna i kulturmiljöprogrammet. Byggenheten anser utifrån det ovan anförda att det i just detta fall inte finns något hinder mot att meddela bygglov.

Åtgärden är planenlig och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL anses uppfyllda. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Eftersom åtgärderna är av ringa omfattning bedömer vi att det inte krävs någon kontrollansvarig eller något tekniskt samråd.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 40.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-28
- Protokoll från arbetsutskottet, § 40/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beslutar miljö- och byggnadsnämnden att meddela bygglov för utvändigt ändring av enbostadshus på fastigheten Bjärred 50:18 i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogas till detta beslut.

Bygglovet 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 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 40 (forts)

Dnr MB22-340

Startbesked, kontrollplan och slutbesked

Startbesked för den lovgivna åtgärden medges. Detta innebär att åtgärden får påbörjas om fyra veckor har förflutet sedan dagen för kungörande av beslut om lov. Om fyra veckor inte förflutet måste ni invänta dessa fyra veckor. Beslutet fattas med stöd av 10 kap. 23 § och 9 kap. 42 § PBL.

Kontrollplan inkommen 2022-03-22 fastställs med stöd av 10 kap. 24 § PBL.

Solpanelerna får tas i bruk för avsett ändamål när de är färdigställda och kontrollerade i enlighet med kontrollplanen. Detta med stöd av 10 kap. 4 § PBL. När vi har fått in undertecknad kontrollplan, efter det att åtgärden slutförts, kommer vi att ta ställning till om slutbesked ska utfärdas. Ni kommer då att informeras om detta.

Jäv

Med anledning av jäv har Caroline Lindberg (M) inte deltagit i ärendets handläggning.

Beräkning av avgiften

Beräkning av avgiften Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglov samt startbeskedet finns i tabell 14 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (2), HF1 är bygglovgranskning (11), justeringsfaktorer är 1,1, HF2 är teknisk granskning (10) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 2 989 kr
(mPBB x OF x ((HF1 x justeringsfaktor) + HF2) x N)
(48,3 x 2 x ((11 x 1,1) + 10) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 3 352 kronor.

Upplysningar

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 41

Dnr MB22-123

BORGEBY 17:67, Tennisväg 4**Ansökan om bygglov för nybyggnad av fackverkstorn och teknikbod****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ett 36 meter högt fackverkstorn (telemast) samt en teknikbod med måtten 2,3 x 2,3 meter. Teknikboden uppförs med fasader och tak i plåt i ljusgrå kulör. Fackverkstornet ska uppföras med ett klätterhinder och omgärdas av ett nätstängsel. De sökta åtgärderna avses placeras i fastighetens sydöstra hörn. Placering och utförande framgår av stämplade ritningar till detta beslut.

Förutsättningar

Fastigheten Borgeby 17:67 är belägen inom detaljplanelagt område. Sökta åtgärder avses i sin helhet placeras på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

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

Det krävs bygglov för att uppföra radio- eller telemaster eller torn. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF.

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 bygnadsverk 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 41 (forts)

Dnr MB22-123

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.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad och andra anläggningar ska vara lämplig för sitt ändamål och ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 §§ PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden har på uppdrag av kommunstyrelsen fastställt riktlinjer för placering av master, antenner och teknikförråd inom kommunen. Av riktlinjerna framgår att nya master ska prövas restriktivt och i första hand ska befintliga master användas. Nya master ska i första hand tillkomma inom planlagt industriområde, i anslutning till befintlig industriell anläggning eller inom kraftledningsområde. Nya master ska lokaliseras så att de kan samutnyttjas av flera operatörer. Nya master ska inte tillåtas inom naturreservat Natura 2000-, byggnads-minne eller strandskyddat område. Nya master ska prövas synnerligen restriktivt inom områden som är riksintresse för kulturmiljö eller naturvård.

Fastigheten är ej belägen inom område som utpekats i Kulturmiljöprogrammet för Bjärred och Borgeby.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 41 (forts)

Dnr MB22-123

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

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

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten; ingen erinran

Planeringsavdelningen; framtida utvecklingsmöjligheter och behov på platsen bör beaktas i prövningen. I övrigt ingen erinran.

Miljöenheten; ingen erinran

Kultur och fritid; då åtgärden avses uppföras nära en plats där barn ofta vistas understryker kultur och fritid om att åtgärder behöver vidtas så att inte tillträde till byggnaderna medges och försiktighet under byggtiden. I övrigt ingen erinran.

Försvarmakten, HKV, ingen erinran

Luftfartsverket, LFV, inget att erinra mot förutsättning att Transportstyrelsens regler för hindermarkering följs se nedan:

Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2013:9(omtryck av 2010:155). I de fall som hinderytor enligt ICAO Annex 14 genomträngs, skall TSFS 2019:22 följas.

Länsstyrelsen; upplyser om följande

Området berör inga riksintressen för kulturmiljövården eller områden utpekade i det regionala kulturmiljöprogrammet. Det planerade tornet ligger nära en fornlämning. Då fornlämningen inte är avgränsad vore det önskvärt om facktornet kunde placeras ytterligare några meter bort från fornlämningen, dvs österut. Om fornlämning framkommer i samband med schaktning ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Ansökan har kungjorts i dagspressen 2022-03-28 och varit utställda på Lomma kommuns hemsida och på miljö - och byggförvaltningen t.o.m. 2022-04-18.

Bedömning

Åtgärderna är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL och 6 kap. 1§ PBF.

Aktuella åtgärder avses som helhet placeras på prickad mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Åtgärderna är därmed inte planenliga. Kraven för när bygglov ska ges enligt 9 kap. 30 § PBL är därmed inte uppfyllda. Åtgärderna kan inte heller ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b PBL eftersom åtgärderna som helhet avses placeras på prickad mark.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 41 (forts)

Dnr MB22-123

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov även ges för en planstridig åtgärd om den är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, enligt 9 kap. 31 c PBL. I detta fall har genomförandetiden för detaljplanen gått ut och den lovsökta åtgärden avser att tillgodose ett allmänt intresse då det rör sig om en anläggning för det allmänna mobilnätet. Det har inte framkommit att masten och boden skulle inverka på användningen av området. Den sökta åtgärden kommer endast att uppta en begränsad yta i fastighetens sydöstra hörn. Det har inte framkommit något som visat att det inte kommer vara möjligt att nyttja området i enlighet med planen om bygglov beviljas. Åtgärderna anses därmed vara förenliga med planens syfte och tillgodoser ett allmänt intresse.

Enligt uppgifter från sökande har ansökan föregåtts av diskussioner om anläggningens placering och upplåtelse med fastighetsägaren (Lomma kommun). Enligt sökande är placeringen av fackverkstornet väl avvägd för att största möjliga mobiltäckningen ska uppnås. Att enbart placera telemaster på industriområden är inte möjligt då mobiltäckningen inte kommer nå alla. Anläggningen uppförs så att samordning kan komma att ske med eventuella framtida intressenter. Med beaktande av sökandes uppgifter anser byggenheten att fastställda riktlinjer för placering av master, antenner och teknikförråd inom kommunen inte utgör ett hinder mot att bevilja bygglov på sökt placering.

Den planerade anläggningen har placerats och anpassats till omgivningen på ett sådant sätt att kraven på utformning och anpassning i 2 kap. 6 § 8 kap. 1-3 §§ PBL får anses uppfyllda.

Sökta åtgärder kan inte anses medföra några påtagliga men för grannar och kringboende. Anläggningen uppfyller därför hänsynskraven i 2 kap. 9 § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för nybyggnad av fackverkstorn med tillhörande teknikbod uppfyller kraven i 9 kap. 31 c PBL för när bygglov får beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 41.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-03-30
- Protokoll från arbetsutskottet, § 41/22

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 41 (forts)

Dnr MB22-123

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för fackverkstorn samt teknikbod i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20, 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet 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 § PBL.

Kontrollansvarig ska vara NN, behörighet K, certifierad till och med 2024-10-09.

Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat. Ni kommer att bli kallade till ett tekniskt samråd.

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 19. I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked

Avgift = (HF1 + HF2) x mPBB x N

(250 + 10) x 48,3 x 1,4 = 17 581 kronor.

Kungörelse

Avgift = KOM x mPBB x N

80 x 48,3 x 1,4 = 5 410 kronor.

Annonskostnad

Observera att kostnad för annonser för kungörelse tillkommer.

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 23 354 kronor.

Det tillkommer även en kostnad för annonser för kungörelse.

Faktura skickas separat.

Övrig information

Det ankommer på mastens ägare att tillse så att de som vistas i närheten av masten inte utsätts för risker eller störningar i form av nedfallande föremål och/eller is.

Bygglovsbeslutet befriar er inte från skyldigheter enligt annan lagstiftning. Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni därför skyldiga att söka sådana.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 42

Dnr MB22-290

FJELIE 29:1 & 31:1, Fjelic Byaväg 25
Ansökan om tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av ett 55 kvm stort altantak med fyra stolpar. Altantaket avses uppföras i befintlig huvudbyggnads fasad mot söder. Altantaket uppförs i kanalplast. Befintligt enbostadshus är placerat på två fastigheter, Fjelic 29:1 och 31:1. Cirka 6 kvm av altantaket avses placeras på Fjelic 31:1 resterande del av altantaket placeras på Fjelic 29:1.

Förutsättningar

Fastigheterna Fjelic 29:1 och Fjelic 31:1 är belägen inom detaljplanelagt område. Enligt gällande detaljplan får högst 25 % av fastigheterna bebyggas. Fastigheten Fjelic 31:1 är 137 kvm stor och får därmed bebyggas med 34,25 kvm. Fjelic 31:1 är idag bebyggd med cirka 40 kvm.

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 Fjelic 29:1 och 31:1 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

MBN § 42 (forts)

Dnr MB22-290

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.

Kommunikation

Sökande har i skrivelse av den 24 mars 2022 informerats avseende aktuell planavvikelse samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit den 25 mars 2022. I yttrandet anförs i huvudsak att det endast rör sig om en liten avvikelse. 4 kvm av altantaket placeras på fastigheten Fjellie 31:1 varav 2,8 kvm av altantaket hamnar under tak från befintligt hus som har ett överhäng om 700 mm.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Sökt tillbyggnad på innebär att fastigheten innebär att Fjellie 31:1 får en total byggnadsarea om cirka 46 kvm. Enligt gällande detaljplan får Fjellie 31:1 bebyggas med 34,25 kvm. Åtgärden innebär att Fjellie 31:1 får en överarea om cirka 34 %.

Den planavvikelse som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Den aktuella planavvikelsen kan inte ses som en liten avvikelse. 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 anses ej tillämplig i aktuellt ärende.

Den del av altantaket som avses placeras på fastigheten Fjellie 29:1 är förenlig med detaljplanen. Altantaket bedöms som en helhet och därmed avslås ansökan som helhet. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inte ska beviljas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 42 (forts)

Dnr MB22-290

Skriftligt yttrande från sökande föranleder ingen annan bedömning än det ovan nämnda.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Aktuell åtgärd ska utföras som en tillbyggnad av ett enbostadshus som är uppfört över två fastigheter.

Det är otvivelaktigt så att fastigheterna och den tomt som förser huset upplevs som en och samma enhet, en och samma fastighet.

Nämnden anser därför att utgångspunkten för bedömningen om åtgärdens tillåtenhet detta fall måste vara utifrån upplevelsen av att det är en och samma fastighet.

Det går dock inte frångå den i detaljplanen föreskrivna byggrätten. Utifrån det ovan anförda anser dock nämnden att åtgärden ska tillåtas och beviljas som en liten avvikelse i enlighet med planens syfte.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 42.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-03-29
- Protokoll från arbetsutskottet, § 42/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov försökt åtgärd med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 31 b§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften tas ut som timdebitering för nerlagd handläggningstid, se tabell 2.

Antalet timmar är 9 och timavgiften är 1 221 kr.

Avgift för bygglov och startbesked: 9 x 1 221 = 10 989 kronor.

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr.

Summa: 11 352 kronor.

Faktura skickas separat.

Uppllysning

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 43

Dnr MB21-1240

LOMMA 31:22, Järngatan 28
Ansökan om tidsbegränsat lov för ändrad användning (Italinissimo)**Ärendebeskrivning**

Miljö – och byggnadsnämnden beslutade 2021-02-02 att bevilja tidsbegränsat bygglov för ändrad användning för del av industribyggnad (f.d. Nordic wellnes lokal) till lager med lagerbutik (Italinissimo) i tio år (2029-12-31).

Sökande önskar nu utveckla verksamheten för att stärka sitt varumärke och möjliggöra en mötesplats för matentusiaster inom samma tidsperiod som ursprungligt lov dvs. t.o.m. 2029-12-31. I information inkommen med ansökan anges följande:

Vi skulle gärna vilja kunna erbjuda mindre matservering såsom lunch och temakvällar/afterwork, för mindre sällskap.

(Tilltänkt ca 35 sittplatser, när Corona såklart tillåter detta.) Det är sedan länge efterfrågat från vår klientel.

Vi har indikerat i vilken del av lokalen vi tänkt servera lunch, samt entré för denna del av verksamheten.

Vad gäller öppettider har vi tänkt följande:

Lunch Onsdag-Fredag kl. 11.00-14.00

Afterwork utvalda fredagar kl. 15.00-19.00

Om detta bygglov går igenom, kommer vi kunna utöka personalstyrkan med ca 1 person.

Parkeringsplatser finns det gott om på fastigheten.

Många av våra befintliga kunder kommer i dagsläget, gående eller med cykel.

I samband med de invändiga förändringarna sker inga utvändiga ändringar.

Förutsättningar

Lomma 31:22 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan 152. I detaljplan anges att den aktuella fastigheten endast får användas för industriändamål.

Det krävs bygglov för ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till, utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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

Fort

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 43 (forts)

Dnr MB21-1240

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 kraven på planenlighet i 9 kap. 30 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. 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 åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Om en sökt åtgärd uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Enligt 9 kap. 33 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska byggnader lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 8 kap. 1 § PBL.

Kommunicering och grannhörande

Sökande har skriftligen samt via telefon meddelats om sannolikheten att få ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljat och därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. Skriftligt yttrande från sökande har inkommit 2022-02-25. I yttrandet anförs följande:

Italianissimo AB önskar få ett tidsbegränsat serveringstillstånd.

Man är menar att företagets behov av serveringstillstånd har samma tidsbegränsning som det tidigare bygglovets tidsbegränsning.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 43 (forts)

Dnr MB21-1240

Med serveringstillstånd önskar Italianissimo berika Lomma kommuns invånare med en annorlunda typ av lokal, där det finns möjlighet att smaka våra produkter och uppleva en gastronomisk resa.

Eftersom ansökan innebär en avvikelse mot detaljplanen så har berörda beretts tillfälle att inkomma med synpunkter. Någon erinran mot förslaget har ej inkommit.

Miljöenheten: Miljöenheten har inga synpunkter utifrån miljö- eller livsmedelstiftningen.

Miljöenheten upplyser att om bygglov för sökta åtgärder godkänns och verksamheten har för avsikt att servera alkoholhaltiga drycker ska serveringstillstånd sökas.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig med avseende på aktuell avvikelse från detaljplanen. Inga negativa synpunkter mot ansökan har inkommit.

Bedömning

Den tilltänkta åtgärden är bygglovspliktig enligt bestämmelsen i 9 kap. 2 § PBL.

Området är ett renodlat industriområde med J som planbestämmelse, vilket innebär industriverksamhet utan begränsningar. Den i ansökan aktuella användning strider mot detaljplanens användningssätt. Den som har eller kommer etablera planerliga industriverksamheter inom området ska kunna försäkra sig om att fortsätta bedriva sin verksamhet utan krav på anpassning föranledd av icke planerlig verksamhets etablering på platsen. Den aktuella ändring och den ändring med som medgavs 2021-02-02 kommer sammantaget få en betydande omgivningspåverkan med hänsyn till det publika ändamålet aktuell byggnad har. Om någon vill utnyttja en fastighet för ett i detaljplanen ej avsett ändamål kan avvikelsen inte betraktas som en sådan liten avvikelse från detaljplanen och förenlig med dess syfte som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden är inte heller att hänföra till en sådan avvikelse angiven i 9 kap. 31 c § PBL. Hinder föreligger därför mot att meddela permanent bygglov för verksamheten.

Fråga är då om ett tidsbegränsat bygglov kan meddelas i enlighet med ansökan. För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Sökande har i samband med ansökan förtydligat att ändringen är aktuell med avseende på att verksamheten expanderar och utvecklas. Vilket talar emot att det faktum att åtgärden är av tillfällig karaktär. Aktuell fastighet omfattas inte av lättnader, i form av tillägg till detaljplanen, för när tidsbegränsade lov får medges. Byggenheten kan inte se att det finns några särskilda undantag att godkänna den nu aktuella ansökan. Vad sökande anför i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning. Med hänsyn till ovan nämnda anser byggenheten att förutsättningar att meddela tidsbegränsat lov i enlighet med ansökan inte föreligger enligt 9 kap 33 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 43 (forts)

Dnr MB21-1240

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden anser att föreslagen åtgärd är ett lämpligt komplement till den verksamhet som sedan tidigare erhållit tidsbegränsat bygglov på fastigheten. Åtgärden är tydligt avgränsad i tid då den, som nämnts, är ett komplement till den tidsbegränsade verksamhet som finns i aktuella lokaler. När huvudverksamhetens lov förfaller finns ingen möjlighet till fortsatt nyttjande av den verksamhet som är aktuell i detta ärende. Åtgärden uppfyller därmed kravet på tidsbegränsning. Några övriga hinder för att medge det ansökta tidsbegränsade lovet har inte heller framkommit. Ansökan om tidsbegränsat lov, i enlighet med ansökan, ska därför medges.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 43.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-05
- Protokoll från arbetsutskottet, § 43/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 33 §, plan- och bygglagen, PBL, meddela tidsbegränsat lov till och med 2029-12-31 för sökt åtgärd.

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

I aktuellt ärende, bygglov och startbesked, ser uträkningen ut enligt följande:

(5 tim à 1221 kr) 6105 kr

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 6468 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 44

Dnr MB22-288

BORGEBY 39:1, Flädie norrevångsväg 17
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på rubricerad fastighet.

Miljö- och byggnadsnämnden tar i ansökan om förhandsbesked endast ställning till åtgärdens tillåtenhet på den avsedda platsen. Utformningskrav avseende fasadmateriell, taklutning e.t.c. prövas inte specifikt i handläggningen av frågan om förhandsbesked. En sådan prövning görs i en ansökan om bygglov.

Förutsättningar

Fastigheten Borgeby 39:1 är belägen utanför detaljplanlagt område.

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 18 § PBL om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov 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. (2014:900)

Enligt 4 kap 2 §, PBL, ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, 3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 44 (forts)

Dnr MB22-288

bebyggande, eller b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och 4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag, 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 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har via telefonkontakt och skrivelse, daterat 2022-03-18, blivit informerad om byggenhetens inställning. Sökande har inte inkommit med yttrande. Svarstiden går ut 2022-04-15.

Bedömning

Aktuell fastighet är en stor fastighet belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten är också belägen utanför kommunens tätorter.

Då ett förhandsbesked är bindande vid en efterföljande bygglovsansökan, om denna görs inom två år från meddelande om positivt förhandsbesked, åligger det kommunen utreda och pröva förutsättningarna för åtgärdens tillåtenhet på den aktuella platsen. I aktuellt fall avses uppförande av ett enbostadshus på befintlig fastighet. Åtgärden som ska prövas är således etablering av enbostadshus för permanent boende på platsen.

Lämplig användning för fastigheten är, då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inte fastställd. Prövning av sökt åtgärd och dess lämplighet utgår därför ifrån markens beskaffenhet, dess lokalisering och de utredningar och pågående kartläggningar av området som finns i övrigt.

Översiktsplanen (2020) har antagits 2022-03-03. Från den går att läsa på sida 24, 36 och 37:

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 44 (forts)

Dnr MB22-288

"I hänsynsområde landsbygd ska ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma och jordbruksföretagandet och dess utvecklingsbehov prioriteras. Jordbruksmarken ska fortsatt användas för produktion av livsmedel, råvaror och andra ekosystemtjänster."

"En levande landsbygd är viktigt för att skapa en attraktiv, hållbar och konkurrenskraftig region. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan tätort och landsbygd, vilket innebär att en tätare exploatering i tätorterna förutsätter att landsbygden behålls oexploaterad. Landsbygden med dess finmaskiga vägnät och vyer spelar en viktig roll för bland annat friluftsliv och rekreation, när allt fler människor samlas i städer och tätorter. Även landskapet i sig utgör en del av kommunens attraktionsvärde."

"Exploatering av jordbruksmark ska undvikas, större exploatering utanför förtätningens gränser får enbart ske inom översiktsplanens utpekade områden." och "ny bostadsbebyggelse på landsbygden ska undvikas".

"Eftersom tillkommande bebyggelse kan påverka möjligheterna att driva ett effektivt jordbruk och även kan inverka negativt på landskapsbilden får ny bostadsbebyggelse endast tillkomma inom utpekade utbyggnadsområden och område för prövning av förtätning, Tillkommande spridd bebyggelse är inte lämplig ur hållbarhetsaspekt då det försvårar för kommunen att ordna förutsättningar för kollektivt resande och samhällsservice. Det stora bebyggelsestrycket i kommunen medför att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering."

Den aktuella fastigheten är inte belägen inom utpekade utbyggnadsområden och inte heller inom förtätningens område varken i ÖP2010 eller i den nu antagna översiktsplan, ÖP2020. Marken på fastigheten och där aktuell byggnad avses att uppföras utgöras av klassningsbar jordbruksmark, Fastigheten är belägen i nära anslutning till motorvägen, E6:an. Av kommunens underlag framgår att fastigheten utifrån lokaliseringen är bullerutsatt.

Sammantaget finner byggenheten att platsen för tänkt bostadsbyggnad inte uppfyller kravet på lämplig lokalisering. På och omkring fastigheten råder, som ovan nämnts, förhållanden och intressen som motverkar möjligheten att meddela positivt förhandsbesked. Vidare anser byggenheten med hänsyn till att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse, är det nödvändigt att en eventuell framtida utvidgning av befintliga bebyggelseområden och byggande av nya bostadshus föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 2 § PBL. Byggenheten bedömer att det inte finns några synnerliga skäl att i just detta ärende göra en annan bedömning. Det saknas därmed förutsättningar för att meddela positivt förhandsbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 44.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 44 (forts)

Dnr MB22-288

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-06
- Protokoll från arbetsutskottet, § 44/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 §, plan- och bygglagen, PBL beslutar Miljö- och byggnadsnämnden uttala följande:
Negativt förhandsbesked meddelas till föreslagen lokalisering av enbostadshus på fastigheten Borgeby 39:1. Detta innebär att bygglov för nya bostadsbyggnad inte kan påräknas.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 3663 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 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 45

Dnr MB17-1203

BORGEBY 9:30, Västervångsvägen
Ansökan om bygglov för ändrad användning, ombyggnad och tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Borgeby 9 :30 är en stor fastighet belägen utanför detaljplanelagt område. Aktuell byggnad som ansökan avser är en U-formad byggnad. Byggnaden används idag som bostad (två lägenheter) resterande delar nyttjas som loge (tidigare ekonomibyggning för jordbruket). Sökande önskar inreda befintlig del, som idag är loge till två separata bostäder. En av de befintliga lägenheterna byggs ut och den andra bostaden behålls oförändrad. Sammantaget kommer byggnaden innehålla fyra bostäder varav tre ingår i aktuell ansökan. Tillbyggnad i form av två takkupor och mindre höjning av tak ingår också i ansökan. I samband med ansökan sker flertalet utvändiga ändringar i form av fönster- och dörrinsättningar.

Förutsättningar

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, krävs det bygglov för aktuella åtgärder.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 7, 9-10 §§, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Detta enligt 10 kap. 4 § PBL.

Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Detta enligt 10 kap. 5 § PBL.

För den kontroll som avses i 10 kap 5 § PBL, ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 45 (forts)

Dnr MB17-1203

1. har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering, och
2. har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Detta enligt 10 kap. 9 § PBL.

I fråga om sådana åtgärder som avses i 10 kap 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. Det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§
2. Ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. Byggherren har begärt ett sådant samråd. Detta enligt 10 kap 14 § PBL.

Byggnadsnämnd ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera lov- eller anmälningspliktiga åtgärder skall anses slutförda och i fråga om byggåtgärder att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
2. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap PBL (tillsynsreglerna). Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Ärendehistorik

Den 11 juni 2019 avslog Miljö - och byggnadsnämnden i Lomma kommun ansökan om bygglov för aktuella åtgärder med hänvisning till att ansökan var av sådan beskaffenhet att den behöver föregås av detaljplanläggning.

Mark – och miljööverdomstolen har i beslut 2021-07-16 återförvisat ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma för fortsatt handläggning. I beslutet anger MÖD att nämnden inte haft skäl att avslå ansökan med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

Remisser och hörande av berörd

Grannhörande: pågår

Räddningstjänsten: erinrar om att brandskyddsdocumentation krävs.

VA-enheten: Upplyser om att befintlig VA-servis ska användas. Anmälan skall göras till VA-enheten när lägenheterna är inflyttningsklara.

Renhållning: upplyser om att Lomma Kommuns gällande avfallsföreskrifter ska följas.

Gatu- och parkenheten: Ingen erinran

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 45 (forts)

Dnr MB17-1203

Miljöenheten upplyser om följande: Asbest klassas som farligt avfall och vid yrkesmässig hantering av asbest krävs tillstånd av Arbetsmiljöverket. Vid yrkesmässig transport av farligt avfall krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om du som privatperson själv ska avlägsna och hantera asbest måste det först anmälas till Miljöenheten. För att undvika spridning av asbestfiber ska eternitplattorna hanteras med stor försiktighet så att de inte går sönder. Ska plattorna förvaras ska detta göras i container eller annan väl försluten behållare samt förses med märkning där det tydligt framgår att innehållet är asbest. Ska eternitplattorna transporteras ska det göras så att det inte dammar. Avfallet får inte heller blandas med annat rivningsavfall och ska lämnas till en återvinningscentral. Miljöenheten vill även informera om skyldigheten att undersöka förekomsten av annat farligt avfall i byggnaden, exempelvis PCB. Fastigheten med sitt läge och typ av byggnad utgör typiska fladdermusmarker. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen att vidta åtgärder i husen då fladdermöss har påvisats där. Det handlar om dispens från bestämmelserna i artskyddsförordningen (2007:845) 4 § och i vissa fall jaktlagen (1987:259). För att kompensera borttagna möjligheter för eventuella fladdermöss i samband med ändrad användning bör fladdermusholkar placeras i närliggande träd. Miljöenheten vill också påpeka att de så kallade hushållningsprinciperna gällande energi och återvinning bör beaktas i samband med de tilltänkta åtgärderna.

Bedömning

De i ansökan aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden instämmer inte i de bedömningar som gjorts av mark-och miljööverdomstolen. Mot bakgrund av det slut till vilket domstolen kommit finns emellertid inte skäl att avslå aktuell ansökan.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 45.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-07
- Protokoll från arbetsutskottet, § 45/22

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 45 (forts)

Dnr MB17-1203

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja ändrad användning av ekonomibyggnad till två lägenheter, ombyggnad av befintlig bostad till lägenhet samt tillbyggnad med två takkupor i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovets 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 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutet sedan dagen för kungörande av detta lov.

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, Lomma med behörighetsnummer NN.

Upplysningar

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

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 46

Dnr MB20-305

ÖNNERUP 4:15, Bryggvägen 5**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för befintliga byggnader****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och rivningslov för samtliga byggnader på aktuell fastighet.

Förutsättningar

Önnerup 4:15 är belägen utom detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad utanför ett område med detaljplan. Detta enligt 9 kap. 10 § PBL.

Planläggning och prövningen i ärenden om lov 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. Detta enligt 2 kap. 2 § PBL.

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. Detta enligt 2 kap. 4 § PBL.

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

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.

Detta enligt 2 kap. 5 § 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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 46 (forts)

Dnr MB20-305

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.

Byggnader ska lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Detta enligt 2 kap. 9 § PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden bland annat uppfyller de krav som följer av 2 kap PBL.
Detta enligt 9 kap. 31 § PBL.

Översiktsplan 2010

I kommunens gällande Översiktsplan (ÖP 2010) anføres bl.a. att det stora bebyggelsestrycket som finns i Lomma gör att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering.

För nybyggnation i kommunen gäller, enligt översiktsplanen, tre meter som lägsta höjd från havets medelvattenstånd till golv.

Översiktsplan 2020

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan (ÖP 2020) som ska ersätta den nu gällande. Planen har antagits. I översiktsplanen (2020) är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". Områdena inom respekt kustzon är lågt liggande och utsatta för risken för kommande klimatförändringar så som översvämningar och erosion. I översiktsplanen anføres att ny bostadsbebyggelse inom respekt kustzon inte ska tillkomma. Följande punkter kommer att gälla för ny bebyggelse i de utpekade områdena som omfattas av respekt kustzon:

- I zonen som omfattas av respekt kustzon ska ingen ny bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion tillkomma. Inte heller ska utveckling av nya bostäder ur annan bebyggelse tillåtas.
- Nya bebyggelseområden får enbart tillkomma på mark som ligger på lägst 3 meters höjd över havet.
- Ny bebyggelse får enbart tillkomma på platser där möjlighet att ge skydd mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren kan ske.
- Bebyggelse får enbart tillkomma där tillfartsvägar och övrig tvingande teknisk försörjning kan säkras mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren.
- Vid prövning enligt PBL kap. 2 ska kommunen väga in klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 46 (forts)

Dnr MB20-305

Kommunicering och remisser

Sökande har skriftligen 2022-04-08 blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan och fått ta del av yttrande från detaljplaneenheten. Sökande har beretts tillfälle att skriftligen inkomma med yttrande. Efter arbetsutskottets möte har sökande inkommit med ett yttrande.

Detaljplaneenheten har inkommit med skriftligt yttrande 2022-04-07. I yttrandet anför följande:

Detaljplaneenheten har mottagit en remiss från Byggenheten för att yttra sig över inkommen ansökan om bygglov för nybyggnad inom rubricerad fastighet.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten är inte detaljplanerad idag men planarbete pågår. En ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 3 mars 2022. Antagandet av översiktsplanen kommer medföra att en översyn av det pågående detaljplanearbetet kommer att göras. I översiktsplanen ligger aktuell fastighet inom område Respekt kustzon samt inom hänsynsområde Landsbygd.

I ÖP2020 framgår följande:

Bebyggelse bör lokaliseras så att markanvändningen medverkar till att uppfylla en hållbar utveckling och på ett sådant sätt att risk för till exempel ras- och översvämning undviks eller minimeras. Vid exploatering och lokalisering av ny bebyggelse behöver därför följande ställningstaganden uppfyllas, oavsett var i kommunen exploateringen sker. Nya byggnader och ny bebyggelse bör utföras som förtätning, inom område utpekade för prövning av förtätning eller inom utpekade utbyggnadsområden. Övrig bebyggelse får ej omvandlas till bostäder utanför ovan nämnda områden.

I zonen som omfattas av Respekt kustzon ska inga nya bostadsbyggnader eller samhällsviktig funktion utöver nödvändiga skyddsanläggningar tillkomma. Inte heller ska utveckling av nya bostäder ur annan bebyggelse tillåtas.

Nya bostäder på landsbygden ska undvikas.

För all bebyggelse finns därutöver ytterligare ställningstaganden för att säkerställa att nya byggnader klarar klimatförändringens effekter.

Bedömning

Respekt kustzon utgörs av områden som inte är detaljplanerade och är belägna inom riskområde ur antingen erosions eller översvämningshänsende, samt strandskyddade områden. Särskilda regler behöver appliceras inom denna zon för att säkra både allmänna och enskilda intressen. Denna avgränsning av mark som är olämplig att bebygga kopplat till framtida klimatförändringar sammanfaller med värdena i riksintresse kustzon.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 46 (forts)

Dnr MB20-305

Kustområdet utmed Lommabukten påverkas redan idag av klimatförändringen. Enligt nuvarande forskningsläge så kommer hela området ner till tre meters djup i bukten och upp till 4 meters höjd på land att påverkas av klimatförändringen innan år 2100. Detta eftersom vattenregimen ändras i detta område, dels genom havsnivåhöjningen, dels genom erosionens påverkan på kusten. Kommunen har pekat ut de av markområdena som idag inte omfattas av detaljplan och som är mest riskutsatta för klimatförändringarna i ÖP 2020 - i området kallat respekt kustzon. Aktuell fastighet omfattas av respekt kustzon. Därutöver omfattas den även av hänsynsområde landsbygd.

Med denna bakgrund bedömer planeringsavdelningen att den aktuella fastigheten inte är lämplig för bostadsbebyggelse enligt 2 kap. 5 §, första stycket 5, plan- och bygglagen.

Bedömning

Åtgärderna som avses i ansökan kräver bygg- och rivningslov enligt 9 kap. 2 och 10 §§ PBL.

Åtgärden är avsedd att vidtas utanför detaljplanelagt område.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska bygglovsprövningen se till att mark- och vattenområden används för det mest lämpade ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. I detta aktuella fall ska marken således bedömas utifrån om det är lämpligt att den används för uppförande av ett enbostadshus på platsen.

Som stöd för bedömningen av 2 kap. PBL finns kommunens gällande ÖP 2010 och antagna ÖP (2020). I den planen framgår allmänt hur lämpligheten avseende marknivå ska hanteras i kommunen vid byggnation.

Gällande Översiktsplan (ÖP 2010) har anfört att det stora bebyggelsestrycket som råder i Lomma innebär att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering. För nybyggnation gäller enligt översiktsplanen tre meter som lägsta höjd från havets medelvattenstånd till golv.

Översiktsplanen (2020) är antagen sedan 2022-03-03 av Kommunfullmäktige. Inför ÖP (2020) har kommunen utifrån senare års klimatutredningar, ny vetenskap och till följd av uppmärksammande från Länsstyrelsen kartlagt kommunens lågt liggande områden. Dessa områden är områden som riskerar att översvämmas och utsättas för påverkan från framtida klimatpåverkan. Dessa områden är i förslaget till kommande översiktsplan utmärkta inom det som i planen benämns som "Respekt kustzon". Inom område som utpekats som "Respekt kustzon" ska inga nya bostadsbyggnader tillkomma.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 46 (forts)

Dnr MB20-305

Utifrån att översiktsplanen utgör ett av kommunens styrdokument för hur exploatering och hur utvecklingen av markområden i kommunen ska ske är det byggenhetens uppfattning att aktuellt område inte är lämpat för bostadsbebyggande.

Detaljplaneenheten har i sitt yttrande anför att fastigheten inte lämpar sig för bostadsbebyggelse enligt 2 kap. 5 §, första stycket 5, plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten inte att kraven på lämplighet som anges i 2 kap. PBL är uppfyllda och därmed inte heller 9 kap. 31 § PBL för när bygglov ska beviljas. Ansökan om lov ska därför avslås. Frågan om rivningslov för befintliga byggnader på fastigheten bedöms vara beroende av om bygglov beviljas för nybyggnad av enbostadshus. Därmed avslås ansökan i sin helhet.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 46.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-05
- Protokoll från arbetsutskottet, § 46/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och rivningslov för rivning av befintliga byggnader på fastigheten Önnerup 4:15. Med stöd av 9 kap. 20, 31 och 34 §§ PBL.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 3663 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 3 timmar á 1 221 kr
(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 47

Dnr MB22-354

LOMMA 33:39, Strandängsgatan 4
Ansökan om bygglov för komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad tillhörande Strandängens förskola. Byggnaden kommer enligt ansökan utnyttjas som utesovplats och placeras sydväst om befintlig förskola på den gemensamma innergården. Byggnaden upptar en BYA om 34 kvm. Fasaderna kommer vara av naturträ och taket bekläms med svart papp.

Förutsättningar

Lomma 33:39 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs för nybyggnad. 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.

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.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 47 (forts)

Dnr MB22-354

En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § 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.

Remisser

Räddningstjänsten erinrar om kraven i BBR 5:611

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Åtgärden är planenlig och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda. Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 47.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-05
- Protokoll från arbetsutskottet, § 47/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet 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 § PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 47 (forts)

Dnr MB22-354

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 4420 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. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (2), HF1 är bygglovgranskning (17), HF2 är teknisk granskning (13) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 4057 kr

(mPBB x OF x (HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 2 x (17 + 13) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 4420 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Om startbesked kan meddelas kommer först prövas när konstruktionsritningar inkommit.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 48

Dnr MB22-275

VINSTORP 36:5, Aspgatan 20
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en 15 kvm stor tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Vinstorp 36:5. Tillbyggnaden innebär att befintligt garage, som inreds till bostadsyta, förlängs längsmed fastighetsgräns i norr. Tillbyggnaden är enligt ansökan tänkt att uppföras med fasader i vit puts och tak i svart papp.

Förutsättningar

Vinstorp 36:5 är belägen inom detaljplanelagt område.

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.

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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 48 (forts)

Dnr MB22-275

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 i skrivelse informerats avseende aktuell planavvikelse och därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. I yttrande från sökande framgår i huvudsak att andra i området har fått bygga närmare gräns än 4,5 m och att avvikelsen i fråga är liten.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

I gällande detaljplan finns inga bestämmelser avseende byggnads avstånd till fastighetsgräns. Av övergångsbestämmelserna till plan-och bygglagen framgår att 39 § byggnadsstadgan (BS) ska tillämpas som planbestämmelse i planer gjorda före den 1 juli 1987. I 39 § BS framgår att byggnad, som ej sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt inte får placeras närmare gränsen än 4,5 m.

Befintligt garage som ska inredas till bostadsyta är sammanbyggd med huvudbyggnaden och är idag placerad inom 4,5 m från tomtgräns. Ansökan innebär en förlängning att garaget med en tillkommande yta om 15 kvm. Hela tillbyggnaden placeras inom 4,5 m från fastighetsgräns i norr. Enligt 39 § BS får byggnader inte placeras närmare gräns än 4,5 m om det inte finns särskilda skäl för placeringen. Särskilda skäl kan exempelvis vara om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan placering eller fastighetens förutsättningar (topografi). Byggenheten gör bedömningen att tillbyggnaden kan uppföras på annan placering inom fastigheten utan att strida mot bestämmelserna i 39 § BS. Fastigheten i fråga innehåller inte heller några större hinder avseende förutsättningarna att uppföra en byggnad. Det bedöms därmed inte finnas särskilda skäl för att bevilja ett bygglov inom 4,5 m från tomtgräns i aktuellt ärende.

Avvikelsen i fråga kan därmed inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Då åtgärden inte heller är av allmänt intresse är inte 9 kap. 31 c § PBL tillämplig.

Yttrande från sökande föranleder inte någon annan bedömning än ovan nämnda.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 48.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 48 (forts)

Dnr MB22-275

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-08
- Protokoll från arbetsutskottet, § 48/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Vinstorp 36:5. Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan-och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa genom tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 49

Dnr MB21-1633

BJÄRRED 36:18, Öresundsvägen 18
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av en balkong i fasad mot sydväst på fastigheten Bjärred 36:18. Sökt åtgärd innebär att befintlig balkong byggs ut med 2,2 x 5,7 meter (ca 12,5 kvm).

Förutsättningar

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

MBN § 49 (forts)

Dnr MB21-1633

Kommunicering

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal meddelats avseende aktuella planavvikelser och beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. I yttrandet från sökande framgår i huvudsak bl.a. att de tidigare ägarna fått ett bygglov för en 14,5 kvm stor carport som inte har nyttjats vilket hade inneburit en större avvikelse från plan än den nu aktuella. De anger även att det skulle vara byggnadstekniskt komplicerat att uppföra den tänkta balkongen på annat sätt.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

En balkong ska medräknas som byggnadsarea om den med sin undersida är lägre än 3 m över mark och dess horisontella djup är större än 0,5 m. Balkongen som avses i ansökan utförs på ett sådant sätt att den ska tillräknas som beräkningsgrundande byggnadsarea.

På aktuell fastighet får enligt gällande detaljplan en fjärdedel av fastigheten bebyggas vilket motsvarar 163,25 kvm. I och med sökt åtgärd bebyggs fastigheten med 173 kvm. Detta innebär att byggrätten överskrids med 6 %.

4 kvm av tillbyggnaden placeras på prickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

De sammantagna planavvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Byggenheten kan inte finna något skäl att medge en avvikelse från detaljplan. 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. Inte heller 9 kap. 31 c § PBL är tillämplig i aktuellt ärende.

Yttrande från sökande föranleder inte någon annan bedömning än ovan nämnda.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Nämnden anser att åtgärden är anpassad till den aktuella platsen och den aktuella byggnaden på ett sätt som inte äventyrar de värden som finns. Åtgärden utgör ett lämpligt komplement till bostadshuset och kan inte förläggas och uppföras på något mer lämplig placering. De avvikelser som är i fråga ses sammantaget som små och förenliga med detaljplanens syfte. Åtgärden ska utifrån det anförda beviljas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b §, plan- och bygglagen, PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 49.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 49 (forts)

Dnr MB21-1633

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-08
- Protokoll från arbetsutskottet, § 49/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov försökt åtgärd med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 31 b§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 12 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (3), HF1 är bygglovgranskning (14), justeringsfaktorer är 1,2, HF2 är teknisk granskning (10) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Det tillkommer även en avgift för grannhörande. Avgiften för grannhörande finns i tabell 3 och beräknas med formeln; avgift = KOM x mPBB x N, där KOM är 40, mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 5 437 kr

(mPBB x OF x ((HF1 x justeringsavgift) + HF2) x N)

(48,3 x 3 x ((14 x 1,2) + 10) x 1,4)

Hörande av berörd 2 705 kr

(KOM x mPBB x N)

(40 x 48,3 x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 8 505 kronor.

Uppllysning

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 50

Dnr MB21-406

NN**Anmälan om olovligt uppförd komplementbyggnad och plank****Ärendebeskrivning**

Byggenheten har den 17 mars 2021 mottagit en anmälan om olovligt uppfört plank och komplementbyggnad på fastigheten NN.

I brev av den 11 februari 2022 har vi redogjort för vad som tidigare kommit till byggenhetens kännedom avseende olovligt uppfört plank och komplementbyggnad på aktuell fastighet. Vid besök på fastigheten den 18 februari 2022 har vi kunnat konstatera att de anmälda åtgärderna har uppförts på fastigheten.

Den 1 april 2022 skickades ett granskningsyttrande till fastighetsägare med information om att åtgärden kräver bygglov, frågan om sanktionsavgift och frågan om rättelseföreläggande.

Det finns varken lov eller startbesked för aktuell åtgärd och någon bygglovsansökan har inte inkommit i efterhand.

Fråga om sanktionsavgift

Byggenheten har utrett frågor om sanktionsavgift för de åtgärder som bedömts lovpliktiga, det vill säga uppförande av plank och nybyggnad av komplementbyggnad.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap. 51 § och 16 kap. 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap. 53a § PBL. Enligt byggenheten har det inte förekommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse i det här fallet är att ta bort planket.

Byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd som är i fråga är enligt 9 kap. 12 § PBF för plank 0,025 prisbasbelopp vilket motsvarar 1 207,50 kr (0,025 * 48 300 kr).

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 50 (forts)

Dnr MB21-406

Därutöver ska en tilläggsavgift om 0,01 prisbasbelopp per löpmeter plank tas ut. Den totala planklängden har beräknats till 5 meter, vilket innebär att tilläggsavgiften motsvarar 2 415 kr ($5 \cdot 0,01 \cdot 48\,300$ kr). Den totala kostnaden blir därmed i detta fall 3 622,50 kronor.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår att NN var ägare till NN när den olovliga åtgärden vidtogs.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften kommer att drabba får sådan information från nämnden att denne kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för denne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägaren NN har i skrivelse av den 1 april 2022 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN, ska betala en sanktionsavgift på 3 622,50 kronor, för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Fråga om att vidta rättelse

Det ankommer på byggnadsnämnd att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev. förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 50 (forts)

Dnr MB21-406

Byggnadsnämnden får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Enligt 11 kap. 20 § första stycket PBL. Rättelse i detta fall är att riva/ta bort planket.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite. Enligt 11 kap. 37 § PBL.

Observera att om ett föreläggande om att vidtaga rättelse enligt ovan utfärdas kommer kommunen skicka beslutet om föreläggande till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

Förutsättningar

NN är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs bygglov för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap. 1 § PBF.

Det krävs bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på NN är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. I kulturmiljöprogrammet framgår bl.a. följande:

Detta kedjehusområde har höga arkitektoniska kvaliteter och är välbevarat med sin enhetlighet. [...] Förträdgårdarna bör inte hägnas in. Högre häckar, staket, plank eller murar är olämpliga.

Bedömning

Det plank som har uppförts på förgårdsmarken på fastigheten NN kräver bygglov enligt 6 kap. 1 § PBF.

På flygfoton som byggenheten har att tillgå syns att planket uppförts någon gång år 2019-2020.

Planket i fråga är placerat på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Byggnaden på aktuell fastighet och området i sig är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. I kulturmiljöprogrammet framgår bl.a. att bebyggelsens enhetlighet är karaktäristiskt för området och att förträdgårdarna inte bör hägnas in

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 50 (forts)

Dnr MB21-406

samt att plank, är olämpliga. Planket som är 1,80 m högt innebär en avvikelse från de intentioner som avses i kulturmiljöprogrammet. Då planket är placerat på mark som inte får bebyggas och med hänsyn till kulturmiljön är det inte sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand. Det finns därmed ingen anledning att förelägga om att söka bygglov.

Planket i fråga har uppförts utan vare sig bygglov eller startbesked samt på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Utifrån ovan angivna gör byggenheten bedömningen att det uppförda planket ska rivas och att sanktionsavgift ska utfärdas om inte rättelse vidtas före det att beslut fattas i ärendet.

Den komplementbyggnad som har uppförts på förgårdsmarken på fastigheten NN kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL.

På flygfoton som byggenheten har att tillgå syns att byggnaden uppförts någon gång år 2014-2016.

Byggnaden i fråga är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Byggnaden på aktuell fastighet och området i sig är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Då byggnaden är placerad på mark som inte får bebyggas är det inte sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand. Det finns därmed ingen anledning att förelägga om att söka bygglov.

Komplementbyggnaden i fråga har uppförts utan varken bygglov eller startbesked samt på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Utifrån ovan angivna gör byggenheten bedömningen att byggnaden ska rivas. Dock är byggnaden uppförd tidigare än högst fem år tillbaka i tiden, varför sanktionsavgift ej ska utdömas i detta fall.

Yttrande från sökande föranleder inte någon annan bedömning än ovan nämnda.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-04-19, § 50.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-04-01
- Protokoll från arbetsutskottet, § 50/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, ska betala en byggsanktionsavgift på totalt 3 622,50 kr, för att uppförande av plank vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-05-03

MBN § 50 (forts)

Dnr MB21-406

Beslut om föreläggande att vidta rättelse

- Fastighetsägaren NN, föreläggs att ta ned aktuellt plank och komplementbyggnad på fastigheten NN. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 § PBL.

Arbetet ska vara utfört senast tre månader efter delfåendet av miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att ni tagit emot detta beslut. Betalning görs till kommunens plusgirokonto med nr 2 64 04 – 4. Referensnummer enligt nedan måste anges för att betalningen ska bokföras på rätt ärende.

Konto	3013
Ansvar	531
Verksamhet	2153

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande