

Plats: Matsalen, Fladängskolan i Lomma

Tid: 2024-05-21, klockan 17:00-17:22

Beslutande ledamöter: Se nästa sida

Tjänstgörande ersättare: Se nästa sida

Övriga deltagare: Se nästa sida

Utses att justera: Lennart Nilsson

Justering: Digital justering, 2024-05-28

Paragraf: §35

Protokollet har justerats digitalt av:

Sekreterare: Jennie Raneke

Ordförande: Jens Thystrup

Justerande: Lennart Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla på kommunens webbplats www.lomma.se.

Beslutande organ: Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2024-05-21

Paragrafer: §35

Anslaget sätts upp: 2024-05-30

Anslaget tas ned: 2024-06-21

Protokollets förvaringsplats: Lomma kommun

Underskrift: Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Beslutande:

Jens Thystrup (M) ordförande
Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande
Claes Ulveryd (M) ledamot
Carl-Axel Nordin (L) ledamot
Lennart Nilsson (S) ledamot

Övriga deltagare:

Jennie Raneke, nämndsekreterare
Johan Persson, miljö- och byggchef
Jacob Thollonen, teamledare byggenheten
Alexandra Larsson, bygglovhandläggare

Ärendelista

- § 35 MB20-519
 VINSTORP 25:64, Östra Almgatan 26
 Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring

au § 35

Dnr MB20-519

VINSTORP 25:64, Östra Almgatan 26**Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus. Befintligt hus byggs till med två separata rumsdelar avsedda för i huvudsak sovrum men också för entréutrymme och hygien. Mot öster binds tillkommande rumsdelar samman med ett utskjutande tak. Sammantaget blir den nytillkomna arean ca 87 m². I ansökan ingår också putsning av huvudbyggnadens fasader, byte av takmaterial samt upptagning av nytt fönsterparti. Befintliga tegelfasader samt nytillkomna tillbyggnader putsas i vit puts. Taket, såväl befintligt som nytillkommen takyta beläggs med röda takpannor och fönsterpartier bli gråa.

Åtgärden har tidigare prövats och givits bygglov genom beslut av den 27 maj 2020. Efter att bygglov meddelats har den sökande inkommit med reviderade ritningar avseende placering i förhållande till gräns i öster. Revideringarna har godtagits som relationshandlingar inom det beviljade bygglovet.

Det positiva bygglovsbeslutet överklagades men överklagandet avvisades till följd av att klagandet inkom efter överklagandetiden löpt ut. Efter avvisandet ansökte klagande om återställande av försutten tid och gjorde gällande domvilla vid Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen upphävde efter granskning av ärendet miljö- och byggnadsnämndens meddelade bygglov med hänvisning till domvilla. Enligt beslutet anser domstolen att allvarliga handläggningsbrister föreligger då grannar inte hörts i ärendet. Ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning. Åtgärderna som omfattas av bygglovet har uppförts på fastigheten innan bygglovet undanröjdes. Efter att beslut, som åter tagits av Miljö- och byggnadsnämnden, överklagats upphävde länsstyrelsen beslutet igen och ärendet återförvisades för handläggning. Nytt bygglov meddelades den 30 augusti 2022. Beslutet överklagades och Mark – och miljööverdomstolen upphävde Miljö- och byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Hörande av berörda

Berörda parter har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttranden har inkommit 2024-03-25. I yttrandet framförs i huvudsak att 39 § BS ska tillämpas. Vidare anförs att det inte föreligger några särskilda skäl att medge undantag från avståndsbestämmelsen samt att den aktuella tillbyggnaden orsakar men för fastighetsägarna. Yttrande har inkommit från sökande 2024-05-16.

Förutsättningar

Fastigheten Vinstorp 25:64 är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs bygglov för tillbyggnad och för utvändig ändring enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare

bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen

fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§. Detta enligt 9 kap 30 § 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.

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

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.

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

Detta enligt 8 kap. 1 och 2 §§ PBL.

Enligt 39 § första stycket, Byggnadsstadgan, BS skall byggnad förläggas till sådant ställe på tomt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och på närbelägen mark. Enligt samma lagrum andra stycket skall iakttas **a)** att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas på mindre avstånd från granntomten än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmre gränsen än 4,5 m, samt **b)** att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om särskilda skäl föreligger och om det kan ske utan men för granne samt utan fara för

sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. i bland annat brand- och trafikhänseende och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om den åtgärd som är i fråga kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Bedömning

Byggenheten har, efter att Miljö- och byggnadsnämndens tidigare beslut om bygglov upphävts, åter granskat ärendet och verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

De åtgärder som enligt aktuell ansökan är i fråga, tillbyggnad samt utvändiga ändringar, bedöms bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

För den fastighet som ansökan avser gäller detaljplan 74 som fick laga kraft 1962-07-30. Detaljplanen föreskriver fristående hus. Byggrätten är angiven till 1/3 av fastighetsarean och takvinkel är angiven till 25–30°. Detaljplanen anger inte i text vad som gäller avseende avstånd för placering av byggnad i förhållande till gräns. Planen innefattar, för den aktuella fastigheten Vinstorp 25:64, prickmark mot allmän plats samt en illustration med föreslagen placering av huvudbyggnad intill tomtgräns mot granntomt i öster. Utifrån vad som framkommit i avgörandet från Mark- och miljööverdomstolen ska vid hantering av bygglov, inom den för området aktuella detaljplanen, 39 § Byggnadsstadgan, BS, beaktas.

Då, som ovan nämnts, 39 § BS ska beaktas, gäller för att tillbyggnad ska tillåtas närmare gräns än 4,5 meter att särskilda skäl föreligger. I aktuellt fall rör frågan tillbyggnad av ytterligare boarea på befintlig byggnads östra och norra sida. Mot öster innehåller tillbyggnaden sovrums och mot norr sovrums, hall och badrum. Den befintliga huvudbyggnaden, som byggs till, är ursprungligen uppförd 1964. Bygglövsritningarna från uppförandeåret visar att byggnaden redan vid denna tid lovgavs närmare gräns mot grannfastighet i öster än 4,5 meter. Tillbyggnaden är redovisad till ett djup åt öster på 2,7 meter. Avståndet till gräns krymper därmed ytterligare. Marken på fastigheten är i detaljplanen, liksom övriga fastigheter i dess närhet, delad mellan prickmark samt mark som inte är prickad. Prickmarken är förlagd på den aktuella fastigheten mot gatan i norr samt mot park i väster och söder. På del av fastigheten som inte utgörs av prickmark är marken illustrerad i gräns mot grannfastighet mot öster med möjlig placering för byggnad.

Enligt rekvisiten i 39 § BS ska, utöver beaktandet av 4,5 meter till granntomt, placering av byggnad ske i inre förgårdslinje om sådan finnes. Vid placering och beviljande av den aktuella byggnaden vid uppförande, på 1960-talet, har emellertid vare sig avstånd om 4,5 meter eller förläggande i den inre förgårdslinjen efterlevts. Bostadshuset på den aktuella fastigheten är liksom bostadshuset på flera av grannfastigheterna uppförda i linje med varandra mot gatan i norr. Dock längre in och inte i inre förgårdslinje. Byggnadens placering närmare gräns än 4,5 meter mot granntomt är även detta på intet vis unikt inom planområdet. I området är det vanligt förekommande att byggnader ursprungligen beviljats att uppföras intill granntomt och i nära anslutning till grantomtsgräns. Även tillbyggnader har i området medgivits på kortare avstånd än de i 39 § BS angivna 4,5 meter. Utifrån dessa beskrivna förhållande och det som tidigare accepterats går det inte

sluta sig till att vad som föreskrivits i 39 § BS ansetts allt igenom betydelsefullt eller avgörande vid nyuppförande eller vid tillbyggnad i området.

Vad gäller den redovisade tillbyggnadens disponering av ytor finner byggenheten att tillbyggnaden utgör ett relevant och angeläget behov för den aktuella fastigheten. Användningen överensstämmer med planens syfte och användningsområde; boende. Befintlig bostadsbyggnad är relativt liten och kompletteras med den aktuella tillbyggnaden på ett sätt som möjliggör en utveckling och anpassning till en nutida funktionell familjevilla. Detta i ett område med begränsad byggbar mark och ett högt bebyggelsetryck.

Byggrätten är i detaljplanen angiven till 1/3. I förevarande fall motsvarar det 271,67 kvm. Att kunna nyttja angiven byggrätt för utveckling och anpassning av ett planenligt syfte måste ses som ett för fastigheten angeläget behov. Det kan konstateras att tillbyggnaden ryms inom angiven byggrätt. Arealen på den byggbara marken är emellertid 225,22 kvm, det vill säga mindre än arealen på byggrätten. Den aktuella fastigheten är till stora delar bestående av prickmark som ej får bebyggas. Tillbyggnaden kan utifrån prickmarkens begränsande av byggbar mark inte placeras på annat ställe än på redovisad plats. Den tillkommande byggnadsdelen placeras på del av fastighetens östra sida där det i detaljplanen genom illustration angivits att det är möjligt att placera byggnad ända intill tomtgräns. Vad gäller delen som byggs till mot norr så förläggs den så att byggnaden efter tillbyggnad i denna del är placerad i inre förgårdslinje. I och med tillbyggnadens placering där illustrationen i detaljplanen anger möjlig placering finner byggenheten att byggnaden inte motverkar ett ändamålsenligt bebyggande av fastigheten. Denna uppfattning gäller även för tillbyggnad åt norr som placeras i den inre förgårdslinjen. Byggnationen kan inte heller anses försvåra något vidare ändamålsenligt bebyggande av närområdet.

Vid genomgång av bebyggelsen inom planområdet blir det tydligt att den nu aktuella utbyggnaden inte avviker från vad som är vanligt förekommande i området. I stort sett samtliga fastigheter inom området har tillåtits att nyuppföras intill tomtgräns eller vid senare tillfälle tillbyggas intill eller i närheten av gräns på ett sätt som innebär bebyggelse närmare grannfastighet än 4,5 meter. Ett beviljande av den aktuella tillbyggnaden kan inte anses få en prejudicerande verkan på så sätt att andra fastigheter riskerar överskrida några avståndsbestämmelser mot gräns eller på annat sätt än vad som redan tillåtits. Sammantaget kan konstateras att bebyggelsestrukturen inom planområdet har genom tillägg och förändringar utvecklats så att det inte längre finns någon tydlig homogenitet. Området besitter inga särskilda kulturhistoriska eller andra värden som är av vikt att bevaka eller bevara. Till följd av bebyggelsestrukturens omvandling, rikligheten av tillbyggnader i närområdet och tillåtenheten av placering av byggnader intill och nära gränser kan det inte anses rimligt och proportionerligt att inte även den aktuella tillbyggnaden skulle tillåtas. Byggenheten finner sammantaget att det föreligger särskilda skäl för att placera tillkommande boendeyta närmare gräns än 4,5. Vid bedömningen tillmätas vad som framlagts ovan betydelse.

Grannar har hörts och synpunkter har inkommit. I synpunkterna framförs att tillbyggnaden orsakar insyn till följd av dess placering närmare gräns än vad som tidigare fasad åt öster varit belägen. Byggenheten konstaterar att det i den tidigare fasaden som

utgjorde yttervägg mot öster innehöll flera fönster. Den nu tillbyggda delen innehåller inga fönster mot öster. Någon ytterligare insyn från byggnaden föreligger därför inte, snarare tvärt om. Vad gäller insyn från tomten mot granne i övrigt så bedöms även den reducerad. Detta då den kvarvarande tomtytan mot öster minskat. Möjligheten till användning av tomten mellan aktuell byggnad och granntomt är därmed inte lika stor som tidigare. I övrigt så är området redan idag tätbebyggt. Den aktuella fastigheten skiljer sig inte från övriga fastigheter i området eller från vad man kan förvänta sig i ett område av det aktuella slaget. Att detaljplanen också föreslår byggnad i tomtgräns anses föranleda ett skäl att tåla viss byggnation invid gräns och som i det här fallet en bit ifrån gräns. Vad som framförs i övrigt i inkomna synpunkter föranleder ingen annan bedömning från byggenheten.

Detaljplanen föreskriver inget specifikt avseende byggnads yttre så som fasad- eller takmaterial, färg eller material i övrigt.

Del av aktuell tillbyggnad, del som vetter mot gata i norr, har på ritning en takvinkel av 21°. I detaljplanen föreskrivs en takvinkel om 25-30°. Aktuellt området, har som tidigare nämnts, kompletterats och utvecklats med diverse tillbyggnader och andra ändringar. Det är vanligt förekommande att tillbyggnader uppförts och tillåtits med lägre takvinkel än vad detaljplanen anger. I området finns dessutom ett rikt antal ursprungliga byggnadsdelar så som vidhängda garage och såväl sentida som tidigare tillbyggnader, som också har flackare takvinkel än 21°, så även i aktuell fastighets direkta närhet och ut mot samma gata i norr. Till följd av det ovan anförda och till den i grader räknat ringa avvikelser ser byggenheten ingen anledning till att inte acceptera den redovisade takvinkeln som en liten avvikelse mot detaljplanen.

De aktuella utvändiga ändringarna av befintlig byggnad, putsning av fasader, byte av takmaterial och infogande av glaspartier, är inte heller de förhindrade utifrån gällande planbestämmelser eller plan- och bygglagen i övrigt. Området eller aktuell fastighet är, som ovan nämnts, inte befäst med några särskilda bevarandekrav eller restriktioner avseende utvändiga förändringar. Ändringarna bedöms sammantaget väl anpassade till förhållandena på platsen.

Sammantaget finner byggenheten att åtgärderna för vilka ansökan om bygglov omfattas uppfyller kraven på utformning och anpassning samt god helhetsverkan. Vidare bedöms föreslagna åtgärder inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Vad klagandena har anförts i dessa delar samt i övrigt medför inte någon annan bedömning.

Utifrån det ovan anförda finner byggenheten att kraven för när bygglov får beviljas enligt 9 kap 31 b §, PBL, är uppfyllda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-14

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

- Med stöd av 9 kap 20, 30 och 31 b §§ PBL beviljas ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som tillhör detta beslut.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är fakturerad i samband med tidigare beslut i aktuellt ärende.