

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2017-12-12

Plats Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma
Tid Tisdagen den 12 december 2017, kl. 18.30-19.40

Beslutande Jerry Ahlström (M) Ordförande §§ 149-161, § 163
Patrik Bystedt (M) 1:e vice ordförande §§ 149-161, § 163,
ordförande § 162
Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande
Janeric Seidegård (M) ledamot
Nils-Erik Sandelin (M) ledamot
Claes Ulveryd (M) ledamot
Gunilla Tynell (L) ledamot
Maria Lönegård (S) ledamot
Stig Svensson (S) ledamot
Ann Haluzova (M) tjänstgörande ersättare
Anders Olsson (L) tjänstgörande ersättare
Gunnel Holmquist (M) tjänstgörande ersättare § 162

Övriga deltagare Gunnel Holmquist (M) ersättare §§ 149-161, § 163
Caroline Lindberg (M) ersättare
Hannes Pennsäter (M) ersättare
Tommy Nilsson (M) ersättare
Jens Thystrup (M) ersättare
Mari Brandt (S) ersättare
Nancy Ressaissi (S) ersättare
Anne Wilhelmsson (S) ersättare
Tommy Samuelsson förvaltningschef
Helene Blom miljö- och bygglovschef
Jennie Raneke nämndsekreterare
Per Larsson förvaltningsstrateg
Hans Boman stadsarkitekt
Jacob Thollonen samordnare
Katerina Katsanikou miljöinspektör
Elisabeth Linde miljöinspektör

Utses att justera Lennart Nilsson

Justeringens plats Kommunhuset i Lomma 2017-12-19 Paragrafer 149-163
och tid

Underskrifter Sekreterare

Jennie Raneke

Ordförande

Jerry Ahlström / Patrik Bystedt § 162

Justerande

Lennart Nilsson

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2017-12-12

Paragrafer 149-163

Datum när anslaget 2017-12-20

Datum när anslaget 2018-01-11
tas ned

sätts upp

Förvaringsplats för
protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift _____

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 149

Dnr MB2017-0001

Information**Ärendebeskrivning**

Miljöinspektören Katerina Katsanikou informerar om miljöenhetens kontroll- och tillsynsplan 2018.

Miljöinspektören Elisabeth Linde lämnar information om handlingsplan för radon i flerbostadshus.

Stadsarkitekten informerar om

- campingstugor
- Alnarps gamla skola
- Kv. "Nian" Lomma 11:56

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 150

Dnr MB17-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2017-11-28 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2017-12-04
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2017-11-11—2017-12-01

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 151

Dnr MB17-0004

Ekonomisk rapport januari-november 2017 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsrapport januari-november 2017.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 143.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-november 2017 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 143/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger månadsrapporten avseende januari-november 2017 till handlingarna.
-

**Fastställande av sammanträdestider för miljö- och byggnadsnämnden
2018****Ärendebeskrivning**

Nämndsekreteraren lämnar följande förslag till sammanträdestider för år 2018:

Arbetsutskott kl. 08.30 Nämnd kl. 18.30

Förmöte kl. 17.30-18.30

16/1	30/1
13/2	27/2
20/3	3/4
17/4	24/4
8/5	22/5
29/5	12/6
14/8	28/8
11/9	25/9
9/10	23/10
6/11	20/11
27/11	11/12

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 144.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från kommunledningskontoret/kansliavdelningen 2017-11-15
- Protokoll från arbetsutskottet, § 144/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden fastställer föreslagna sammanträdestider för nämnden att gälla för år 2018.

MBN § 153

Dnr MB17-1517

Yttrande gällande Internremiss på förslag för *Naturmiljöprogram för Lomma kommun 2018-2025***Ärendebeskrivning**

Den 9 november 2017 tog Miljö- och byggnadsnämnden emot förslag på kommande naturmiljöprogram på remiss. Skriftligt svar ska vara inlämnat senast den 31 december 2017 (till adam.bahr@lomma.se).

Planeringsenheten önskar att Miljö- och byggnadsnämnden:

- Lämnar förslag och synpunkter gällande mål och åtgärder samt på texter och figurer som är relevanta för Miljö- och byggnadsnämnden
- Bedömer eventuella genomförandekostnader och driftskostnader samt vilken genomförandeperiod som är rimlig för angivna åtgärder där Miljö- och byggnadsnämnden är ansvarig

Yttrande

Åtgärden 10.1.1.3 "Årliga insatser ska minska utbredningen av invasiva arter som hotar kustmiljöns flora" berör följande nämnder: Kommunstyrelsen, Miljö- och byggnadsnämnden och Tekniska nämnden. Kommunstyrelsen är huvudansvarig och är därmed den nämnd som har ansvar för att lämna förslag på kostnader och genomförandeperiod samt stå för rapporteringen i STRATSYS. Det ansvar som ligger på Miljö- och byggnadsnämnden bedöms innebära beslut om förbud, samråd och rådgivning inom till exempel strandskydds- och naturskyddsärenden inom kustzonen vilket ingår i den ordinarie verksamheten. Miljö- och byggnadsnämnden har därför inget att yttra sig över detta.

Åtgärden 10.2.1.1 "Åtgärder som genomförs i kustzonen ska alltid remitteras till ekologisk kompetens" står "alla" nämnder som ansvariga. Detta bedömer Miljö- och byggnadsnämnden inte medföra någon extra kostnad för någon nämnd. Däremot anser Miljö- och byggnadsnämnden att någon nämnd står som huvudansvarig och föreslår Kommunstyrelsen. Trots att ingen kostnad föreligger och att åtgärden är något som bör ske tillsvidare (ingen specifik genomförandetid) så bör någon nämnd vara ansvarig för rapportera det i STRATSYS.

Miljö- och byggnadsnämnden har följande reflektioner över kartmaterialet i del B – Naturen i Lomma:

Generellt bör skraffering och tydlighet omarbetas. Exempelvis är kartan för strand- och landskapsbildskydd svårtydd likasom kartan om kompensationsområde. Färgskalor och skraffering gör det svårt att tyda dessa (tänk också på färgval med hänseende till färgblindhet och liknande). Kartorna som beskriver områdesskydd bör göras större för att vara tydligare. Exempelvis kartan över naturreservat är svår att tyda. Kartorna som beskriver den biologiska mångfalden behöver förklaras tydligare bland annat gällande hur bedömningen är gjord och vad kartorna innebär.

Forts

MBN § 153 (forts)

Dnr MB17-1517

I kapitlet "Natur- och grönområden" i del B bör exempel på olika skyddade områden (såsom biotopskyddsområden, områden som omfattas av landskapsbildskydd och så vidare) framgå i text.

I kapitlet "Natur- och grönområden" i del B under rubriken "Strandskydd" går att läsa att Länsstyrelsen eller kommunen (om de har delegation) kan ge dispens från strandskyddsbestämmelserna och att Lomma kommun beslutar i dispensärenden gällande Höje Å och Oskarfridsdammarna. I själva verket har Miljö- och byggnadsnämnden delegation att besluta om dispens från strandskyddsbestämmelserna, med få undantag, på samtliga strandskyddsområden inom kommunen. Länsstyrelsen har i alla beslut rörande beviljande av dispens rätt att inom tre veckor överpröva ärendet. Vidare påpekar Miljö- och byggnadsnämnden att enligt miljöbalken sträcker sig det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen (både ut i vattnet och in på land) men i Skåne är de strandskyddade områdena reviderade av Länsstyrelsen och kommunerna gemensamt. Det kan ha minskats, ökat till max 300 meter och i vissa fall helt tagits bort.

I naturområdesbeskrivningarna beskrivs område 17 – Prämlyckan utpekad som lämpligt för naturreservatsbildning och att delar av området omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det borde framgå att området i nuläget omfattas av ett interimistiskt förbud i väntan på en eventuell naturreservatsbildning samt hur länge detta förbud gäller eftersom detta bättre beskriver nulägesbilden av områdets skyddsstatus och vilka förbud som råder där just nu samt vilken utvecklingsmöjlighet området har.

Miljö- och byggnadsnämnden påpekar att FN:s hållbarhetsmål nummer 6 (säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla), nummer 14 (bevara och nyttja haven och de marina resurserna på ett hållbart sätt för en hållbar utveckling) och nummer 15 (skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald) bör implementeras i Naturmiljöprogrammet.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 146.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljö- och byggavdelningen 2017-11-28
- Protokoll från arbetsutskottet, § 146/17

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 153 (forts)

Dnr MB17-1517

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ta Miljö- och byggavdelningens förslag till yttrande och använda som sitt eget.
-

MBN § 154

Dnr MB17-1547

Beslut om Byggenhetens tillsynsplan 2018**Ärendebeskrivning**

Byggenheten ska bedriva en fungerande tillsynsverksamhet. Syftet med tillsynsplanen är att beskriva och tydliggöra miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområde avseende tillsynen. Vidare är syftet att framlägga nämndens prioriteringar inom tillsynsområdet. Målet med tillsynsplanen är att det skall vara tydligt hur, varför och vilka insatser som genomförs för att fullfölja den lagstadgade tillsynen som åligger miljö- och byggnadsnämnden att bedriva.

Miljö - och byggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked, anmälan och tillsyn enligt plan -och bygglagen.

I tillsynsplanen framgår det tillsynsåtgärder som Byggenheten prioriterar under 2018. I planen beskrivs också mer i detalj vilken typ av tillsyn som utförs inom de olika tillsynsområdena. Här framgår också eventuella konsekvenser av ej utförd tillsyn.

Miljö - och byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn påkallas bl.a. genom extern anmälan, på miljö - och byggnadsnämndens eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan eller vid handläggning av ärenden.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 147.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-21
- Protokoll från arbetsutskottet, § 147/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden tillstyrker Byggenhetens förslag till tillsynsplan 2018.

./. Bilaga

MBN § 155

Dnr MB17-1514

**Del av Bjärred 12:1 m.fl. (Bjärred centrum)
Yttrande över samrådshandlingar****Ärendebeskrivning**

Området som omfattas av förslaget till ny detaljplan berör Bjärreds centrum. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att med nybyggnad av bostäder och lokaler samt gatuomläggning utveckla ett attraktivare centrum, knyta ihop Bjärred över en relativt hårt trafikerad genomfartsväg och skapa en väldefinierad mötesplats.

Inom området föreslås totalt cirka 40 nya bostäder rymmas. Bostäderna fördelas enligt förslaget på ett nytt bågformat flerbostadshus samt på radhus. Flerbostadshusets bottenvåning utgörs av lokaler. Mellan det bågformade flerbostadshuset och befintlig centrumbyggnad föreslås torgyta. Radhusen ska enligt förslaget angöras via ny kvartersgata som ansluter till Flädievägen. Genomfartstrafik leds genom planområdet på Norra västkustvägen som i planförslaget får en ny bågformad sträckning. Det föreslagna flerbostadshuset är i planen lokaliserat till västra sidan av Norra västkustvägen och radhusen till den östra sidan av vägen.

Samrådstiden löper mellan den 10 november och den 10 december 2017.

Byggenhetens bedömning och yttrande

Byggenheten har granskat detaljplaneförslaget med fokus på framtida handläggning av bygglov inom det föreslagna området.

I en framtida granskning av bygglov ska beaktas om det på tomten eller i närheten av den finns tillräcklig stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det nya flerbostadshuset lokaliseras till mark i planområdet som avgränsas av gata och torg. Hur kravet på friyta är tänkt att uppfyllas framgår inte i planförslaget. Uppfylls inte kravet avseende friyta är det inte troligt att positivt bygglov kan meddelas. Det vore därför lämpligt att det i planförslaget tydligt framgår och beskrivs vart friyta skall förläggas.

Radhusen, öster om Norra västkustvägen ska enligt förslaget angöras från ny kvartersgata. Kvartersgatan framgår av illustrationer i planbeskrivningen. På plankartan utgörs marken där gatan illustrerats av prickmark utan att gatans tänkta sträckning fastlagts eller markerats. För att säkerställa att det finns lämpligt utfart eller annan utgång från tomten samt utrymme för parkering och friyta anser byggenheten att det kan vara lämpligt att på plankartan säkerställa den tänkta gatans dragningslinje. Som byggenheten förstår det är gatans tillkomst helt avgörande för att radhusen skall kunna angöras. Någon yta för gemensam parkering finns till synes ej redovisad. Byggenheten anser att fastställande av kvartersgatans sträckning i plankartan avgör hur bygglov ska kunna hanteras utan att möjligheten till angöring och parkering påverkas negativt. Hur eventuell fastighetsindelning är tänkt att göras är inte heller markerad i planen.

Forts

MBN § 155 (forts)

Dnr MB17-1514

Beroende av hur en sådan indelning görs påverkas också möjligheterna för den enskilde fastighetsägaren att vidtaga och genomföra framtida åtgärder avseende det ovan nämnda samt andra åtgärder som tillåts i planförslaget.

Av planbeskrivningen framgår att riktvärdena för buller på uteplats inte klaras vid bebyggelsen i söder på den östra sidan om Norra västkustvägen. Uteplatser bör därför enligt planförslaget vara orienterade i riktning bort från vägen eller kompletteras med en gemensam uteplats på den skyddade sidan. Vidare anføres i planförslaget att riktvärdena för maximal ljudnivå vid fasad inte heller klaras vid den sydligaste delen av det södra nya huset på östra sidan av Norra västkustvägen. Likt ovan resonemang kan lokaliseringmöjlighet av gemensam uteplats bero på hur en fastighetsindelning görs. Byggenheten anser att det i planen bör beskrivas var en eventuell gemensam uteplats ska kunna lokaliseras. Vidare anser byggenheten att det i planen bör beskrivas och anges åtgärder för att acceptabel ljudnivå ska uppnås och säkerställas.

Byggenheten ifrågasätter detaljplanens hänsynstagande till trafiksäkerhetsaspekten avseende korsningen vid det nordligaste radhuset. Byggrätten möjliggör till synes byggnation ända ut i gatumark såväl i norr som i väster. Vid en bygglovsprövning tas hänsyn till bland annat olägenhets- och säkerhetsaspekter. Det är därför inte troligt att denna del (radhus i norr) av byggrätten kan utnyttjas.

Miljöhetens bedömning och yttrande

Föreningssituationen på planområdet bedöms vara tillräckligt utredd med undantag från fastigheten Bjärred 20:2 där det i dagsläget finns en bensinmack. Fastigheten bedöms med största sannolikhet vara förorenad. Vilka föroreningar samt omfattningen av dessa behöver utredas inför bostadsbebyggelse. Detta bör förtydligas och framgå i planförslaget.

Sista stycket om markföroreningar bör förtydligas med att gäller tidigare okända markföroreningar.

Av bullerberäkningen framgår att det finns risk att flertalet bostäder riskerar att få nivåer som överskrider riktvärdet för buller inomhus. För att inomhusnivåerna ska klaras bör fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att tillräcklig ljudisolering erhålls. Den ljudisolering hos fasader som normalt sett uppnås vid nybyggnad räcker i detta fall inte till för att uppfylla riktvärdet inomhus i samtliga lägenheter. Efter diskussion har därför en bestämmelse angående fasadens ljudisolering förmåga lagts till i planunderlaget.

Vidare har Miljöheten yttrat sig tidigare i processen angående bullersituationen och bullerberäkningen som genomförts. I underlaget beskrivs hur lägenheterna samt

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 155 (forts)

Dnr MB17-1514

uteplatser bör vara utformade för att uppfylla gällande riktvärden. Eventuella problem kring studsande ljud har utretts i beräkningen genom att inställningen har varit att ljudet kan studsas i upp till tre gånger i olika byggnader. Problematiken kring lågfrekvent buller från bussar och rekommendationer gällande utformning beskrivs i underlaget.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 148.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljö- och byggenheten 2017-11-09
- Protokoll från arbetsutskottet, § 148/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar byggenhetens och miljöenhetens förslag till yttrande som sitt eget.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 156

Dnr MB17-1221

NN**Fråga om sanktionsavgift för uppställning av skolpaviljonger utan giltigt bygglov****Ärendebeskrivning**

2013-02-12 meddelade miljö- och byggnadsnämnden beslut om tidsbegränsat bygglov (MB12-1021, som förlängning av bygglov givet i ärendet MB06-1356) för fortsatt uppställning av 2 paviljonger med väderskydd för skoländamål med giltighet tom 2017-03-27.

Ny ansökan inlämnades 2017-06-29. De aktuella byggnaderna har stått from 2017-03-27 utan giltigt bygglov resp. startbesked.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område.

2017-10-23 skickades ut granskning/kommunicering men byggherren/fastighetsägaren har avstått att yttra sig.

Förutsättningar

Då överträdelse skedde när den nya plan- och bygglagen redan gällde tillämpas i detta ärende den nya versionen av både plan- och bygglag (2010:900 tom ändringar SFS 2014:1014) och plan- och byggförordning (2011:338 tom ändringar SFS 2014:1334)

Enligt 11 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen, PBL, ankommer det 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, sanktionsavgifter och eventuella förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts.

Fråga om bygglov

I detta ärende skall tillämpas den nu gällande plan- och bygglagen (2010:900) då kontinuitet av förlängning enl. gamla lagstiftning blivit avbruten.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

Forts

MBN § 156 (forts)

Dnr MB17-1221

- 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 enl. 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 §§ och 8 kap. 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Om avvikande åtgärder tidigare godtagits enligt första stycket eller 9 kap. 31 § första stycke 1 b PBL, skall en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 9 kap. 33 § får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:224).

Fråga om sanktionsavgifter

Enligt 11 kap. 51 § och 16 kap. 12 § PBL skall, om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL, tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 156 (forts)

Dnr MB17-1221

Enligt 11 kap. 54 § PBL skall byggsanktionsavgift 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.

Rättelse innebär normalt att det som uppförts måste tas bort.

Enligt 9 kap. 6 § 4 st PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

3) för en annan byggnad än de som avses i 1 – 3, 3 prisbasbelopp med tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvm av tillbyggnadens sanktionsarea (Förordning 2015:837) vilket motsvarar 292 992 kronor (prisbasbelopp 2017 = 44 800 kronor; sanktionsarea = $9,6 \times 36,6 = 351$ kvm).

Enligt 11 kap. 57 § PBL skall en byggsanktionsavgift 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.

Det är byggnadsnämnd som bestämmer mot vem anspråket skall riktas.

Bedömning

Sanktionsavgiftens storlek står inte i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts och nämnden har enligt 11 kap. 53 a § PBL möjlighet att sätta ned avgiften till hälften eller en fjärdedel.

Mot bakgrund som anförts ovan bör byggherren/fastighetsägaren påföras byggsanktionsavgift enligt följande: fastighetsägaren NN, påföres med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 9 § 2 st PBF en byggsanktionsavgift om 292 992 kronor (prisbasbelopp 2017 = 44 800 kronor; sanktionsarea = $9,6 \times 36,6 = 351$ kvm) för att byggnaden stått kvar och brukats utan giltigt bygglov.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Nämnden anser att sanktionsavgiften motsvarande 292 992 kr är oskäligt och oproportionellt hög resp. ”står inte i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts” (11 kap. 53a § PBL).

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 149.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 156 (forts)

Dnr MB17-1221

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-21
- Protokoll från arbetsutskottet, § 149/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, påföres med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 9 § 2 st PBF en till en fjärde del sänkt byggsanktionsavgift om 73 248 kronor (prisbasbelopp 2017 = 44 800 kronor; sanktionsarea = 9,6 x 36,6 = 351 kvm) för att byggnaden stått kvar och brukats utan giltigt bygglov.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från delfåendet av detta beslut. Betalning görs till kommunens plusgirokonto med nr 2 64 04 – 4. Inbetalningen ska märkas "byggsanktionsavgift".

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 157

Dnr MB17-1261

NN**Fråga om sanktionsavgift för användning av lokaler för idrottsverksamhet/kampsport utan giltigt bygglov****Ärendebeskrivning**

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning för idrottsverksamhet (kampsport/475 kvm) gick ut 2017-02-28 men verksamheten fortsätter utan giltigt lov.

NN har varit fastighetsägare.

Bakgrundsinfo

Första ansökan om lov för ändrad användning för 144 kvm inlämnades 2011-05-02, MB11-0496, och tidsbegränsat bygglov MBN 2011-10-25 § 149 gällde tom 2012-10-25.

Redan 2011-08-01 lämnades ansökan om lov, tidsbegränsat tom 2016-07-31, MB-11-0733, för större lokaler (475 kvm) som miljö- och byggnadsnämnden i sitt beslut MBN § 26 2012-02-28 beviljade tom 2017-02-28.

Ny ansökan om tidsbegränsat lov för idrottsverksamhet/kampsport (MB-2017-889), inlämnades 2017-05-08 och avslogs av nämnden med beslut MBN § 97 2017-08-29. Redan då användes lokaler i två månader utan giltigt bygglov.

Även ansökan om tidsbegränsat lov, inlämnad samma dag, för utökning av areal om 350 kvm för kampsport/danslokal (MB-2017-898) avslogs (MBN § 98 2017-08-29).

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område.

2017-09-07 lämnades en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov som 2017-10-23 beviljades genom ordförandesbeslut.

Mellan 2017-02-28 och 2017-10-23 användes lokaler utan giltigt bygglov

2017-10-19 skickades ut granskning/kommuniceringsskrivelse till fastighetsägaren. Fastighetsägaren inkommit med ett yttrande 2017-10-25 och mellan 27 och 30 oktober med 2 tillägg till det första yttrandet.

Förutsättningar

Enligt 11 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen, PBL, ankommer det 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

Forts

MBN § 157 (forts)

Dnr MB17-1261

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, sanktionsavgifter och eventuella förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts.

Fråga om bygglov

Enligt 9 kap. 2 § 3 e st PBL 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. 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom 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 enl. 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 §§ och 8 kap. 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Om avvikande åtgärder tidigare godtagits enligt första stycket eller 9 kap. 31 § första stycke 1 b PBL, skall en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 9 kap. 33 § får för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:224).

Fråga om sanktionsavgifter

Enligt 11 kap. 51 § och 16 kap. 12 § PBL skall, om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL, tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF.

Forts

MBN § 157 (forts)

Dnr MB17-1261

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 54 § PBL skall byggsanktionsavgift 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.

Rättelse innebär normalt att det som uppförts måste tas bort/verksamheten måste upphöra.

Enligt 9 kap. 9 § 2 e st PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 2 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett (*bygglov med*) startbesked
2) för varje ytterligare lokal, 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm av tillbyggnadens sanktionsarea som ändringen avser.
Prisbasbelopp för 2017 är 44 800 kr; sanktionsarea = 475 kvm.

Enligt 11 kap. 57 § PBL skall en byggsanktionsavgift 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.
Det är byggnadsnämnd som bestämmer mot vem anspråket skall riktas.

Bedömning

Skäl och förklaringar som anges i yttranden kan inte godtas eftersom NN haft under tiden som det ursprungliga ärendet pågått all kunskap om vad som pågick då alla skrivelser skickats till just NN:

Forts

MBN § 157 (forts)

Dnr MB17-1261

- Kompletteringsbegäran inför slutbesked och beslut om slutbesked i ärendet var adresserat/skickat till NN i egenskap av fastighetsägare så NN inte kan påstå vara oinformerad
- Redan anmälan om kontrollansvarig ange NN som byggherren;

Däremot kan konstateras att sanktionsavgift inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Mot bakgrund av det som anförts ovan bör fastighetsägare påföras byggsanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN, påföres med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 9 § 2 st PBF en byggsanktionsavgift om 117 600 kronor (PBB = 44 8000; sanktionsarea = 475 kvm) för att lokaler brukats utan giltigt bygglov.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Nämnden anser att sanktionsavgiften motsvarande 117 600 kr är oskäligt och oproportionellt hög resp. ”står inte i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts” (11 kap. 53a § PBL).

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 150.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-21
- Protokoll från arbetsutskottet, § 150/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, påföres med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 9 § 2 st PBF en byggsanktionsavgift om en till en fjärde del sänkt byggsanktionsavgift 29 400 kronor (PBB = 44 8000; sanktionsarea = 475 kvm) för att lokaler brukats utan giltigt bygglov.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från delfåendet av detta beslut. Betalning görs till kommunens plusgirokonto med nr 2 64 04 – 4. Inbetalningen ska märkas ”byggsanktionsavgift”.

MBN § 158

Dnr MB17-1330

LOMMA 35:114, Järnvägsgatan 4
Ansökan om bygglov för tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av befintlig förrådsbyggnad på rubricerad fastighet. Förrådsbyggnaden är placerad i fastighetens nordvästra del. Tillbyggnaden innebär en ökning av byggnadsarean med 16 kvm (2 x 8 m) samt att förrådsbyggnaden byggs om till två plan med en byggnadshöjd på ca 6 meter. Fasader uppförs dels i puts och dels med stående träpanel och taktäckningsmaterial i plåt samt papp.

Förutsättningar

Lomma 35:114 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanen 15/05, lagakraftvunnen 2016-08-24 samt detaljplan 23, lagakraftvunnen 1936-02-21.

Enligt gällande detaljplaner beskrivs den punktprickade marken som:

"Förgårdsområde, som ej får bebyggas." och "Byggnad får ej uppföras, bullerskydd i form av plank eller liknande får uppföras."

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. *Lag (2014:900).*

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

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

Forts

MBN § 158 (forts)

Dnr MB17-1330

Enligt 9 kap. 31 b § 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.

Enligt 9 kap. 31 c § 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.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL ska bebyggelse och byggnadsverk 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.

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad

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. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Detta ska även tillämpas på bebyggelseområden.

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

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnad på aktuell fastighet är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i

Forts

MBN § 158 (forts)

Dnr MB17-1330

Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Aktuell komplementbyggnad är inte utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Gällande detaljplan 23 innehåller inga bestämmelser om byggnads minsta avstånd till tomtgräns. Av övergångsbestämmelserna till PBL framgår att; om minsta avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt saknas i en sådan plan som nu gäller, ska 39 § i den tidigare gällande byggnadsstadgan (BS) tillämpas som bestämmelse i planen. Aktuell detaljplan innehåller inte några bestämmelser om byggnads minsta avstånd till tomtgräns, vilket innebär att 39 § BS ska tillämpas som en bestämmelse i planen.

I 39 § BS anförs bl.a. att byggnad inte får förläggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter. Byggnadsnämnden får dock medge undantag från 4,5-metersreglen om det finns särskilda skäl och det bl.a. kan ske utan men för granne och utan att ett lämpligt bebyggande om området försvåras. Detta innebär om särskilda skäl bedöms föreligga anses en sådan åtgärd som planenlig, även om den placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om särskilda skäl för placeringen inte bedöms föreligga är åtgärden att placera på ett kortare avstånd än 4,5 meter inte planenlig.

Kommunikation, grannhörande och remisser

Sökande har i granskningsyttrande av den 13 oktober 2017 informerats avseende de rådande förutsättningarna. Sökande har då fått tillfälle att skriftligt yttra sig. Skriftligt yttrande från sökande inkom 2017-11-14. I yttrandet anförs huvudsakligen sökandens vilja att få byggnaden att passa in omgivningen på ett bättre sätt för ett mer levande stationsområde.

Sökande har även i skrivelse inkommen 2017-11-16 anfört att de tycker att åtgärden är en liten avvikelse.

Berörda grannar har inte beretts tillfälle att yttra sig då det är byggenhetens bedömning att det är uppenbart att lov inte kan ges.

Räddningstjänsten erinrar: "Beakta BBR 5:611".

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för aktuell åtgärd.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Aktuell befintlig komplementbyggnad strider redan idag mot gällande detaljplan. Komplement-byggnaden är placerad i sin helhet på punktprickad mark som enligt

Forts

MBN § 158 (forts)

Dnr MB17-1330

gällande detaljplan inte får bebyggas. Tillbyggnaden i form av volymökning strider även mot detaljplan avseende placering. Enligt aktuell ansökan är den nytillkomna tillbyggnaden till 100 % placerad på punktprickad mark. Det är byggenhetens bedömning att aktuell planavvikelse inte är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Aktuell avvikelse bedöms heller inte tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Befintlig byggnad samt aktuell nytillkommen projekterad byggnadsarea på mark är även belägen närmre än 4,5 meter ifrån tomtgräns i väst. Enligt inkommen situationsplan är 35 % av byggnaden placerad närmre än 4,5 meter ifrån tomtgräns i väst. Byggenheten finner inte att särskilda skäl för placering av åtgärden föreligger enligt 39 § BS. Frågan är då om placeringen är att bedöma som en liten avvikelse mot gällande detaljplan. Det är byggenhetens bedömning att aktuell avvikelse, 35 % av byggnaden placeras närmre gräns än 4,5 meter, inte är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Aktuell avvikelse bedöms heller inte tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Frågan om åtgärden uppfyller de krav som ställs enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL avseende god helhetsverkan respektive god färg-, form- och materialverkan har inte kunnat avgöras på grund av bristfälliga inkomna handlingar. Byggenheten bedömer att de handlingar som inkommit räcker för prövningen.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att förutsättningar för när bygglov ska- respektive får medges enligt 9 kap. 30, 31 b och 31 c §§ saknas. Mot bakgrund av det här anförda bör sökt bygglov avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 151.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-27
- Protokoll från arbetsutskottet, § 151/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och 31 c §§ PBL samt med hänsyn till det ovan anförda beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå bygglov för tillbyggnad med aktuell utformning av enbostadshus på fastigheten Lomma 35:114.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timersättning 4 timmar à 1000 kr)
Faktura översänds separat

4000:-

Utdragsbestyrkande

MBN § 159

Dnr MB17-1369

LJUNGHUSET 1:76, Åkervägen 13
Anmälan om startbesked för lovbefriad nybyggnad**Ärendebeskrivning**

Anmälan avser starbesked för en lovbefriad nybyggnad i form av ett växthus i glas. Komplementbyggnaden uppförs i fastighetens sydöstra del 1,5 m ifrån både tomtgräns i syd och öst. Komplementbyggnaden uppförs med en area om 21,25 kvm (3,92 x 5,42 m) samt med en byggnadshöjd om 1,99 m. Komplementbyggnaden uppförs av glas med plåtprofiler i svart kulör, RAL 6009.

Förutsättningar

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

Enligt 9 kap 4 a § krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad, tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. *Lag (2014:477)*.

Enligt 6 kap 5 § plan- och byggförordningen, (PBF 2011:338), För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid bl.a. tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § första stycket 1 plan- och bygglagen.

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk 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 skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad

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.

Forts

MBN § 159 (forts)

Dnr MB17-1369

Enligt 9 kap 4 d § PBL får en åtgärd som avses i 4 a § inte vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

Enligt 8 kap 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspflichtiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Enligt 10 kap 6 § PBL skall det 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. Kontrollplan är inkommen 2017-11-16.

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

Enligt 10 kap 14 § PBL skall ett beslut om bygglov normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövt.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspflichtig 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.

Enligt 10 kap 4 § PBL får 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.

Enligt 10 kap 34 § PBL skall byggnadsnämnd med ett slutbesked godkänna att en eller flera lov- eller anmälningsplichtiga 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.

Forts

MBN § 159 (forts)

Dnr MB17-1369

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnad på aktuell fastighet är inte särskilt utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

Grannegodkännande och remisser

Aktuell nybyggnad placeras närmre än 4,5 meter ifrån tomtgräns till tre andra fastigheter. Alla fastighetsägare har skriftligen godkänt åtgärden.

Räddningstjänsten har ingen erinran.

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 6 kap plan- och byggförordningen, PBF, krävs det en anmälan för aktuell åtgärd.

8 kap 13 § PBL skall utöver byggnader också tillämpas på bebyggelseområden.

Enligt 9 kap 4 d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § PBL. Enligt ordalydelsen i 9 kap 4 d § PBL är det inte en bedömning av huruvida den tänkta lovbefriade åtgärden är anpassad till kulturvärdena i bebyggelseområdet eller ej som avgör dess tillåtelse. Enligt lagrummet är det snarare en bedömning av om bebyggelseområdet anses vara ett sådant område som avses i 8 kap 13 § PBL som skall göras.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Aktuell fastighet är belägen inom ett område som omfattas i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Aktuell fastighet med tillhörande huvudbyggnad fanns dock inte när kulturmiljöprogrammet genomfördes 2004 och finns således inte med på kartbilden i programmet. Huvudbyggnaden på aktuell fastighet samt grannbyggnaderna i fastighetens omedelbara närhet är byggda på 2000-talet. Denna typ av byggnader utmärker sig inte på ett säreget sätt och finns i relativt hög utsträckning på andra platser i kommunen. Således är det byggenhetens bedömning att aktuellt område i rubricerad fastighets omedelbara närhet, *i dagens läge*, inte går att hänföra till ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL. Byggenheten bedömer att aktuell åtgärd låter sig utföras med stöd av 9 kap 4 a § PBL. Mot bakgrund av det här anförda skall starbesked för lovbefriad nybyggnad utfärdas.

Med hänsyn till den sökta åtgärdens ringa omfattning krävs inte någon kontrollansvarig, inte heller något tekniskt samråd.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 159 (forts)

Dnr MB17-1369

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 153.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-20
- Protokoll från arbetsutskottet, § 153/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd 10 kap 23 § PBL beslutas som startbesked att nybyggnad av komplementbyggnad får påbörjas omedelbart.

Enligt 10 kap 25 § PBL upphör startbeskedet att gälla om åtgärden inte avslutats två år efter startbeskedet gavs.

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som inkommit 2017-11-16.

Med stöd av 10 kap 4 § PBL beslutas att komplementbyggnaden får tas i bruk för avsett ändamål när den är färdigställd och kontrollerad i enlighet med kontrollplanen. Frågan om slutbesked skall utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Startbesked (timdeb. 4 tim à 1000 kr) 4000 :-

Faktura översänds separat

Upplysningar

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

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

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

MBN § 160

Dnr MB15-706

FJELIE 10:25, Fjelic Laxmanns väg
Ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av ett enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Fjelic 10:25. Av ansökan framgår att det planerade huset har en byggnadsarea om ca 100 m².

En liknande fråga har tidigare behandlats av Miljö- och byggnadsnämnden. 2012-03-13 lämnade nämnden positivt förhandsbesked för en liknande förfrågan. Den omfattade även ett enbostadshus på grannfastigheten Fjelic 10:19. Till den senare delen av ansökan lämnade nämnden ett negativt beslut. Nämnden gav således ett negativt och ett positivt besked i samma beslut. Sökanden var inte tillfreds med beslutet och överklagade. Efter flera överprövningar gav Svea Hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) nämnden rätt och fastslog i en dom daterad 2014-06-12 nämndens beslut. Eftersom någon ansökan om bygglov inte kommit in före förhandsbeskedets giltighetstid gått ut har sökanden lämnat in en ny ansökan om förhandsbesked - denna ansökan.

Förutsättningar

Fjelic 10:25 är belägen inom område som saknar detaljplan.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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

Enligt 9 kap 39 § Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla 1) en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks

Forts

MBN § 160 (forts)

Dnr MB15-706

inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft, 2) en upplysning om att förhands-beskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och 3) de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk 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 skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk 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 skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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 bygglovs-pliktiga 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 vindkraft-verk, 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 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.

Forts

MBN § 160 (forts)

Dnr MB15-706

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.

Översiktsplanen över Lomma kommun, antagen 2011-02-10 anger att ny bebyggelse utanför tätorterna bör undvikas såvida det inte finns synnerliga skäl för denna. Motiv till ställnings-tagandet är att det allmänna intresset jordbruksmark bör ha företräde framför det enskilda intresset av byggnation av bostäder. Den anger också att det stora bebyggelsetrycket i kommunen gör att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering. I enstaka fall har Miljö- och byggnadsnämnden tillåtit nya bostäder utanför tätorter. Det har i så fall varit fråga om så kallade lucktomter, dvs obebyggda tomter inne i befintlig, icke detaljplanelagd bebyggelse.

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att 1) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, 2) betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 3) det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, skall man i första hand ordna friyta.

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för byarna och landsbygden i Lomma kommun. Enligt programmet utgör bebyggelsen i Fjelie en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Den aktuella tomten är inte markerad kulturhistoriskt värdefull i kulturmiljöprogrammet för Fjelie, men programmet anger: "Eventuella nyetableringar i Fjelie i framtiden bör ske längs Fjelie Byaväg som enskilda avstyckningar eller öster om Fjelie Byavägs östra sträckning där vägen till Lund tidigare gick".

Forts

MBN § 160 (forts)

Dnr MB15-706

Kommunikation

Eftersom åtgärden planeras inom område som saknar detaljplan har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Ägarna till två fastigheter har tillskrivits, samtliga har svarat. Ingen erinran har inkommit.

Remisser

Tekniska avdelningen anger i sitt yttrande:

Vid den första prövningen tillskrevs Trafikverket för yttrande. I yttrandet sägs att det inte är tillåtet att placera nya byggnader närmare väg 917 än 12 meter. Man säger också att inga nya utfarter utöver den som finns norr om byggnaderna på Fjellie 10:19 får anläggas. Verket tycks inte ha noterat att ansökan innebär att ingen ny utfart anordnas.

Byggenhetens bedömning

Som nämnts ovan har Miljö- och byggnadsnämnden i ett tidigare beslut ställt sig positiv till föreslagen etablering, men att beskedet har upphört att gälla.

Av 4 kap 2 § PBL framgår att kommunen under vissa omständigheter ska pröva frågan om en planerad åtgärds lämplighet i form av en detaljplan, se ovan. I detta fall:

1) - är det inte fråga om en ny sammanhållen bebyggelse, utan det är en förtätning av befintlig bebyggelse. Miljö- och byggnadsnämnden har i vissa fall trots översiktsplanens anvisningar om att inte tillåta ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna gett tillstånd till enstaka bostadshus. Det har i så fall varit fråga om så kallade lucktomter, dvs byggnation inne i befintlig bebyggelse. I detta fall rör det sig om en fastighet som är omgiven av bostäder på sidorna.

2) - handlar det inte om bevarande av bebyggelse.

3a) - avser ansökan lokalisering av *en* ny bostad. Byggenheten bedömer att en sådan förtätning, får anses som en liten påverkan på omgivningen. Lomma kommun är utsatt för ett stort bebyggelsetryck, antalet inflyttande till kommunen är sett i förhållande till invånarantalet bland de högsta i landet. Om trycket är stort just på platsen är okänt. Översiktsplanen anger att på grund av det stora bebyggelsetrycket bör även *enstaka* bostäder omfattas av krav på detaljplan. I detta fall rör det sig om en sådan bostad, men konsekvenserna av en sådan etablering bör kunna utredas i samband med bygglovsprövning, i likhet med liknande tidigare prövning.

3b) - är den föreslagna bebyggelsen inte i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvariga kemikalieolyckor.

4) - är det inte fråga om 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.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 160 (forts)

Dnr MB15-706

Byggenheten bedömer att det i detta fall inte är nödvändigt att den planerade åtgärden föregås av detaljplaneläggning.

Lomma kommuns översiktsplan anger att ingen jordbruksmark får tas i bruk för bebyggelse. Vid lokaliseringsprövningar i landsortsbyarna är praxis att inte ge tillstånd till ny bebyggelse som innebär ianspråktagande av jordbruksmark samt en utvidgning av byn. I detta fall är tomten en s.k. lucktomt med anlagd trädgård.

Kulturmiljöprogrammet anger att ny bebyggelse endast bör tillåtas längs gamla bygatan. Om utformning och placering ägnas extra omsorg vid kommande bygglovsprövning bedöms ändå tillägget till bebyggelsen i Fjellie vara godtagbar.

Enligt 9 kap 39 § pkt 3 PBL kan byggnadsnämnden ange de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen. I detta fall kan det vara lämpligt att ställa som villkor att vid utformningen av den planerade bostaden, ska det tas särskild hänsyn till de kulturella värdena på platsen och omgivningen och att byggnaden ska utformas med sadeltak och ett plan med eventuellt inredd vind.

Av yttrandet från sakkunnige i bullerfrågor anges att beräknade bullernivåer med marginal understiger riktvärdena, även om trafikmängderna ökar.

Tomten bedöms inte innebära några hinder för att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Lokaliseringen bedöms inte påverka inte de kulturmiljövärden som finns i området negativt.

Plan- och byggkontoret bedömer att riktlinjernas syfte i kulturmiljöprogrammet följs.

Mot bakgrund av det anförda finner plan- och byggkontoret positivt förhandsbesked enl 9 kap 17 och 18 §§ PBL kan meddelas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 154.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-13, kompletterad 2017-11-28
- Protokoll från arbetsutskottet, § 154/17

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 160 (forts)

Dnr MB15-706

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 och 18 §§ PBL samt därtill 2 kap 6 och 9 §§ och 8 kap 9 § meddelas positivt förhandsbesked angående lokalisering av enbostadshus på Fjellie 10:25.

Med stöd av 9 kap 39 § pkt 3 PBL villkoras att: 1) ny utfart mot väg 917 inte får anordnas, 2) ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till platsens och omgivningens kulturella värden, 3) ny bebyggelse får endast utföras i ett plan med sadeltak och eventuell inredd vind. Dessa villkor kommer att särskilt prövas vid en eventuell framtida bygglovsprövning.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft. Detta beslut innebär inte att föreslagen åtgärd får påbörjas.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Förhandsbesked	6230:-
Grannhörande	2492:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i	
Post- och Inrikes Tidningar	312:-
Summa	9034:-

Faktura översänds separat

MBN § 161

Dnr MB17-167

LOMMA 25:119, Pricktorget 3**Ansökan om bygglov för utvändigt ändring – inglasning av utrymme under balkong****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser inglasning av utrymmet under balkong i bottenvåningen. Lägenheten är belägen i kvarterets nordöstra hörn, Bojgränd/Pricktorget.

Förutsättningar

Lomma 25:119 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan Dp 7-03.

Dp 7-03 innehåller många bestämmelser samt ett vidhängande kvalitetsprogram som är att räkna som bestämmelser för allmän platsmark och byggnaders fasader mot denna. För ärendet relevant bestämmelse lyder: Utanpåliggande balkonger mot allmän plats får inte glasas in.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Trots kraven på planligheten i 9 kap 30 § första stycket 2 får, enligt 9 kap 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Forts

MBN § 161 (forts)

Dnr MB17-167

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL, skall en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk 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 skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 8 kap 17 § PBL skall ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Det som här sagts skall, enligt 8 kap 18 § PBL, tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen.

Fastigheten är inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort.

Kommunikation

Eftersom Byggenhetens bedömning mynnar i ett förslag om avslag har berörda grannar inte hörts i detta ärende.

Byggenhetens bedömning

Den föreslagna inglasningen innebär att utrymmet under en balkong på plan 2 glöms in så att ett uterum bildas.

Som angetts ovan är det enligt gällande detaljplan inte tillåtet att glösa in utkragande balkonger som vetter mot allmän platsmark. Avsikten med bestämmelsen torde vara att även utrymmet närmast marken inte får glösa in, inte bara balkongerna över. I detta fall kommer inglasningen innebära att en byggnad placeras på område som är reserverat som lokalgata.

Byggenheten får kontinuerligt förfrågningar från hyresgäster inom Lomma hamn angående inglasningar av sådana balkonger, orsaken är nästan alltid att nyinflyttade hyresgäster upptäckt att det blåser vid havet och att en vindskyddad vrå önskas. Tyvärr är de nästan utan undantag inte tillåtna, miljö- och byggnadsnämndens praxis är att inte betrakta dessa avvikelser som små. Oftast stannar förfrågningarna efter ett så negativt besked. I detta fall önskar sökanden få ansökan prövad. I de fall frågorna lett till ansökan om lov har liknande avvikelser inte medgivits.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 161 (forts)

Dnr MB17-167

Fråga är om denna typ av avvikelser från detaljplanen kan betraktas som en liten avvikelse. Av kvalitetsprogrammets illustrationer kan man sluta sig till att det inte är detaljplanens syfte att balkonger mot allmän platsmark ska kunna glasas in.

Byggenheten bedömer att den beskrivna avvikelserna inte kan betraktas som liten. Kraven i 9 kap 30 § är därför inte uppfyllda och förutsättningar för att bygglov ska kunna beviljas saknas, därför ska ansökan om bygglov avslås.

Sökanden har vid flera tillfällen upplysts om att det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas, men denne har önskat få ansökan prövad.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 155.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-11-21
- Protokoll från arbetsutskottet, § 155/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL förklaras att de planavvikelser som är i fråga är stora och inte förenliga med detaljplanens syfte samt avslås sökt bygglov för utvändigt ändring av bostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 4 tim a 1000 kr) 4000 :-

Faktura översänds separat

MBN § 162

Dnr MB15-863

LOMMA 11:21, Oskarsfridsvägen 23**Ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av fyra enbostadshus med komplementbyggnad****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser lokalisering av fyra nya enbostadshus vid norra sidan av Oskarsfridsvägens östra ände.

Miljö- och byggnadsnämnden lämnade 2016-09-07 ett negativt förhandsbesked på ansökan. Nämnden motiverade sitt beslut i huvudsak med Lomma kommuns översiktsplan och följande argument: 1) Ny bostadsbebyggelse bör inte tillåtas utanför tätorterna eftersom det allmänna intresset jordbruksmark ska gå före enskilda intressen att bygga. 2) Landskapsbildskydd, det låglänta landskapet längs Höje ås utlopp ned mot Lomma tätort är viktigt för kommunen och bör inte förändras med bebyggelse.

Beslutet överklagades 2016-10-05 av sökanden och Länsstyrelsen avslag 2016-12-08 överklagandet. Sökanden överklagade på nytt och Växjö tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, var av en annan uppfattning än Länsstyrelsen, och återförvisade ärendet till Miljö- och byggnadsnämnden för ny handläggning 2017-08-23. Eftersom nämnden avstått från att överklaga har den att hantera ärendet med ett nytt beslut.

Länsstyrelsen konstaterar att Miljö- och byggnadsnämnden haft fel när den angett landskapsbildskydd som skäl för att lämna negativt förhandsbesked, eftersom något förordnande om landskapsbildskydd enligt äldre naturvårdslag *inte finns* för området. Den konstaterar vidare att nämnden inte ställt något krav på detaljplanering. Däremot delar länsstyrelsen nämndens bedömning att den planerade bebyggelsen placeras i omedelbar närhet av befintlig bebyggelse och på jordbruksmark. Eftersom kommunen i sin översiktsplan angett att bevarandet av jordbruksmark är av överordnat intresse avslås överklagandet. Styrelsen för sedan ett resonemang kring vad som avses med brukningsvärd jordbruksmark och kommer fram till att berört område utgörs av brukningsvärd och högvärdig jordbruksmark. Det allmänna samhällsintresset att behålla jordbruksmarken obebbyggd överväger det enskilda intresset av nybyggnation.

Efter att sökanden överklagat Länsstyrelsens beslut prövas saken av Mark- och miljödomstolen i en dom 2017-08-23. Domstolen är av motsatt mening och återförvisar ärendet till Miljö- och byggnadsnämnden för ny handläggning. Man anser att det inte finns något som tyder på att hela eller delar av fastigheten idag används för jordbruksändamål eller att den med hänsyn till sin beskaffenhet skulle vara lämpad för sådan produktion. Därmed kan det inte sägas att det handlar om ett ianspråktagande av jordbruksmark. Nämnden har således inte haft fog för ett negativt förhandsbesked med hänvisning till att det allmänna intresset jordbruksmark bör gå före enskilda intressen.

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

Domstolen konstaterar att Miljö- och byggnadsnämnden i sitt beslut inte tagit ställning till frågan om detaljplaneläggning. Enligt 4 kap 2 § första stycket PBL ska det göras om det råder stor efterfrågan på bebyggelse för området. Det framgår även av kommunens översiktsplan och av det inkomna yttrandet från kommunens tekniska avdelning. Ur domskälen: "Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att nämnden har fog för sin invändning om att det kan vara aktuellt med en detaljplan. Det återstår dock att ta ställning till om det trots det är tillräckligt att prövningen sker genom förhandsbesked. Även detta utgör skäl att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning".

Förutsättningar

Lomma 11:21 är belägen inom område som saknar detaljplan.

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

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

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och

3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk 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

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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 bygglovs-pliktiga 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 vindkraft-verk, 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 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.

Fastigheten är inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort, eller för byarna och landsbygden i Lomma kommun.

Lomma kommuns översiktsplan, antagen 2011, har inte pekat ut området som lämpat för bebyggelse. I stället anger planen att: "Ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna i kommunen bör undvikas, såvida det inte finns synnerliga skäl för denna. Stora delar av kommunens mark är högklassig jordbruksmark och där så är möjligt bör denna mark inte användas för ny spridd bebyggelse. Ny bebyggelse kan påverka möjligheterna att driva ett effektivt jordbruk och kan också inverka negativt på landskapsbilden". Vidare: "Det stora bebyggelsetrycket som finns gör att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering".

Området är i översiktsplanen utpekat som ett område med landskapsbildskydd, Landskapsbildskyddet infördes innan riksintressen fanns som ett alternativ till reservatsbildning för att skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda. Trots att begreppet inte finns med i nu gällande miljöbalk gäller bestämmelserna fortfarande

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

och reglerar framförallt bebyggelse inom områden med landskapsbildskydd. Landskapsbildskyddet betraktas som ett skydd enligt Miljöbalken kapitel 7. Höje ås dalgång, norr om tätorten Lomma, har landskapsbildskydd. Frågan om landskapsbildskydd handlades av Länsstyrelsen och utpekade områden redovisas i översiktsplanen. Som nämns nedan är det i detta ärende berörda området i översiktsplanen redovisad som om det är skyddat. Som mark- och miljödomstolen påpekar i sin dom är det inte riktigt.

Någon fornlämning finns inte registrerad för området enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök.

Kommunikation

Inför Miljö- och byggnadsnämndens första beslut hördes berörda grannar och Lomma kommun.

Efter drygt ett år bedöms hörandet föråldrat och samtliga har hörts på nytt. Ägarna till berörda fastigheter, inkl en samfällt ägd väg, tillskrevs, varav sju har svarat, där ägarna till NN och NN har erinringar mot förslaget:

De motsätter sig etableringen eftersom de befärar att deras sedan länge etablerade hästverksamhet kan komma att påverkas av ny bebyggelse och att de kan bli påförda restriktioner. Man menar att det av Lomma kommuns översiktsplan framgår vilka områden kommunen anser lämpliga för ny bostadsbebyggelse. Detta område är inte upptaget bland dem. Dessutom menar man att en liknande etablering inte kan prövas i form av förhandsbesked, i synnerhet med hänsyn till omgivningsbuller från motorväg i öster, värmekraftverk i söder och tågtrafik i väster. Man befärar att ett tillåtande av den föreslagna bebyggelsen skulle ha en prejudicerande verkan och öppna för ytterligare bebyggelse, vilket kan innebära att ett helt nytt bostadsområde uppstår utan erforderliga utredningar - och det inom ett område som inte finns upptaget i översiktsplanen. Förhandsbesked är en alltför enkel prövning, en eventuell utbyggnad på det föreslagna området bör inte tillåtas förrän den är fullständigt prövad i form av detaljplan.

Ägarna till NN har inget emot bebyggelsen, men anser att tillfartsvägen är för smal. Ägarna till NN bedriver jordbruk i anslutning till Oskarsfridsvägen och använder vägen som tillfart till markerna. De har inget emot bebyggelsen, men vill försäkra sig om att de fortfarande kan använda vägen i sin verksamhet.

Lomma kommuns tekniska avdelning lämnade vid första grannhörandet följande synpunkter: Va-enheten förordar att man avvaktar med att lämna positivt förhandsbesked till en detaljplan upprättats över området. I samband med ett sådant

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

arbete ska huvudmannaskap, ledningars dimensionering etc utredas. Trafikingenjören påpekar att siktförhållandena mot Oskarsfridsvägen måste säkerställas och att kommunen inte önskar vara huvudman för angöringsgatan inom området. Renhållningsavdelningen påminner om att en vändplats för deras fordon ska finnas inom området. Om detta inte är möjligt ska ett miljöhus uppföras i anslutning till Oskarsfridsvägen.

Vid grannhörande 2 står man fast vid att den planerade etableringen inte kan tillåtas förrän alla aspekter utretts genom ett detaljplaneförfarande.

Miljöenheten meddelar per e-post att man inte har något att anföra i detta ärende.

Sökanden har tillskrivits och fått möjlighet att yttra sig över inkomna erinringar och förslaget till beslut. Sökande svarar genom ombud i en skrivelse som inkom 2017-12-06. De anser i huvudsak att Miljö- och byggnadsnämnden inte har skäl för att lämna negativt förhandsbesked med motivet att etableringen först ska prövas i en detaljplaneprocess.

De anför i huvudsak två saker:

I. Etableringen planeras på lucktomter,

II. Etableringen kräver ingen detaljplan, det framgår av 4 kap 2 § st 2 i PBL. Man menar i det följande resonemanget att

1. Eftersom den planerade bebyggelsen ligger intill planlagt område och den tillkommande bebyggelsen inte kommer att ha större inverkan på befintlig, krävs inte detaljplan. Den planerade bebyggelsen påverka landskapsintrycket eftersom fastigheten är omgiven av höga häckar.

2. Även om det av översiktsplanen framgår att bebyggelsestrycket är högt inom kommunen anser sökanden att det inte är så högt för det aktuella området att det ensamt ska motivera en detaljplan.

3. Man hänvisar till att Mark- och miljödomstolen (MÖD) fastställt att det inte är fråga om ianspråktagande av jordbruksmark. MÖD sägs instämma i det att det inte finns något som tyder på att det här är fråga om jordbruksmark. Det konkurrerande intresset jordbruksmark, som MBN hänvisar till i sitt förslag till beslut, finns inte.

4. Risken för att ett positivt förhandsbesked ska få prejudicerande effekt anses försumbar och byggnadsnämnden är på intet sätt förhindrad att lämna negativt besked på liknande framtida förfrågningar.

5. Majoriteten av de hörda grannarna har ställt sig positiva. De som varit negativa bedriver hästverksamhet och påverkan på denna kommer endast att vara marginell. Verksamheten är redan idag omgiven av bebyggelse.

Byggenhetens kommentar till sökandens yttrande

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det framgår av 1 kap 2 § PBL. Det är också kommunens ansvar att pröva lämpligheten av

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

markanvändningen, det framgår av 2 kap PBL. Prövningen kan ske på olika sätt, översiktsplan, detaljplan, bygglov etc, men det är kommunen som avgör på vilket av dessa sätt prövningen ska ske, och vilket underlag som behövs för att ta ställning.

Som framgår av Byggenhetens utredning håller den inte med om att det inte finns något som tyder på att markområdet kan betraktas som jordbruksmark.

Byggenhetens bedömning

Av 4 kap 2 § PBL framgår att kommunen under vissa omständigheter ska pröva frågan om en planerad åtgärds lämplighet i form av en detaljplan, se ovan. I detta fall:

1) - är det inte fråga om en ny sammanhållen bebyggelse, utan det är en förtätning av befintlig bebyggelse. Miljö- och byggnadsnämnden har i vissa fall trots översiktsplanens anvisningar om att inte tillåta ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna gett tillstånd till enstaka bostadshus. Det har i så fall varit fråga om så kallade lucktomter, dvs byggnation inne i befintlig bebyggelse. I detta fall rör det sig om ett område som, visserligen glest, är omgiven av bostäder på sidorna.

2) - handlar det inte om bevarande av bebyggelse.

3a) - avser ansökan lokalisering av fyra nya bostäder. Byggenheten bedömer att en sådan förtätning, antalet bostäder nära nog fördubblas, får anses som en stor påverkan på omgivningen. Lomma kommun är utsatt för ett stort bebyggelsestryck, antalet inflyttande till kommunen är sett i förhållande till invånarantalet bland de högsta i landet. Om trycket är stort just på platsen är okänt. Översiktsplanen anger att på grund av det stora bebyggelsestrycket bör även *enstaka* bostäder omfattas av krav på detaljplan. I detta fall rör det sig om fyra nya bostäder, konsekvenserna av en sådan etablering bör därför belysas genom detaljplaneförfarande innan bygglov kan beviljas.

3b) - är den föreslagna bebyggelsen inte i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvariga kemikalieolyckor.

4) - är det inte fråga om en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvariga kemikalieolyckor.

Det är Byggenhetens bedömning att lämpligheten av den planerade byggnationen inte fullt ut kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Denna uppfattning stöds av yttrande från tekniska avdelningen. Konsekvenserna av en så omfattande etablering bör övergripande belysas i form av ett detaljplaneförfarande och inte vid bygglovsprövning av enskilda bostadshus. Användningen av byggnadsverken kan i detta skede inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

Länsstyrelsen påpekar i sitt beslut att, tvärtemot vad Miljö- och byggnadsnämnden angett, det inte föreligger något landskapsskydd över den berörda fastigheten. Byggenheten konstaterar att det är korrekt, markområdet är felaktigt beskrivet i Lomma kommuns översiktsplan.

På grund av närheten till motorvägen E6 och misstänkta olägenheter av buller har sökanden tidigare ombetts att inkomma med ett yttrande från sakkunnig i bullerfrågor. Av beräkningarna i yttrandet framgår att riktvärdena för buller kommer att överskridas för samtliga föreslagna hus på den sida som vetter mot E6:an. Enlig Boverkets anvisningar ska då minst hälften av boningsrummen placeras så att de vetter från bullerkällan. Rum som kök, bad och entré kan placeras på motsatt sida. Sakkunnige gör bedömningen att det inte finns möjlighet att placera skyddad uteplats mot det håll motorvägen är. E6:an. Däremot finns det bra möjlighet att anordna skyddad uteplats på sidan från motorvägen, där är de beräknade bullervärdena Leq <50 dBA. Sammanfattningsvis anger yttrandet att under vissa förutsättningar går det att uppfylla riktvärdena för buller.

Översiktsplanens andra argument mot att tillåta byggnation utanför tätorterna är att när det allmänna intresset jordbruksmark ska vägas mot det enskilda intresset att bebygga så ska det allmänna intresset gå före. I Byggenhetens handläggarstöd ingår ortofoton, dvs flygfoton, av olika ålder. På fotot från 1940-talet syns tydligt att det är fråga om brukad jordbruksmark. Bilderna genom åren framöver antyder att marken inte använts som odlingsmark för, t.ex. spannmål, utan varit betesmark t.ex. för hästar, som grannarna anger i ett yttrande till MMD.

I ett annat aktuellt ärende - Ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av ett enbostadshus på Borgeby 5:9 - uppstod en liknande frågeställning: Kan mark som tidigare brukats, men inte brukas idag klassas som jordbruksmark i lagens mening? Mark- och miljödomstolen har gett ett svar i detta ärende och ett motsatt svar på en ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av ett enbostadshus på Borgeby 5:9. Området som då var i fråga hade legat i träda sedan länge och sökanden uppgav att det tidigare varit bebyggt. Mark- och miljödomstolen svarade i sitt domslut (P 3458-13, ärendet fick inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen) att det är kommunen som i sin översiktsplan anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. (Den anger på sidan 56 att Lomma 11:21 ligger inom område med mark klassad 9-10). MMD anger i sin dom angående Borgeby 5:9: "Domstolen bedömer att den aktuella marken inte är lämplig för uppförande av ett enbostadshus. Den omständigheten att det eventuellt långt tidigare har funnits en bostadsbyggnad på den aktuella fastigheten utgör inte skäl för en annan bedömning".

I detta ärende har samma domstol motsatt uppfattning: "Enligt mark- och miljödomstolens mening är fastigheten Lomma 11:21 väl avgränsad gentemot den

Forts

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

omkringliggande jordbruksmarken. Det finns inget som tyder på att hela eller delar av fastigheten idag används för jordbruksändamål eller att den med hänsyn till sin beskaffenhet skulle vara lämpad för sådan produktion. Det sökta förhandsbeskedet kan därmed inte sägas innebära ett ianspråktagande av jordbruksmark. Nämnden har således inte haft fog för att avslå ansökan om förhandsbesked med hänvisning till att det allmänna intresset jordbruksmark bör gå före enskilda intressen". (Vilken typ av markanvändning området har idag, ifall det inte är jordbruksmark, antyder inte domstolen. Det kan knappast vara bostäder eller skogsmark, det motsäger tillgängliga flygfoton.)

I detta ärende anser Byggenheten att den omständigheten att marken för närvarande inte brukas för odling inte är skäl att göra avsteg från riktlinjerna i översiktsplanen. För övrigt anger 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken, MB, att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för väsentliga samhällsintressen.

Miljö- och byggnadsnämnden har i sitt första ställningstagande funnit att den föreslagna bebyggelsen inte är lämplig och blivit motsagd av mark- och miljödomstolen som anser att nämnden inte framför skäl (landskapsbildskydd, allmänna vs enskilda intressen) som visar att den har fog för sitt ställningstagande.

Det är Byggenhetens bedömning att lämpligheten av en eventuell byggnation av den omfattning som ansökan anger inte kan bedömas i form av bygglov, utan att den först bör prövas och genomlysas i ett detaljplaneförfarande. I ett sådant förfarande ska frågor om lämplighet, teknisk försörjning, omgivningspåverkan etc utredas och analyseras.

Liknande mening har kommunens tekniska avdelning, se ovan.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att förutsättningar för att lämna positivt förhandsbesked inte föreligger.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 156.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2017-10-09, tillägg 2017-11-27
- Protokoll från arbetsutskottet, § 156/17

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 162 (forts)

Dnr MB15-863

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 § och hänvisning till Lomma kommuns översiktsplan lämnas negativt förhandsbesked angående föreslagna lokalisering av fyra enbostadshus på Lomma 11:21. Miljö- och byggnadsnämnden anser att lämpligheten av den föreslagna bebyggelsen inte kan prövas i form av bygglov innan den prövats i form av detaljplan.

Jäv

Jerry Ahlström har med anledning av jäv inte deltagit i ärendets handläggning.

Angående avgift

Sökanden har efter det ursprungliga beskedet debiterats fastställd taxa.

Beslut om Miljöenhetens kontroll- och tillsynsplan 2018**Ärendebeskrivning**

Kontroll- och tillsynsplanen omfattar den kontroll och planerad tillsyn för 2018 inom miljö-, hälso- och livsmedelsområdena som Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för. I kontroll- och tillsynsplanen framgår föreslagna prioriteringar av planerad tillsyn. Dessutom framgår de konsekvenser som nedprioriterad tillsyn innebär för Lomma kommun. Planen innehåller också övriga arbetsuppgifter för Miljö- och byggnadsnämnden inom miljö- och hälsoskyddsområdet som Miljöenheten ansvarar för. Arbetsuppgifter inom kommunen såsom deltagande i olika arbetsgrupper ingår. En stor del av tillsynen utgörs även av händelsestyrd tillsyn såsom anmälningar, yttranden, klagomål och ansökningar. Förutom denna kontroll- och tillsynsplan planeras tillsynen noggrant på objektsnivå, vilket kontinuerligt följs upp. Utgångspunkter för kontroll- och tillsynsplanen är lagstiftning, de nationella miljömålen, uppföljning av förra årets kontroll- och tillsynsplan samt behovsutredningen. Kontroll- och tillsynsplanen beskriver även vilka lagstiftningar och mål som tillsynen bedrivs i enlighet med. Utifrån aktuell lagstiftning och mål har sedan prioriteringar tagits fram. I prioriteringar framgår det arbete som Miljöenheten kommer att utföra under 2018. Under nedprioriteringar finns de delar som ingår i Miljö- och byggnadsnämndens tillsynsansvar men som under 2018 nedprioriterats. Slutligen beskrivs mer i detalj vilken typ av tillsyn som utförs inom de olika tillsynsområdena. Här framgår också eventuella konsekvenser av ej utförd tillsyn.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2017-11-28, § 145.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2017-11-16
- Protokoll från arbetsutskottet, § 145/17

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Miljöenhetens förslag till kontroll- och tillsynsplan 2018.

./. Bilaga
