

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-05-30

Plats Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma

Tid Tisdagen den 30 maj 2023, kl. 08.30-09.33

Beslutande Jens Thystrup (M) ordförande
Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande
Claes Ulveryd (M) ledamot
Mattias Olsson (L) ledamot
Lennart Nilsson (S) ledamotÖvriga deltagare Jennie Raneke, nämndsekreterare
Helena Östling, samhällsbyggnadschef
Helene Blom, miljö- och byggchef
Jacob Thollonen, teamledare byggenheten
Johan Andersson, controller §§ 63-64

Utses att justera Lennart Nilsson

Justerings plats Digital justering, 2023-06-07 Paragraf 62-67
och tid

Underskrifter Sekreterare Jennie Raneke

Ordförande Jens Thystrup

Justerande Lennart Nilsson

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-05-30

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2023-05-30

Paragrafer 62-67

Datum när anslaget sätts upp 2023-06-09 Datum när anslaget tas ned 2023-07-01

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-05-30

au § 62

Dnr MB23-1

Information**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggchef Helene Blom informerar om

- extra MBNAU 13/6
- ordförandedelegation

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 63

Dnr MB23-5

Beslut om preliminär nämndsbudget 2024 samt plan för 2025 - 2027 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har, vid sammanträde 2023-03-29, fastställt budgetramar för åren 2024 - 2027. Därefter har ett kompletterande beslut fattats, den 26 april, om fördelning av ett sparbetting. Nämnderna ska lämna förslag till budget inom angiven ram för åren 2024 - 2027.

Preliminär nämndsbudget 2024 samt plan för 2025 - 2027, utgör nämndens budgetförslag. Det är ett sammanhållet dokument och innefattar därför mål och driftbudget.

Förslaget bereds av förvaltningen och fastställs efter ställningstagande av nämnden. Därefter utgör det ett underlag för den fortsatta beredningen av kommunens totala budget.

Samråd

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

Barnkonsekvensanalys

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2023-05-17

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna preliminär nämndsbudget för 2024 samt plan för 2025 – 2027 och översänder den till kommunstyrelsen.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Preliminär nämndsbudget 2024 samt plan för 2025-2027

Miljö- och byggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1 Inledning / bakgrund	3
2 Nämndens ansvarsområde	3
3 Vision och övergripande mål.....	3
4 Mål - Vad vill vi uppnå?	3
4.1 Nämndsmål	3
Miljö-och byggnadsnämnden erbjuder god service med en aktiv och tydlig dialog	3
Miljö-och byggnadsnämnden ska arbeta innovativt för att möta omvärldsförändringar och underlätta beslutsprocessen	4
5 Nulägesanalys.....	4
6 Förändringar i verksamheten	5
6.1 Planerade åtgärder med anledning av utlagt sparbetning	5
7 Omvärld och framtid.....	5
8 Budgetramar - förändringar jämfört med fastställd budget 2023 .	6
9 Driftbudget	6
9.1 Utfall / Prognos / Budget.....	6
10 Volymmått.....	7

1 Inledning / bakgrund

Preliminär nämndsbudget 2024 samt plan för ekonomin 2025-2027, utgör nämndens budgetförslag och inkluderar även förslag till nämndsmål. Förslaget bereds av förvaltningen och fastställs efter ställningstagande av nämnden i maj-juni. Därefter utgör det ett underlag för den fortsatta beredningen av kommunens totala budget.

Nämndsbudgeten fastställs definitivt av nämnden efter det att kommunfullmäktige har fastställt kommunens budget på hösten. Budgeten uppdateras i enlighet med fullmäktiges beslut. För nämndens behov indelas KF-verksamheternas budget i relevanta verksamhetsområden som är av politiskt intresse för nämnden.

2 Nämndens ansvarsområde

Miljö- och byggnadsnämndens uppdrag är att fullgöra kommunens myndighetsutövning och rådgivning enligt miljöbalken, plan- och bygglagen, livsmedelslagstiftningen, smittskyddslagen, strålskyddslagen, bostadsanpassningslagen samt alkohol- och tobakslagstiftningen. Miljö- och byggnadsnämnden ska vidare fullgöra kommunens uppgifter vad det gäller avfallshantering och renhållning som anges i kommunens renhållningsordning.

3 Vision och övergripande mål

Under 2023 pågår arbetet med att se över kommunens vision samt att ta fram nya övergripande mål. De övergripande målen arbetas fram utifrån de större utmaningar och trender som identifierades på strategidagen den 1 mars. Förslaget ska förankras i respektive partigrupp under våren för att beslutas i samband med kommunens budget i kommunfullmäktige den 26 oktober.

Nämndsmål för 2024 ska fokusera på nämndens ansvarsområde och de förbättringar som nämnden vill genomföra. De ska vara framåtriktade och beskriva *nyläget*. Då arbetet med övergripande mål pågår kommer kommunen i år att frångå målkedjan som presenteras i styrmodellen. Det betyder att nämndsmålen inte behöver kopplas till ett övergripande mål.

4 Mål - Vad vill vi uppnå?

4.1 Nämndsmål

Miljö-och byggnadsnämnden erbjuder god service med en aktiv och tydlig dialog

Beskrivning

Miljö-och byggnadsnämnden ska bedriva en rättssäker myndighetsutövning och ge medborgare och företag god service och stöd. För att nå detta är det viktigt att dialogen med medborgare och företag är tydlig, aktiv och lättillgänglig i hela ärendeprocessen inom nämndens ansvarsområde.

Miljö- och byggnadsnämnden ska arbeta innovativt för att möta omvärldsförändringar och underlätta beslutsprocessen

Beskrivning

Omvärldsförändringar och trender påverkar miljö- och byggnadsnämnden vilket innebär att nya oförutsägbara krav ställs på verksamheten.

Nämnden ska arbeta innovativt för att möta medborgare och företagens förväntningar på effektiva beslutsprocesser. Innovativa arbetssätt innebär att vara öppen för förändring och att våga bryta med gamla sätt att göra saker. Innovativa arbetssätt innebär även att teknik och automatisering nyttjas för att effektivisera bedömnings- och beslutsprocesser. Nämnden erbjuder en myndighetsutövning som är förändringsbenägen så att processer och arbetssätt kan utvecklas och kloka avvägningar görs mellan olika intressen. Nämnden är lösningsorienterad med lagstiftningen som grund inför att beslut fattas och använder riktlinjer och bedömningar för att förbättra och underlätta beslutsprocessen.

Målet mäts genom analys av vilka aktiviteter verksamheten genomfört kopplat till målet samt utvärdering av dessa.

5 Nulägesanalys

Bygglovsverksamhet

Antalet inkommande ärenden minskade under första kvartalet i jämförelse med föregående år. I april månad ser vi dock att antalet ansökningar ökat något och ligger i nivå med april månad 2022. Kommande exploateringsprojekt bevakas för att tidigt identifiera eventuell stagnering. Nytt från och med 2023 är även nämndens taxa som innebär något minskade intäkter vad gäller de större byggloven. Nämnden har därför ekonomisk uppföljning vid varje nämnd för att löpande kunna följa trenden.

Enligt SKR mätning (insikt) så har nöjdheten från företag minska något under 2022, i jämförelse med 2021. Det är därför prioriterat att fokusera på uppföljning och en tätare aktiv dialog med företag under bygglovsprocessen.

Även i år erbjuder nämnden Expresslov som är en mycket uppskattad tjänst.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Medborgare upplever generellt kontakten med Miljöenheten som god. Miljöenheten arbetar mycket med förebyggande information inför tillsyn och ny lagstiftning. Då verksamheter som Miljöenheten utövar tillsyn av ofta omfattas av flertalet lagstiftningsområden är det viktigt att förebyggande information ges i ett tidigt skede för att underlätta för företagen att göra rätt. Genom att verksamheter gör rätt innan tillsyn minskar efterarbetet och tillsynen kan bli mer effektiv. Det finns fortsatta utvecklingsmöjligheter i den innovativa myndighetsutövningen. Antalet ärenden bedöms vara detsamma som tidigare år utan några större volymförändringar. Tillsynen bedrivs i enlighet med den fleråriga behovsutredningen och i dagsläget finns ingen tillsynsskuld inom Miljöenheten. Inför 2024 ska samtliga 150 livsmedelsverksamheter i Lomma klassas om enligt en ny riskklassningsmodell från Livsmedelsverket. Det kommer innebära en minskning i antalet kontrolltimmar av verksamheter i Lomma då det främst finns livsmedelsverksamheter i sista led i Lomma, exempelvis restauranger och caféer.

6 Förändringar i verksamheten

Bygglövsverksamhet

Antalet ärenden och intäkter har minskat under våren 2023 och ersättare till vakanta tjänster har därför inte rekryterats, utan utvecklingen följs upp löpande och omprioriteringar av arbetsuppgifter genomförs. En konsekvens kan bli förlängda handläggningstider för sökande då färre antal personer behöver hantera en större mängd ärenden. Beroende på hur antalet ärenden och nämndens kostnader är så kan liknade omprioriteringar bli aktuella även under 2024.

Beslut om ett nytt lagförslag gällande certifierade byggprojekteringsföretag fattades under sommaren 2022. Lagförslaget kan komma att minska handlägningsprocessen som genomförs i bygglövsärendet men öka tillsynen i senare skeden. I dagsläget saknas certifieringsföretag och vägledning hur byggenhetens arbete ska bedrivas. Detta bedöms införas under 2024.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Lagstiftningen om Miljö- och hälsoskyddsområdet är under ständig förändring. Det är ett stort antal lagstiftningar och många av dessa omfattar EU-förordningar. Exempelvis innebär EU:s plastdirektiv flertalet förändringar för den kommunala tillsynsverksamheten. Under 2024 ska exempelvis livsmedelsverksamheter erbjuda flergångsalternativ till engångsprodukter vid take away. Detta föreslås ligga under det kommunala kontrollansvaret. Lagstiftningen innebär ett utökat tillsynsansvar. Förändringarna innebär därför en ökad utmaning för Miljöenheten att fortsatt arbeta innovativt och kommunikativt då ökade resurser riktas mot aktiv tillsyn. Genom att lyckas med den förebyggande informationen finns det dock möjlighet att ytterligare minska mängden efterarbete i form av förelägganden och förbud.

Som nämns i avsnitt 5 kommer den nya riskklassningsmodellen från livsmedelsverket att påverka verksamheten. Antalet kontrolltimmar kommer att minska. Eftersom kontrollen är avgiftsfinansierad kan minskade intäkter från livsmedelskontrollen därför påverka budget under 2024 och framåt.

6.1 Planerade åtgärder med anledning av utlagt sparbetning

Miljö- och byggnadsnämnden kommer att se över verksamheten och prioritera uppgifter gemensamt för de båda verksamheterna. Eventuellt så kommer inte vakanta föräldralediga tjänster att ersättas. En riskbedömning kommer att tas fram och eventuella konsekvenser kommer att analyseras.

7 Omvärld och framtid

Bygglövsverksamhet

Nämndens kostnader består till stor del av personalkostnader, och nämndens intäkter består till stor del av intäkter från bygglov. För närvarande ser vi en nedåtgående trend gällande antalet inkommande ärenden vilket också medför att intäkterna minskar. Utmaningen framöver är att bedriva en flexibel verksamhet med god service och korta handläggningstider då det är svårt att förutspå intäkter och bemanning i förtid. Nämnden har också ett tillsynsansvar och denna handläggning kan sällan finansieras av avgifter.

Boverkets byggregler håller på att ses över. Regelöversynen går under benämningen "möjligheternas byggregler" och innebär att det i mycket större utsträckning än idag kommer behövas bedömningar i varje enskilt ärende avseende tekniska krav. Kortfattat kommer förändringen sannolikt ha mycket stor påverkan på resurser, kompetens, handläggningstid och

arbetsinsatser. I dagsläget vet vi dock inte när förändringarna träder i kraft.

EU-förordning om vissa solenergianläggningar gäller mellan 30/12 2022 och 30/6 2024. Den innebär i korthet att tillstånd till att sätta upp solceller på fasaden eller på taket ges per automatik om byggnadsnämnden inte återkopplat på en ansökan inom en månad och handläggningstiden får högst uppgå till tre månader.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Livsmedelsverket genomför en översyn av livsmedelskontrollen i Sverige. Ett exempel som utreds är uppföljningen av avvikelser. Livsmedelsverket utreder en kontrollmetodik som innebär att förelägganden ska skrivas efter varje genomförd kontroll, om avvikelser påträffas. Detta arbetssätt skulle vara mycket tidskrävande samt medföra en extra kostnad för livsmedelsföretagen då extra kontroll och förelägganden debiteras utöver den årliga kontrollavgiften.

Nämnden kommer att följa den nya ANDTS-strategin som tas fram för 2022-2025, som handlar om att förebygga missbruk och ohälsa kopplat till alkohol, narkotika, tobak, doping och spelmissbruk. Strategin har ännu inte fastställts.

8 Budgetramar - förändringar jämfört med fastställd budget 2023

MBN

Tkr	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027
Driftbudget 2023	-10 116	-10 116	-10 116	-10 116
Ny beräkning Demografisk resursfördelning	-41	-153	-352	-544
Justering av förändrat PO-pålägg, jämfört med antagande i budget 2023	-30	-30	-30	-30
Justering av utdebiterad intern IT-kostnad på MBN	-99	-99	-99	-99
Finansiering av förändrad beställning IT	86	86	86	86
Justering internhyra	-15	-15	-15	-15
Viss kompensation för inflation	-60	-60	-60	-60
Sparbeting	200	200	200	200
Driftram miljö- och byggnadsnämnd	-10 075	-10 187	-10 386	-10 578

9 Driftbudget

9.1 Utfall / Prognos / Budget

Tkr	Utfall 2022	Prognos 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	-2 853	-3 925	-3 982	-4 094	-4 293	-4 485
Bygglövsverksamhet	-6 074	-6 226	-6 093	-6 093	-6 093	-6 093
Nettokostnad	-8 927	-10 151	-10 075	-10 187	-10 386	-10 578
Budgeterad nettokostnad	-9 963	-10 151				
Budgetavvikelse	1 036	0				

10Volymmått

	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSVERKSAMHET						
Antal inkomna anmälningsärenden	96	70	70	75	75	75
Antal inkomna klagomålsärenden	23	35	30	30	30	30
Antal objekt miljöskydd	136	145	140	145	145	145
Antal objekt hälsoskydd	184	210	200	200	210	210
Antal objekt livsmedelstillsyn	148	155	155	155	155	160
BYGGLOVSVERKSAMHET						
Antal inkomna bygglovsansökningar	323	280				
Antal inkomna ärenden olovligt byggande	40	30				

au § 64

Dnr MB23-578

FJELIE 3:15, Fjelic Nils Hanssons Väg 4
Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till bostad**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser utökning av antalet lägenheter på fastighet Fjelic 3:15. Enligt ansökan innehåller huvudbyggnaden fem kontorslokaler samt fyra lägenheter. I föreslaget utförande ändras användningen från kontor till bostäder i de fall det förekommer lokalyta inom byggnaden. Totalt kommer det tillskapas ytterligare sju lägenheter i varierande storlekar. Inga förändringar kommer att göras på byggnaden utvändigt.

Förutsättningar

Fastigheten Fjelic 3:15 är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse.

Lomma kommuns översiktsplan, ÖP 2020. Enligt översiktsplan bör inte ny bebyggelse i Fjelic tillkomma utanför detaljplanelagt område innan ortens utbyggnadsmöjlighet prövats formellt i ett större sammanhang, då detta kan motverka god bebyggelseutveckling i ett senare skede.

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 särskilt utpekad som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd (rödmarkerad) i Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

I kulturmiljöprogrammet framförs bl.a. följande:

"Fjelic 3:15, Fjelic skola (Fjelic Nils Hanssons väg 4). Byggnaden uppfördes 1907 som skola och byggdes till 1931. Det tjänstgjorde som skolhus fram till 1971..."

"... De äldre skolmiljöerna har mycket höga lokalhistoriska och samhällshistoriska värden. Bebyggelsekategorin är ofta gestaltad med stor omsorg. De speglar sina tiders pedagogiska och arkitektoniska ideal, vilket ytterligare förstärker det kulturhistoriska värdet. Byggnaden utgör en viktig del i Fjelies genuina och småskaliga bymiljö..."

... Tomten bör inte ytterligare bebyggas, styckas av eller på annat sätt delas."

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1. inte strider mot områdesbestämmelser, 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. (2014:900)

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

bebyggelsemiljöns utformning för, en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

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

Kommunikation

Sökande har via skrivelse daterat 2023-05-11, blivit informerad om byggenhetens inställning. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Bedömning

Enligt reglerna i 9 kap § PBL krävs det bygglov för den aktuella åtgärden.

Lämplig användning för fastigheten är, då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inte fastställd. Prövning av sökt åtgärd och dess lämplighet utgår ifrån markens beskaffenhet, dess lokalisering och de utredningar och pågående kartläggningar av området som finns i övrigt. Som stöd för denna bedömning finns bl.a. kommunens översiktsplan. I översiktsplanen framgår var i kommunen såväl förtätning av bebyggelse som utbyggnad av nya områden skall förläggas. Bakgrunden till detta utpekande ligger i kommunens långsiktiga strategiska planeringsperspektiv.

Fastigheten är inte belägen inom område som i gällande översiktsplan är utpekad som förtättnings- eller utbyggnadsområde. Ny bebyggelse ska endast läggas inom utpekade utbyggnadsområden eller förtättningsområden. Enligt gällande översiktsplan bör inte ny bebyggelse i Fjellie tillkomma utanför detaljplanelagt område innan ortens utbyggnadsmöjlighet prövats formellt i ett större sammanhang, då detta kan motverka god bebyggelseutveckling i ett senare skede.

Fastigheten är belägen i ett område med kulturhistoriskt värde och huvudbyggnaden är särskilt utpekad som värdefull och bevarandevärd. Sökt åtgärd innebär att flera nya lägenheter uppförs i huvudbyggnaden. Uppförande av enstaka bostäder bör även medföra krav på detaljplaneläggning.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Sammantaget finner byggenheten att platsen inte uppfyller kraven på lämplig lokalisering och utbyggnad. Vidare anser byggenheten med hänsyn till att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse, är det nödvändigt att en eventuell framtida utvidgning av befintliga bebyggelseområden föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelse 4 kap. 2§ PBL. Byggenheten bedömer att det inte finns några synnerliga skäl att i just detta ärende föra en annan bedömning. Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja bygglov. Mot bakgrund av det anförda ska bygglov avslås.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-05-22

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

- Med stöd av 9 kap. 20 och 31 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning på fastigheten Fjelle 3:15.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 7 488 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "Information".

Information**Beräkning av avgiften**

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Förhandsbesked 6 timmar á 7 326 (6x1248)

Summa: 7 488 kronor

au § 65

Dnr MB23-500

ALNARP 1:60, C H Granzows Väg 2
Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser återuppbyggnad av komplementbyggnad. "Snickarboden" från 1877 brann ner 2020 och ska nu återuppföras till ett fasadutförande som i stora delar överensstämmer med den nedbrunna byggnaden. Enligt ansökan ska byggnaden uppföras om 513 kvm och innefatta två skyddsrum (som är befintliga) samt förråd.

Förutsättningar

Aktuell fastighet del av Alnarp 1:60 ligger utom detaljplanlagt område men inom planprogram för Alnarpområdet antaget av kommunfullmäktige 2016-03-17.

I gällande översiktsplan från 2020 pekas området ut för gröna näringar.

Området ligger både inom riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 4 § miljöbalken) och riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 §, miljöbalken).

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

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
- 3 uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Detta enligt 9 kap. 31 § PBL.

Enligt 4 kap 2 § första stycket punkt 2 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om reglering behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattningen eller förhållande i övrigt.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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

En byggnad ska

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

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

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

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

Enligt 10 kap 9 § PBL skall det, för den kontroll som avses i 10 kap 5§ PBL, finnas en eller flera kontrollansvariga som 1) har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering, och 2) har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Miljö- och byggnadsnämnden har bedömt att det inte finns något behov att underrätta om angiven åtgärd, eftersom det inte finns några kända samägare, bostadsrätthavare, hyresgäster, boende eller organisationer som berörs av angiven åtgärd.

Länsstyrelsen har beslutat om tillstånd till återuppbyggnad av komplementbyggnad "Snickarboden" 2023-04-28.

Bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för den aktuella åtgärden.

Med hänsyn till att det handlar om en återuppbyggnad, samt att åtgärden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan bedömer byggenheten att ansökan kan avgöras i

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

samband med att prövning om bygglov, varpå ingen detaljplan krävs enligt 4 kap 2 § andra stycket PBL

Föreslagen åtgärd påverkar inte de kulturhistoriska värdena som finns på platsen. Återuppförandet kommer innebära att Alnarps centrala delar får tillbaka en byggnad med stor betydelse för byggnadsminnets kulturhistoriska- och miljöskapande värden. Kraven på utformning och anpassning i 2 och 8 kap PBL anses uppfyllda.

Nämnda åtgärden uppfyller rekvisiten för när lov ska ges enligt 9 kap 31 § PBL.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att aktuell ansökan uppfyller kraven i 9 kap 31 § PBL för när bygglov ska medges. Aktuell åtgärd kan inte anses innebära en sådan försämring eller betydande olägenhet att bygglov kan vägras. Ansökan om bygglov skall därför beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-05-22

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

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

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

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

Med stöd av 9 kap. 40 § PBL beslutas att NN med behörighetsnummer NN, certifierad till 2027-01-14, ska vara kontrollansvarig.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd i ett separat beslut.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 53 040 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information**Avgift enligt fastställd taxa****Avgift: 53 040 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 2.9. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Upplysningar

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

Frågan om byggnaden får tas i bruk och frågan om slutbesked ska utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

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

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

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

Åtgärden ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 66

Dnr MB23-600

LOMMA 25:156, Kajgatan
Ansökan om utvändig ändring av flerbostadshus**Ärendebeskrivning**

Aktuella åtgärder har tidigare hanterats av miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-04-11. Sökande valde då att dra tillbaka ansökan. De nu aktuella inglasningarna är identiska med föregående ansökan. Det vill säga inglasning av tre balkonger på rubricerad fastighet. Inglasningen kommer enligt ansökan ske innanför befintligt balkongräcke med skjutningsbara glassektioner.

Förutsättningar

Lomma 25:156 är belägen inom detaljplanelagt område.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) krävs det bygglov för ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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

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

Enligt 9 kap 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Enligt 9 kap 31 c § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har via granskningsyttrande och flera möten blivit informerad om byggenhetens inställning till aktuella åtgärder. Sökande har i samband med ansökan inkommit med flera motiveringar från bland annat arkitekt och JM:s projektörer. I yttrandena anförs att balkongerna ska tolkas som indragna balkonger samt att liknande inglasningar i området tidigare beviljats. Yttrande och film har inkommit från sökande 2023-05-25.

Bedömning

De föreslagna åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 07–03 antagen 2007-05-04. Av den framgår att utanpåliggande balkonger mot allmän plats inte får glasas in.

Inglasningarna som avses med ansökan rör tre av fyra balkonger på fasad som vetter mot Kajgatan. Fasaden mot Kajgatan är utformad som en arkad med lokaler i bottenplan. De balkonger som enligt ansökan önskas glasas in är placerade ovanför arkaden med likvärdig utformning. Det vill säga med en tydlig öppen pelarkonstruktion. Fasaderna försluter inte balkongernas gavlar. Byggenheten gör med hänsyn härtill bedömningen att balkongerna ska tolkas som sådana utanpåliggande balkonger som enligt detaljplanen inte får glasas in. Vad sökande med mera anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning.

Av gällande detaljplan ska utformning och utförande av allmän plats följa särskilt kvalitetsprogram. Den allmänt tillgängliga miljön består av flera olika stadsrum med olika uppgift och karaktär. De större gatorna – Hamnallén och Kajgatan – står jämte Varvstorget för speciella egenskaper som offentliga rum i större skala med verksamheter och livaktighet. Kajgatan utgör det mest offentliga stadsrummet i området. Här rör sig de flesta på väg till stranden och till de verksamheter som har sin plats på kajen och i lokaler i bottenvåningarna i husen mot gatan. Av kvalitetsprogrammet framgår att området kommer att fylla en viktig funktion som mångfunktionell yta med ömsom vardaglig, ömsom högtidlig eller festlig användning. De öppna balkongerna mot det offentliga rummet är karaktärsbildande för området och bidrar till ett naturligt liv i stadsdelen. Dessa öppna balkonger bidrar också till att gränsen mellan kvartermark och allmän plats blir mindre distinkt och mindre privat vilket i sin tur också bidrar till en livligare stadsdel. Med hänsyn härtill bedömer byggenheten att de föreslagna inglasningarna inte uppfyller intentioner och kvalitet som anges i kvalitetsprogrammet och strider mot gällande detaljplanen och dess syfte. Kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

PBL för när bygglov ska- respektive får ges är inte uppfyllda. 9 kap 31 c § PBL bedöms inte heller vara tillämplig i aktuellt ärende.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-05-23

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå sökt bygglov för utvändigt ändring av flerbostadshus i form av inglasning av balkonger. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02, tabell 2.28. Avgiften är **9158 kronor**. Faktura skickas separat.

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 67

Dnr MB23-489

ALNARP 1:67, Malmövägen 2**Ansökan om nybyggnad av restaurang och sidobyggnad****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av restaurang med tillhörande sidobyggnad innehållande café. Huvudbyggnaden, innehållande restaurang, upptar en byggnadsarea om 195 kvm och utformas med en våning och källare. Byggnadshöjden varierar men uppgår som mest till 4,5 meter. Fasaderna föreslås vara av stående obehandlad träpanel och taket utformas med sedumtak.

En pergola sträcker sig från huvudbyggnaden och sammanlänkar sidobyggnaden innehållande café och blomsterbutik. Byggnaden upptar en byggnadsarea om ca 74 kvm. Byggnadshöjden uppgår till 3,13 meter. Fasader och tak utformas likt föreslagen huvudbyggnad.

Förutsättningar

Fastigheten Alnarp 1:67 är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 13/02 lagakraftvunnen 2013-03-22.

Fastigheten omfattas av Lomma kommuns Kulturmiljöprogram men är inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

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

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

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

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

1. avvikelsen är liten, eller

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Detta enligt 9 kap 31 B § PBL.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL får bygglov efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, 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.

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

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

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

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska 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 skäligen 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. Detta enligt 8 kap. 9 § PBL.

Det ska 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. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Ett beslut om bygglov ska i ett fall som detta följas av ett tekniskt samråd. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har i skrivelse av den 16 maj 2023 informerats avseende aktuella avvikelser samt sannolikheten att få aktuell ansökan, avseende sidobyggnaden, beviljad. Sökande har på ritningar motiverat avvikelserna för sidobyggnaden. Av motiveringen framgår huvudsakligen att byggnaden behöver breddas och ianspråkta punktprickad mark för att möjliggöra utrymme för tillgänglighetsanpassad toalett. Sökande har då också beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Sökande har inkommit med yttrande 2023-05-23.

Miljöenheten: ingen erinran mot ansökan men inkommit med upplysningar som återfinns under rubriken "Övrig information".

Räddningstjänsten: erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Teknik- och fastighetsavdelningen: ingen erinran mot ansökan.

Eftersom ansökan avviker från detaljplanen har grannhörande via kungörelse i tidning och på kommunens hemsida genomförts. Yttrandetiden går ut 5 juni 2023.

Bedömning

Aktuella åtgärder är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Ansökan omfattar två byggnader; huvudbyggnad innehållande restaurang och sidobyggnad innehållande café.

Fråga om sidobyggnad

Sidobyggnaden kommer enligt förslaget placeras på korsprickad mark och punktprickad mark. Korsprickad mark får enligt detaljplanen endast bebyggas med uthus med en byggnadshöjd om 2,5 meter. Punktprickad mark får enligt detaljplanen inte förses med byggnader. Förslagen sidobyggnad har enligt ansökan en byggnadshöjd om 3,13 m och förläggs delvis på s.k. punktprickad mark. Byggnaden avviker därmed mot detaljplanen i två avseenden dels placering på punktprickad mark och dels överstigande av tillåten byggnadshöjd. Med hänsyn till det ovan nämnda är kraven för när bygglov ska ges enligt 9 kap. 30 § PBL inte uppfyllda.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Byggenheten finner inte att en byggnad som till hälften placeras på korsprickad mark samt överstigande av byggnadshöjd i den utsträckningen är att betrakta som en liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte. Kraven i 9 kap. 31 b § PBL för när bygglov får beviljas uppfylls därmed inte heller för sidobyggnaden.

Byggenheten bedömer även att 9 kap. 31 c § PBL inte är tillämplig i aktuellt fall då sökt åtgärd inte bedöms tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Fråga om huvudbyggnad

Föreslagen huvudbyggnad innehållande restaurang är enligt förslaget utformad med ett svagt sluttande *pulpettak*. *Beräkningsgrundande fasad är fasad mot öst (Malmövägen)*. *Byggnaden är utformad med gaveln mot öst och har som lägsta höjd mot norr 2,95 meter och som högsta höjd mot söder 4,5 meter*. Enligt detaljplanen regleras byggnadshöjden för aktuell byggnad till 3,0 meter och totalhöjden till 4,5 meter. *Eftersom byggnadshöjden ska beräknas från östra fasaden samt att byggnaden är placerad med gavel mot gatan kommer byggnaden överskrida tillåten byggnadshöjd något. Förslaget avviker inte från totalhöjden. Byggenheten finner emellertid att byggnadens formspråk med en väl anpassad takform, som upplevs förhållandevis lågmäld, bidrar till och att överskridandet kan ses som en liten avvikelse.*

Byggenheten finner den övergripande gestaltningen och estetiken väl anpassad till platsen. Byggnaden föreslås att utformas med omsorgsfullt komponerade material och färgsättningar. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL anses uppfylla.

Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet för omgivningen. Mot bakgrund av detta får bygglov för huvudbyggnaden innehållande restaurang beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning

Gällande detaljplan är upprättad och avsedd för att, vid tiden, befintlig verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas på platsen. Planen har vid dess tillkomst anpassats helt efter befintliga förhållanden. Det vill säga befintliga byggnader har givits bygg rätt efter det som finns på platsen och användningen i planen har beskrivits utifrån den verksamheten som under långt tid bedrivits i lokalerna. Att fortsätta bedriva restaurangverksamhet är således inte en fråga i avseende om tillåtenhet då planen föreskriver just detta. I förevarande fall så är det dock inte frågan om att enbart fortsätta med den för planen bestämda verksamheten utan det är frågan om en utveckling och modernisering av restaurangverksamheten efter det att byggnaderna rivits och sedan återuppförts. Planen ger utrymme för att uppföra en huvudbyggnad och en sidobyggnad just för restaurangverksamhet. Aktuellt förslag anger att huvudbyggnaden uppförs på den bygg rätt som finns för denna. En liten del av byggnaden förläggs emellertid på korsprickad mark. Denna del utgörs av miljörum. Miljörummen är inte möjliga att angöra inne ifrån restaurangdelen utan utgör en separat del. Nämnden anser med hänsyn till den tydliga uppdelningen mellan denna del av huvudbyggnaden och restaurangdelen att dess placering på korsprickad mark är acceptabel. Vad gäller sidobyggnaden så placeras

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

även den på korsprickad mark, mark som enligt detaljplanen är avsedd för uthus. I förevarande fall utformas sidobyggnaden med en höjd som avviker från detaljplanens bestämmelser samt placeras del av byggnaden utanför den korsprickade marken. Den del av byggnaden som placeras utanför den korsprickade marken placeras på s.k. prickmark, mark som inte är avsedd att bebyggas med byggnad. Miljö- och byggnadsnämnden anser vid en bedömning att sidobyggnaden är anpassad för den huvudanvändning som detaljplanen är framtagen för att befästa och nämnden finner att utformning och användningen uppfyller kriterierna för uthus för den verksamhet och för den detaljplan som är gällande. Förslaget är i sin helhet väl anpassat till platsen. Lanspråktagandet av marken uppfattas väl avvägt för att kunna tillgodose verksamheten de nödvändiga kvaliteterna som tillskapar värden för såväl platsen som för allmänheten som besöker både restaurangen och det intilliggande naturreservatet likväl som för den som passerar på väg in eller ut från Lomma kommun. Sammantaget bedömer miljö- och byggnadsnämnden att aktuellt förslag är väl anpassat till platsen och att detaljplanens syfte uppfylls. De avvikelser som är i fråga ryms inom vad som kan anses utgöra en s.k. liten avvikelse och bygglov ska med hänvisning till det anförda beviljas med stöd av 9 kap. 31 b §, PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-05-22

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i enlighet med ansökan för restaurang och tillhörande uthus som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Detta med stöd av 9 kap. 31 b §, PBL.

Enligt 9 kap. 43 § PBL upphör lovet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutit sedan dagen för kungörande av detta beslut. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2026-10-07 med certifieringsnummer NN. Behörighetsnivå K.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 51 893 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "Information".

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Information**Avgift enligt fastställd taxa****Avgift: 51 893 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 2.8. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Övriga upplysningar

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

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

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

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

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Bygglovet innebär inte en ovillkorlig rätt att utföra det som avses med lovet.

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

Åtgärden ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

Miljöenhetens upplysningar:

Strandskydd råder direkt utanför aktuell fastighetsgräns. Arbeta som kan motverka strandskyddets syften får inte ske utanför fastighetsgränsen. Innan eventuellt arbete utanför fastighetsgränsen/inom strandskyddat område sker ska Miljöenheten kontaktas för att reda ut om dispens eller samråd krävs. Tänk på att arbete som sker inom fastighetsgränsen också kan påverka området utanför.

Notera att naturreservatet "Öresundsparkens naturreservat" har sin gräns ungefär 2 meter ifrån aktuell fastighetsgräns. Arbeta som strider mot syfte och föreskrifter mot

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

naturreservatet får inte ske utan att reda ut frågan om eventuell dispens med Miljöenheten. Tänk på att arbete som sker inom fastighetsgränsen också kan påverka området utanför.

För att servera livsmedel behöver din verksamhet vara registrerad för livsmedelshantering. Registreringen behöver inkomma till Miljö- och byggnadsnämnden senast två veckor innan du startar din livsmedelsverksamhet.

Innan alkohol serveras behöver en ansökan om serveringstillstånd inkomma till Miljö- och byggnadsnämnden. Det är den sammanvägda bedömningen av matutbud, kvalitet och allmän standard som är avgörande vid bedömning av en ansökan om serveringstillstånd.

Det är viktigt att serveringsytor är ordentligt avgränsade, så det är tydligt för gäster var alkohol får förtäras och inte. Avgränsningen kan se ut på olika sätt som t.ex. rep, staket eller större blomkrukor. Om det är ett avstånd mellan två serveringsytor, t.ex. uteservering, kan det ställas krav på bordsservering eller att serveringsytan ska ha en egen bar med personal eftersom gäster inte själv får gå med alkoholdryck mellan ytorna. Serveringspersonal ska även säkerställa överblick och ha kontroll över serveringen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande