

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-06-13

Plats	Stora Sessionssalen, Kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 13 juni 2023, kl. 16.00-17.30	
Beslutande	Jens Thystrup (M) ordförande Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande Claes Ulveryd (M) ledamot Mattias Olsson (L) ledamot Lennart Nilsson (S) ledamot	
Övriga deltagare	Jennie Raneke, nämndsekreterare Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Johan Persson, biträdande miljö- och byggchef	
Utses att justera	Claes Ulveryd	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2023-06-20	Paragraf 68-73
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke	
	Ordförande Jens Thystrup	
	Justerande Claes Ulveryd	
Justerare	Utdragsbestyrkande	
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-06-13

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2023-06-13

Paragrafer 68-73

Datum när anslaget sätts upp 2023-06-22 Datum när anslaget tas ned 2023-07-14

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 68

Dnr MB15-239

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

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-05-25 att förelägga NN (bolaget nedan) med organisationsnummer NN att genomföra avhjälpandeåtgärder på fastigheten NN. Nämndens beslut överklagades av bolaget 2021-07-09. Länsstyrelsen i Skåne samt Mark- och miljödomstolen har avslagit efterföljande överklaganden från bolaget. Mark- och miljödomstolens dom M 522-22 har överklagats av bolaget. Mark- och miljööverdomstolen beviljade 2023-03-16 prövningstillstånd i ärendet. Nämnden förelades 2023-03-17 att lämna yttrande över bolagets överklagan. Yttrandet sändes till Mark- och miljööverdomstolen 2023-05-04.

Miljö- och byggnadsnämnden har nu förelagts att lämna yttrande kring det senaste yttrandet inskickat av bolaget i aktuellt mål. Anstånd att inkomma med yttrandet har beviljats till 2023-06-22.

Yttrande

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer generellt att bemötande av bolagets yttranden samt motivering till beslutet framlagts i beslutet samt yttranden till prövande överinstanser.

Nämnden vill dock med detta som bakgrund förtydliga påståenden som framförs av bolaget i yttrandet som tillsänts mark- och miljööverdomstolen 2023-05-23.

Bolaget har till samtliga prövande instanser framfört att ”halter av andra påträffade föroreningar är så låga att de inte motiverar en avhjälpandeåtgärd. Halterna är härvidlag ofta i samma storleksordning som i recipientens (Flädiebäckens) sediment”. Nämnden bedömer att påståendet är felaktigt vad gäller förekomst av olja. Det har inte påträffats någon oljeförorening i sedimenten i Flädiebäcken. Ytterligare redogörelse för nämndens bedömning framgår i yttrandet tillsänt Mark- och miljööverdomstolen 2023-05-04 sid. 2 tredje stycket.

Bolaget framför löpande att bolaget inte är ansvarig och därmed inte korrekt adressat för föreläggandet.

Nämnden bedömer att bolaget är ansvariga vilket framgår i nämndens föreläggande sid 2. fjärde och femte stycket.

”Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att bolaget genom sitt övertag av verksamheten också tar över ansvaret för de föroreningar som orsakats av den miljöfarliga verksamheten. Mark- och miljööverdomstolen har i ett flertal avgöranden konstaterat att den som tar över en verksamhet övertar såväl rättigheter som skyldigheter och att krav på efterbehandlingsåtgärder kan riktas mot den som

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

bedriver verksamheten (MÖD 2003:127, MÖD 2005:36, MÖD 2006:36).

Övertaget av verksamheten bedöms även omfatta de dag- och spillvattenledningar som betjänar verksamhetsområdet. Bolaget har efter övertaget av verksamheten fortsatt att använda ledningsnätet som leder spill- och dagvatten från verksamhetsområdet till den förorenade dammen. Genom användandet bedöms bolaget vara ansvarig för avhjälpandeåtgärderna".

Bolagets yttrande kring ansvaret bedöms därför redan vara besvarat genom ärendets hantering, vilket även fastställts av såväl Länsstyrelsen som Mark- och miljödomstolen.

Nämnden bedömer att dammen och dess syfte är klarlagt genom handlingar i ärendet. Vad bolaget framför kring dammens syfte, samt att ett avtal om muddring skulle innebära ett ansvar för avhjälpandeåtgärder, anser nämnden inte vara korrekt. Utveckling av nämndens bedömning framgår i yttrande tillsänt Mark- och miljööverdomstolen 2023-05-04 sid. 3 stycke två.

Vad bolaget i övrigt återupprepar kring att föreläggandet är förenat med ett vite bedömer nämnden vara besvarat i tidigare yttrande tillsänt Mark- och miljööverdomstolen 2023-05-04 samt i föreläggandet riktat mot bolaget.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2023-05-31

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att översända yttrandet till Mark- och miljööverdomstolen.

au § 69

Dnr MB23-641

LOMMA 31:30, Industrigatan 21C**Ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till ögonklinik****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ändrad användning från kontor till ögonklinik. Ögonkliniken, som avser att flytta från annan ort till Lomma, hanterar alla vanliga ögonsjukdomar som grå och grön starr, förändringar i ögat på grund av diabetes och olika inflammatoriska tillstånd i ögat. Kliniken utför också laseroperation.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 31:30 är belägen inom detaljplanelagt område, nr 152 lagakraftvunnen 1981-04-14. Användningen för aktuell fastighet är industri.

Miljö – och byggnadsnämnden har 2006-04-25 fattat beslut om riktlinjer för bygglovsprövning inom industriområdet, Norra Vinstorp, Lomma kommun. Den rubricerade fastigheten ligger inom ett område som enligt riktlinjerna ska bedömas på följande sätt: "Ansökan om bygglov för detaljhandel och kontor bör prövas inom ramen för vad som sägs i 8 kap. 14 plan- och bygglagen; bygglov för tillfällig åtgärd. Lov bör dock endast medges under förutsättning att de nya verksamheterna dels inte negativt påverkar befintliga planer för industri, dels inte själva påverkas negativt av den befintliga industrin. Miljö – och hälsoaspekten ska särskilt beaktas vid lovprövning".

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

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

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

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Kommunikation

Sökande har i skrivelse av den 29 maj 2023 informerats avseende aktuell planavvikelse samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande har inkommit från sökande.

Inför arbetsutskottets sammanträde har sökande inkommit med en ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuell byggnad är placerad på mark som enligt detaljplanen är avsedd för industri. Ögonkliniken är inte att hänföra till industriverksamhet. Sökt åtgärd är därmed inte planerlig varför bygglov inte kan beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Om någon vill utnyttja en fastighet för ett i detaljplanen ej avsett ändamål är det en avvikelse från detaljplanen. En sådan avvikelse kan inte betraktas som en mindre avvikelse från detaljplanen och avvikelsen anses inte heller vara förenlig med dess syfte som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden är inte att hänföra till en sådan avvikelse angiven i 9 kap. 31 c § PBL. Hinder föreligger därför mot att meddela bygglov för aktuell åtgärd.

Riktlinjer till detaljplanen anger att man inom området kan pröva åtgärder för detaljhandel och kontor men då som tillfälliga åtgärder. I förvarande fall avser ansökan ett permanent bygglov varför riktlinjerna inte ger något stöd för att bevilja ansökan.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-06-05

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för fortsatt handläggning och uppdrar åt ordföranden att ta beslut i ärendet.
-

au § 70

Dnr MB23-638

LJUNGHUSET 1:43, Tappers Väg 40
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för att uppföra ett nytt enbostadshus på fastigheten. Byggnaden avses uppta en yta om ca 160 m² byggnadsarea.

Förutsättningar

Ljunghuset 1:43 är belägen inom område för vilket gäller en styckningsplan som enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska gälla som detaljplan, detaljplanenummer 29.

Den gällande styckningsplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnadsavstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

För området finns också *Riktlinjer för bebyggelsen i Ljunghuset*, antagna av Miljö- och byggnadsnämnden, som bedömningsgrund för bygglov och förhandsbesked.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Byggnaden på fastigheten bedöms dock ej ha särskilda kulturvärden.

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

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Detta enligt 2 kap. 5 § PBL.

Vid planläggning och i andra ärenden 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 § tredje stycket PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten erinrar om skydd mot brandspridning enligt BBR 5:611.

Då åtgärden, i de delar som prövas, inte avviker från gällande styckningsplan har inga grannar hörts.

Sökanden har 2023-06-07 informerats om byggenhetens bedömning och givits möjlighet att inkomma med ett skriftligt yttrande. Yttrande har inkommit 2023-06-09.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

Sökanden har tidigare sökt och meddelats positivt förhandsbesked som fortfarande är gällande till och med 2023-08-17, på vilket den ovan nämnda avstyckningen till Ljunghuset 1:104 baserats.

För området gäller en avstyckningsplan, detaljplanenummer 29, vilken fastställdes den 4 mars 1937. I avstyckningsplanen har inte gjorts fullständig bedömning kring huruvida marken var lämplig att bebygga. Avstyckningsplanernas syfte var att visa hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanlagt område. Prövningen har endast gjorts i förhållande till hur lämpliga trafikleder och parkområden samt ledningar kunde ordnas. Det har dock inte gjorts någon prövning om huruvida marken ur översiktlig plansynpunkt är lämplig att bebygga eller inte.

I den kunskap om framtida utveckling av klimatförändringarna som idag finns tillgänglig hos kommunen är det tydligt att den aktuella fastigheten ligger inom ett område där det inte går att garantera att tillfartsvägar till området kan upprätthållas utifrån dagens kunskap om översvämningsrisker.

Förslaget skulle innebära en förtätning då fastigheten har styckats till två (Ljunghuset 1:43 respektive 1:104), men båda de resulterande fastigheterna fortsatt är bebyggda med ett bostadshus över fastighetsgränsen. Området är inte utpekats som ett utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan.

I översiktsplanen framgår också att "Nya byggnader får enbart tillkomma där tillfartsvägar och övrig tvingande teknisk försörjning kan säkras mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren".

Sammantaget bedömer byggenheten, utifrån de riktlinjer som finns i översiktsplanen, att marken i huvudsak inte är lämplig att bebygga och förtäta utifrån den kunskap som finns idag.

Eftersom det inte tidigare gjorts en prövning av lämpligheten för bebyggande av marken i avstyckningsplanen gör byggenheten bedömningen att kravet på lämplighet enligt 2 kap. 5 § PBL ska ingå i prövningen och att förutsättningar inte finns för att uppfylla kraven.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Därmed kan positivt förhandsbesked inte meddelas.

Vad sökanden anfört i yttrande ändrar inte byggenhetens sammantagna bedömning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-06-07

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 11 856 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Information**Avgift enligt fastställd taxa****Avgift: 11 856 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 11.1. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 71

Dnr MB23-639

LJUNGHUSET 1:104, Öjings väg 1
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för att uppföra ett nytt enbostadshus på fastigheten. Byggnaden avses uppta en yta om ca 220 m² byggnadsarea.

Förutsättningar

Ljunghuset 1:104 är belägen inom område för vilket gäller en styckningsplan som enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska gälla som detaljplan, detaljplanenummer 29.

Den gällande styckningsplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnadsavstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

För området finns också *Riktlinjer för bebyggelsen i Ljunghuset*, antagna av Miljö- och byggnadsnämnden, som bedömningsgrund för bygglov och förhandsbesked.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Byggnaden på fastigheten bedöms dock ej ha särskilda kulturvärden.

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

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

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

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Detta enligt 2 kap. 5 § PBL.

Vid planläggning och i andra ärenden 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 § tredje stycket PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten erinrar om skydd mot brandspridning enligt BBR 5:611.

Då åtgärden, i de delar som prövas, inte avviker från gällande styckningsplan har inga grannar hörts.

Sökanden har 2023-06-07 informerats om byggenhetens bedömning och givits möjlighet att inkomma med ett skriftligt yttrande. Yttrande har inkommit 2023-06-09.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

Sökanden har tidigare sökt och meddelats positivt förhandsbesked som fortfarande är gällande till och med 2023-08-17, på vilket den ovan nämnda avstyckningen från Ljunghuset 1:43 baserats.

För området gäller en avstyckningsplan, detaljplanenummer 29, vilken fastställdes den 4 mars 1937. I avstyckningsplanen har inte gjorts fullständig bedömning kring huruvida marken var lämplig att bebygga. Avstyckningsplanernas syfte var att visa hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Prövningen har endast gjorts i förhållande till hur lämpliga trafikleder och parkområden samt ledningar kunde ordnas. Det har dock inte gjorts någon prövning om huruvida marken ur översiktlig plansynpunkt är lämplig att bebygga eller inte.

I den kunskap om framtida utveckling av klimatförändringarna som idag finns tillgänglig hos kommunen är det tydligt att den aktuella fastigheten ligger inom ett område där det inte går att garantera att tillfartsvägar till området kan upprätthållas utifrån dagens kunskap om översvämningsrisker.

Förslaget skulle innebära en förtätning då befintlig fastighet är en avstyckning från Ljunghuset 1:43 och det därför skulle innebära en förtätning om befintlig bostadsbyggnad, som ligger över de båda fastigheterna, ersattes av två bostäder. Området är inte utpekad som ett utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan.

I översiktsplanen framgår också att "Nya byggnader får enbart tillkomma där tillfartsvägar och övrig tvingande teknisk försörjning kan säkras mot klimatförändringens effekter de närmsta 100 åren".

Sammantaget bedömer byggenheten, utifrån de riktlinjer som finns i översiktsplanen, att marken i huvudsak inte är lämplig att bebygga och förtäta utifrån den kunskap som finns idag.

Eftersom det inte tidigare gjorts en prövning av lämpligheten för bebyggande av marken i avstyckningsplanen gör byggenheten bedömningen att kravet på lämplighet enligt 2 kap. 5 § PBL ska ingå i prövningen och att förutsättningar inte finns för att uppfylla kraven.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

I Riktlinjer för bebyggelsen i Ljunghuset framgår det, bland annat, att vid eventuellt uppförande av nya byggnader i området ska en anpassning ske till befintlig bebyggelse vad gäller volym och placering på tomten. Samma riktlinje finns också i Kulturmiljöprogrammets beskrivning av skyddsvärdena för området. Sökt byggnadsarea innebär, trots att den inte strider mot riktlinjerna för bebyggelsen avseende högsta tillåtna totala byggnadsarea, att en möjlig volym vars storlek är främmande i området skulle tillåtas. Detta innebär att byggenheten bedömer att kraven på anpassning enligt 2 kap. 6 § tredje stycket PBL inte uppfylls.

Därmed kan positivt förhandsbesked inte meddelas.

Vad sökanden anfört i yttrande ändrar inte byggenhetens sammantagna bedömning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-06-07

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 11 856 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Information**Avgift enligt fastställd taxa**

Avgift: **11 856 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 11.1. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

au § 72

Dnr MB23-354

LOMMA 33:49, Vegagatan**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 32 lägenheter och en lokal****Ärendebeskrivning**

Enligt ansökan föreslås ett flerbostadshus mot Vegagatan i nordöst och Centrumgatan i väst omfattande 32 lägenheter samt en lokal. Flerbostadshuset uppförs med tre våningar, en indragen fjärde takvåning samt ett underjordiskt garage. Fasaderna består av tegel, som med hjälp av mönstermurning förtydligar entréer, indelningar samt våningsplan. Den fjärde indragna våningen bekläs med liggande träpanel. På taket uppförs solceller, tak bekläs med svart papp. Balkonger in mot gårdssidan glansas in.

Förutsättningar

Lomma 33:49 är belägen inom detaljplanelagt område, nr 07/02 lagakraftvunnen 2007-03-16 med ett tillägg till detaljplanen, lagakraftvunnen 2016-01-08.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen, (2010:900) PBL, krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

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

bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen

fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

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

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

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 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. 9 § PBL skall byggnader lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Enligt 8 kap. 1 § PBL skall en byggnad

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

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska 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 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.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska 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, ska man i första hand ordna friyta.

Enligt 10 kap. 9-10 §§ PBL ska det för den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Enligt 10 kap. 3 § 1 PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Kommunikation och remisser

Miljöenheten:

Förorenad mark

Notera att detaljplanen anger "marken skall, i enlighet med vad som avtalats i ramavtal och exploateringsavtal, vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål.

*Efterbehandlingsplan skall upprättad och godkännas innan bygglov beviljas". **Anmälan är inlämnad, MB23-495 och godkänd.***

Inför byggnation på Lomma 33:49 har två markundersökning genomförts då det förekommer potentiellt förorenade områden omkring fastigheten. Provtagningarna visar att det förekommer föroreningar av främst metaller och PAH som överskrider

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Naturvårdsverkets riktvärde för känslig mark, KM. Föroreningar förekommer i framförallt fyllnadsmassor över större delen av fastigheten. Avhjälpande åtgärder för att avlägsna förorenade massor med halter över KM behöver vidtas innan området kan bebyggas då marken annars inte är lämplig för bostadsändamål. En anmälan om avhjälpande behöver skickas in till Miljöenheten i god tid, minst 6 veckor, innan något arbete påbörjas på fastigheten.

Buller

I utredningen "Påverkan på miljön" för gällande detaljplan framgår bland annat hur trafikflöden förändras vid framtida bostadsbyggnation. Trafikmängder är dock uppskattade år 2006 och hastighetsbegränsningar förändrade. I utredningen har man utgått från de riktvärden som anges i infrastrukturpropositionen.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Det framgår i utredningen att det kan finnas behov att isolera fasaderna inom planen ytterligare och att bullernivåerna på uteplatser/balkonger riskerar att överskridas. I utredningen står även att "längst i väster på Vegagatan måste dock den fasadisolerande förmågan ändå vara relativt god eftersom ljud "läcker in" från Centrumgatan." Vidare står det att "man om möjligt bör eftersträva ännu lägre ljudnivåer än de som riktvärdena anger och orientera sovrum i riktning bort från de trafikerade gatorna". Av ritningar framgår att det finns sovrum mot både Centrumgatan och Vegagatan. I detaljplanen står att så många lägenheter som möjligt bör göras genomgående så att en tyst sida uppnås i bostaden.

Miljöenheten anser att det i ärendet bör säkerställas att gällande riktvärden kan uppnås. Av ritningar framgår att det finns balkonger mot både Vegagatan och Centrumgatan. I materialet till detaljplanen står att uteplatser måste skyddas av bullerplank eller inglasning. Alternativt bör det utredas huruvida gemensam uteplats kan uppfylla riktvärdena.

Ventilation

Ventilationen ska utformas så att inga problem med fukt, drag och buller uppstår. Luftväxlingen bör dimensioneras i enlighet med Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation FoHMFS 2014:18. Friskluftsintag bör inte placeras i närheten av parkering, varuintag eller trafikerad gata.

Dagvatten

Det bör framgå hur dagvattnet utjämnas och infiltreras för att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet. För parkeringsytor bör det framgå hur dagvattensystemet ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned innan vattnet når en recipient.

Tekniska avdelningen har 2023-04-25 inkommit med yttrande enligt följande:

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Gata-och Park:

Garagenedfarten på fasad mot norr ser ut att ligga väldigt nära korsningen Vegagatan/Centrumgatan. Det finns dels risk att det blir snävt att komma runt när man ska köra ner i garaget vilket innebär att motstående körbana på Vegagatan behöver nyttjas. Trafik från Centrumgatan som ska köra ner i garaget kan bli stående på cykelbanan i väntan på att garageport öppnas. För bilar som kommer upp ur garaget och ska ut på Centrumgatan är det skymd sikt för cyklar på cykelbanan.

Kungörelse 2023-06-05–2023-06-12. Inför arbetsutskottets sammanträde har ett yttrande med erinran inkommit. Arbetsutskottet har tagit del av erinran.

Byggenhetens 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.

Den fjärde indragna våningen i aktuellt fall har getts en enkel utformning med liggande träpanel och kommer att få en underordnad roll i förhållande till våningarna under vilket bedöms vara bestämmelsens syfte. De omfång som är aktuella bedöms inte påverka det visuella uttrycket av trevåningsbebyggelse. De omfång som ovan redovisas kan därför godtas.

Byggenheten bedömer att förslaget stämmer överens med detaljplanen och de intentioner som kommer till uttryck i kvalitetsprogrammet.

Förslaget uppfyller parkeringsnormen, efter att sökande har redovisat att de använt sig det i parkeringsnormen valbara mobilitetspaket nr 1. Vilket innebär att byggherren kan tillgodose färre parkeringsplatsen än vad som gäller om man inte använder sig av mobilitetslösningar enligt Lomma kommuns parkeringsnorm.

Tillgängliga entréer är redovisade för samtliga lägenheter. Lägenhet med lägenhetsnummer 4-1001, 5-1001, 6-1001, 7-1001 är tillgängliga från gårdssida. Detta framgår även av utlåtande av sakkunnig, inkommit 2023-03-14.

Sammantaget finner byggenheten att föreslagen åtgärd är godtagbart och uppfyller de krav som gäller för att bygglov ska beviljas enligt 9 kap 30 § PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-06-02

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

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som fogats till detta beslut.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-06-13

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.

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, Lund med behörighetsnummer NN.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 374 400 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "Information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Avgift: 374 400 kr

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 2.13. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Upplysningar

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

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

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

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

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 73

Dnr MB23-341

Remissyttrande:**Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall****Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader****Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden har i remissutskick från Boverket givits tillfälle att senast den 16 juni 2023 inkomma med svar på förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall och på förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader.

Byggenheten lämnar i skrivelse 2023-06-12 förslag på yttrande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-06-12

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

- Miljö- och byggnadsnämnden yttrar sig i enlighet med bilaga.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Yttrande

Miljö- och byggnadsnämnden, Lomma kommun, har som remissinstans, från Boverket mottagit remiss avseende – *Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö* samt remiss avseende – *Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader*.

Detta yttrande från Miljö- och byggnadsnämndens avser både dessa remisser. Då förslagen om förändringar är de samma avseende struktur och uppbyggnad för de båda föreskrifterna väljer Nämnden att sammanställa sitt yttrande genom generella synpunkter avseende båda remissförslagen. I huvudsak framför Nämnden synpunkter på de konsekvenser som anses följa av förslagen på förändrat regelverk. Synpunkter på de båda remisserna framförs även var för sig.

Miljö- och byggnadsnämnden vill inledningsvis framföra följande:

Nämnden finner att en genomgång av Boverkets byggregler är högst relevant. Nuvarande struktur kan upplevas svårnavigerad och i viss mån otidlig. Regelverket är idag uppbyggt och strukturerat på så vis att korsreferenser och hänvisningar mellan paragrafer, kapitel och överordnade lagrum bidrar till svårtolkade slutsatser om vad som ska gälla och när. Nämnden erfar att denna struktur bidrar till att tolkningar och slutsatser därför skiljer sig mellan kommuner och mellan olika tjänstemän. Det krävs idag väldigt mycket i fråga om resurser för att inom lagstadgad handläggningstid göra likvärdiga bedömningar. För att undvika stora skillnader mellan kommuner och mellan tjänstemän och för att hantera ärenden på ett fullgott sätt ser därför nämnden positivt på en översyn och en strukturell förändring av regelverket.

Positiv till strukturen

Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig generellt positiv till det förtydligande av struktur som nu är föreslaget i *föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö* samt i *föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader*. Strukturen uppfattas positiv avseende bland annat tydlighet kring vad som ska hanteras gällande nybyggnation respektive ändringar av byggnader. Särskilt att innehållet komprimeras i sin helhet men också att vissa tidigare allmänna råd blir föreskrifter. Det finns också en fördel i att föreskrifterna om *säkerhet vid användning av byggnader* får en tydlig koppling till 3 kap. 18 § plan- och byggförordningen samt kompletteras med 1 kap. 8 § avseende *projektering och utförande*. Även språket och de överlag kortfattade paragraferna ger ett generellt positivt intryck. Nämnden finner sammanfattningsvis att Boverkets mål för att uppnå en tydlig struktur därmed uppfyllt.

Nämndens uppfattning i övrigt

Nämnden vill här framföra uppfattningen om regelförändringens innebörd. Erfarenheten från Nämndens sida är att byggherrar inte ska förstås utifrån ett och samma unisona perspektiv. Det är stor skillnad i den stora byggkoncernen och egenbyggaren som ansöker om bygglov en gång i livet. Nämndens uppfattning är att regelförändringen inte omfattar denna bredd av byggherrar som byggnadsnämnden har att hantera. Boverket missar att i avsnitt 2.2.2 *innovation och nytänkande begränsas* lyfta kommunernas perspektiv och erfarenheter av diskussioner med byggherrar om hur allmänna råd ska tillämpas eller tolkas. Boverket anser idag att byggherrar måste *bevisa* att bindande regler kan uppfyllas på annat sätt än i de allmänna råden men har samtidigt inte bidragit med användbar och relevant vägledning för hur den processen bör se ut. Begreppet innovation och nytänkande används även som något positivt av sig självt vilket innebär att risken för negativa konsekvenser förbises. Det är inte beaktat för vem eller vilka som innovation och nytänkande ger ett negativt utfall, exempelvis ur ett socioekonomiskt perspektiv. Nämnden är särskilt frågande till om

barnkonventionen beaktats i tillräcklig omfattning, särskilt med hänsyn till barns skilda socioekonomiska förutsättningar och sociala kapital. För att marknaden och samhället ska förse med fullgoda byggnader kräver det tydlighet från regelverket. Det är först vid kontakt med byggnadsnämnden som uppmärksamhet från byggherren många gånger tvingas riktas mot uppfyllande av tekniska krav. Dessa krav är inte alltid, och kanske ganska ofta, inte förenliga med byggherrens initiala vision om det slutliga resultatet av sin ombyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad. Dock är det kraven som leder till ett fullgott byggnadsbestånd i samhället. Sammanfattningsvis uppfattar Nämnden att förslaget på regeländringar lägger för stor tillit till att byggherrar vet och tänker på vilken nivå som är den för samhällets bästa. Det blir upp till byggnadsnämnderna att diskutera deras lösningar och upp till byggherrarna att bevisa att miniminivån är uppfylld. Förfarandet kommer kräva mycket resurser i form av kunskap, personal, ekonomi och tid. Nämnden utvidgar resonemanget om dessa konsekvenser nedan.

Reflektioner kring konsekvenser

Miljö- och byggnadsnämnden anser emellertid att förslaget till förändring av struktur och uppbyggnad av regelverket riskera innebära en mycket stor påverkan på möjligheten att uppnå det övergripande syftet med regeländringen. Förändringen innebär dels att de allmänna råden tas bort dels att hänvisningar till specifika standarder försvinner.

I remissutskickens redogör Boverket för sin medvetenhet för konsekvenser som kan antas uppkomma för byggnadsnämnderna samt för övriga berörda aktörer. Miljö- och byggnadsnämnden vill här framföra synpunkter avseende Boverkets redogörelse av konsekvenserna för just byggnadsnämnderna. Då konsekvenserna är beskrivna likvärdigt i båda remissförslagen väljer Nämnden att yttra sig i ett gemensamt svar gällande för båda:

Boverket framför under avsnitt **7.4.3 Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning, 1 st.** att det efter en övergångsperiod kommer kunna skapas bättre förutsättningar för en effektiv administration med handläggningstider likt de vi har idag.

- **Nämnden** tvivlar inte på Boverkets analys av handläggningstider kan komma att återgå till de tider som generellt finns idag, de är ju lagstadgade. Nämnden ställer sig dock frågande inför vilken avkall på kvalitet som kommer behöva göras för att hålla handläggningstiderna. Som framgår att Nämndens synpunkter nedan antas handläggningen efter regelförändringen kräva mer tid än idag. För att bibehålla dagens handläggningstider kommer det därför krävas avkall på viss granskning, viss redovisning samt att byggherrar anpassar sig efter Nämndernas krav utan större utrymme för diskussioner. I de fall där nämnder anpassat sitt arbetssätt till att ha kortare handläggningstider än de lagstadgade tiderna kommer det bli än svårare.

Under avsnitt **7.4.3 Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning, 2 st.**

"Byggnadsnämnderna behöver kompetensutvecklas" anför Boverket att kostnader initialt kommer att öka till följd av behovet av kompetensutveckling. Stycket avslutas med att inlärningskostnader oftast minskar när nya rutiner finns på plats.

- **Nämnden** noterar att Boverket uttryckligen nämner att kostnader kommer att uppstå till följd av kompetensutveckling för så väl handläggare, inspektörer, chefer som politiker. Det finns, enligt Nämndens mening, ingen anledning att betvivla Boverkets påstående. Nämnden ser emellertid att förslaget generellt kommer att pressa upp kostnaderna. Detta då en allt högre konkurrens om kompetensen på en redan idag begränsad marknad kommer att uppstå. Någon egentlig återgång av kostnaderna för detta ser inte nämnden. Regelförändringen kommer innebära en initial och bestående kostnadsökning för landets miljö- och byggnadsnämnder.

Under **7.4.3 Konsekvenser för byggnadsnämndernas handläggning, 3 st. "Handläggningen kan ta längre tid i början"** skriver Boverket om vad de benämner "vanliga lösningar" och "nya lösningar" hur byggherrens val av dessa båda påverkar handläggningen.

-**Nämnden** uppfattar det som om Boverket menar att handläggningen påverkas i en riktning beroende av lösning som väljs och att en riktning kommer vara mer resurskrävande än den andra. Om byggherren väljer lösningar som inte är lösningar som idag beskrivs i de allmänna råden kallar Boverket det *nya lösningar*. Lösningarna som idag anges i de allmänna råden ska då (i alla fall i större utsträckning) uppfattas som *vanliga lösningar* enligt så som Nämnden uppfattar Boverket. Nämnden vill här påpeka att när de allmänna råden tas bort så kommer det inte finnas några vanliga lösningar. Systemet nollställs och byggherren redovisar förslag på lösningar utifrån nya perspektiv. Det är ju det som är syftet med hela regelförändringen, att lösningar ska initieras av byggherren utifrån en kreativ marknad.

Fler betydande konsekvenser

Utöver de konsekvenser som Boverket själva tar upp i remissförslagen ser Nämnden flertalet andra betydande konsekvenser som förändringen bär med sig. Nedan utvecklar Nämnden uppfattningen om innebörden av förändringen av regelverket:

- Handläggningstiderna äventyras

Avsaknaden av tydliga förhållningsregler, dvs borttagandet av allmänna råd och hänvisningar samt en mer generell öppenhet i form av funktionskrav, innebär att det i varje enskilt ärende kommer att behövas omfattande dokumentation. Tekniska samråd kommer förlängas då hänvisning till avsnitt och specifika paragrafer inte kommer kunna göras som idag. Varje föreslagen lösning kommer kräva systematisk granskning, avvägning och dokumentation. Slutsamråd och utfärdande av slutbesked kommer att kräva längre tid. Detta då avstämning mot dokumenterade lösningar ska göras i de enskilda fallen i mångt större omfattning än vad som är fallet med nuvarande regelverk. Den förlängda tiden kommer innebära kostnadsökning för sökande.

- Kontrollplan och dokumentation

Förslaget leder till omfattande dokumentation av redovisade lösningar, riskbedömningar och sammanställande inför startbesked. Till skillnad från dagens uppbyggnad av kontrollsystemet där punkter i kontrollplanen stäms av mot avsnitt i byggreglerna (BBR) och där en miniminivå därmed i många fall är garanterad genom det allmänna rådet eller en standard kommer det nya systemet kräva helt andra kontrollpunkter i kontrollplanen. Systematiken och dokumentationen blir därmed omfattande. En fastställd kontrollplan måste gå att följa under de fem år som ett bygglov är giltigt. Det ska således vara möjligt för den kontrollansvarige och för byggherren att flera år senare veta vilken nivå kontrollpunkten avser. Utifrån detta måste en omfattande dokumentation tillfogas varje enskild lösning av funktionskraven och dess uppföljningspunkt i kontrollplanen.

- Försvårande ställningstagande

Utifrån dagens regelverk kan avstämning göras mot specifika avsnitt i regelverket. Detta innebär att byggnadsnämnden vet att byggnader och byggnadsverk genom kontrollplanen uppfyller miniminivån som fastställts i de allmänna råden. Att i varje enskilt fall ta ställning till en lösning och en situation är inte bara tidskrävande utan även mycket svårt. Byggherren kommer ombedjas inkomma med riskanalyser i stor utsträckning. Miniminivåer finns inte att luta sig mot. Som exempel kan räckan på 90 cm nämnas. Denna nivå kommer inte längre godtagas utan en riskanalys.

-Krav på ökad kompetens är svår att tillgodose

Byggherrar anlitar expertis inom olika områden. Detta gäller generellt för såväl de stora etablerade

byggföretagen som engångsbyggaren utan egen kompetens. Redovisade lösningar för att tillgodose funktionskraven kommer därmed i mångt och mycket vara en produkt av en expert. Byggnadsnämnderna måste därmed kunna möta upp mot denna expertis för att slutligen godtaga det redovisade. Marknaden är redan idag begränsad för att hitta tillräcklig kompetens till byggnadsnämndernas inspektörstjänster. Med det nya systemet kommer det krävas expertis inom så gott som samtliga områden som det finns funktionskrav för. Nämnden finner tillgodoseendet av denna kompetens osannolik till följd av så väl brist på marknaden så väl av kostnadsskäl.

-Lokala riktlinjer

Förslaget på förändring och borttagande av allmänna råd innebär att hänvisningen till standarder tas bort. Nämnden anser det förståeligt att denna hänvisning tas bort med utgångspunkt i att standarder som idag hänvisas till sällan är allmänt tillgängliga för gemene man. Borttagandet av hänvisningar innebär emellertid att nämnden kommer att hitta egna och nya vägar att förhålla sig till och göra sina bedömningar mot. Byggnadsnämndens ansvar för att uppfylla handläggningstider och servicenivåer leder till lokala riktlinjer. Riktlinjer kommer inte samordnas med andra kommuner och en uppsjö av regler kommer att råda över landet. En del riktlinjer kommer vara de samma som de nuvarande allmänna råden medan andra kommer anpassas efter lokala ställningstagande. Ovissheten om vad som gäller i kommunen kommer bli stor för byggherrarna.

- Avsaknad av förutsägbarhet

För byggherrar och andra berörda aktörer kommer avsaknaden av ställningstagande i regelverket leda till oförutsägbarhet. För engångsbyggaren eller den byggherre som önskar planera och läsa om vad som gäller kommer möjligheten vara begränsad. Först vid kontakt och vid mer konkret ärendehantering kommer ställning kunna tas till vad som gäller för det specifika projektet. Berörda aktörer kan inte på förväg veta om dennes förslag på lösning uppfyller godtagbara miniminivå.

- Större skillnader i bedömningar

Skillnader i bedömningen om godtagbara lösningar kommer med redovisade förslag på förändringar i regelverket bli stora. Vad som gäller i en kommun kommer inte gälla i en annan kommun. Det kommer även skilja sig mellan handläggare, mellan den erfarna och den oerfarne, mellan specialisten och mellan den allmänskunnige, mellan det tidigare ställningstagandet av den som avslutat sin anställning och den nya.

- Stort personberoende

Ett visst personberoende finns alltid. Regelverket öppnar emellertid upp för stort personberoende. Den inspektör som är erfaren och den som är specialiserad inom specifika ämnesområden kommer kunna komma till bedömningar som den inspektör som inte är erfaren och den som inte besitter specialkunskaper kommer kunna göra.

-Ökad risk för påtryckningsaktioner

Regelverksförändringen innebär att byggherren i mångt mycket större utsträckning än idag ska redovisa lösningar som denne önska få bekräftade och godtagbara. Den resursstarke byggherren kommer genom sin status och sitt erfarenhetskaptal indirekt kunna pådriva, inte minst den nya och oerfarne, inspektören. Nämnden vill här vara tydlig med att påståendet inte är ett uttryck för farhågor om otillbörlig påtryckning utan för den indirekta påverkan samspelet mellan byggherren och den nytillträdde (eller för den delen den erfarna) inspektören kan leda till.

-Branschunga aktörer på lokal nivå bestämmer nivån

Med det nya förslaget på tillvägagångssätt finns en uppenbar sannolikhet i att de lokala aktörerna avgör nivån för godkännande. I synnerhet det stora och branschunga. Det innebär att lokala nivåer sätts utifrån vissa aktörers redovisade standarder. Det kan vara byggherrar men även producenter

och tillverkare med produkter starkt förankrade i en region. De lokala riktlinjerna kommer därmed att anpassas och skilja mellan regioner där inflytelserika aktörer har olika nivåer, mått eller standarder att erbjuda den lokala marknaden. De små och medelstora aktörerna kommer därmed få svårt att hävda sig.

- Försvårande för standardiserade produkter på marknaden

Utifrån dagens regelverk vet marknaden vilka standarder på byggnation och varor som är anpassade till godtagbara kravnivåer. När regelverket öppnar upp för en mer oförutsägbar och föränderlig kravnivå kommer även standardiseringen av lösningar inom samhällsbyggnad försvåras. I en region kan en stark aktör få sina produktmått godtagna och i förlängningen accepterade som gällande kravnivå. Övriga tillverkare får därmed svårt att anpassa sina produkter efter de olika gällande kravnivåerna i olika regioner. Detta scenario är direkt motsägelsefullt med syftet och förhoppningen med förslagen på ändringar i regelverket.

-Otydlighet i ansvarsfördelningen

Nämnden ställer sig undrande till ansvarsfördelningen avseende godtagbara lösningar. Byggherren ska redovisa en lösning som byggnadsnämnden ska godtaga (om än efter bedömning). Byggherren har ansvaret för byggnaden samtidigt som det är nämnden som godtar byggherrens redovisade lösning. Om regelverket inte ger nämnden ledning om vilken nivå som ska råda kommer nämnden i praktiken enbart dokumentera en redovisad lösning. Om denna inte visar sig gångbar eller felaktig uppstår ett vakuum i ansvarsfördelningen på ett sätt som inte är fallet idag.

-Vad granskas mot vad

När regelverket uttryckligen anger att hänvisningar till standarder inte längre ska göras på så sätt som idag uppstår frågan om hur granskningen egentligen ska gå till. Så som det uppfattas kan det förenklat uttryckas enligt följande:

Byggherren redovisar sin önskade lösning. Byggnadsnämnden, genom inspektören, godtar lösningen. Lösningen dokumenteras noggrant. Vid slutsamråd kommer byggnadsnämnden granska lösningen mot dokumenterad redogörelse. Det vill säga: någon granskning av utförande mot uppsatt regelnivå kommer inte göras. I praktiken kommer granskning av att byggherren gjort som denne själv önskat vara det som görs.

-Vilken standard ska gälla

I de redovisade författningsförslagen anges det något motsägelsefullt att hänvisningar till standarder inte är önskvärt. Dels till följd av att standarder inte är allmänt tillgängliga och dels då standarder motverkar den utvecklingspotential och kreativitet som marknaden besitter. Samtidigt nämns att det är önskvärt att standarder tas fram och används. Enligt Nämndens uppfattning finns inga skäl att tveka på att standarder kommer att tas fram och att standarder kommer att hänvisas till. När regelverket inte i sig anger nivåer och inte heller anger vedertagna standarder uppstår emellertid frågan om vilken standard som kommer gälla för ett specifikt egenskapskrav. Hur ska marknaden och berörda aktörer kunna veta vilken standard som är gällande? Boverket anger till och med att standarder bör hållas uppdaterade vilket är en tillförlit som Nämnden i viss mån förhåller sig skeptisk till. När en standard inte längre uppdateras kommer tillförliten sannolikt förläggas till annan tillgänglig standard. Det kan till exempel vara standarder i form av lokala riktlinjer som inte i tillräcklig mån uppdateras eller framtagna branschstandarder. Det kommer också bli oförutsägbart vilken branschstandard som tillämpas i den aktuella kommunen. Är det en lokal framtagna standard eller en mer landsomfattande?

- Fördyrande för såväl byggherrar som för kommunen

Omfattande redovisningar kommer att krävas från den sökandes sida innan startbesked kan utfärdas. Sannolikt kommer konsultkostnader uppstå i mycket större utsträckning än idag. Nämnden ställer frågan om vem som kommer att stå för den kostnaden. Sannolikt så är det byggherren eller köparen

som betalar. Regeländringen innebär utifrån detta ett fördyrande av marknaden. Även den tidigare nämnda ökade tidsåtgången kommer fördyra byggherrarnas projekt.

- Svårigheter i överklagningsprocesser och i tillsynsskeden

Vid en prövning efter meningsskillnader kommer ställning behöva tas till om den godtagna och redovisade lösningen för att uppfylla ett visst funktionskrav varit korrekt. Att inte ha ett tydligt regelverk att hänvisa till kommer då bli försvårande. Frågan uppstår om det är byggherren som redovisat en bristfällig lösning eller har byggnadsnämnden godtagit en bristfällig lösning? Det kommer bli svårt för byggnadsnämnden att förelägga en byggherre att bringa ett byggnadsverk i ordning när det först kommer att krävas en utredning om vilken lösning som ska gälla i det specifika fallet. Vidare kan frågan ställas om vem som ska stå för kostnaden för utredning vid anmälan om att ett byggnadsverk inte uppfyller egenskapskravet. Idag kan det i viss utsträckning utredas huruvida den standard som anges via regelverket uppfylls. Samma enkelhet finns inte vid en utredning mot ett icke befintligt standardiserat regelverk.

-Uppfattning om att byggherrar önskar förutsägbarhet

Vad Nämnden erfar så är det önskvärt från byggherrarnas sida att det finns en tydlighet, en standard och en förutsägbarhet. Byggherrar vill kunna planera sina projekt, ha handfasta regler om vad som gäller. Vid meningsskillnader i olika ärenden mellan byggherrar och byggnadsnämnden är det önskvärt att ha tydliga regelverk att luta sig mot även tolkningen av bestämmelsen skiljer. Det är inte önskvärt att diskussionen handlar om vilken standard eller vilket numeriskt mått som ska gälla.

Helhetsintrycket av regelförändringen

Nämnden finner syfte och mål med förslagen till de s.k. möjligheternas byggregler goda. Att ta bort de allmänna råden för att inte låsa lösningar kan enligt Nämndens mening öppna för ett mer mångfasetterat sätt att uppfylla gällande funktionskrav på. Att inte hänvisa till standarder har redan nämnts som förståeligt utifrån standardernas otillgänglighet. Nämnden finner dock att de konsekvenser som redovisats ovan är så pass betydande och sannolika att förslaget i sin helhet inte uppfyller syftet och målet med förändringen. Nämnden ser inte att förändringen kommer att leda till mer unison bedömning eller likvärdig hantering. Nämnden ser inte heller att systemet leder till ökad förutsägbarhet och enkelhet för marknaden att skapa fler innovativa och kreativa sätt att uppfylla funktionskraven på.

Sammantaget finner Miljö- och byggnadsnämnden att förslaget leder till betydande konsekvenser på sådant vis att förslaget ej kan tillstyrkas.

Nedan följer en sammanställning av synpunkter på respektive paragraf

Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader

Nämnden avstyrker:

att 2 kap. 6 § får preciseringsnivå A. Föreskriften bör klargöra måttangivelser för minsta tillåtna öppningar mellan plansteg.

att 2 kap. 8 § får preciseringsnivå A. Föreskriften bör klargöra minsta tillåtna stegdjup alternativt ett lämpligt måttförhållande mellan stegdjup och steghöjd (t.ex. motsvarande trappformeln)

att 2 kap. 8 § inte gäller för ramper på så sätt att början och slutet på rampen tydligt markeras. Personer kan ha både nedsatt rörelseförmåga och nedsatt synförmåga.

att 2 kap. 8 § normaliserar att trappor kan projekteras och utformas med trappsteg i avvikande höjder inom ett och samma trapplopp. Trappsteg med avvikande höjd bör aldrig vara den primära inriktningen vid projektering och utformning av trappor.

att 2 kap. 10 § får preciseringsnivå A. Föreskriften bör bibehålla de måttangivelser som finns i nu gällande byggregler, 8:2321 BBR

att 2 kap. 11 § får preciseringsnivå A. Föreskriften bör bibehålla de måttangivelser som finns i nu gällande byggregler, 8:2321 BBR

att 2 kap 12 § inte ställer krav på ledstänger på båda sidor om trappor och ramper. Detta för trappor och ramper som ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta för att underlätta för personer med nedsatt rörelseförmåga i ena sidan av kroppen. Förslaget innebär att personer inte kan använda samma trappor och ramper för att ta sig in eller ut, upp eller ner.

att 2 kap 24 § får preciseringsnivå A. Föreskriften bör kompletteras vid vilken fasadhöjd och taklutning som snörasskydd bör finnas över entréer. Detta för att minimera risken att krav på snörasskydd ställs i större omfattning än i nu gällande byggregler.

att 2 kap. 28 § inte hänvisar till lämplig standard och saknar tydlighet som finns i nu gällande byggregler. När tydligheten försvinner finns det också en risk att barnsäkerheten brister

att 2 kap. 29 § saknar information om att markeringarna ska vara synliga även vid olika ljusförutsättningar (mörker/dagsljus)

att 2 kap. 32 § saknar temperaturangivelser som i nu gällande byggregler

att 2 kap. 35 § inte klargör att en utslagsvask ska placeras i samma inredningslängd som spisen. Lydelsen i nu gällande byggregler innebär ökad säkerhet, i synnerhet för barn, som befinner sig i utrymmet samtidigt.

Nämnden ställer sig frågande till:

att 1 kap. 9 § inte hänvisar till bygghandlingar

att 2 kap. 4 § inte klargör att säkerhetsanordningar inkluderar både säkerhetsbeslag och spärranordningar

att 2 kap. 10 § inte klargör att ramper ska ha skydd som förhindrar avåkning

att 2 kap. 14 § inte klargör att skydd vid öppningar i byggnader bör ha lämpliga anordningar

Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Nämnden ställer sig frågande till

att 1 kap. 9 § inte hänvisar till bygghandlingar