

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

Plats	Stora Sessionssalen, kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 18 januari 2022, kl. 16.30-18.03	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Leif Lindblad (M) vice ordförande Beatrice Palmgren (M) ledamot Lennart Nilsson (S) ledamot Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Jennie Raneke, nämndsekreterare Helene Blom, tillförordnad förvaltningschef Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Christopher Bohlin, bygglovhandläggare Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Katerina Katsanikou, stabschef, §§ 1-2 Magnus Nordén, controller, § 1	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-01-25	Paragraf 1-15
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Emma Köster Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Utdragsbestyrkande	
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ	Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2022-01-18		
Paragrafer	1-15		
Datum när anslaget sätts upp	2022-01-27	Datum när anslaget tas ned	2022-02-18
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset i Lomma		
Underskrift	Jennie Raneke		
	Anslaget har signerats digitalt		

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 1

Dnr MB22-1

Information**Ärendebeskrivning**

Tillförordnad miljö- och byggchef Johan Persson informerar om

- uppstart av trängseltillsyn.
- automatisering av livsmedelsregistrering och riskklassning.

Tillförordnad miljö- och byggchef Johan Persson presenterar ny controller.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 2

Dnr MB22-28

Verksamhetsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen 2022 för hörande

Ärendebeskrivning

Förvaltningschefen får ett uppdrag från respektive nämnd i organisationen i form av en nämndsplan. Med nämndsplanen som utgångspunkt upprättar förvaltningschefen en verksamhetsplan som beskriver hur uppdraget ska utföras för att nå målen och vem som ska utföra det. Verksamhetsplanen har ett ettårigt perspektiv och gäller för hela förvaltningen.

Verksamhetsplanen anger också förvaltningens särskilda fokus. Dessa områden har inte en direkt koppling till de politiska målen, utan är områden som förvaltningens ledningsgrupp bedömer som extra viktiga att lägga fokus på under det kommande året. Verksamhetsplanen ska sättas i relation till de resurser förvaltningen har till sitt förfogande och övriga förutsättningar. Planen fastställs av förvaltningschefen i januari varje år efter hörande hos berörd nämnd/berörda nämnder. I samband med delårs- och årsbokslut följs aktiviteterna i verksamhetsplanen upp inom respektive förvaltning.

Samråd

Samråd har skett internt på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Barnkonsekvensanalys

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/staben 2022-01-09

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

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av förslaget för verksamhetsplan för 2022.

./ . Bilaga

Justerare	Utdragsbestyrkande
Protokollet har justerats digitalt	



Verksamhetsplan 2022

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

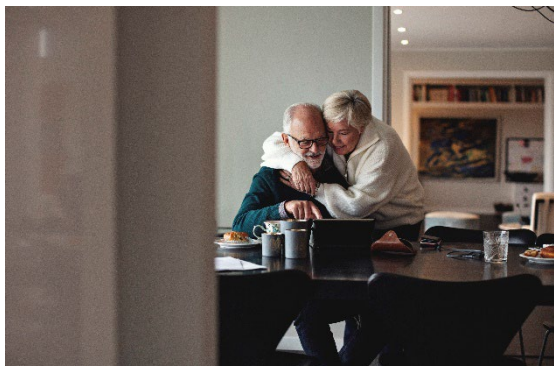
Vår vision

Lomma kommun erbjuder en attraktiv och trygg livsmiljö mitt i Öresundsregionen.

Här vill människor leva, verka och utvecklas. Vi värnar om invånarna, miljön och havet. Lomma kommun står för utveckling och hög kvalitet.



Våra övergripande mål



Kvalitet i framkant

Lomma kommun ska leverera välfärdstjänster och service av hög kvalitet med invånaren i fokus.

Lomma kommun finns till för invånarna och vi sätter människan i centrum. All verksamhet kännetecknas av hög kvalitet. En förutsättning för det är att kommunen är en attraktiv arbetsgivare som har tillit till medarbetarnas kompetens. Arbete med utveckling och förbättringar är ständigt i fokus. All verksamhet bedrivs effektivt och innovativt

Trygghet i livets alla skeden

I Lomma kommun ska invånaren vara trygg i livets alla skeden.

Oavsett ålder och förutsättningar känner sig våra invånare trygga i kommunens verksamheter och i offentliga miljöer. Genom ett aktivt och förebyggande arbete skapar vi förutsättningar för en säker livs- och boendemiljö. Lomma är Sveriges tryggaste kommun att leva i.



Balanserat hållbarhetsarbete

Lomma kommun ska bedriva ett balanserat hållbarhetsarbete med kommande generationer i åtanke.

Lomma kommun säkerställer en långsiktig hållbar befolkningsutveckling där hänsyn tas till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi värnar om klimatet och utvecklar gröna och blå naturvärden. Vi verkar för ett samhälle med god hälsa där människor känner ömsesidig respekt för varandra. I Lomma kommun uppnås en god ekonomisk utveckling och hushållning

Den kommunikativa kommunen

Lomma kommun ska vara en öppen och kommunikativ organisation där invånarna känner ett högt förtroende för verksamheten.

Dialog och öppenhet ökar förtroendet för Lomma kommun och även för demokratin i stort. Vi kommunicerar proaktivt med invånarna, omvärlden och i organisationen. Både invånare och kommunens medarbetare upplever bra möjligheter till delaktighet och inflytande ur sina olika perspektiv.

Inledning

Förvaltningschef får ett uppdrag från respektive nämnd i organisationen i form av en nämndsplan. Nämndsplanen gäller under en mandatperiod (fyra år) och ses över årligen. Planen består av mål som beskriver vad som ska uppnås och när i tiden som det ska ske. Med nämndsplanen som utgångspunkt upprättar förvaltningschefen en verksamhetsplan som beskriver hur uppdraget ska utföras för att nå målen och vilken avdelningen/enhet som ska utföra det. Verksamhetsplanen har ett ettårigt perspektiv och gäller hela förvaltningen.

Verksamhetsplanen anger också förvaltningens särskilda fokus. Dessa områden har inte en direkt koppling till de politiska målen, utan är områden som förvaltningens ledningsgrupp bedömer som extra viktiga att lägga fokus på under det kommande året.

Verksamhetsplanen ska sättas i relation till de resurser förvaltningen har till sitt förfogande och övriga förutsättningar. Planen fastställs av förvaltningschefen i januari varje år efter hörande hos berörd nämnd/berörda nämnder. I samband med delårs- och årsbokslut följs aktiviteterna i verksamhetsplanen upp inom respektive förvaltning.

Verksamhetens ansvar och uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag är att genomföra de av samhällsbyggnadsnämndens och miljö- och byggnadsnämnden beslutade mål, övriga beslut och givna uppdrag, samt att bedriva myndighetsutövning i enlighet med gällande lagstiftningar. Uppdragen ska utföras effektivt, med hög kvalitet och god service.

Förvaltningen har sin styrka i medarbetarnas samspel, engagemang och kompetens. Vi är en förvaltning med ett brett ansvarsområde där de flesta frågor hänger ihop. För att vi ska vara effektiva i vårt genomförande krävs en organisationsstruktur där kompetens och resurser optimeras.

Verksamheten ska bedrivas i en god samarbetsanda både inom förvaltningen och med övriga förvaltningar. Vi ska ha en god personalpolitik där det finns utrymme för utveckling och delaktighet. Vi tror på frihet under ansvar där vi ger den enskilde möjlighet att forma sin arbetsdag men där vi också ställer krav på genomförande och engagemang. Vi ska alltid arbeta för helheten och aktivt delta i den gemensamma utvecklingen av organisationen.

Vi bemöter varandra, förtroendevalda, invånare och byggaktörer på ett respektfullt sätt. Kommunens värdegrund ska alltid vara vägledande för oss.

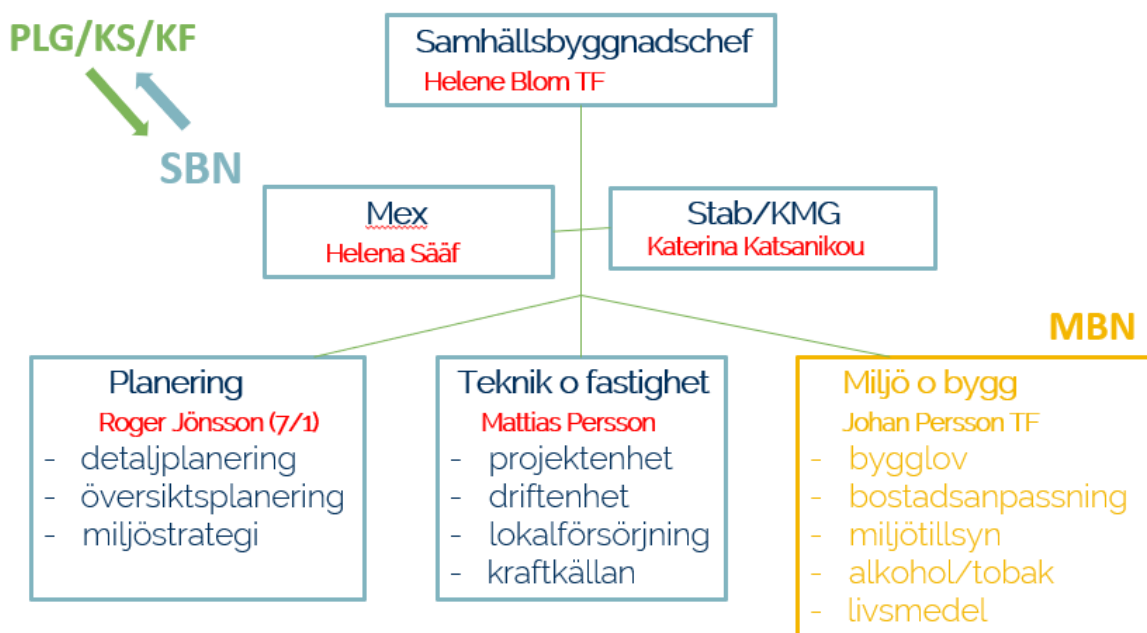
Vi stärker vår organisation och optimerar våra resurser. Vi utvecklar vår projektstyrning och ser över vår driftorganisation. Vi workshoppas, swot-analyserar och löser frågor i projektgrupper. Vi digitaliserar samhällsbyggnadsprocessen. Vi tydliggör och stärker ledarrollen och intensifierar ledningsgruppens arbete. Vi jobbar i mellanrummen, samspelar utanför stuprören och skapar samtidigt en attraktiv, utvecklande och rolig arbetsplats.

Ledningsgruppen

Förvaltningens ledningsgrupp består av förvaltningschef, avdelningschefer, stabschef samt mark- och exploateringschef. Ledningsgruppen fungerar som förvaltningens överordnade samordningsorgan och arbetar i första hand med strategiska, resursmässiga och övriga organisatoriska frågor. Ledningsgruppen har en viktig roll i förvaltningens personalpolitik samt strävan mot en ökad samordning och enhetlighet både inom och utanför förvaltningen.

Organisation

I samhällsbyggnadsförvaltningen ingår tre avdelningar, teknik-och fastighetsavdelningen, planeringsavdelningen samt miljö- och byggavdelningen. Dessutom ingår enheterna MEX och Stab/KMG.



Miljö- och byggavdelning

Avdelningens ärenden omfattar bland annat tillsyn och förebyggande informationsverksamhet inom miljö- och hälsoskyddsområdet vilket innefattar delverksamheterna hälsoskydd, livsmedelstillsyn, naturvård, smittskydd, miljöskydd och alkoholtillstånd. Avdelningens ärenden omfattar även bygglov, anmälningar, bostadsanpassning, tillstånd och tillsyn som berör nybyggnation, befintlig bebyggelse och anläggningar. Miljö- och byggavdelningen är knuten till miljö- och byggnadsnämnden.

Planeringsavdelningen

Avdelningen arbetar med översiktlig fysisk planering, detaljplanering, strategiska miljöfrågor, klimatanpassning, naturvård, mark- och bostadsplanering, statistik och prognoser samt kollektivtrafik. Planeringsavdelningen arbetar fr.o.m. 220101 under samhällsbyggnadsnämnden men även mot kommunstyrelsen.

Tekniska och fastighetsavdelningen

Inom teknik och fastighetsavdelningen avdelningen hanteras både skatte- och avgiftsfinansierade verksamheter. Den avgiftsfinansierade verksamheten består sedan 2019 av två delar, hamnverksamhet och renhållning/avfallshantering. Inom den skattefinansierade verksamheten ingår att svara för skötsel av våra gator, parker och stränder samt verka för en god trafikmiljö och trafiksäkerhet, projektera, bygga och underhålla gator, vägar, parker och allmänna platser i kommunen.

Avdelningen förvaltar kommunens bebyggda fastigheter som t.ex. skolor, förskolor, lokaler samt idrottsanläggningar. Avdelningen är kommunens byggherre och planerar, upphandlar och leder entreprenader vid ny-, om-, och tillbyggnad av fastighetsbeståndet. Ansvaret för kommunens strategiska lokalförsörjning finns här.

Avdelningen består sedan 210501 av en driftenhet och en projektenhet.

Teknik och fastighetsavdelningen ligger under samhällsbyggnadsnämnden.

Stabsenheten och KMG

Staben ger ett allmänt stöd till hela förvaltningen och de nämnder som är knutna till förvaltningen. Här ingår arbetsuppgifter som diarietjänst, expediering, arkivering, fakturering, mål- och kvalitetsarbete, projektstöd, kommunikationsstöd, samordnande av remisser, m.m. Vissa arbetsuppgifter såsom ekonomi, IT, personal m.m. hanteras av andra förvaltningar.

Kart-, mät- och GIS enheten (KMG) ajourhåller kommunens primärkarta, utför mätningar, utstakningar, skapar nybyggnadskartor och grundkartor samt utför GIS-uppdrag av olika slag. Enheten har en kommunövergripande serviceroll och möjliggör att insamlad lägesbunden information är lättillgänglig både för intern- och extern användning. Enhetens service sträcker sig över samtliga förvaltningar i Lomma kommun. Ansvaret för stab och KMG ligger under samhällsbyggnadsnämnden.

Mark och exploateringsenheten

Driften av mark och exploateringsenheten ligger fr.o.m. 220101 under samhällsbyggnadsnämnden men beslut om exploateringsavtal och markköp tas av kommunstyrelsen.

Riktat mål från kommunfullmäktige (SBN)

Samhällsbyggnadsnämnden tillhandahåller långsiktigt ändamålsenliga lokaler med hög nyttjandegrad och kostnadstäckning

Det är viktigt att uppnå en god, effektiv och flexibel hushållning med lokaler till kommunens verksamheter. Lokalerna ska vara anpassade efter verksamheternas behov och det är väsentligt med en fungerande dialog mellan hyresvärd och hyresgäster. Det är också viktigt att säkerställa att kommunens fastighetsbestånd förvaltas genom ett planerat och långsiktigt underhåll så att fastigheternas värde bevaras.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål kvalitet i framkant. Målet bidrar också till kommunens övergripande mål om den kommunikativa kommunen. Genom att god kommunikation mellan hyresvärd och hyresgäster skapar vi ett högt förtroende både för invånare och medarbetare.

Indikator

Evimetrix

Målet mäts genom en nationell undersökning, Evimetrix, som mäter olika variabler bland kommunala fastighetsbolag. Resultatet består i ett totalindex som omfattar delmomenten NKI, lokalerna, ansvarsfördelning och yttre miljö. Det finns även möjlighet att studera de olika delmomenten mer i detalj. Mätningen ska genomföras årligen. Från 2019 har totalindex stigit de senaste åren från 55 till 63 (år 2020). Målvärdet för perioden 2019-2021 har varit 58.

Insatsområden

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Utveckla samarbetet med lokalhyresgäster	Utveckla samverkansprocesser tillsammans med verksamheter och nämnderna	pågår
Utveckla en strategisk underhållsplan	Fortsätta arbetet med den strategiska underhållsplanen för att förbättra dialog med brukare och underlätta planering, prioritering och styrning av de korta och långsiktiga behoven i kommunens befintliga fastighetsinnehav.	pågår

Nämndsmål 1

Medborgarna upplever att gator och vägar är väl underhållna och trafiksäkra

Detta har varit ett nämndsmål en längre period och medborgarnas betyg i SCB:s medborgarundersökning har, sett tillbaka i tiden, varit bland det högsta i landet. Det är viktigt att den höga kvaliteten bibehålls framöver.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om trygghet i livets alla skeden. Genom att gator och vägar är väl underhållna och är trafiksäkra för alla skapar vi förutsättningar för en säker livs- och boendemiljö.

Målet bidrar också till det övergripande målet om balanserat hållbarhetsarbete. Genom att skapa förutsättningar för mer hållbar trafik värnar vi om klimat och god hälsa.

Indikator

SCB:s medborgarundersökning

Målet mäts via Statistiska centralbyråns (SCB) medborgarenkät gällande invånares nöjdhet med gatu- och väghållning. Mätningen innefattar fyra delmoment (belysning, underhåll och skötsel, snöröjning och trafiksäkerhet). Målet är att medborgare ska uppleva att gator och vägar är väl underhållna och trafiksäkra. Vid senaste mätningen år 2020 hade kommunen ett index på 63, vilket är en liten nedgång från 2019 (index 66). Genomsnittet i Sverige ligger på index 55 och bästa kommun i mätningen hade ett index på 65.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter	Satsningar på säker infrastruktur för gång- och cykeltrafikanter	Pågår
Underhåll av beläggningar	Kontinuerligt investera i beläggningar på kommunens väg- och cykelvägnät	Pågår

Nämndsmål 2

Medborgarna upplever att det är tryggt, rent och välskött i utomhusmiljön

Särskilt fokus ska läggas på en välskött utomhusmiljö. Enligt polisens trygghetsundersökning signalerar nedskräpning och skadegörelse i sig en otrygghet.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om trygghet i livets alla skeden. Genom att de offentliga miljöerna sköts och upplevs trygga skapas förutsättningar för en säker livs- och boendemiljö.

Indikator

SCB:s medborgarundersökning

Som en indikator på trygghet följs målet upp i SCB:s medborgarundersökning med frågan ”Hur tryggt och säkert kan du vistas utomhus på kvällar och nätter”.

Polisens trygghetsundersökning

Som en indikator på välskött utomhusmiljö följs målet upp i Polisens trygghetsundersökning med ett mått på medborgarnas bedömning/nöjdhet av nerskräpning.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Minskad nedskräpning	Beteendeförändrande åtgärder	Pågår
Vandalism och klotter i den offentliga miljön	Vandalism, klotter och annan nedskräpning åtgärdas omgående samt alltid polisanmälas.	Pågår

Nämndsmål 3

Kommunens fastigheter är energisnåla

I enlighet med kommunens miljömål ska miljöpåverkan i kommunens fastighetsbestånd minskas genom investeringar i energieffektiviseringar. Vidare finns krav på att nya byggnader ska vara energisnåla samt ge möjlighet till mikroproduktion av el/energi.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om balanserat hållbarhetsarbete. Genom att kommunens fastigheter blir mer energisnåla värnar vi om klimatet.

Indikator

Egen mätning av energiförbrukningen

Energiförbrukningen mäts i en egen mätning som ”energiförbrukning i snitt kWh/kvm lokalyta (graddagsjusterad). Energiförbrukningen ska år 2023, enligt energiplanen, ha minskat med minst 8% jämfört med 2019.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Energibesparing	Ventilationsanläggningar byts ut	Pågår
Minskade driftkostnader	Belysning bytts succesivt ut till mer energisnål och mindre underhållskrävande armatur.	Pågår
Utreda möjligheter till solceller	Inventera kommunens befintliga fastighetsbestånd i syfte att se var installation av solfångare är möjlig.	Pågår

Nämndsmål 4

Kommunikation med medborgarna kring fysiska åtgärder är proaktiv och lättillgänglig

Dialog och öppenhet ökar förtroendet för Lomma kommun och även för demokratin i stort. Vi kommunicerar proaktivt med invånarna, omvärlden och organisationen. Både invånare och kommunens medarbetare upplever bra möjligheter till delaktighet och inflytande ur sina olika perspektiv.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om den kommunikativa kommunen. Genom kommunikation kring de fysiska åtgärder som utförs ökar medborgarnas möjlighet till delaktighet och inflytande.

Indikator

Egen undersökning

Målet följs upp i en egen mätning där kommuninvånare får svara på frågor kopplade till kommunens kommunikation.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Utveckla kommunikationen med medborgarna	Vidareutveckla den proaktiva kommunikationen kring pågående och kommande projekt -informeras om stora såväl som små händelser i sin omgivning	Pågår

Nämndsmål 5

För att minska klimatpåverkan är kommunens tjänsteresor och transporter fossilbränslefria

I kommunens miljöpolicy tydliggörs att kommunen ska vara en förebild och på olika sätt minska sin klimatpåverkan. I energi- och klimatplanen anges att kommunens verksamheter inte ska använda fossila bränslen i kommunens transporter, resor eller köpta tjänster. Idag är el- och fjärrvärmeförsörjningen till kommunens verksamheter och byggnader i princip helt fossilbränslefri. När det gäller användningen av fossilt bränsle i egna transporter, resor eller köpta transporttjänster har emellertid ambitionerna inte uppnåtts. Därav behöver utsläppen från bil- och flygresor minska avsevärt. För kommunens politiker och medarbetare ska, i enlighet med kommunens resepolicy, gång eller cykel vara det självklara, när så är möjligt. Effekterna av arbetet ska leda till minskad klimatpåverkan.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om balanserat hållbarhetsarbete. Genom att kommunens tjänsteresor och transporter blir fossilbränslefria värnar vi om klimatet.

Indikator

Utsläpp av koldioxidekvivalenter

I strävan efter 100 procent fossilbränslefria transporter får kommunens utsläpp från fossilbränsle drivna transporter år 2020 uppgå till maximalt 120 ton, och fram till 2023 ska utsläppen mer än halveras jämfört med 2018 (till 78 ton). Samtliga utsläpp från fossilbränsle drivna transporter ska klimatkompenseras (med metod certifierad av Gold standard om inte annan metod utvecklats inom kommunens energi- och klimatarbete).

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Övergång till fossilbränslefria fordon och transporter	Mobilitetssamordning, beteendepåverkan och övergång till miljöbilar. En förstudie görs för mobilitetssamordningstjänstens omfattning och uppgifter och var tjänsten organisatoriskt ska placeras.	Under 2022.
Utveckling av upphandlings- och inköpsprocessen med avseende på klimatpåverkan	Skärpa kravställning kring utsläppsredovisningar från exempelvis entreprenad.	Under 2022.
Beteendepåverkande kommunikation	Följa upp den klimatpåverkan som kommunens tjänsteresor och transporter har och kommunicera ut resultaten i syfte att påverka medarbetarnas såväl som medborgarnas beteende.	Under 2022

Riktat mål från kommunfullmäktige (MBN)

Invånare och företag är nöjda med den service som bygglovsverksamheten erbjuder

Många invånare och företag kommer i kontakt med kommunen genom bygglov. Invånarnas upplevelse av myndighetsutövning är viktigt för förtroendet för kommunen. God service inom bygglovshanteringen är också väsentligt för ett gott lokalt företagsklimat och en av de aspekter som ligger till grund för till exempel Svenskt näringslivs ranking av kommuner. En god service i bygglovsprocessen avser bland annat tillgänglighet, bemötande, rättssäkerhet samt möjligheten till information och dialog under ärendets gång.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål om den kommunikativa kommunen. Genom att kommunicera proaktivt med kommunens invånare och företag som kommer i kontakt med bygglovsverksamheten skapas högt förtroende för verksamheten. Målet bidrar också till kommunens övergripande mål kvalitet i framkant.

Indikator

SKR:s servicemätning Insikt

Insikt är en servicemätning av kommunens myndighetsutövning som SKR genomför och ger en indikation på hur nöjda företag och invånare är med kommunens bygglovverksamhet. Nöjdheten (NKI) hos företagare mäts i första hand, men kommunerna har även möjlighet att mäta nöjdheten hos privatpersoner, ideella föreningar och offentliga organisationer, vilket nämnden gör sedan 2018.

Kunderna får i en enkät besvara frågor om kommunernas service vad gäller information, tillgänglighet, bemötande, kompetens, rättssäkerhet och effektivitet. De får också göra en helhetsbedömning om kommunernas service. Det är helhetsbedömningen som ligger till grund för måttet "nöjd-kund-index" (NKI). Resultaten utgör ett konkret verktyg för förbättringsarbete och resultat kan följas i webbportalen i nära anslutning till fattat beslut. Nämnden följer utvecklingen månadsvis.

Resultatet redovisas i indexsiffror mellan 0 och 100, alltså en NKI-gradering där 80 eller högre: Mycket högt resultat, 70 till 80: Högt resultat, 62 till 69: Godkänt resultat, 50 till 61: Lågt resultat, 50 eller lägre: Mycket lågt resultat.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Utvecklingsarbete	Utveckling av verksamheten med fokus på att förbättra den upplevda servicen, effektivisera processerna och korta handläggningstider för kunden.	Pågår
Offensiv kommunikation	Våga vara tydliga i ett tidigt skede i dialogen med kunden. Fokus kommer att vara rådgivning, vägledning och förståelse för kundens behov och upplevelser.	Pågår
Innovativ myndighetsutövning	Nya innovativa handläggnings-, kommunikation- och informationssätt.	Pågår
Attraktiv arbetsgivare	Få medarbetare att trivas, vilja stanna och fortsätta utvecklas individuellt, som grupp och i samspel med andra människor	Pågår

Nämndsmål 1

Förtroendet för hur nämnden bedriver sitt tillsynsansvar är högt bland företagare och medborgare

Flertalet parametrar bedöms vara aktuella för att skapa ett förtroende för hur nämnden bedriver sitt tillsynsansvar. Framförallt behöver nämnden genomföra den tillsyn som bedöms vara prioriterad och som beslutas inför varje verksamhetsår. Utöver att tillsyn genomförs enligt planen behöver även inkommande klagomål och tillsynsärenden från medborgare prioriteras.

Att prioritera inkommande klagomål och skyndsamt göra en opartisk och rättssäker bedömning stärker förtroendet och visar på att nämnden effektivt genomför sitt tillsynsuppdrag.

Att förtroendet för nämndens tillsynsansvar är högt är inte bara kopplat till den tillsyn som bedrivs utan även till de insatser som kommer att genomföras med anledning av nämndsmål 1.

Målet bidrar till kommunens övergripande mål trygghet i livets alla skeden.

Indikator

Tillsyn enligt beslutad tillsynsplan

Uppföljning av inplanerade aktiviteter sker löpande och under september månad genomförs en detaljerad nulägesanalys.

Uppföljning av tillsynsärenden

Uppföljning av byggenhetens pågående tillsynsärenden sker månadsvis.

Insatsområden	Aktiviteter	När i tiden ska det ske?
Proaktiv tillsyn	Förebyggande och uppsökande tillsyn och skyndsamt handlägga inkommande anmälningar	2022

Särskilt fokus

Ledningsgruppen inom Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån de övergripande målen formulerat förvaltningsövergripande mål och aktiviteter. De förvaltningsövergripande aktiviteterna ansvarar ledningsgruppen för.

Varje avdelning/enhet ansvarar för att utifrån de förvaltningsövergripande målen formulera aktiviteter med särskilt fokus under 2022 som bidrar med att målen uppnås.

De förvaltningsövergripande målen är:

- Trygghetsperspektivet ska alltid finnas i projekt som drivs av förvaltningen
- Vi förflyttar oss från reaktiv till offensiv kommunikation
- Vi är modiga och fokuserar på det som förenklar och skapar värde för invånarna
- Hållbarhet äger vi gemensamt från idé till drift

Förvaltningsövergripande aktiviteter 2022:

- Fortsätta utvecklingsarbetet med sammanhållen samhällsbyggnadsprocess genom digitalisering av detaljplaner, automatisering, utveckling av kartportal, digital tvilling.
- Fokus på strategi och hållbarhet i kommande projekt.
- Utveckla metod och implementera arbete med "tidiga skeden".
- Implementera värderosmodellen brett i förvaltningens verksamheter.

- Utveckla dialogprocessen med invånare och byggaktörer, bl.a. med förvaltningens nya "dialogsläp" som underlättar samtal och dialog utomhus där invånarna finns.
- Klimatsäkringsprojekt påbörjas för att kunna skydda och utveckla framför allt tätorten Lomma men även annan lågt liggande bebyggelse i kommunen.
- Budgeten för 2022 medger ett ökat underhåll i kommunens fastigheter.
- Samordnad förbättrad grönyteskötsel med speciellt fokus på skolgårdar vid skolavslutning och skolstart. Extra medel har tilldelats för 2022.
- Nytt kommunhus och ny gymnasieskola / Bjärreds vångar / Malmövägen är kommunens tre viktigaste stadsbyggnadsprojekt och behöver extra fokus på genomförande och framdrift.
- Delningsekonomi ska utvecklas och ett fokusprojekt för det är mobilitetshuset Bjärreds vångar. Fokus på att inrätta den nya tjänsten mobilitetssamordnare, samt funktion för den allmänt tillgängliga entréväningen i det framtida kommunhuset och sist men inte minst satsningen på att Fritidsbanken ska etableras i Lomma kommun.

Budget

Samtliga åtgärder inom verksamhetsplanen hanteras inom ordinarie drift och investeringsbudget.

Uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhetsplanen ska ske på arbetsplatsträffar och i ledningsgruppen.

Aktiviteter som genomförs under året i verksamhetsplanen ska följas upp i samband med delår- och årsbokslut.

au § 3

Dnr MB20-1652

NN**Olovligt byggande av plank, beslutande om sanktionsavgift samt föreläggande om ansökan om bygglov****Ärendebeskrivning**

På aktuell fastighet har förändringar av befintligt plank vidtagits. Del av plank har ändrats så att liggande bytts till stående brädor samt att höjden förändrats. Byggenheten har vid två tidigare tillfällen avskrivit aktuellt ärende. Enheten har vid dessa tillfällen gjort bedömningen att det som utförts i aktuellt fall inte varit en sådan väsentlig ändring som kräver bygglov. Ärendet har överklagats till Länsstyrelsen som nu kommit till en annan slutsats än den som byggenheten kommit till.

I beslut från Länsstyrelsen i Skåne, daterat 2021-05-27, Dnr 403-6962-2021, görs bedömningen att den del av planket som består av stående brädor inte kan anses utgöra en bygglovsfriad renovering av befintligt plank. Det krävs därmed bygglov för den delen av det uppförda planket på fastigheten NN. Planket har uppmätts till 8,5 meter. Det finns varken lov eller startbesked för aktuell åtgärd. Någon bygglovsansökan har inte inkommit i efterhand.

Förutsättningar

NN är belägen inom detaljplanelagt område. Det krävs bygglov för att väsentligen ändra plank. Detta enligt 6 kap. 1 § sjunde punkten plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

Det ankommer på byggnadsnämnd att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och eventuellt förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Murar och plank

Riktlinjer för murar och plank antagna av Miljö- och byggnadsnämnden den 27 april 2021.

Enligt kommunens riktlinjer för murar och plank definieras en inhägnad, som är högre än 1,2 m från marken, som ett plank oavsett genomsiktighet eller materialval.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 3 (forts)

Dnr MB20-1652

Kommunicering

Fastighetsägaren har i skrivelse av den 30 december 2021 informerats gällande frågan om lov och eventuella sanktionsavgifter. Fastighetsägaren har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Yttrande har inkommit från fastighetsägaren.

Bedömning

Länsstyrelsen har återförvisat ärendet gällande den del av planket som har stående brädor till nämnden för ny handläggning. Vid handläggning av ärendet har byggenheten kommit fram till att planket med stående brädor med en löplängd 8,5 m väsentligen har ändrats från tidigare utformning. Brädorna har tidigare varit liggande och lägre än nuvarande. Utifrån den slutsats som överinstans (Länsstyrelsen) kommit till i ärendet är den åtgärd som utförts att hänföra till en bygglovspliktig ändring av den aktuella delen av planket. Byggenheten som tidigare bedömt åtgärden som tillåten på platsen finner ingen anledning till att nu inte tillåta den förändring som vidtagits. Dock aktualiseras frågan om sanktionsavgift och föreläggande om att söka bygglov i efterhand.

Fråga om sanktionsavgift

Byggenheten har utrett frågor om sanktionsavgift för de åtgärder som bedömts lovpliktiga, det vill säga väsentlig ändring av plank.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

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

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL

Byggsanktionsavgift enligt 9 kap. 12 § PBF för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 eller 6 kap. § 1 PBL eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 § innan Miljö- och byggnadsnämnden gett ett startbesked är 0,025 prisbasbelopp vilket motsvarar 1190 kr (0,025 * 47 600 kr) med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter vilket motsvarar 4 046 kr (8,5*0,01*47 600 kr). Den aktuella åtgärdens löpmeter uppmäts till 8,5 meter. I detta fall blir kostnaden totalt 5 236 kronor.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 3 (forts)

Dnr MB20-1652

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

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

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. NN har i skrivelse av den 29 december 2021 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN ska betala en sanktionsavgift på 5 236 kr för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Fråga om föreläggande att söka bygglov

Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska miljö- och byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Detta enligt 11 kap. 17 § PBL.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område.

Det är byggenhetens bedömning att lov för aktuellt plank sannolikt kan ges i efterhand.

Ett lovföreläggande att söka bygglov för plank ska således riktas mot lagfaren fastighetsägare NN.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 3 (forts)

Dnr MB20-1652

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-12-30

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

- Fastighetsägaren NN föreläggs att söka bygglov för planket med stående brädor mot söder på fastigheten NN. Ansökan ska vara inkommen senast **två månader** efter att ni tagit emot detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 17 § Plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Fastighetsägaren NN ska betala en byggsanktionsavgift på 5 236 kr för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Information

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

Konto	3013
Ansvar	531
Verksamhet	2153

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 4

Dnr MB21-1035

NN**Ibrukttagande av byggnad före slutbesked****Ärendebeskrivning**

Vid slutsamråd på aktuell fastighet den 13 juli 2021 noterades att de delar som omfattades av bygglov och startbesked redan tagits i bruk utan slutbesked. Tillbyggnaden i fråga är ett garage som har inretts till fullo med bilar samt diverse hyllor och bänkar.

Rättelse, som i detta fall är att tömma garaget på dess lösa inredning, fordon med mera, har inte vidtagits.

Förutsättningar

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Detta enligt 11 kap. 5 § plan-och bygglagen (PBL 2010:900).

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

Kommunicering

Sökande har i skrivelse av den 16 september 2021 informerats gällande eventuella sanktionsavgifter. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit inte inkommit.

Bedömning

Det framgår tydligt i de två startbesked som beslutats den 4 mars 2021 att byggnaden inte får tas i bruk före det att slutbesked har utfärdats. Då byggnaden uppenbarligen har tagits i bruk när byggenheten besökte fastigheten vid slutsamrådet och rättelse inte har vidtagits gör byggenheten bedömningen att det är fråga om en överträdelse av 10 kap. 4 § PBL.

Fråga om sanktionsavgift

Byggenheten har utrett frågor om sanktionsavgift för överträdelsen i fråga.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 4 (forts)

Dnr MB21-1035

tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. Detta enligt 11 kap. 51 § PBL.

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

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse har inte vidtagits för det att slutbesked utfärdats.

Byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk före slutbesked är enligt 9 kap. 20 § PBF 0,1 prisbasbelopp vilket motsvarar 47 600 kr (0,1 * 47 600 kr). Därutöver ska en tilläggsavgift om 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser tas ut minskat med 15. Den arean har beräknats till 102 kvadratmeter, vilket innebär att tilläggsavgiften motsvarar 4 141 kr (87*0,001*47600 kr). Total byggsanktionsavgift blir därmed **8 901**.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
 2. den som begick överträdelsen, eller
 3. den som har fått en fördel av överträdelsen.
- Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

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

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften kommer att drabba får sådan information från nämnden att han kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägaren NN har i skrivelse av den 16 september erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

au § 4 (forts)

Dnr MB21-1035

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN, ska betala en sanktionsavgift på 8 901 kronor för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-12-29

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

- Fastighetsägaren NN ska betala en byggsanktionsavgift på 8 901 kronor för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Information

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

Konto	3013
Ansvar	531
Verksamhet	2153

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 5

Dnr MB21-1606

BJÄRRED 5:2, Fågelsångsvägen 1
Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av en 24,75 kvm stor komplementbyggnad med fasader i träpanel och tak i svart papp på fastigheten Bjärred 5:2. Byggnaden avses i ansökan att placeras 3,3 m från fastighetsgräns i väst och 4,5 m från fastighetsgräns i söder.

Förutsättningar

Bjärred 5:2 är belägen inom detaljplanelagt område.

Gällande detaljplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Bjärred 5:2 är dock 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 5 (forts)

Dnr MB21-1606

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

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

Kommunicering

Sökande har via telefon och i granskningsyttrade meddelats om aktuella avvikelser från detaljplan och har därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. Ett yttrande har 2022-01-09 inkommit. I yttrande framgår i huvudsak att flera andra fastigheter i området överskrider byggrätten och att befintlig huvudbyggnad är placerad närmare gräns än 4,5 m.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

I gällande detaljplan finns inga bestämmelser om byggnads avstånd till fastighetsgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska 39 § byggnadsstadgan (BS) därför tillämpas som bestämmelse i planen. Detta innebär att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 m från granne. Byggnaden i fråga placeras 3,3 m från fastighetsgräns i väst vilket innebär en avvikelse från 39 § BS. Byggheten finner inte att det finns några särskilda skäl för aktuell placering då det finns möjlighet att placera byggnaden mer än 4,5 m från gräns.

Enligt gällande detaljplan får aktuell fastighet bebyggas med 252,25 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med 252 kvm. Den nya byggnaden skulle innebära att 276,75 kvm bebyggs och byggrätten överskrids med 9,7%.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 5 (forts)

Dnr MB21-1606

De sammantagna planavvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. Inte heller 9 kap. 31 § c bedöms vara tillämpbar.

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

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning

Då fastighetsägaren justerat placering och storlek så att överarean inte längre överstiger 10 procent finner arbetsutskottet ingen anledning att neka bygglov.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-11

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

- Miljö- och byggnadsnämnden meddelar bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Bjärred 5:2.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (2), HF1 är bygglovgranskning (17), justeringsfaktorer är 1,2, HF2 är teknisk granskning (13) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

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

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

au § 5 (forts)

Dnr MB21-1606

Bygglov och startbesked 4 517 kr
(mPBB x OF x ((HF1 x justeringsfaktor) + HF2) x N)
(48,3 x 2 x ((17 x 1,2) + 13) x 1,4)

Hörande av berörd 2 705 kr
(KOM x mPBB x N)
(40 x 48,3 x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 7 222 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6

Dnr MB21-1482

LOMMA 25:2, Solskensgränd
Ansökan om bygglov för sju stycken enbostadshus och miljöhus samt plank och mur**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov avser uppförande av sju enbostadshus, plank och murar samt ett miljöhus på fastigheten Lomma 25:2. Byggnaderna uppförs i två våningar plus en extra våning i form av ett penthouse. Byggnadsytan för bostadshusen är 832 kvm och miljöhuset 22,75 kvm. Total tillkommen byggnadsyta blir därmed 854,75. Byggnaderna uppförs med svarta spröjsade fönster och fasader i tre olika nyanser av ljust gult tegel. Ingen byggnad kommer att ha samma nyans på teglet som byggnaderna intill. Byggnaderna beläggs med grönt växttak.

Mellan byggnaderna, längsmed biluppställningsplatserna, förlängs huskropparna i form av avgränsande murar. På baksidan utmed fasad mot norr uppförs murar som avgränsar tomterna från varandra mellan husen. I fastighetsgräns mot söder löper ett sex meter långt och två meter högt plank med utgångspunkt från fastighetens sydöstra hörn. Utformning, utseende och placering framgår i enlighet med stämplade handlingar.

I ansökan redovisas en konstgjord kanal intill husen med bryggor och båtplats.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 25:2 är belägen inom detaljplanlagt område.

Detaljplanen 08/03, lagakraftvunnen 2008-07-10, anger att särskilt kvalitetsprogram som ingår i planhandlingarna ska gälla som bestämmelse i planen. Kvalitetsprogrammet anger bl.a. följande:

- *"Takmaterial ska vara i samma gråskala eller röda takpannor."*
- *"Husen ska i huvudsak vara putsade eller slammade"*
- *"I anslutning till Brohus krävs speciell hänsyn i grundformning, material och arkitektur"*

Riktlinjer för murar och plank antagna av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-04-27. Enligt riktlinjerna ska långa, täta plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum bara få uppföras då särskilda skäl föreligger.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om där man vid nyproduktion i området ska ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

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

Det krävs även bygglov för att uppföra plank och murar. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

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

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

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 skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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.

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

Då åtgärden avviker från detaljplan har berörda grannar beretts tillfälle att skriftligt yttra sig över ansökan. Inget yttrande har inkommit.

Räddningstjänsten erinrar: Brandskyddsbeskrivning behövs. I

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

Yttrande från miljöenheten: Avhjälpandeåtgärder i enlighet med Länsstyrelsens beslut ska ha skett innan fastigheten kan bebyggas.

Yttrande från gata/park: För kännedom har kommunen för avsikt att bygga en mindre båtbygga utanför tomt nr 7, utmed Höje å.

Yttrande från Sysav: Miljöhus ska uppföras i enlighet med de anvisningar som anges i Sysavs handbok.

Yttrande har inkommit från stadsarkitekt.

Bedömning

Ansökan om bygglov avser uppförande av sex stycken sammanbyggnad enbostadshus samt ett fristående enbostadshus. Enligt gällande detaljplan får det högsta antalet våningar vara två. Ovan angivet våningsantal får 40 % av bostadshusets takyta bebyggas med en extra våning. Byggnaderna i ansökan uppförs i tre våningar i enlighet med dessa krav.

Enligt gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram ska byggnaders fasader vara putsade eller slammade samt med tak i samma gråskala eller röda takpannor. Fastigheten belägen inom ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram och flera byggnader är i detaljplan Q-märkta. För området framgår bl.a. följande:

”De äldre husen i Brohus är byggda i tegel och en del av dem är putsade. Välformade intima gårds- och gaturum och måttlig bebyggelseskala är ett annat genomgående karaktärsdrag. Kännetecknande för Brohusområdet är även den gröna miljön längs ån. I den nya bebyggelsen ges dessa karaktärsdrag en modern tolkning. Den nya bebyggelsen ska inte uppfattas som en anspelning på den äldre miljön. Småskalighet, hög detaljeringsnivå och andra avgörande egenskaper delar den dock med den äldre bebyggelsen. Husen utförs med i huvudsak putsade eller slammade fasader, är småskaliga även i längsled och är varierade, både från kvarter till kvarter och inom kvarteren.”

Byggnaderna avses i ansökan uppföras med fasader i ljust gult tegel och gröna växttak. Husen ska enligt ordalydelsen i kvalitetsprogrammet utföras i huvudsak med putsade eller slammade fasader och tak i gråskala eller röda takpannor. Kvalitetsprogrammet förespråkar även en variation i bebyggelsen. I området finns det idag byggnader uppförda med fasader i rått tegel, slammad/-eller säckaskurat tegel och puts. Bebyggelsen i området varierar således avseende fasadmaterial. Husen i Lomma Hamn, som omfattas av kvalitetsprogrammet, är i huvudsak putsade med vissa undantag. I

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

Aktuellt område, dvs det närområde som aktuella radhus ska uppföras i, är dock husen till stor del uppförda med fasader i tegel eller slammat tegel. Aktuella byggnader kommer därför inte skilja sig från övriga byggnader i dess närhet och det finns ingen anledning att göra någon annan bedömning avseende just dessa byggnader.

Byggenheten anser vidare att byggnaderna som avses i ansökan tillför en variation som är önskvärd i området, både gällande utformning samt val av tak-och fasadmateriäl. De gröna taken bedöms vara väl anpassade till den gröna miljö längsmed Höje å som kännetecknar Brohusområdet. Bebyggelsen avviker från ordalydelsen avseende tak-och fasadmateriäl. Byggenheten gör dock bedömningen att byggnadernas utformning är i enlighet med kvalitetsprogrammets syfte och intentioner. De nya byggnaderna kommer att passa väl in i den befintliga bebyggelsen samt med en respekt för de kulturvärden som finns.

Miljöhuset placeras enligt inkomna handlingar på prickad mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Det finns inte möjlighet att hämta avfall längsmed den gata (Solskensgränd) som byggnaderna är tänkta att placeras vid då det inte finns utrymme för sopbilarna. Byggenheten gör därför bedömningen att miljöhusets placering är lämplig med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall enligt 2 kap. 6 § PBL och kan därför godtas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 § b PBL. Placeringen bedöms inte innebära någon trafikfara eller olägenheten för omgivningen.

De murar i tegel som uppförs mellan husen sträcker sig ca 2,4 meter in på prickad mark. Murarna bedöms vara en bidragande faktor till byggnadernas karaktär och utseende. Då omfattningen av dessa murar är ringa bedöms avvikelsen i fråga vara en sådan lite avvikelse som avses i 9 kap. 31 § PBL.

I fastighetens sydöstra hörna, på tomten för det fristående huset, placeras ett två meter högt plank med liggande spjälor som löper 6 meter längsmed fastighetsgräns i söder. Planket placeras på prickad mark. I Lomma kommuns mur-och plankpolicy får plank normalt inte placeras ut mot allmänna gemensamma rum. Fastigheten ligger i anslutning till det som i kvalitetsprogrammet benämns som åkvarteren. I åkvarteren kan öppningar mellan hus markeras med staket eller plank i vissa lägen. Kvalitetsprogrammet betonar vikten av att redovisa en tydlig gräns mellan det offentliga och privata. Byggenheten gör bedömningen att planket i fråga uppfyller ett syfte att avskilja bostadshusets tomt från den allmänna platsen. Gående längsmed Höje å kan därför tydligt särskilja offentligt och privat. Då planket i fråga anses vara förenligt med intentionerna i kvalitetsprogrammet kan detta tillåtas som en liten avvikelse från detaljplan gällande placeringen på prickad mark.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

I ansökan redovisas en kanal i anslutning till byggnaderna. Denna kanal omfattas inte av bygglov och prövas därmed inte i denna ansökan. Anläggning av en eventuell kanal ska enligt detaljplan prövas enligt gällande bestämmelser i miljöbalken för vattenverksamhet. Kanalens tillkommande eller eventuellt icke tillkommande föranleder ingen annan bedömning i aktuellt ärende än den som ovan gjorts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-05

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av sju enbostadshus, ett miljöhus samt plank och murar i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20, 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

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

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

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; $avgift = mPBB \times OF \times ((HF1 \times ev. \text{ justeringsavgift}) + HF2) \times N$, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (46), HF1 är bygglovgranskning (24), justeringsfaktorer är 1,2, HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 176 677 kronor
 $(mPBB \times OF \times ((HF1 \times 1,2) + HF2) \times N)$
 $(48,3 \times 46 \times ((24 \times 1,2) + 28) \times 1,4)$

Det tillkommer även en avgift för grannhörande. Avgiften för grannhörande finns i tabell 3 och beräknas med formeln; $avgift = KOM \times mPBB \times N$, där KOM är 60, mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 6 (forts)

Dnr MB21-1482

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Hörande av berörd 4057 kr

(KOM x mPBB x N)

(60 x 48,3 x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 181 092 kronor.

Information

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. 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 och olyckor. Detta kan exempelvis ske genom anläggande av stenkista och anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.

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

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

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

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.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7

Dnr MB21-1648

LILLA HABO 3:38, Fritidsvägen 17
Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivningslov för rivning av fritidshus och två friggebodar samt marklov

Ärendebeskrivning

Bygg- och rivningslovsansökan avser rivning av befintligt fritidshus samt två friggebodar och uppförande av ett nytt fritidshus på fastigheten Lilla habo 3:38. Det nya fritidshuset ska enligt ansökan uppföras med en byggnadsarea om 82,5 kvm med fasader i ljusgrå lärk och tak i svart plåt. Ansökan om marklov avser fällning av träd.

Förutsättningar

Lilla habo 3:38 är belägen utom detaljplanelagt område, inom område som omfattas av områdesbestämmelser.

I områdesbestämmelserna (områdesbestämmelser för Lilla habo 3:7 m.fl.) har lovplikten utökats gällande marklov för trädfällning och rivningslov för rivning.

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

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller del av byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Detta enligt 9 kap. 10 § PBL.

Det krävs marklov för trädfällning och skogsplantering i ett område utanför detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att det krävs sådant marklov i området. Detta enligt 9 kap. 13 § PBL.

Planläggning och prövningen i ärenden om lov enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Detta enligt 2 kap. 2 § PBL.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Detta enligt 2 kap. 4 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7 (forts)

Dnr MB21-1648

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

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk

kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Detta enligt 2 kap. 5 § PBL.

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

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

En byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

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.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Detta enligt 9 kap. 34 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7 (forts)

Dnr MB21-1648

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
 2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
 3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
 4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
 5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.
- Detta enligt 9 kap. 35 § PBL.

Anvisningar för hur Plan- och bygglagens 2 kap. ska tolkas i Lomma kommun finns i översiktsplanen (ÖP 2010) som antogs av kommunfullmäktige i februari 2011.

Kommunicering

Fastighetsägaren har meddelats via telefon och i skriftligt granskningsyttrande avseende sannolikheten att få ansökan beviljad. Sökande har därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. I yttrandet framgår i huvudsak att lokaliseringsprövningen redan har hanterats i områdesbestämmelserna och att det tidigare har beviljats bygglov på fastigheter i samma område.

Översiktsplan

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

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

Kommande ÖP / respekt kustzon

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan (ÖP 2020) som ska ersätta den nu gällande. Planen är långt kommen och bl.a. har miljö- och byggnadsnämnden yttrat sig på remiss. Planen är planerad att läggas fram för antagande under 2022. I den kommande översiktsplanen är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". Områdena inom respekt kustzon är lågt liggande och utsatta för risken för kommande klimatförändringar så som översvämningar och erosion. I översiktsplanen anføres att ny bostadsbebyggelse inom respekt kustzon inte ska tillkomma. Följande punkter kommer att gälla för ny bebyggelse i de utpekade områdena som omfattas av respekt kustzon:

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7 (forts)

Dnr MB21-1648

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

Bedömning

Åtgärderna som avses i ansökan kräver bygg- och rivningslov samt marklov enligt 9 kap. 2, 10 och 13 §§ PBL.

Åtgärden är avsedd att vidtas utanför detaljplanelagt område, inom område som omfattas av områdesbestämmelser. Områdesbestämmelserna ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Fastigheter inom område som omfattas av områdesbestämmelser är inte heller garanterad någon byggrätt.

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

Bedömningen ska också, enligt 2 kap. 4 § PBL, innefatta huruvida marken från allmän synpunkt är lämplig för att byggas med avsedd åtgärd. Vidare ska, enligt 2 kap. 5 § PBL, byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Lämpligheten enligt ovan nämnda utreds när kommunen gör en detaljplan. När det inte finns någon detaljplan måste lämpligheten för bebyggande utredas och klarläggas på den specifika platsen. Lämpligheten på aktuell fastighet, Lilla habo 3:38, har inte klargjorts genom detaljplan och måste därför utgå från andra inhämtade uppgifter och utredningar.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7 (forts)

Dnr MB21-1648

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

Kommunen arbetar sedan en tid tillbaka med utredning och framtagande av en ny och uppdaterad översiktsplan (ÖP 2020). Inför denna ÖP har kommunen utifrån senare års klimatutredningar, ny vetenskap och till följd av uppmärksammande från Länsstyrelsen kartlagt kommunens lågt liggande områden. Dessa områden är områden som riskerar att översvämmas och utsättas för påverkan från framtida klimatpåverkan. Dessa områden är i förslaget till kommande översiktsplan utmärkta inom det som i planen benämns som "Respekt kustzon". Till följd av den lågt liggande marknivån ska det enligt förslaget till översiktsplan inte tillkomma någon ny bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion inom respekt kustzon.

Aktuell fastighet och omkringliggande mark, även utanför fastighetsgränserna, är lågt belägen och i närheten av Höje-å. Anslutande mark till den byggnad som avses i ansökan är som lägst 2,69 m över havet och 2,80 m som högst. Enligt gällande ÖP ska ingen ny bebyggelse tillkomma under 3 meter från havets medelvattenstånd. Området omfattas även av det som i kommande ÖP pekas ut som respekt kustzon. Utifrån att översiktsplanen utgör ett av kommunens styrdokument för hur exploatering och hur utvecklingen av markområden i kommunen ska ske är det byggenhetens uppfattning att aktuellt område inte är lämpat för bostadsbebyggande.

Sökande har i sitt yttrande angett att lokaliseringsprövningen enligt 2 kap. PBL redan har hanterats i och med att områdesbestämmelserna har upprättats. I områdesbestämmelserna (s.2) framgår följande:

"Vid bygglovsprövning återstår att bedöma förändringens lämplighet i övrigt i enlighet med 2 kap. PBL. Detta kan leda till att en förändring inte kan tillåtas trots att den inte strider mot områdesbestämmelserna då områdesbestämmelser inte garanterar någon byggrätt."

Byggenheten uppmärksammar dock att av områdesbestämmelserna framgår att en lämplighetsbedömning enligt 2 kap. PBL ska bedömas vid prövning av bygglov i området. Av Lämplighetsbedömningen framgår att fastigheten ligger lågt och att enbart att färdig golvnivå är över tre m.ö.h. inte är tillräckligt för att fastigheten ska vara lämplig för ny bostadsbebyggelse. Sammanfattningsvis anser byggenheten yttrande från sökande inte föranleder någon annan bedömning.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 7 (forts)

Dnr MB21-1648

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-10

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivningslov för rivning av fritidshus och två friggebodar samt marklov för trädfällning på fastigheten Lilla habo 3:38. Med stöd av 9 kap. 20, 31, 34 och 35 §§ PBL.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 4 timmar á 1221kr

(4 x 1221)

Summa: 4 884 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 8

Dnr MB21-1301

LJUNGHUSET 1:61, Ljunghustorget 12
Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av
enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad.

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser en 83 kvm stor tillbyggnad som placeras i befintlig huvudbyggnads fasad mot norr. Vidare placeras tillbyggnaden 3,3 meter respektive 3,57 meter från tomtgräns i norr och 8,23 meter från tomtgräns i öst. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader avses målas i mörkgrå kulör.

Befintlig komplementbyggnad i norr är idag placerad där tillbyggnaden avses placeras. Sökande vill därför flytta den befintliga komplementbyggnaden till fastighetens nordvästra hörn. Flyttning av en byggnad betraktas som nybyggnad varför bygglovsansökan även avser nybyggnad av komplementbyggnad. Komplementbyggnaden avses placeras 1,5 meter från tomtgräns i norr och väst.

Förutsättningar

Fastigheten Ljunghuset 1:61 är belägen inom detaljplanelagt område.

Gällande detaljplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Ljunghuset 1:61 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

Bygglov krävs för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad,
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att;
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.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;

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 8 (forts)

Dnr MB21-1301

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat 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.

Kommunikation

Sökande har i skrivelse av den 16 december 2021 och via telefon informerats avseende aktuella planavvikelser samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Sökande har fram till den 6 januari 2022 att inkomma med ett yttrande.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 8 (forts)

Dnr MB21-1301

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Huvudregeln för att bygglov ska kunna ges är att utgångsläget ska vara planenligt enligt 9 kap. 30 § första punkten PBL. Cirka 25 % av den befintliga huvudbyggnaden är placerad på prickad mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Det föreligger således planstridigt utgångsläge. År 2005 beviljades bygglov på aktuell fastighet för bland annat tillbyggnad i form av en frontespis. Åtgärden ansågs då vara planenlig varför huvudbyggnadens avvikelse aldrig prövades eller godtogs vid bygglovsprövningen. Byggenheten kan inte finna i arkivet att avvikelsen har godtagits vid en bygglovsprövning enligt PBL eller ÄPBL.

Den sökta tillbyggnaden är även den planstridig. Dels avses cirka 6 kvm av tillbyggnaden placeras på prickad mark dels placeras byggnaden närmre tomtgräns än 4,5 meter. Planen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns vilket innebär att 39 § BS ska tillämpas som bestämmelse i planen. Av 39 § BS följer att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens sista stycke får nämnden medge undantag från detta krav om det är påkallat av särskilda skäl. Byggenhetens bedömning är att det inte föreligger särskilda skäl då förhållandena på tomten är sådana att det finns annan ändamålsenlig placering av tillbyggnaden. Den avvikelse från detaljplanen som åtgärden innebär kan, sammantagen med den befintliga avvikelsen, inte betraktas som liten och förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Sammantaget bedöms de avvikelser som är i fråga som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. Åtgärden är inte heller av allmänt intresse så som avses 9 kap. 31 c § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med aktuell placering inte ska beviljas.

Åtgärderna som avses i ansökan bedöms vara beroende av varandra och därmed avslås ansökan som helhet. Frågan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus kan prövas i en separat ansökan om det fortfarande är aktuellt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-10

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 8 (forts)

Dnr MB21-1301

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

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beslutar miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus eller för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Ljunghuset 1:61.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1221 kr (3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 9

Dnr MB21-1647

KARSTORP 19:95, Jollegatan 11
Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av uppförande av två takkupor som vardera avses vara cirka 4 meter breda.

Bygglovsansökan avser även utvändig ändring av enbostadshus. Byte av takmaterial från eternit till plåt. Ett fönster ersätts mot en fönsterdörr och två nya fönster installeras på gaveln i norr och söder.

Förutsättningar

Fastigheten Karstorp 19:95 är belägen inom detaljplanelagt område. Aktuell detaljplan fick laga kraft 1964. Enligt gällande detaljplan får byggnad på fastigheten uppföras i en våning med en byggnadshöjd om max 3,5 meter.

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

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

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 9 (forts)

Dnr MB21-1647

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

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat 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.

Kommunikation och remisser

Sökande har via telefonsamtal och i skrivelse av den 12 januari 2022 informerats avseende aktuella planavvikelser samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Sökande har fram till den 27 januari 2022 att inkomma med ett eventuellt yttrande.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Eftersom detaljplanen antogs innan PBL trädde i kraft ska planbestämmelserna tolkas mot bakgrund av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Enligt 9 § tredje stycket ÄPBF ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt 9 § fjärde stycket ÄPBF ska som våning även räknas vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.

Frågan är då om de planerade takkuporna ska anses utgöra byggnadens tak och därför ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden. Vad som ska anses utgöra byggnadens tak eller hur man ska beakta takkupor vid beräkning av byggnadshöjden finns inte definierat i lag eller förordning. Av rättspraxis framgår att takkupans storlek och utformning är av betydelse för bedömningen av om den ska beaktas vid beräkning av byggnadshöjden. Vid beräkning av byggnadshöjd ska man bortse från små takkupor.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 9 (forts)

Dnr MB21-1647

Aktuell åtgärd avser två takkupor med en bredd om vardera cirka 4 meter. Kuporna upptar 29,8 % av takfallets respektive bredd. Kuporna avses placeras på takets nedre del och går upp till taketsnock. Av vad som framgår i inkomna ritningar kommer takkuporna ändra byggnadens nockhöjd från 5,670 meter till 5,950 meter.

Vid en sammantagen bedömning är byggenhetens uppfattning att takkuporna har en sådan storlek och utformning att de ska inräknas vid bräkningen av byggnadshöjden. Av gällande detaljplan framgår att byggnad på aktuell fastighet får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Den befintliga byggnadshöjden uppgår till cirka 3 meter. Sökt åtgärd innebär att byggnaden får en byggnadshöjd om cirka 5,4 meter. Då kuporna ska räknas in i byggnadshöjden medför det att den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. I inkomna handlingar framgår att bostadsrum kan inredas på den andra våningen. Sökt åtgärd innebär att byggnaden betraktas ha två våningar.

Sökt åtgärd innebär att byggnadshöjden överträds med 1,9 meter (65 %) samt att huvudbyggnaden får två våningar. Sammantaget kan planavvikelsen inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL, avvikelsen anses inte heller vara förenlig med detaljplanens syfte.

De sammantagna planavvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. 9 kap. 31 c § PBL anses ej vara tillämplar i aktuellt ärende.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med aktuell utformning inte ska beviljas.

Då åtgärderna som avses i ansökan bedöms vara beroende av varandra avslås ansökan som helhet. Frågan om utvändigt ändring av enbostadshus kan prövas i en separat ansökan om det fortfarande är aktuellt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-13

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till miljö- och byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10

Dnr MB21-1490

LOMMA 25:2, Strandfuregatan
Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av två fristående flerbostadshus med 14 lägenheter vardera, totalt 28 lägenheter. Enligt ansökan föreslås de båda byggnaderna uppföras med fyra våningar med indragen femte vång och källare. Bottenvåningen är helt öppen för bil – och cykeluppställning, med undantag för trapphus, gemensamt loungeutrymme och miljörum. I den gemensamma källaren finns förvaringsutrymme.

Som fasadmateriäl föreslås är i huvudsak ljus kalkputs. Bottenvåningens fasader kommer enligt ansökan bestå av tegel med ljusa fogar. Takvåningen bryter av med kulör som samspelar med föreslaget tegel och taket bekläs med svart papp. De utskjutande balkongerna som löper längsmed samtliga fasader utformas med sinuskorrigerad perforerad plåt i en pearl beige kulör.

På markplan finns i ansökan redovisat 15 parkeringsplatser för respektive flerbostadshus. Varav två av parkeringsplatserna är reserverade för gäster och en parkeringsplats är anpassad för rörelsehindrade.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 25:2 är belägen inom detaljplanelagt område.

Detaljplanen 08/02, lagakraftvunnen 2008-07-10, anger att särskilt kvalitetsprogram som ingår i planhandlingarna ska gälla som bestämmelse i planen. Kvalitetsprogrammet anger bl.a. följande:

- *”Öppna balkonger skall ha lätta genomskiktiga räcken/ fronter.”*
- *”Husen ska i huvudsak vara putsade eller slammade”.*
- *”Husen färgsätts i friska, klara färger så att de sjunger”.*

Fastigheten Lomma 25:2 omfattas inte av Lomma kommuns Kulturmiljöprogram.

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

Det krävs även bygglov för att anlägga parkeringsplatser. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10 (forts)

Dnr MB21-1490

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10 (forts)

Dnr MB21-1490

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 skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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.

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.

Remisser och hörande av berörda

Räddningstjänsten; erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs

Miljöenheten: svarstiden har ej gått ut

Tekniska avdelningen: har ingen erinran mot ansökan

Sysav: anger att kärnen ska vara anpassade i storlek så att de lämpar sig för antalet boende. Vidare anger Sysav att de inte har något emot förslaget, förutsatt att lutningen på dragväg, fasade kanter på trottoaren etc beaktas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10 (forts)

Dnr MB21-1490

Detaljplaneenheter: har ingen erinran mot ansökan

Stadsarkitekt: har ingen erinran mot ansökan

Eftersom de utkragande balkongerna placeras delvis på punktprickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, avviker ansökan från detaljplanen. Lomma kommun har hörts i egenskap av granne någon annan har inte ansetts vara berörd. Lomma kommun har inte haft några synpunkter.

Bedömning

Nybyggnad av två flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

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

Föreslagna balkonger placeras delvis på punktprickad mark. Som mest löper balkongerna in 1,6 meter på punktprickad mark. För kvarteren norr om fastighet med samma detaljplan har likdanande avvikelser, i form av balkonger på prickmark, godtagits. Balkongerna bryter av huskroppen horisontalt och bidrar med ett för området annars regelbundet och återkommande byggnadssätt. Balkongräckena som föreslås utformas med sinuskorrigerad prefererad plåt avviker från kvalitetsprogrammet. Dock är förslaget väl genomarbetat och utformat med höga arkitektoniska kvaliteter. Med hänsyn till de arkitektoniska mervärden balkongerna medför sett till placeringen på punktprickad mark samt val av räcken anser byggenheten att avvikelserna kan godtas om en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31§ b PBL.

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2021-06-03, uppgår bilplatsbehovet till 15 parkeringsplatser. Av dessa ska två bilplatser vara reserverade för besökare och en ska vara anpassad för rörelsehindrade. I ansökan redovisas 15 parkeringsplatser inom respektive kvarter varav två av dessa är markerade för gäster och en är anpassad för rörelsehindrade. Förslaget uppfyller därmed kommunens parkeringsnorm. Förslaget uppfyller också cykelparkeringssnormen för såväl cyklar som lådcyklar.

Takvåningarna uppförs med lätt karaktär väl indragna från fasadlivet. Takvåningarna, som enligt detaljplanen får bebyggas med 60 % av bostadshusets takyta, bebyggs med strax över 40% och är således planerliga.

Byggnaderna passar väl in i omgivningen och samspelar med närområdet. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL anses uppfylla.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10 (forts)

Dnr MB21-1490

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda. De krav som ställs i 8 kap. 1 § PBL och i 3 kap. 1 § PBF om att byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-10

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

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, och 31 b §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av två flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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 212 327 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (56), HF1 är bygglovgranskning (24), justeringsfaktorer är 1,2, HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 10 (forts)

Dnr MB21-1490

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 211 969 kronor

$(mPBB \times OF \times ((HF1 \times 1,2) + HF2) \times N)$

$(48,3 \times 56 \times ((24 \times 1,2) + 28) \times 1,4)$

Det tillkommer även en avgift för grannhörande. Avgiften för grannhörande finns i tabell 3 och beräknas med formeln; avgift = KOM x mPBB x N, där KOM är 60, mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Hörande av berörd 4057 kr

$(KOM \times mPBB \times N)$

$(60 \times 48,3 \times 1,4)$

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 212 327 kronor.

Upplysningar

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 och olyckor. Detta kan exempelvis ske genom anläggande av stenkista och anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.

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

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

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

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.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 11

Dnr MB21-1489

LOMMA 25:1, Strandfuregatan
Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av tre fristående flerbostadshus med 14 lägenheter vardera, totalt 42 lägenheter. Enligt ansökan föreslås de båda byggnaderna uppföras med fyra våningar med indragen femte vång och källare. Bottenvåningen är helt öppen för bil – och cykeluppställning, med undantag för trapphus, gemensamt loungeutrymme och miljörum. I den gemensamma källaren finns förvaringsutrymme.

Som fasadmateriel föreslås är i huvudsak ljus kalkputs. Bottenvåningens fasader kommer enligt ansökan bestå av tegel med ljusa fogar. Takvåningen bryter av med kulör som samspelar med föreslaget tegel och taket bekläs med svart papp. De utskjutande balkongerna som löper längsmed samtliga fasader utformas med sinuskorrigerad perforerad plåt i en pearl beige kulör.

På markplan finns i ansökan redovisat 15 parkeringsplatser för respektive flerbostadshus. Varav två av parkeringsplatserna är reserverade för gäster och en parkeringsplats är anpassad för rörelsehindrade.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 25:1 är belägen inom detaljplanelagt område.

Detaljplanen 08/02, lagakraftvunnen 2008-07-10, anger att särskilt kvalitetsprogram som ingår i planhandlingarna ska gälla som bestämmelse i planen. Kvalitetsprogrammet anger bl.a. följande:

- *”Öppna balkonger skall ha lätta genomskiktiga räcken/ fronter.”*
- *”Husen ska i huvudsak vara putsade eller slammade”.*
- *”Husen färgsätts i friska, klara färger så att de sjunger”.*

Fastigheten Lomma 25:1 omfattas inte av Lomma kommuns Kulturmiljöprogram.

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

Det krävs även bygglov för att anlägga parkeringsplatser. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 11 (forts)

Dnr MB21-1489

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 11 (forts)

Dnr MB21-1489

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 skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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.

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.

Remisser och hörande av berörda

Räddningstjänsten; erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs

Miljöenheten: svarstiden har ej gått ut

Tekniska avdelningen: har ingen erinran mot ansökan

Sysav: anger att kärnen ska vara anpassade i storlek så att de lämpar sig för antalet boende. Vidare anger Sysav att de inte har något emot förslaget, förutsatt att lutningen på dragväg, fasade kanter på trottoaren etc beaktas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

au § 11 (forts)

Dnr MB21-1489

Detaljplaneenheter: har ingen erinran mot ansökan

Stadsarkitekt: har ingen erinran mot ansökan

Eftersom de utkragande balkongerna placeras delvis på punktprickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, avviker ansökan från detaljplanen. Lomma kommun har hörts i egenskap av granne någon annan har inte ansetts vara berörd. Lomma kommun har inte haft några synpunkter.

Bedömning

Nybyggnad av tre flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

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

Föreslagna balkonger placeras delvis på punktprickad mark. Som mest löper balkongerna in 1,6 meter på punktprickad mark. För kvarteren norr om fastighet med samma detaljplan har likdanande avvikelser, i form av balkonger på prickmark, godtagits. Balkongerna bryter av huskroppen horisontalt och bidrar med ett för området annars regelbundet och återkommande byggnadssätt. Balkongräckena som föreslås utformas med sinuskorrigerad prefererad plåt avviker från kvalitetsprogrammet. Dock är förslaget väl genomarbetat och utformat med höga arkitektoniska kvaliteter. Med hänsyn till de arkitektoniska mervärdena balkongerna medför sett till placeringen på punktprickad mark samt val av räcken anser byggenheten att avvikelserna kan godtas om en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31§ b PBL.

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2021-06-03, uppgår bilplatsbehovet till 15 parkeringsplatser. Av dessa ska två bilplatser vara reserverade för besökare och en ska vara anpassad för rörelsehindrade. I ansökan redovisas 15 parkeringsplatser inom respektive kvarter varav två av dessa är markerade för gäster och en är anpassad för rörelsehindrade. Förslaget uppfyller därmed kommunens parkeringsnorm. Förslaget uppfyller också cykelparkeringsnormen för såväl cyklar som lådcyklar.

Takvåningarna uppförs med lätt karaktär väl indragna från fasadlivet. Takvåningarna, som enligt detaljplanen får bebyggas med 60 % av bostadshusets takyta, bebyggs med strax över 40% och är således planerliga.

Byggnaderna passar väl in i omgivningen och samspelar med närområdet. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL anses uppfylla.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 11 (forts)

Dnr MB21-1489

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda. De krav som ställs i 8 kap. 1 § PBL och i 3 kap. 1 § PBF om att byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-10

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

- Med stöd av 9 kap. 20, 30, och 31 b §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av tre flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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 272 889 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (72), HF1 är bygglovgranskning (24), justeringsfaktorer är 1,2, HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 11 (forts)

Dnr MB21-1489

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 272 531 kronor

$(mPBB \times OF \times ((HF1 \times 1,2) + HF2) \times N)$

$(48,3 \times 72 \times ((24 \times 1,2) + 28) \times 1,4)$

Det tillkommer även en avgift för grannhörande. Avgiften för grannhörande finns i tabell 3 och beräknas med formeln; avgift = KOM x mPBB x N, där KOM är 60, mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Hörande av berörd 4057 kr

$(KOM \times mPBB \times N)$

$(60 \times 48,3 \times 1,4)$

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 272 889 kronor.

Upplysningar

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 och olyckor. Detta kan exempelvis ske genom anläggande av stenkista och anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.

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

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

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

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.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 12

Dnr MB21-1586

LILLA HABO 3:30, Fritidsvägen 9**Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivningslov för två byggnader****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser rivning av befintliga byggnader (mindre stuga och friggebod) och nybyggnad av fritidshus på Lilla Habo 3:30. Det nya fritidshuset ska enligt ansökan uppföras med en byggnadsarea om 82,3 kvm med fasader i stående träpanel. På taket läggs betongpannor med en mörkgrå kulör.

Förutsättningar

Lilla habo 3:30 är belägen utom detaljplanelagt område, inom område som omfattas av områdesbestämmelser.

I områdesbestämmelserna (områdesbestämmelser för Lilla habo 3:7 m.fl. lagakraftvunnen 2015-07-30) har lovplikten utökats för bland annat rivning av byggnad eller del av byggnad.

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

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller del av byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Detta enligt 9 kap. 10 § PBL.

Planläggning och prövningen i ärenden om lov enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Detta enligt 2 kap. 2 § PBL.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Detta enligt 2 kap. 4 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 12 (forts)

Dnr MB21-1586

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

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering,

elektronisk

kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Detta enligt 2 kap. 5 § PBL.

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

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

En byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

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.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Detta enligt 9 kap. 34 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 12 (forts)

Dnr MB21-1586

Anvisningar för hur Plan- och bygglagens 2 kap. ska tolkas i Lomma kommun finns i översiktsplanen (ÖP 2010) som antogs av kommunfullmäktige i februari 2011.

Översiktsplan

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

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

Kommande ÖP / respekt kustzon

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan (ÖP 2020) som ska ersätta den nu gällande. Planen är långt kommen och bl.a. har miljö- och byggnadsnämnden yttrat sig på remiss. Planen är planerad att läggas fram för antagande under 2022. I den kommande översiktsplanen är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". Områdena inom respekt kustzon är lågt liggande och utsatta för risken för kommande klimatförändringar så som översvämningar och erosion. I översiktsplanen anförs att ny bostadsbebyggelse inom respekt kustzon inte ska tillkomma. Följande punkter kommer att gälla för ny bebyggelse i de utpekade områdena som omfattas av respekt kustzon:

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Fastighetsägaren har meddelats via telefon och i skriftligt granskningsyttrande avseende sannolikheten att få ansökan beviljad. Sökande har därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. Inget yttrande har ännu inkommit.

Detaljplaneenheten: remissvar har ännu inte inkommit.

Stadsarkitekt: remissvar har ännu inte inkommit.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 12 (forts)

Dnr MB21-1586

Eftersom förslaget avviker från områdesbestämmelserna avseende överskriden byggrätt har berörda beretts tillfälle att inkomma med skriftligt yttrande. Inga synpunkter har ännu inkommit.

Bedömning

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

Åtgärden är avsedd att vidtas utanför detaljplanelagt område, inom område som omfattas av områdesbestämmelser. Områdesbestämmelserna ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Fastigheter inom område som omfattas av områdesbestämmelser är inte heller garanterad någon byggrätt.

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

Bedömningen ska också, enligt 2 kap. 4 § PBL, innefatta huruvida marken från allmän synpunkt är lämplig för att bebyggas med avsedd åtgärd. Vidare ska, enligt 2 kap. 5 § PBL, byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Lämpligheten enligt ovan nämnda utreds när kommunen gör en detaljplan. När det inte finns någon detaljplan måste lämpligheten för bebyggande utredas och klargöras på den specifika platsen. Lämpligheten på aktuell fastighet, Lilla habo 3:30, har inte klargjorts genom detaljplan och måste därför utgå från andra inhämtade uppgifter och utredningar.

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

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 12 (forts)

Dnr MB21-1586

Kommunen arbetar sedan en tid tillbaka med utredning och framtagande av en ny och uppdaterad översiktsplan (ÖP 2020). Inför denna ÖP har kommunen utifrån senare års klimatutredningar, ny vetenskap och till följd av uppmärksammande från Länsstyrelsen kartlagt kommunens lågt liggande områden. Dessa områden är områden som riskerar att översvämmas och utsättas för påverkan från framtida klimatpåverkan. Dessa områden är i förslaget till kommande översiktsplan utmärkta inom det som i planen benämns som "Respekt kustzon". Till följd av den lågt liggande marknivån ska det enligt förslaget till översiktsplan inte tillkomma någon ny bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion inom respekt kustzon.

Aktuell fastighet och omkringliggande mark, även utanför fastighetsgränserna, är lågt belägen och i närheten av Höje-å. Anslutande mark till den byggnad som avses i ansökan är som lägst 2,54 m över havet och 2,77 m som högst. Enligt gällande ÖP ska ingen ny bebyggelse tillkomma under 3 meter från havets medelvattenstånd. Området omfattas även av det som i kommande ÖP pekas ut som respekt kustzon. Utifrån att översiktsplanen utgör ett av kommunens styrdokument för hur exploatering och hur utvecklingen av markområden i kommunen ska ske är det byggenhetens uppfattning att aktuellt område inte är lämpat för bostadsbebyggande.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-12

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivningslov för två byggnader (mindre stuga och friggebod) på fastigheten Lilla habo 3:30. Med stöd av 9 kap. 20, 31, 34 och 35 §§ PBL.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa.

Avgiften är 4884 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

au § 12 (forts)

Dnr MB21-1586

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 4 timmar á 1196 kr

(4 x 1196)

Summa: 4 784 kronor

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 13

Dnr MB21-1654

FJELIE 3:5, Fjelle vindfälleväg 1**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus på tänkt avstyckning på fastigheten Fjelle 3:5 i enlighet med inkomna handlingar.

Förutsättningar

Fjelle 3:5 är belägen utom detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämnden ska, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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

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.

Enligt 9 kap. 31 § PBL.

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Enligt 4 kap. 2 §, PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 13 (forts)

Dnr MB21-1654

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

Planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked ska 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. Företrädare 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 2 kap. 2 § PBL.

Planläggning ska enligt denna lag, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 3 § PBL.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked får enligt denna lag, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 4 § PBL.

Bebyggelse och byggnadsverk ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag 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 risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 5 § PBL

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 13 (forts)

Dnr MB21-1654

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.

Anvisningar för hur Plan- och bygglagens 2 kap. ska tolkas i Lomma kommun finns i översiktsplanen, ÖP2010, som antogs av kommunfullmäktige i februari 2011.

På sidan 43 i ÖP anges att ny bebyggelse utanför tätorterna i kommunen bör undvikas såvida det inte finns synnerliga skäl för denna. Ny bebyggelse kan inverka negativt på landskapsbilden. Det stora bebyggelsetrycket som finns gör att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering.

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har via telefon samt i skriftligt granskningsyttrande daterat 2021-12-30 underrättats om aktuella förutsättningar i området. Sökande har därefter givits tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har ännu inkommit. Sista dag att inkomma med ett eventuellt yttrande är 2022-01-18.

Bedömning

Aktuell fastighet är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten är idag obebyggd och ligger inom område där starka kulturvärden råder. I direkt anslutning till fastigheten ligger bl.a. Fjelle gamla skola som i kommunens kulturmiljöprogram är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd. I gällande översiktsplan (ÖP 2010) eller i kommunens förslag till kommande översiktsplan (ÖP 2020) är Fjelle och den aktuella fastigheten inte utpekad inom område som är föremål för utbyggnadsområde.

De rådande värdena på platsen, att det i Lomma råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, att det i gällande översiktsplan uttalas att även enskilda bostäder utanför tätorterna ska föregås av detaljplaneläggning samt att området inte finns utpekad som utbyggnadsområde i kommunens översiktliga planeringsdokument gör sammantaget att byggenheten bedömer att det inte finns några skäl att i just detta ärende göra en annan bedömning.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att förutsättningar saknas för att meddela positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-11

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-01-18

au § 13 (forts)

Dnr MB21-1654

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till miljö- och byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 14

Dnr MB21-1621

NN**Olovligt användande av lokal – tidsbegränsat bygglov har gått ut****Ärendebeskrivning**

Tidsbegränsat bygglov för café/restaurang beviljades 2006-11-12. Bygglovet förlängdes 2012-07-03 och igen 2016-08-29.

2021-11-12 gick det tidsbegränsade bygglovet ut och kan inte heller förlängas ytterligare då 15 år passerat sedan bygglovet beviljades.

I samtal med verksamhetsutövaren 2021-12-13 framgick att verksamheten fortfarande bedrivs i lokalen.

Förutsättningar

Om den åtgärd som har utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat bygglov inte tas bort eller återställs inom angiven tid, blir åtgärden olovlig. Byggnadsnämnden ska i så fall ingripa genom tillsyn.

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Detta enligt 11 kap. 5 § PBL.

Fråga om bygglov

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

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

Om en sökt åtgärd uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL får, ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får inte överskrida 15 år. Detta enligt 9 kap. 33 § PBL.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 14 (forts)

Dnr MB21-1621

Fråga om föreläggande att vidta rättelse

Om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL får byggnadsnämnd förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Detta enligt 11 kap. 20 § PBL. Sådant föreläggande får, enligt 11 kap. 37 § PBL, förenas med vite.

Rättelse i detta fall är att återställa lokalen och avsluta restaurangverksamheten. Detta innebär även att all skyltning för verksamheten ska tas ned.

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

Kommunicering

Fastighetsägaren har beretts tillfälle att skriftligt yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Bedömning

En åtgärd som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat lov måste tas bort eller upphöra innan lovens giltighetstid går ut. 2021-11-12 upphörde det tidsbegränsade bygglovet att gälla. Fastighetsägare och verksamhetsutövare har informerats gällande förutsättningarna både före och efter att bygglovet upphört att gälla. Någon rättelse eller återställande av lokalen har inte skett. Därmed ska fastighetsägaren, NN, föreläggas att vidta rättelse för att ha vidtagit en åtgärd i strid mot PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-11

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

- Fastighetsägaren NN föreläggs att vidta rättelse genom att **senast 2022-02-28** återställa lokalen samt att omgående avsluta restaurangverksamheten och ta ned all skyltning för verksamheten. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 15

Dnr MB21-1634

ÖNNERUP 31:2, Önnerupsvägen 15
Ansökan om bygglov**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av en 144 kvm stor byggnad som placeras 3 meter från fastighetsgräns i öst och cirka 1,5 meter från fastighetsgräns i norr. Sökt åtgärd har en nockhöjd om 5,4 meter och avses uppföras med mörkgrå fasader i plåt och svart tak i plåt. Enligt sökande ska byggnaden brukas dels privat, dels inom sökandes enskilda firma där sökande utför service och underhåll av utombordsmotorer. Placering och utförande framgår av stämplade ritningar till detta beslut.

Förutsättningar

Fastigheten Önnerup 31:1 är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

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

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.

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

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 15 (forts)

Dnr MB21-1634

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 § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller skall utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL. Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Kommunikation och remisser

Då fastigheten är belägen utanför planlagt område har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Skriftligt yttrande har inkommit från fastighetsägare till NN. Av yttrandet framgår i huvudsak att det är viktigt att sökt åtgärd inte kommer medföra intrång för den intilliggande åkermarken vid till exempel framtida underhåll av byggnaden. Vidare anför fastighetsägaren att det är viktigt att yt- och dagvatten kan omhändertaras inom NN. Skriftligt yttrande har även inkommit från fastighetsägaren till NN. Fastighetsägaren har ingen erinran men vill upplysa sökande om att verksamheten som bedrivs på NN kan medföra oljud, lukter och damm även vid onormal arbetstid.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuell fastighet är redan ianspråktagen av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Aktuell åtgärd innebär ingen ny bostadsbebyggelse på fastigheten.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Samtliga krav i 9 kap. 31 § PBL anses uppfyllda.

Skriftligt yttrande från berörda sakägare medför ingen annan bedömning.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för nybyggnad av byggnad med aktuell utformning ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-01-13

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 15 (forts)

Dnr MB21-1634

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

- Med stöd av 9 kap. 20 § och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) beslutar miljö- och byggnadsnämnden att bevilja bygglov i enlighet med ansökan på fastigheten Önnerup 31:2.

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

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

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2022-06-25. Behörighetsnivå N.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa.

Avgiften är 12 868 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsavgift) + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (4), HF1 är bygglovgranskning (17), justeringsfaktorer är 1,25, HF2 är teknisk granskning (15) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

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

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 9 805 kr

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

(48,3 x 4 x ((17 x 1,25) + 15) x 1,4)

Hörande av berörd 2 705 kr

(KOM x mPBB x N)

(40 x 48,3 x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 12 868 kronor.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 15 (forts)

Dnr MB21-1634

Övrig information

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 ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.

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

Åtgärdens 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