

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-16

Plats	Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 16 augusti 2022, kl. 16.30-17.36	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Lennart Nilsson (S) ledamot Patrik Bystedt (M) tjänstgörande ersättare Claes Ulveryd (M) tjänstgörande ersättare Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Jennie Raneke, nämndsekreterare Helene Blom, tillförordnad förvaltningschef Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Jacob Thollonen, teamledare byggenheten	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-08-23	Paragraf 85-95
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Emma Köster Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Utdragsbestyrkande	
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-16

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2022-08-16

Paragrafer 85-95

Datum när anslaget sätts upp 2022-08-25 Datum när anslaget tas ned 2022-09-16

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 85

Dnr MB22-1

Information**Ärendebeskrivning**

Tillförordnad miljö- och byggchef Johan Persson informerar om

- aktuella ärenden
- badvattenprovtagningar i sommar

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 86

Dnr MB22-723

Fastställande av sammanträdestider för miljö- och byggnadsnämnden samt dess arbetsutskott för år 2023**Ärendebeskrivning**

Nämndsekreteraren lämnar följande förslag till sammanträdestider för år 2023:

Arbetsutskott kl. 08.30**Nämnd kl. 18.30****Förmöte kl. 17.30-18.30**

	v. 2	2023-01-10	
v. 4	2023-01-24	v. 6	2023-02-07
v. 7	2023-02-14	v. 9	2023-02-28
v. 11	2023-03-14	v. 13	2023-03-28
v. 15	2023-04-11	v. 17	2023-04-25
v. 19	2023-05-09	v. 21	2023-05-23
v. 22	2023-05-30	v. 24	2023-06-13
v. 33	2023-08-15	v. 35	2023-08-29
v. 37	2023-09-12	v. 39	2023-09-26
v. 41	2023-10-10	v. 43	2023-10-24
v. 45	2023-11-07	v. 47	2023-11-21
v. 48	2023-11-28	v. 50	2023-12-12

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från kommunledningsförvaltningen/kansliavdelningen 2022-08-03

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Utskottet fastställer föreslagna sammanträdestider för utskottet för 2023.

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

- Miljö- och byggnadsnämnden fastställer föreslagna sammanträdestider för nämnden att gälla för år 2023.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 87

Dnr MB22-148

LILLA HABO 3:20, Björkstigen 21
Begäran om slutbesked för komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Den sökande inkommer den 3 februari 2022 med en byggnmälan om att bygga en bygglovsbefriad komplementbyggnad på fastigheten LILLA HABO 3:20. Byggnad avses enligt byggnmälan få en byggnadsarea på 29,99 m² (6,38 x 4,7 m). Efter genomfört tekniskt samråd mottager den sökande startbesked för sökta åtgärder den 18 mars 2022. Ett arbetsplatsbesök anses vara obehövligt, medan startbeskedet fastslår att ett slutsamråd ska genomföras på plats inför slutbesked.

Den 20 juni 2022 inkommer en begäran om slutbesked tillsammans med underlag för slutbesked. Därav genomförs ett slutsamråd på fastigheten den 28 juni 2022. Under slutsamrådet framkommer det att det finns flera avvikelser från startbeskedet, vilket byggherren informeras om både muntligen på plats och i protokollet (MB-2022-148-12) som upprättas efter slutsamrådet. Avvikelserna som uppmärksammas är:

- Komplementbyggnaden har enligt lägeskontrollen, inmätt den 24 mars 2022, fått en byggnadsarean på 30,3 m².
- Då byggnadsarean avviker i storlek och på grund av att ett invändigt sovloft har byggts större än vad som tidigare har redovisats, så ska relationshandlingar inkomma som visar det slutgiltiga utförandet.
- Sovloftet saknar ett godkänt räcke som ska skydda mot fall.
- Kontrollplanen och kontrollansvariges utlåtande redovisar att samtliga kontrollpunkter i kontrollplanen har kontrollerats med ett godkänt resultat. Detta avviker från byggenhetens uppfattning då byggenheten anser att flertalet kontroller ännu inte kan ha kontrollerats med godkänt resultat.

Förutsättningar

Fastigheten LILLA HABO 3:20 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

Trots 9 kap. 2 § PBL krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter. Detta enligt 9 kap. 4 a § PBL.

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 10 kap. 3 § PBL ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 87 (forts)

Dnr MB22-148

Trots 10 kap. 34 § 1 PBL får ett slutbesked ges om det finns brister i uppfyllandet som är försumbart. Detta enligt 10 kap. 35 § PBL.

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

Byggherren har muntligen och skriftligen den 5 juli 2022 informerats avseende aktuell avvikelser från startbeskedet samt sannolikheten att få slutbesked beviljat för den anmälningspliktiga åtgärden. Byggherren har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig, vilket byggherren har gjort med ett utlåtande från den kontrollansvarige, NN, inkommit den 27 juli 2022.

I yttrandet från den kontrollansvarige meddelar denne att det är ett mänskligt fel som ligger till grund till att komplementbyggnaden har blivit för stor. Det framgår även att byggnadsarean avviker med 0,277625 m² från den byggnadsarea som framgår i bygganmälan gällande komplementbyggnad. Några ytterligare yttranden från byggherren har inte inkommit.

Bedömning

Den inkomna bygganmälan avser uppförande av en sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad som ryms inom 9 kap. 4 a § PBL, en så kallad "attefallare". Detta innebär bland annat att byggnadsarean inte får överstiga 30,0 m². Det faktum att lagstiftaren anger en area med en decimal noggrannhet måste tolkas som att det inte finns utrymme att överstiga 30,0 m².

Enligt, inför slutbesked, inkomna handlingar visar lägeskontrollen att komplementbyggnadens byggnadsarea överskrider 30,0 m² (30,3 m²). Detta innebär att den bygglovsbefrielse som avses i 9 kap. 4 a § PBL inte längre är tillämplig på denna komplementbyggnad.

Då det har skett avvikelser i form av byggnadsarea och utformning av sovloft ska det enligt startbeskedet inkomma relationshandlingar inför beslut om slutbesked. Detta har ännu inte skett, varav detta i sig är anledning att inte kunna utfärda ett slutbesked.

De brister som på slutsamrådet uppdagades gällande skydd mot fall från sovloftet, i form av ett avsaknat räcke, bedöms som åtgärdat då det senare har intygats att ett räcke har monterats som uppfyller kraven enligt 8 kap. Boverkets Byggregler (BBR). Därmed föreligger detta inte längre som ett hinder för beslut om slutbesked.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 87 (forts)

Dnr MB22-148

Byggenheten gör därmed bedömningen att uppförandet av komplementbyggnaden inte uppfyller kraven för när ett slutbesked kan utfärdas enligt 10 kap. 34 § PBL. Inte heller anser byggenheten att bristerna i uppförandet kan ses som försumbara enligt 10 kap. 35 § PBL. Byggenheten anser därmed att komplementbyggnaden inte heller får tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att begäran om slutbesked och ibruktagande av den aktuella komplementbyggnaden inte kan beviljas.

Det skriftliga yttrandet från den kontrollansvarige föranleder ingen annan bedömning än det ovan nämnda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-09

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå begäran om slutbesked för uppförande av anmälningspliktig komplementbyggnad på fastigheten LILLA HABO 3:20. Med stöd av 10 kap. 34 § punkt 1 Plan- och bygglagen, PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 88

Dnr MB22-717

BJÄRRED 32:11, Lärkvägen 2
Ansökan om bygglov för installation av solceller**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser installation av svarta solceller på taket av huvudbyggnaden på fastigheten BJÄRRED 32:11. Solcellerna avses att placeras i takfall på den västra sidan av sadeltaket som mynnar in mot fastighetens baksida. Detta innebär att solcellerna inte kommer synas sett från Lärkvägen. Eftersom fastigheten är placerad invid en korsning så innebär det att solcellerna delvis kommer synas sett från Bredbäcks väg.

Förutsättningar

Fastigheten BJÄRRED 32:11 är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på BJÄRRED 32:11 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ur kulturmiljöprogrammet framgår att: *"För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap. 10 §) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet."* Vidare framgår det även i kulturmiljöprogrammet att: *"Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande."*

I Lomma kommuns riktlinjer för bedömning och handläggning av anläggningar för solenergi, antaget av Miljö- och byggnadsnämnden 2022-06-21, framgår att: *"På kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska tillståndet av solceller och solfångare vara restriktivt. Särskilt ut mot gemensamma områden såsom gata och park. En bedömning behöver ske i varje enskilt fall utifrån byggnadens karaktär, läge, kulör, material med mera samt med hänsyn till områdets karaktär."*

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att 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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 88 (forts)

Dnr MB22-717

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.

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.

En byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

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

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta enligt 8 kap. 17 § PBL.

Kommunicering

Sökande har muntligen och skriftligen den 5 juli 2022 informerats avseende aktuell avvikelse från Lomma kommuns kulturmiljöprogram samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig, vilket den sökande har gjort den 1 augusti 2022. I yttrandet bekräftar den sökande att bevarandeprogrammet har haft en effekt att renoveringar av husen i området har utförts sparsamt. Den sökande menar samtidigt att installation av solceller på deras västra sida av hustaket endast kommer synas i liten mån från Bredbäcks väg, att det är en installation som inte påverkar huset permanent då solcellerna kan tas ner igen i framtiden och att detta innebär en möjlighet för den sökande att kunna generera grön el i ett miljömässigt syfte.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 88 (forts)

Dnr MB22-717

Aktuell fastighet är utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefull. Detta innebär att den uppfyller de värden som avses i 8 kap. 13 § PBL. I kulturmiljöprogrammet framgår bland annat att byggnadens ursprungliga utformning vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Byggnaden har idag ett rött plåttak. Installation av solceller i svart kulör på detta enbostadshus innebär att byggnadens yttre avsevärt påverkas på ett sätt som inte är förenligt med intentionerna i kulturmiljöprogrammet. Det framgår även i kulturmiljöprogrammet att det är särskilt viktigt att ändringar utförs varsamt på de sidor av husen som vetter mot exempelvis gaturummet. Byggnaden i fråga är placerad med ena långsidan ut mot Lärkvägen och ena kortsidan ut mot Bredbäcks väg. Detta innebär att huvudbyggnaden har både den östra och norra sidan av huvudbyggnaden riktad ut mot gaturum. En placering av solceller på takfallet som vetter mot byggnadens västra sida kommer därmed att vara synligt från Bredbäcks väg i norr. Detta går även emot de riktlinjer för bedömning av solceller som Lomma kommun har tagit fram och som menar att tillåtande av solceller ska vara restriktivt, särskilt ut mot gemensamma områden såsom gata eller park. Byggenheten gör därför bedömningen att sökt åtgärd inte uppfyller kraven, i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, avseende förbud mot förvanskning och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Inte heller kraven på god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL, bedöms vara uppfyllda.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för installation av solceller inte ska beviljas.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskottets bedömning

Enligt ansökan är solcellerna placerade i takfall in mot trädgårdssidan. I det här fallet bedöms Lärkvägen vara det allmänna rum som solceller inte bör påverka kulturvärdena i. Anläggningen bedöms påverka byggnadens yttre på sådant vis att bygglov krävs. Till följd av placeringen bedöms anläggningen dock inte påverka kulturvärdena på platsen eller byggnadens estetiska värden på sådant vis att förvanskning uppstår. Det finns heller inget annat som kan anses utgöra hinder mot de rättsregler som gäller för att bygglov ska beviljas i detta fall.

Utifrån det ovan anförd bör därför bygglov beviljas i enlighet med 9 kap 30 §, PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-09

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja sökt åtgärd, montering av solceller, på rubricerad fastighet i enlighet med stämplade ritningar.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 88 (forts)

Dnr MB22-717

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 14 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 (11), justeringsfaktorer är 1,1, HF2 är teknisk granskning (10) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 2 989 kr

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

(48,3 x 2 x ((11 x 1,1) + 10) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 3 352 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 89

Dnr MB22-698

LOMMA 35:59, Storgatan 14B
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en tillbyggnad av enbostadshuset i form av ett uterum på fastigheten LOMMA 35:59. Den sökande avser att riva den befintliga tillbyggnaden i form av ett uterum och istället bygga en ny tillbyggnad på delvis samma plats syd-öst om huvudbyggnaden. Den nya tillbyggnaden är tänkt att få en byggnadsarea på 21,5 m², vilket ger en total byggnadsarea på 155 m² enligt inlämnade handlingar.

Förutsättningar

Fastigheten LOMMA 35:59 är belägen inom detaljplanelagt område och går under benämningen BÖII.

Detaljplanen nr 23 anger att *"med Ö betecknat område skola, där ej annat bestämts, minst ¾ av tomts eller tomtfels yta lämnas obebyggda"*.

Bygglov krävs för tillbyggnad. 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 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 § 89 (forts)

Dnr MB22-698

Kommunicering

Sökande har muntligen och skriftligen den 7 juli 2022 informerats avseende aktuell avvikelse från Detaljplan 23 som berör aktuell fastighet samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att yttra sig. Den sökande har inkommit med ett yttrande samma dag.

Den sökande informerar i sitt yttrande om att det i dagsläget finns en tillbyggnad på fastigheten med en byggnadsarea på 27,5 m² och en total byggnadsarea på fastigheten på 161 m². Genom att riva den befintliga tillbyggnaden och istället bygga en ny tillbyggnad med en byggnadsarea på 21,5 m² så kommer detta leda till en ny total byggnadsarea på 155 m². Detta innebär en minskning av den totala byggnadsarean på 6 m².

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

Utifrån den situationsplan som har bifogats ansökan om bygglov har fastighetens area uppmätts till 570 m². Detta innebär att fastighetens byggrätt på ¼ motsvarar en byggnadsarea på 142,5 m². Med sin ansökan om bygglov för tillbyggnad avser den sökande att bygga ett uterum på 21,5 m². Enligt den planritning som har bifogats ansökan så har huvudbyggnaden en byggnadsarea på 133,5 m², vilket tillsammans med den nya tillbyggnaden skapar en total byggnadsarea på 155 m². Detta innebär att byggrätten överskrids med 12,5 m², motsvarande 9%.

Då fastigheten i fråga inte är inmätt är det svårt att säga exakt hur stor fastigheten är och hur stor byggnadsarea det är idag. Därmed är inte heller byggrätten i kvadratmeter för denna fastighet helt säkert klarlagd. Måtten i denna ansökan utgår från bifogad situationsplan och planritning.

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.

Skriftligt yttrande från sökande föranleder ingen annan bedömning än det ovan nämnda.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 89 (forts)

Dnr MB22-698

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskottets bedömning

I förevarande fall innebär sökt åtgärd att befintlig, tidigare beviljad, tillbyggnad rives och att en ny mindre tillbyggnad uppförs på samma plats. Fastigheten är med den befintliga tillbyggnaden något överexploaterad i förhållande till given byggrätt. Genom ersättning med den i ansökan redovisade tillbyggnaden minskar överarean vilket arbetsutskottet ser som en positiv utveckling av fastigheten. Överarea i förhållande till byggrätt kvarstår och uppgår till ca 9 %. Denna avvikelse är enligt bedömning av arbetsutskottet att anse som en liten avvikelse.

Utifrån det ovan anförd bör därför bygglov beviljas i enlighet med 9 kap 31 b §, PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-08

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja sökt åtgärd i enlighet med de rättsregler i PBL som gäller för att bygglov ska beviljas i ett fall som detta.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 90

Dnr MB22-712

LOMMA 30:26, Strandvägen 39C
Ansökan om bygglov för plank**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av ett plank med liggande reglar på fastigheten Lomma 30:26 i fastighetsgräns mot väst. Aktuellt plank är avsett att ersätta ett befintligt plank med stående reglar.

Förutsättningar

Lomma 30:26 är belägen inom detaljplanelagt område.

Riktlinjer för murar och plank antagna av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-04-27. I riktlinjerna anges bl.a. att långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger. Insyn räknas normalt inte till särskilda skäl.

Det krävs bygglov för att uppföra plank. 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.

Plank 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. 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 90 (forts)

Dnr MB22-712

Kommunicering

Sökande har meddelats om kommunens riktlinjer för plank och beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. I yttrande framgår i huvudsak att den huvudsakliga anledningen till ändringen av planket är för att underlätta underhållet.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § PBF.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärden inte överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Sökt åtgärd avviker från intentionerna i kommunens riktlinjer för murar och plank. Enligt riktlinjerna ska plank inte placeras i fastighetsgräns mot allmänna gemensamma rum. Planket i fråga placeras ut mot allmän plats i form av en trottoar. Även om det finns ett plank på samma placering idag är plank ett främmande inslag i bebyggelsemiljön och avviker från kommunens intentioner om att bevara och förstärka den lummiga karaktären i området och i kommunen som helhet. Kraven på en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att kraven enligt 9 kap. 30 § PBL för när bygglov ska ges inte är uppfyllda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-02

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för uppförande av plank på fastigheten Lomma 30:26. Detta med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ PBL.

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 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 91

Dnr MB22-618

LJUNGHUSET 1:13, Öjings Väg 12
Ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnad av två enbostadshus på tänkt avstyckning på fastigheten Ljunghuset 1:13.

Förutsättningar

Ljunghuset 1:13 är belägen inom detaljplanelagt område.

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.

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. 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.

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.

Lomma kommuns riktlinjer för bebyggelsen i Ljunghuset, antagna 2004-06-15 av miljö- och byggnadsnämnden. I riktlinjerna anges att tomterna inte ska styckas i området där aktuell fastighet är belägen.

Kommunicering

Sökande har beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Bedömning

Prövningen av förhandsbesked ska avse frågan om åtgärden kan tillåtas och åtgärdens lämplighet på den avsedda platsen. Frågan om anpassning och kulturhistoriska värden ska därmed prövas även i frågan om förhandsbesked. Kulturhistoriska aspekter ska

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 91 (forts)

Dnr MB22-618

beaktas enligt kraven på anpassning i området och med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område och är idag bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Sökt åtgärd innebär uppförande av ytterligare två enbostadshus på tänkt avstyckning. Enligt kraven i 2 kap. 6 § PBL ska bl.a. bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skyddas. I Lomma kommuns kulturmiljöprogram framgår att Haboljung är ett område med kulturvärden att värna om. Vid eventuellt uppförande av nya byggnader ska en anpassning ske till befintlig bebyggelse gällande volym och placering.

I Lomma kommuns riktlinjer för bebyggelsen i Ljunghuset, som upprättades för att bevara områdets karaktär, ska tomterna inte styckas i aktuellt område. I riktlinjerna anges att de stora lummiga tomterna med väl uppvuxen grönska är områdets viktigaste särdrag.

En avstyckning av fastigheten från en till fyra och uppförande av två nya enbostadshus innebär en avsevärd förtätning av aktuellt område som inte är förenlig med intentionerna eller de kulturhistoriska värdena i området. Denna förtätning kan därför inte anses vara anpassad till bebyggelsen i området.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-04

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

- Med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden som förhandsbesked att meddela negativt förhandsbesked till föreslagen nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ljunghuset 1:13. Detta innebär att bygglov för nya enbostadshus inte kan påräknas.

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 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 92

Dnr MB22-818

BJÄRRED 38:32, Öresundsvägen 9
Ansökan om bygglov för utvändig ändring av kyrka**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser utvändig ändring av Bergakyrkan i Bjärred. Befintligt tak av liggande trä ska enligt ansökan ersättas med svart papptak. Sökande har i samband med ansökan fått godkännande från Länsstyrelsen enligt 4 kap. KML. för aktuell ändring.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 38:32 är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Aktuell fastighet är inte särskilt utpekad.

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att 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.

En byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta enligt 8 kap. 1 § 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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 92 (forts)

Dnr MB22-818

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta enligt 8 kap. 17 § 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. Det krävs dock inte någon kontrollansvarig för små ändringar av en- eller tvåbostadshus. Detta enligt 10 kap. 10 § PBL.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. 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.

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.

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera lov- eller anmälningspliktiga åtgärder ska anses slutförda och i fråga om byggåtgärder att byggnadsverket får tas i bruk, om

- 1) byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, Startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
- 2) nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten har ingen erinran.
Då åtgärden är planenlig har inga grannar hörts.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 92 (forts)

Dnr MB22-818

Åtgärden är planenlig och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda. Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning. Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet för omgivningen. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Eftersom åtgärderna är av ringa omfattning bedömer vi att det inte krävs någon kontrollansvarig eller något tekniskt samråd.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskottets bedömning

Arbetsutskottet instämmer i byggenhetens bedömning och framhäver att sökandes inhämtande av godkännande från länsstyrelsens tillmäts stor betydelse i utskottets förslag till beviljande av åtgärden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-07-29

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för utvärdig ändring av Bergakyrkan i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ 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.

Startbesked för den lovgivna åtgärden medges. Detta innebär att åtgärden får påbörjas om fyra veckor har förflutet sedan dagen för kungörande av beslut om lov. Om fyra veckor inte förflutet måste ni invänta dessa fyra veckor. Beslutet fattas med stöd av 10 kap. 23 § och 9 kap. 42a § PBL.

Kontrollplan inkommen 2022-07-15 fastställs med stöd av 10 kap. 24 § PBL.

När vi har fått in undertecknad kontrollplan, efter det att åtgärden slutförts, kommer vi att ta ställning till om slutbesked ska utfärdas. Ni kommer då att informeras om detta.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 6341 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken ”beräkning av avgift”.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 92 (forts)

Dnr MB22-818

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 14 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 (11), justeringsfaktorer är 1,1, HF2 är teknisk granskning (10) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 5978 kr

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

(48,3 x 4 x ((11 x 1,1) + 10) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 6341 kronor

Upplysningar

Frågan om slutbesked ska utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

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

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

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

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 93

Dnr MB22-781

LOMMA 11:29, Oskarsfridsvägen 21
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på rubricerad fastighet.

Miljö- och byggnadsnämnden tar i ansökan om förhandsbesked endast ställning till åtgärdens tillåtenhet på den avsedda platsen. Utformningskrav avseende fasadmaterial, taklutning e.t.c. prövas inte specifikt i handläggningen av frågan om förhandsbesked. En sådan prövning görs i en ansökan om bygglov.

Förutsättningar

Fastigheten Lomma 11:29 är belägen utanför detaljplanlagt område.

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

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

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

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 93 (forts)

Dnr MB22-781

verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

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

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har skrivelse, daterat 2022-07-15, blivit informerad om byggenhetens inställning. Sökande har inkommit med skriftligt yttrande 2022-08-15. I yttrandet anförs huvudsakligen att det rör sig om en lucktomt och att förhållandena i övrigt på tomten lämpar sig för aktuell åtgärd.

Bedömning

Aktuell fastighet är en stor fastighet belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten är också belägen utanför kommunens tätorter.

Då ett förhandsbesked är bindande vid en efterföljande bygglovsansökan, om denna görs inom två år från meddelande om positivt förhandsbesked, åligger det kommunen utreda och pröva förutsättningarna för åtgärdens tillåtenhet på den aktuella platsen. I aktuellt fall avses uppförande av ett enbostadshus på befintlig fastighet. Åtgärden som ska prövas är således etablering av enbostadshus för permanent boende på platsen.

Lämplig användning för fastigheten är, då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inte fastställd. Prövning av sökt åtgärd och dess lämplighet utgår därför ifrån markens beskaffenhet, dess lokalisering och de utredningar och pågående kartläggningar av området som finns i övrigt.

Av översiktsplanen 2020 antagen av kommunfullmäktige 2022-03-03 framgår bland annat följande:

Tillkommande spridd bebyggelse är inte lämplig ur hållbarhetsaspekt då det försvårar för kommunen att ordna förutsättningar för kollektivt resande och samhällsservice. Det stora bebyggelsestrycket i kommunen medför att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering.”

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 93 (forts)

Dnr MB22-781

Den aktuella fastigheten är inte belägen inom utpekade utbyggnadsområden och inte heller inom förtätningsområde översiktsplan. Fastigheten Lomma 11:29 omfattas av det som i den kommande översiktsplan benämns som respekt kustzon. Denna zon utmärker mark som är lågt belägen i förhållande till befintliga och beräknade framtida havsnivåer och utgör således en riskzon för översvämning. Inom respekt kustzon ska, enligt ÖP ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma.

Sammantaget finner byggenheten att platsen för tänkt bostadsbyggnad inte uppfyller kravet på lämplig lokalisering. Samt att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse är det nödvändigt att en ev. framtida utvidgning av befintliga bebyggelseområden och byggnader av nya bostäder föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 2 PBL. Mot bakgrund av det anförda finner miljö- och byggnadsnämnden att förutsättningar saknas för att meddela positivt förhandsbesked. Det har inte visats att det finns några synnerliga skäl att i just detta ärende göra en annan bedömning av detaljplanekravet. Vad sökande anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-07-29

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

- Med stöd av 9 kap 17 §, plan- och bygglagen, PBL beslutar Miljö- och byggnadsnämnden uttala följande:
Negativt förhandsbesked meddelas till föreslagen lokalisering av enbostadshus på fastigheten Lomma 11:29. Detta innebär att bygglov för nya bostadsbyggnad inte kan påräknas.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 3663 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. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 94

Dnr MB22-705

KARSTORP 15:1, Karstorpsvägen 24
Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan om förhandsbesked avser uppförande av ett enbostadshus på tänkt avstyckning på fastigheten Karstorp 15:1

Förutsättningar

Karstorp 15:1 är belägen inom detaljplanelagt område.

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.

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. 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.

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.

Kommunicering

Sökande har beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. I yttrandet framgår i huvudsak att de kulturvärden som beskrivs i Lomma kommuns kulturmiljöprogram i stämmer överens med hur det ser ut och att andra har fått stycka av.

Bedömning

Prövningen av förhandsbesked ska avse frågan om åtgärden kan tillåtas och åtgärdens lämplighet på den avsedda platsen. Frågan om anpassning och kulturhistoriska värden ska därmed prövas även i frågan om förhandsbesked. Kulturhistoriska aspekter ska beaktas enligt kraven på anpassning i området och med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 94 (forts)

Dnr MB22-705

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område och är idag bebyggd med ett enbostadshus. Sökt åtgärd innebär uppförande av ytterligare ett enbostadshus på tänkt avstyckning. Enligt kraven i 2 kap. 6 § PBL ska bl.a. bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skyddas. I Lomma kommuns kulturmiljöprogram framgår att bebyggelsen vid Karstorp svägen är en miljö med kulturvärden att värna om. Ståtliga villor på stora lummiga tomter ger karaktär åt området. Därför bör tomterna inte styckas av eller på annat sätt delas. En avstyckning av aktuell tomt och en förtätning i området hade påverkat de utpekade kulturvärdena i området som bidrar till områdets karaktär.

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

Skriftligt yttrande från sökande föranleder ingen annan bedömning än det ovan nämnda.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning

Arbetsutskottet diskuterade ärendet och är överens om att tjänstemännens bedömning och slutsats ska gälla. Arbetsutskottet beslutar vidare att ordföranden tar beslut i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-04

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att ordföranden tar beslut i ärendet.

au § 95

Dnr MB22-655

FJELIE 9:35, Flädie Måns Ols Väg 20
Ansökan om förhandsbesked**Ärendebeskrivning**

Ansökan om förhandsbesked avser två olika förslag på nybyggnationer på fastigheten Fjelic 9:35.

Förslag 1 avser nybyggnad av fyra enbostadshus på aktuell fastighet.

Förslag 2 avser nybyggnad av en radhuslänga med sju bostäder på aktuell fastighet.

Förutsättningar

Fjelic 9:35 är belägen inom detaljplanelagt område. I gällande detaljplan anges planbestämmelsen q1 vilket innebär att bebyggelsemiljön har ett kulturhistoriskt värdefullt värde.

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. Detta 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. Detta enligt 9 kap. 18 § 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. 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.

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.

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.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 95 (forts)

Dnr MB22-655

Kommunicering

Sökande har beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Bedömning

Prövningen av förhandsbesked ska avse frågan om åtgärden kan tillåtas och åtgärdens lämplighet på den avsedda platsen. Frågan om anpassning och kulturhistoriska värden ska därmed prövas även i frågan om förhandsbesked. Kulturhistoriska aspekter ska beaktas enligt kraven på anpassning i området och med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område och är idag bebyggd med ett enbostadshus och en större komplementbyggnad. Sökt åtgärd innebär uppförande av antingen 4 enbostadshus eller en radhuslänga med sju bostäder.

I detaljplan gäller planbestämmelsen q1 för hela planområdet vilket innebär att bebyggelsemiljön har ett kulturhistoriskt värde. Det anges i detaljplan att nybyggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse på ett lämpligt sätt med hänsyn till kulturvärdena på platsen. Eftersom bebyggelseområdet i plan har utpekats som kulturhistoriskt värdefullt får området inte förvanskas enligt 8 kap 13 § PBL.

Enligt kraven i 2 kap. 6 § PBL ska bl.a. bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skyddas. I Lomma kommuns kulturmiljöprogram framgår att bebyggelsen i stationsområdet i Flädie är en miljö med kulturvärden att värna om och att tomterna inte bör styckas av. Aktuellt område består till stor del av enbostadshus med en bostad per fastighet. Sökta alternativ (fyra enbostadshus alternativt en radhuslänga) innebär en förtätning av området som inte bedöms vara förenlig med intentionerna i kulturmiljöprogrammet och de skyddsvärden som detaljplanen hänvisar till.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-04

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

- Med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att meddela negativt förhandsbesked till de båda förslag som avses i ansökan gällande nybyggnad av fyra enbostadshus alternativt en radhuslänga med sju bostäder. Detta innebär att bygglov för någon av dessa åtgärder kan inte kan påräknas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 95 (forts)

Dnr MB22-655

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 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande