

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-30

Plats	Matsalen, Strandskolan i Lomma	
Tid	Tisdagen den 30 augusti 2022, kl. 16.30-17.34	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Leif Lindblad (M) 1:e 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 Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Alexandra Larsson, bygglovhandläggare/bygginspektör	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-09-06	Paragraf 96-102
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Emma Köster Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Utdragsbestyrkande	
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-30

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2022-08-30

Paragrafer 96-102

Datum när anslaget sätts upp 2022-09-08 Datum när anslaget tas ned 2022-09-30

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 96

Dnr MB22-708

Beslut om ändringar av avfallsföreskrifter för avfallshantering inom Lomma kommun

Ärendebeskrivning

På uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden har Miljö- och byggnadsnämnden och SYSAV utformat föreskrifter för insamling och hämtning av bygg- och rivningsavfall. Sammanfattningsvis går förslaget ut på att inkludera bygg- och rivningsavfall i det kommunala ansvaret för insamling och hämtning av avfall. Förslagen innebär uppdateringar på föreskrifterna vid åtgärder inför insamling och hämtning av bygg- och rivningsavfall, vilka undantag från sortering av bygg- och rivningsavfall som går att ansöka om samt att bygg- och rivningsavfall läggs till i den kommunala avfallstaxan. Även bestämmelser om hämtningsintervall för matavfall, restavfall och trädgårdsavfall. Förslaget utformas i samarbete med SYSAV och remiss till Länsstyrelsen Skåne. SYSAV kommer att vara mellanhand för remissen till Länsstyrelsen Skåne och därmed skickas vårt yttrande till SYSAV. Sista svarsdatum till SYSAV är 1 september 2022.

Förslag

Sammanfattningsvis ser Miljöenheten positivt på de förslag på ändringar i föreskrifterna som har presenterats och har inget att erinra.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2022-07-12

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Miljöenhetens förslag som sitt eget och översända till SYSAV.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 97

Dnr MB22-669

LOMMA 31:8, Poppelgatan 21**Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industri och kontor till kontor och lager samt utvändig ändring****Ärendebeskrivning**

Ansökan om tidsbegränsat bygglov avser ändrad användning av befintlig byggnad avsedd för industri och kontor. Ändringen innebär att byggnaden ändrar användningsändamål till kontor och lager till och med 2029-12-31.

Den utvändiga ändringen avser installation av fem stycken fönster i fasad mot söder på våning två med utförande som framgår av bilagda handlingar.

Ärendet prövades vid miljö-och byggnadsnämndens sammanträde 2022-06-29. Nämnden beslutade då att återremittera ärendet för att inhämta erforderliga underlag som krävs för en fullständig bedömning inför bygglovsbeslut.

Förutsättningar

Lomma 31:8 är belägen inom detaljplanelagt område. I detaljplan anges att den aktuella fastigheten endast får användas för industriändamål.

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, 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 § 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 § 97 (forts)

Dnr MB22-669

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.

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

Planläggning av mark och vattenområden samt 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. Detta enligt 2 kap. 9 § PBL.

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

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har informerats gällande aktuell planavvikelse och sannolikheten att få ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljad och därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet.

I yttrandet från sökande framgår i huvudsak att omlokalisering av socialförvaltningens verksamhet till de lokaler som ansökan avser från Solbergakvarteret skulle frigöra lokaler som med kort ställtid skulle kunna inrymma minst 25 boende. I dagsläget har Teknik- och fastighetsavdelningen kunnat iordningställa knappt 50 boendeplatser, vilket utgör knappt 50% av anvisningstalet för 2022 (102 st). Utan möjlighet att iordningställa bostäder på Solberga-kvarteret kan möjligheten att iordningställa bostäder i enlighet med gällande anvisningstal för 2022 bli en utmaning.

Sökande har även i kompletterande handlingar motiverat tidsperspektivet och verksamhetsbeskrivning.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 97 (forts)

Dnr MB22-669

Bedömning

Åtgärden strider mot detaljplanen gällande den reglerade användningen. Om någon vill utnyttja en fastighet för ett i detaljplanen ej avsett ändamål kan avvikelserna inte betraktas som en sådan mindre avvikelse från detaljplanen och förenlig med dess syfte som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden är i detta fall inte heller att hänföra till en sådan avvikelse angiven i 9 kap. 31 c § PBL.

Planeringsavdelningen har i remissvar vid tidigare hantering av bygglovsärenden på aktuell fastighet angivit att grannen till aktuell byggnad (Lomma hårdkrom) har en mycket farlig verksamhet med relativt stort riskavstånd. Frågan om bygglov för annan verksamhet än industri uppfyller inte kraven för när bygglov ska kunna ges då den avsedda verksamheten inte är lämpad för det ändamål som anges i detaljplanen.

Området är ett renodlat industriområde med J som planbestämmelse, vilket innebär industriverksamhet utan begränsningar. Ändrad användning till lager och mestadels kontor som inte är att hänföra till industriverksamhet bedöms i detta fall strida mot gällande detaljplan. Den som har eller etablerar industriverksamhet inom området ska kunna försäkra sig om att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet utan krav på anpassning föranledd av en icke planenlig verksamhets etablering på platsen. Byggenheten kan inte se att det finns några särskilda undantag att godta den nu aktuella ansökan. Med hänsyn till ovan nämnda anser byggenheten att det inte finns förutsättningar att meddela bygglov för ändrad användning av byggnaden enligt 9 kap 33 § PBL.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att tidsbegränsat bygglov för ändrad användning i enlighet med ansökan inte ska beviljas.

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer tillåtenheten av den sökta åtgärden enligt följande: Ett tidsbegränsat bygglov få enligt plan- och bygglagens 9 kap 33 § ges under förutsättningar om att den sökande begär det, att åtgärden uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för att permanent lov ska kunna medges samt att åtgärden avses pågå under en begränsad tid. I förevarande fall har den sökande genom ansökan begärt ett tidsbegränsat lov. Bakgrunden till ianspråktagande av aktuella lokaler har av den sökande beskrivits och fogats till ansökan. I beredning av ärendet inför miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde har avvikelserna mot gällande detaljplan redogjorts. Utifrån detta konstaterar arbetsutskottet att de två första av ovan nämnda kriterier för att tidsbegränsat lov ska få medges är uppfyllt. Till följd av mottagande av Ukrainska medborgare och möjligheten

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 97 (forts)

Dnr MB22-669

att som kommun med kort varsel skapa acceptabla och bekväma bostäder är den aktuella omförflyttningen av prioritet. Att verksamheten som ska flytta för att möjliggöra dessa bostäder är i sig inte tidsbegränsad. Dock är behovet och möjligheten på den angivna platsen tidsbegränsat. Detta utifrån kommunens vision om att området senast år 2030 ska omvandlas till boende. Detta menar arbetsutskottet utgör en tydlig tidsbegränsning av åtgärden på platsen. Sökt åtgärd är av renodlad administrativ karaktär och icke att hänföra till den i detaljplanen bestämda industriella verksamhetsanvändningen. Arbetsutskottet erfar emellertid att det inom området finns flertalet verksamheter som delvis och ibland till stor del inrymmer administrativa utrymmen så som kontor, fikarum och diverse konferensrum.

Åtgärden är enkel att avveckla då det rör sig om en ändrad användning som inte är förknippad med några omfattande fysiska ingrepp som behöver återställas för planerlig verksamhet. Sammantaget finner miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott att kriterierna för att meddela ett tidsbegränsat lov uppfylls och att tidsbegränsat bygglov till och med 2029-12-31 ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-16

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov för ändrad användning 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 33 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

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

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 40, mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Tidsbegränsat bygglov 8 timmar á 1 221 kr (9 768 kr)

(8 x 1 221)

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 363 kr

Summa: 12 836 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 98

Dnr MB22-856

KARSTORP 13:21, Strandvägen 179
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov avser en redan uppförd tillbyggnad av komplementbyggnad i form av ett skärmtak/takterrass.

2022-05-09 inkom en anmälan om olovligt uppförd tillbyggnad på fastigheten Karstorp 13:21.

2022-06-17 skickades ett granskningsyttrande till fastighetsägaren med information om att åtgärden kräver bygglov och att det inte är säkert att bygglov kan ges.

2022-08-01 inkom aktuell ansökan om bygglov.

Förutsättningar

Karstorp 13:21 är belägen inom detaljplanelagt område. Aktuell fastighet är i detaljplan betecknad med q₁ och q₂ som innebär att särskild miljöhänsyn ska tas.

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. Byggnaderna på Karstorp 13:21 är utpekade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Det krävs bygglov 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 bygnadsverk 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 § 98 (forts)

Dnr MB22-856

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.

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

En byggnad ska

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

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 beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. I yttrandet framgår i huvudsak att åtgärden inte påverkar den värdefulla gatumiljön och att anpassning har skett med hänsyn kulturmiljön.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuell fastighet är i detaljplan utpekad som en fastighet där särskild miljöhänsyn ska tas.

I kulturmiljöprogrammet anges följande gällande fastigheten:

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 98 (forts)

Dnr MB22-856

”Byggnaden är välbevarad och utgör ett typiskt exempel på det sena 1800-talets bebyggelse utmed Strandvägen. Den ingår som en mycket viktig beståndsdel i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön utmed Strandvägen. Även uthuset har ett miljöskapande värde i denna miljö. Ur kulturhistorisk synvinkel är det viktigt att parhuset och uthusen bevaras för framtiden och att deras karaktär bibehålls. Ändringar ska därför utföras med särskild varsamhet, och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande.”

Byggenheten gör utifrån ovan nämnda bedömningen att sökt åtgärd (som redan är utförd) avviker från de intentioner som avses i kulturmiljöprogrammet. Uthuset har även de ett starkt kulturhistoriskt värde som bidrar till helheten. Även om uthuset inte syns från gatan har hela fastigheten och dess ursprungliga utformning ett värde som är karaktäriserande för bebyggelsen på sent 1800-tal. I och med sökt åtgärd ändras uthusets utformning och utseende på ett sätt som avsevärt påverkar byggnaden, fastigheten och området karaktär. Byggenheten gör bedömningen att sökt åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap. 13 § PBL med hänsyn till förvanskningförbudet då sökt åtgärd påverkar de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten och i området.

Yttrande från sökande samt de kompletterande handlingarna föranleder inte någon annan bedömning än ovan nämnda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-18

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Karstorp 13:21. 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 § 99

Dnr MB20-519

VINSTORP 25:64, Östra Almgatan 26
Bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av tillbyggnad av enbostadshus. Befintligt hus byggs till med två separata rumsdelar avsedda för i huvudsak sovrum men också för entréutrymme och hygien. Mot öster binds tillkommande rumsdelar samman med ett utskjutande tak. Sammantaget blir den nytillkomna arean ca 87 m². I ansökan ingår också putsning av huvudbyggnadens fasader, byte av takmaterial samt upptagning av nytt fönsterparti. Befintliga tegelfasader samt nytillkomna tillbyggnader putsas i vit puts. Taket, såväl befintligt som nytillkommen takyta beläggs med röda takpannor och fönsterpartier bli gråa.

Åtgärden har tidigare prövats och givits bygglov genom beslut av den 27 maj 2020. Efter att bygglov meddelats har den sökande inkommit med reviderade ritningar avseende placering i förhållande till gräns i öster. Revideringarna har godtagits som relationshandlingar inom det beviljade bygglovet.

Det positiva bygglovsbeslutet överklagades men överklagandet avvisades till följd av att klagandet inkom efter överklagandetiden löpt ut. Efter avvisandet ansökte klagande om återställande av försutten tid vid Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen upphävde efter granskning av ärendet miljö- och byggnadsnämndens meddelade bygglov med hänvisning till domvilla. Enligt domen anser domstolen att allvarliga handläggningsbrister föreligger då grannar inte hörts i ärendet. Ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning. Åtgärderna som omfattas av bygglovet har uppförts på fastigheten innan bygglovet undanröjdes. Efter att beslut, som åter tagits av Miljö- och byggnadsnämnden, överklagats upphävde länsstyrelsen beslutet igen och ärendet återförvisades för handläggning. Genom en förnyad prövning har nämnden nu ytterligare en gång handlagt ärendet.

Förutsättningar

Fastigheten Vinstorp 25:64 är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs bygglov för tillbyggnad och för utvändig ändring enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Enligt 9 kap 30 §, PBL ska bygglov ges för åtgärd inom område med detaljplan om 1) 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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 99 (forts)

Dnr MB20-519

fastighetsbildningslagen (1970:988), 2) åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) 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 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 8 kap. 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap 31 b §, PBL gäller: 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.

Byggnader 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 tillbyggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Detta enligt 8 kap. 1 och 2 §§ PBL.

Byggnadsstadgan, BS 39 §

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen. I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttas, a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden äger

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 99 (forts)

Dnr MB20-519

medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Hörande av berörd

Berörda parter har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Från grannar, NN, har erinran inkommit. Ett bemötande av erinran har därefter inkommit från sökande.

I erinran framförs i huvudsak argumentation om att tillbyggnaden strider mot reglerna om minsta avstånd som framgår i 39 §, Byggnadsstadgan, att 39 §, BS gäller och ska tillämpas och att sökt åtgärd innebär väsentlig olägenhet. I erinran framförs även att taklutningen strider mot detaljplanen samt att det föreligger brandspridning till följd av avståndet och till följd av en mycket lättantändlig häck.

Bedömning

Byggenheten har, efter att Miljö- och byggnadsnämndens tidigare beslut om bygglov upphävts, åter granskat ärendet och verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan och med stöd i aktuell rättspraxis kommit till slutsats enligt följande:

De åtgärder som enligt aktuell ansökan är i fråga, tillbyggnad samt utvändiga ändringar, bedöms bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

Fastigheten Vinstorp 25:64, är avsedd för bostäder enligt detaljplan gällande för aktuellt område. Tillbyggnaden redovisas med ett avstånd, som minst, om 1,14 meter till gräns mot grannfastighet i öster. Den aktuella fastigheten, närbelägna fastigheter i övrigt eller området i sig är inte utmärkta eller befästa med några särskilda bevarande- eller kulturhistoriska värden. Vad gäller byggnadssätt så föreskriver detaljplanen fristående hus och avseende placering så föreskriver detaljplanen, genom markering av föreslagen byggnad, att byggnad tillåts i tomtgräns. Byggrätten på fastigheten är avgränsad dels genom prickmark, dels genom angiven andel av fastigheten som får bebyggas. Detaljplanen föreskriver nivå av takvinkel men inget specifikt avseende byggnads yttre så som fasad- eller takmaterial, färg eller material i övrigt.

Byggenheten konstaterar vidare att detaljplanen genom den på fastigheten markerade och föreslagna placeringen av byggnad föreskriver en byggnads möjliga och tillåtna placering. Denna markering är genomgående för hela planområdet. Vid nyetableringen av aktuellt område på 60-talet, då detaljplanen i stort genomfördes, var det vanligt förekommande att byggnad förlades och uppfördes enligt med just den i detaljplanen

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 99 (forts)

Dnr MB20-519

föreslagna placeringen. Detta resulterade i ett allt igenom planenligt placering i tomtgräns mot granntomt på flertalet fastigheter. Det är därmed uppenbart att byggnad accepterats i enlighet med i planen föreslagna placering, vilket också naturligtvis är helt logiskt. Av denna acceptans och tillåtenhet samt att det i detaljplanen föreslagits placering av byggnad i tomtgräns framgår att något specifikt förhållningssätt avseende fritt mått till gräns inte varit relevant vid så väl tillkomsten av detaljplanen som vid etableringen av bebyggelsen. Därtill har begränsning av byggbar mark genom prickmark och en byggrätt om 1/3 angivits i planen. Någon angivelse om placering har på intet annat sätt, än som ovan nämnts, beskrivits och således inte heller avstånd till gräns. För att nyttja den i planen tilldelade byggrätten krävs för flera fastigheter inom planområdet att mark för föreslagna byggnads placering tas i anspråk samt att den mark som inte är markerad med prickmark är möjlig att disponera.

Utifrån det ovan anförda ser byggenheten det sammantaget som om att detaljplanen på ett tydligt sätt föreskriver en möjlig placering av byggnad i förhållande till grannfastighet, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan, BS inte ska tillämpas som bestämmelse i planen. Att 4,5 meter som minsta mått, så som i 39 § BS skulle gälla, är inte och kan inte ha varit tanken med detaljplanen utifrån dess angivna bestämmelser och rättigheter och utifrån det sätt som planen genomförts. Stöd för denna uppfattning finner byggenheten även i Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 29 mars 2022 i mål nr P 7412-21, där – precis som i nu föreliggande ärende – bl.a. frågan om 39 § BS tillämplighet var föremål för prövning.

En plan med föreslagna byggnad i gräns, med en byggrätt som förutsätter nyttjande av mark närmare gräns än 4,5 meter talar sitt tydliga språk om att 39 §, BS inte ska tillämpas. Området inom vilket aktuell fastighet är belägen och fastigheterna i dess direkta närhet har utvecklats och kompletterats med diverse tillbyggnader och utseendeförändringar sedan tillkomsten av detaljplanen. Det är vanligt förekommande, som ovan nämnts, att byggnader är uppförda både nära och i gräns mot grannfastighet. Någon påtaglig skillnad i bebyggelse och utformning på fastigheten Vinstorp 25:64 i förhållande till övriga fastigheter i området föreligger inte.

Del av aktuell tillbyggnad, del som vetter mot gata i norr, har på ritning en takvinkel av 21°. I detaljplanen föreskrivs en takvinkel om 25-30°. Aktuellt området, har som tidigare nämnts, kompletterats och utvecklats med diverse tillbyggnader och andra ändringar. Det är vanligt förekommande att tillbyggnader uppförts och tillåtits med lägre takvinkel än vad detaljplanen anger. I området finns dessutom ett rikt antal ursprungliga byggnadsdelar så som vidhängda garage och såväl sentida som tidigare tillbyggnader, som också har flackare takvinkel än 21°, så även i aktuell fastighets direkta närhet och ut mot samma gata i norr. Variationen av takvinklar bidrar till den karaktär av täthet och omväxling som idag pryder området. Till följd av det ovan anförda och till den i grader

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 99 (forts)

Dnr MB20-519

räknat ringa avvikelser ser byggenheten ingen anledning till att inte acceptera den redovisade takvinkeln som en liten avvikelse mot detaljplanen.

39 § BS är, som ovan nämnts, inte tillämpbar och tillbyggnaden avviker inte på annat sätt än ringa i takvinkel, mot bestämmelserna i detaljplanen, dess intentioner eller mot vad som i övrigt har kunnat förväntas i området. Aktuell åtgärd kan således rimligen inte anses oförutsägbar och den bedöms heller inte innebära en sådan betydande olägenhet för omgivningen att den inte ska tillåtas.

De aktuella utvändiga ändringarna av befintlig byggnad, putsning av fasader, byte av takmaterial och infogande av glaspartier, är inte heller de förhindrade utifrån gällande planbestämmelser eller plan- och bygglagen i övrigt. Området eller aktuell fastighet är, som ovan nämnts, inte befäst med några särskilda bevarandekrav eller restriktioner avseende utvändiga förändringar. Ändringarna bedöms sammantaget väl anpassade till förhållandena på platsen.

Vad gäller inkomna synpunkter gällande närbelägen byggnad och brandregler är det att härleda till tekniska egenskapskrav. Krav som inte hanteras i bygglovsskedet utan som ankommer på fastighetsägaren att uppfylla i annat skede. Inte heller grönska, eller som i detta fall utifrån inkommen erinran; mycket lättantändliga häckar, anses inte förändra något i bygglovsskedet.

Utifrån det ovan anförda finner byggenheten att kraven för när bygglov ska beviljas enligt 9 kap 31 b §, PBL, är uppfyllda avseende de i ansökan angivna åtgärderna.

Vad som anförts från hörda föranleder ingen annan bedömning än vad som ovan anförts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-26

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

- Med stöd av 9 kap 20 och 31 b §§ PBL beviljas ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är fakturerad i samband med tidigare avgörande i aktuellt ärende.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 100

Dnr MB22-468

LILLA HABO 2:3**Ansökan om bygglov för vandrarhem och parkeringsplatser****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av vandrarhem omfattande fyra byggnader med sammantaget 42 rum. Byggnaderna upptar en sammanlagd byggnadsarea om 494 kvm. Fasaderna kommer enligt förslaget utföras med vitmålad träpanel och taket av svart papp.

I ansökan ingår också parkeringsplatser lokaliserade på fastighetens södra del.

Förutsättningar

Lilla Habo 2:3 är belägen inom detaljplanelagt område nr 13/01 lagakraftvunnen 2013 - 03-22. Planen reglerar bland annat största tillåtna byggnadsarea 500 kvm och punktprickad mark dvs. mark som inte får bebyggas.

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

Bygglov krävs för att anordna parkeringsplatser. Detta enligt 6 kap 1 § PBF.

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 åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Detta enligt 10 kap. 4 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 100 (forts)

Dnr MB22-468

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

För den kontroll som avses i 10 kap 5 § PBL, ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som

1. har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering, och
2. har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Detta enligt 10 kap. 9 § PBL.

I fråga om sådana åtgärder som avses i 10 kap 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. Det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§
2. Ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller
3. Byggherren har begärt ett sådant samråd. Detta enligt 10 kap 14 § PBL.

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

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
2. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap PBL (tillsynsreglerna).

Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Remisser och hörande av berörda

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Eftersom förslaget inte innebär någon avvikelse mot gällande detaljplan har grannhörande ej vidtagits.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-30

au § 100 (forts)

Dnr MB22-468

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-28

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av vandrarhem med tillhörande parkeringsplats 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.

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

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, Bara med behörighetsnummer NN.

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 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (26), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Bygglov och startbesked 91 422 kr

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

(48,3 x 26 x (24 + 28) x 1,4)

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

Summa: 91 785 kr

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 100 (forts)

Dnr MB22-468

Upplysningar

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

All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

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

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.

Enligt lagen om kulturminnen mm skall den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras och i så fall snarast samråda med Länsstyrelsen i Skåne län. Påträffas fornlämningar skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101

Dnr MB22-564

LOMMA 25:152 och 25:154**Ansökan om bygglov för nybyggnad av kvarter nr. 16 Rikken****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av kvarteret nr. 16 Rikken i Lomma Hamn. Kvarteret omfattar flerbostadshus, enbostadshus och sidobyggnader. Enligt ansökan föreslås flerbostadshus mot Hamnallén (öst) och Kanaltorget (söder) omfattande sammanlagt 79 bostäder. Flerbostadshuset mot Hamnallén uppförs med tre våningar, indragen fjärde takvåning samt underjordiskt garage. Flerbostadshuset mot Kanaltorget uppförs i tre våningar. Sökande önskar pröva två alternativ. För alternativ nr. 1 föreslås takterrasser placerade på taket på de fjärde våningarnas indragna bostäder. För alternativ nr. 2 har dessa takterrasser plockats bort. Fasaderna består av slammat tegel och kommer för varje trapphusenhet brytas av genom varierade kulörer (ockraorange, terracotta, solgul och snäckskalsvit). En tydlig sockel löper längsmed byggnadernas fasader. Entréerna framhävs med inslag av mönstermurning. Fasaderna på takvåningarna kläs med stående träpanel målade i en jordbrun kulör. Taket bekläs med svart papp.

Enbostadshuset uppförs som tre radhuslängor innehållande totalt 17 kompletta bostäder. På fastigheten Lomma 25:154 föreslås tre radhus placeras mot söder d.v.s. mot Kanaltorget och 11 radhus placeras mot Knopgränd d.v.s. mot norr. Radhusen uppförs i två våningar med slammat tegel i samma kulörer som för flerbostadshuset. Mot gården utgörs fasaderna av stående träpanel målade i en jordbrun kulör. På fastigheten Lomma 25:152 föreslås enligt ansökan tre radhus om två våningar med indragen tredje våning.

På den gemensamma innergården föreslås sidobyggnader (förråd, miljöhus och utrymningstappa). Dessa byggnaders fasader bekläs med stående träpanel i jordbrun kulör och taket kommer bestå av sedum.

Inom fastigheterna finns sammantaget 110 parkeringsplatser varav fyra är avseende för personer med funktionsvariationer. I källaren finns utöver parkeringsplatser för bilar också cykelrum, bostadsförråd, teknikrum samt en övernattningsslägenhet. Totalt finns det 349 cykelplatser och 35 platser för lådcyklar på fastigheterna.

Förutsättningar

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL skall bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL skall en byggnad

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

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

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

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

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten; erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten vill informera om följande: Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vad gäller markföroreningar i området. Miljöenheten saknar därför kännedom om eventuellt genomförd markundersökning med efterföljande sanering. Skulle misstänkta markföroreningar upptäckas under arbetet ska Länsstyrelsen i Skåne omgående underrättas.

I projektbeskrivningen framgår "Vegetationen utgörs till stor del av ätbara arter - frukter, bär och kryddor. Förutom tema 'ätbart' är arter valda för att skapa en enhetlig färgpalett och en variation över hela året. Kryddväxter kan användas fritt av de boende och bidrar även med vacker blomning och doftupplevelser".

Utifrån rådande markförutsättningar bör en dialog med Länsstyrelsen föras huruvida odling av ätbara växter är lämpligt.

Tekniska avdelningen har 2022-08-12 inkommit med yttrande enligt följande:

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

Gata-och Park:

Fasad mot Hamnallén:

Entréer ligger i fasadliv i direkt fastighetsgräns. Det innebär att dörrar, entrétak, ev. höjjusteringar mm sticker ut över allmän plats, vilket hindrar framkomligheten på gångbanan. Även snöröjningsfordon och andra driftfordon hindras av utskjutande byggnadsdelar och dörrar.

Byggenhetens bedömning

Aktuella åtgärder är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Enligt gällande detaljplan för området, utöver det angivna våningsantalet om tre våningar, får takvåning inrymmas inom en samlad byggnadsvolym per trapphus med 50 % av takytan eller därutöver med ett omfång som prövas lämpligt av miljö -och byggnadsnämnden. För flerbostadshuset mot Hamnalén d.v.s. mot öst finns det två separata trapphusenheter. För den södra trapphusenheten bebyggs takvåningen med en area om 240 kvm vilket motsvarar 53 % av takytan. För den norra delen av flerbostadshuset bebyggs takvåningen med 193 kvm motsvarande 46 %. Detaljplanen anges att takvåning ska ha en lätt utformning och vara indragen 1,5 meter från fasadlivet. Takvåningarna i aktuellt fall har getts en enkel utformning med stående träpanel och kommer att få en underordnad roll i förhållande till våningarna under vilket bedöms vara bestämmelsens syfte. De omfång som är aktuella bedöms inte påverka det visuella uttrycket av trevåningsbebyggelse. De omfång som ovan redovisas kan därför godtas.

Sökande önskar pröva ansökan med två utföranden. Dels med takterrass på takvåning för flerbostadshus mot Hamnalén alternativ nr 1. och dels utan takterrass på takvåningen mot Hamnalén alternativ nr.2. Byggenhetens inställning är att de föreslagna takterrasserna för alternativ nr 1. motverkar detaljplanens syfte som beskrivs ovan. Takterrasserna ger ett dominerande intryck och motverkar avsikten med detaljplanens bestämmelse avseende våningsantal. Några takterrasser likt de som redovisas i ansökan, dvs ovanpå den fjärde indragna våningen, har inte godtagits sedan tidigare i området och är därmed ett främmande inslag i hamnen. Kvalitetsprogrammet gällande för området föreskriver också att taklandskapen i området ska samordnas enhetligt. Intentionen men programmet är att taklandskapen inte ska upplevas som ett tillfälligheternas spel. Utifrån de ovan nämna ska takterrasserna därför inte tillåtas.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

I område betecknat med V1 får 25 % av områdets area användas för utspringande byggnadsvolym i högst tre våningsplan eller därutöver med ett omfång som prövas lämplig av miljö- och byggnadsnämnden. Aktuellt förslaget innebär att V1 betecknat område bebyggs med 33 % innefattande boarea för flerbostadshuset mot Hamnalén och 36 % för flerbostadshuset mot Kanaltorget.

I område med V4 får 30 % av områdets area användas för utspringande byggnadsvolym i två våningar eller därutöver med ett omfång som prövas lämpligt av Miljö – och byggnadsnämnden. I förslaget bebyggs V4 med 33 %.

Byggenheten bedömer att de omfång av byggnadsdelar som redovisas ovan är lämpliga och kan därmed godtas. Liknande omfång med större husdjup har tidigare godtagits av Miljö- och byggnadsnämnden. Det finns ingen anledning att göra en annan bedömning i nu aktuell ansökan.

I detaljplanen anges att byggnader ska utföras så att flerbostadshusen aldrig är längre än en trapphusenhet, d v s som högst ca 25 meter och även om de är sammanbyggda, ska de utformas så att de framträder som enskilda hus. För längre sammanhängande huslängor ska, enligt kvalitetsprogrammet, de delas upp så att varje enskild trapphusenhet framhävs. Flerbostadshusen är enligt förslaget bestående av en byggnadskropp, med en total längd som överstiger 25 meter. Respektive trapphusenheter markeras dock tydligt åtskilda genom slammat tegel i varierande kulörer (ockraorange, terracotta, solgul och snäckskalsvit). Vid entréerna finns inslag av mönstermurning och en tydlig markerad murad sockel som löper längsmed byggnadskropparna. Byggenheten bedömer att förslaget stämmer väl överens med detaljplanen och de intentioner som kommer till uttryck i kvalitetsprogrammet.

Enligt ansökan finns det sammantaget 110 parkeringsplatser vilket överensstämmer med Kommunens parkeringsnorm vilket också anger 110 parkeringsplatser.

Sammantaget finner byggenheten att alternativ nr. 2, dvs. utan takterrasser, är godtagbart och uppfyller de krav som gäller för att bygglov ska beviljas enligt 9 kap 30 § PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-25

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för kvarter utformat enligt alternativ nr 1. Med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, PBL.

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas alternativ nr 2. Dvs. ansökan om bygglov för nybyggnad av kvarter omfattande flerbostadshus, enbostadshus och tillhörande sidobyggnader i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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

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

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, Malmö med behörighetsnummer NN.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 439 893 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 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (125), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 439 530 kr

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

(48,3 x 125 x (24 + 28) x 1,4)

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

Summa: 439 893 kronor.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-30

au § 101 (forts)

Dnr MB22-564

Upplysningar

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

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

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

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

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-08-30

au § 102

Dnr MB20-865

**Komplettering till överklagande av Mark- och miljödomstolens dom,
Mål nr ÖP 9888-22****Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden avskrev i beslut av den 15 februari 2022 tillsyn avseende anmälan om olovligen uppförd byggnad på fastigheten NN, Lomma kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som i beslut av den 29 mars 2022 upphävde beslutet.

Nämnden överklagade sedan länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen som också de avlog nämndens klagan.

Nämnden överklagade därefter Mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen. Nämnden begärde anstånd för utveckling av grunderna till den 7 september. Anståndet har beviljats. Bifogad skrivelse utgör grunderna för nämndens talan till Mark- och miljööverdomstolen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-08-29

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att som komplettering av överklagan inkomma med bifogad skrivelse.

./.. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Mål nr ÖP 9888-22

Efter medgivet anstånd, får Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun härmed inkomma med en komplettering av tidigare översänt överklagande.

1. Yrkande

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun yrkar att Mark- och miljööverdomstolen dels ska meddela prövningstillstånd, dels ska undanröja mark- och miljödomstolens slutliga beslut och visa ärendet åter till mark- och miljödomstolen för prövning i sak av nämndens överklagande.

2. Skäl för prövningstillstånd och i sak

Mark- och miljödomstolen har felaktigt ansett att länsstyrelsens beslut inte har gått nämnden emot. Anledningen till att mark- och miljödomstolens slut är felaktigt kommer att klargöras nedan.

Dessförinnan vill nämnden emellertid framhålla följande.

Att beslutet har gått klaganden emot

När det gäller enskilds klagorätt har i praxis fokuserats på det första ledet i 42 § förvaltningslagen, att det beslut som överklagas ska angå klaganden. Det andra ledet, att beslutet ska ha gått klaganden emot, har i praxis givits en klart underordnad betydelse. I flera fall har domstol inte ens uttryckligen bedömt detta andra led, utan i stället har uppenbart förutsatts att om beslutet angår den som klagat så har beslutet också gått den som klagat emot. Detta då överklagandet annars skulle ha varit opåkallat (se bl.a. lagkommentaren Karnov i Juno till 42 § förvaltningslagen).

Beaktat att Miljö- och byggnadsnämnden hos mark- och miljödomstolen har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas, borde mark- och miljödomstolen rimligen ha utgått ifrån att beslutet inte endast angår nämnden utan även att det har gått nämnden emot. Miljö- och byggnadsnämnden överklagar nämligen inte beslut i tillsynsärenden i andra fall än de där nämnden anser så vara fallet.

Konsekvenser av länsstyrelsens beslut

Även om länsstyrelsens beslut – precis som Miljö- och byggnadsnämndens – naturligtvis är ett beslut i ett enskilt ärende, får det till följd att nämnden liksom andra byggnadsnämnder måste bedriva tillsyn och faktiskt ingripa mot påstådda olovligheter oftare än vad som rimligtvis kan ha varit lagstiftarens avsikt.

Länsstyrelsen synes nämligen anse att om en byggherre i ett skarpt läge inte kan förevisa ett skriftligt medgivande eller på annat sätt styrka att ett medgivande har lämnats, det innebär att ett medgivande aldrig ska anses ha lämnats. Detta rimmar enligt Miljö- och byggnadsnämndens uppfattning påtagligt illa med den aktuella regleringen i plan- och bygglagen (PBL), där muntliga medgivanden fullt ut accepteras som giltiga medgivanden.

Länsstyrelsens beslut får således den följden att nämnden alltid ska ingripa där en byggherre inte kan styrka att berörd granne har lämnat samtycke till en placering närmare gräns än 4,5 m, vilket enligt nämndens uppfattning riskerar att leda fel och få orimliga konsekvenser.

Bestämmelsen i 11 kap. 5 § PBL, som utgör utgångspunkten för nämndens tillsyn enligt PBL, anger nämligen att "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 [...]."

Länsstyrelsens beslut innebär, enligt Miljö- och byggnadsnämndens bedömning, en omotiverad skärpning i tillsynen i förhållande till vad som framgår av lagtextens ordalydelse. Länsstyrelsen synes helt bortse från att det ska finnas anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i PBL (eller något annat i bestämmelsen angivet), för att nämnden ska pröva förutsättningarna att ingripa eller besluta om påföljd, dvs. steget innan ett faktiskt ingripande sker eller ett beslut om påföljd meddelas. Det kan konstateras att det i detta fall saknas sådan anledning att anta. Härvid ska särskilt noteras att den som påstår att medgivande saknas inte är samma person som den som uppges ursprungligen ha lämnat medgivandet till byggherren.

Nämndens beslut enligt 11 kap. PBL om ingripande och påföljd är av straffrättslig karaktär, vilket ställer höga krav på nämnden i beslutsfattandet. Konsekvenserna för enskilda byggherrar riskerar att bli stora om kraven sänks. Länsstyrelsens beslut får just detta till följd, att kraven på Miljö- och byggnadsnämnden samt ribban för när nämnden ska agera sänks. Detta får konsekvenser inte bara för enskilda, utan påverkar även nämnden på ett betydande sätt i sin tillsynsroll.

Vad som anförts ovan innebär att länsstyrelsens beslut inte bara angår Miljö- och byggnadsnämnden, utan uppenbart även har gått nämnden emot. Länsstyrelsens beslut medför sådana konsekvenser för Miljö- och byggnadsnämnden i sin roll som tillsynsmyndighet, att nämnden rimligen bör ges rätt att få en överprövning till stånd.

Vidare handläggning

I nu aktuellt ärende finns enligt Miljö- och byggnadsnämndens uppfattning ingen anledning att anta att byggherren inte har följt aktuell bestämmelse i PBL och inhämtat samtycke inför uppförandet av den aktuella friggeboden. Skäl saknas därför att bedriva ytterligare tillsyn gällande den aktuella friggeboden, innebärande att nämndens beslut att avskryva tillsynsärendet från vidare åtgärd var helt korrekt.

Denna sakfråga bör dock få prövas av mark- och miljödomstolen, varför mark- och miljödomstolens beslut ska undanröjas och målet visas åter till mark- och miljödomstolen för prövning i sak av Miljö- och byggnadsnämndens överklagande.

Dispensgrunder

Målet rör frågor av stor betydelse för byggnadsnämnders tillsynsarbete.

Det föreligger enligt nämndens uppfattning skäl för Mark- och miljööverdomstolen att bevilja prövningstillstånd på följande dispensgrunder:

- Ändringsdispens, eftersom mark- och miljödomstolens beslut är felaktigt.
- Prejudikatdispens, eftersom målet rör frågor av stor betydelse för dels hur muntliga medgivanden ska hanteras i tillsynsarbetet, dels hur tillsyn enligt PBL ska bedrivas. Prejudikatintresset är stort och i detta fall föreligger en helt annan situation än de situationer som förelåg i de avgöranden som mark- och miljödomstolen hänvisar till i sin dom (MÖD 2017:6 och MÖD 2017:39).
- Särskilda skäl, beaktat intresset av att materiellt oriktiga avgörande inte ska bli bestående.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT