

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

Plats Stora Sessionssalen, Kommunhuset i Lomma
Tid Tisdagen den 13 december 2016, kl. 18.30-21.15

Beslutande	Jerry Ahlström (M)	Ordförande
	Patrik Bystedt (M)	1:e vice ordförande
	Lennart Nilsson (S)	2:e vice ordförande
	Janeric Seidegård (M)	Ledamot, §§ 149-156, §§ 158-166
	Nils-Erik Sandelin (M)	Ledamot, §§ 149-156, §§ 158-166
	Beatrice Palmgren (M)	ledamot
	Claes Ulveryd (M)	ledamot, §§ 149-156, §§ 158-166
	Gunilla Tynell (L)	ledamot
	Stig Svensson (S)	ledamot
	Anders Olsson (L)	tjänstgörande ersättare
	Mari Brandt (S)	tjänstgörande ersättare
	Caroline Lindberg (M)	tjänstgörande ersättare, § 157
	Hannes Pennsäter (M)	tjänstgörande ersättare, § 157
	Tommy Nilsson (M)	tjänstgörande ersättare, § 157
Övriga deltagare	Caroline Lindberg (M)	Ersättare, §§ 149-156, §§ 158-166
	Hannes Pennsäter (M)	Ersättare, §§ 149-156, §§ 158-166
	Tommy Nilsson (M)	Ersättare, §§ 149-156, §§ 158-166
	Nancy Ressaissi (S)	Ersättare
	Anne Wilhelmsson (S)	Ersättare
	Per Larsson	Förvaltningsstrateg
	Tommy Samuelsson	Förvaltningschef
	Jennie Raneke	Nämndsekreterare
	Helene Blom	Miljöchef
	Hans Boman	Stadsarkitekt
	Jeanette Witten	Miljöinspektör, §§ 149-155, § 157
	Alexandra Larsson	Bygglovhandläggare, §§ 149-164
	Jacob Thollonen	Bygglovhandläggare
	Helena Björn	Miljöstrategiskt ansv, §§ 149-152, § 157
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Miljö- och byggenheten 2016-12-20	Paragrafer 149-166
Underskrifter	Sekreterare	
	Jennie Raneke	
	Ordförande	
	Jerry Ahlström	
	Justerande	
	Lennart Nilsson	

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2016-12-13

Paragrafer 149-166

Datum när anslaget
sätts upp 2016-12-21

Datum när anslaget
tas ned 2017-01-12

Förvaringsplats för
protokollet Miljö- och byggenheten

Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 149

Dnr MB2016-0001

Information**Ärendebeskrivning**

Miljöchefen lämnar information om

- personal
- Höje Å vattenråd gällande blytak på kyrkor och mikroplaster
- projekt

Bygglöshandläggaren informerar om ansökan om medel för "hållbart verksamhetsområde" från Naturvårdsverket. Lomma kommuns ansökan beviljades ej men det finns en plan b.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 150

Dnr MB16-0002

Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut**Ärendebeskrivning**

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2016-11-29 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-12-06
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2016-11-12--2016-12-02

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger redovisningen av skrivelser/meddelanden samt delegationsbeslut till handlingarna.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 151

Dnr MB2016-0004

Ekonomisk uppföljning januari-november 2016**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsrapport för januari-november 2016.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 138.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-november 2016 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 138/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger månadsrapporten avseende januari-november 2016 till handlingarna.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 152

Dnr MB2016-0442

Antagande av nämndsplan 2017 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden har i § 85 den 14 juni 2016 godkänt föreliggande nämndsplan för 2017, oreviderad, som översänts till kommunstyrelsen för hörande. Kommunstyrelsen har yttrat sig över nämndsplanen i § 177 den 26 oktober 2016.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att nyckeltalen för avgiftsfinansieringsgrad tas bort ur nämndsplanen och istället kommer att ingå i den löpande ekonomiska rapporteringen till nämnden.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 139.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2016-11-17
- Protokoll från arbetsutskottet, § 139/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar föreliggande, reviderade, nämndsplan 2017 och översänder den till kommunstyrelsen som information.

./.

Bilaga

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 153

Dnr MB2016-1358

Revidering av delegationsordningen för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Som en följd av den förändrade ansvarsfördelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen och inom miljö- och byggavdelningen så föreslås miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning avseende miljö- och byggavdelningen revideras enligt bilaga.

De förändringar som föreslås är följande;

- I hela delegationsordningen har beteckningen på delegaterna uppdateras enligt nuvarande organisation, exempelvis har Miljöchef och Bygglovschef ersatts med Avdelningschef och Bygglovsamordnare.
- Där det i gällande delegationsordning endast varit Förvaltningschefen som varit delegat har även Avdelningschefen föreslagits vid några punkter under avsnittet gällande ekonomisk förvaltning.
- Stadsarkitekten har i förslaget inte längre delegation i lika stor utsträckning, exempelvis har inte Stadsarkitekten föreslagits vidaredelegation i enlighet med Fastighetsbildningslagen.
- Det avsnitt som berör Räddningstjänsten har tagits bort då de idag tillhör Kommunstyrelsen.
- På de platser där det i nuvarande delegationsordning antingen är endast Bygglovshandläggare alternativt endast Byggnadsinspektörer som har delegation så har de kompletterats med respektive beteckning. Förslaget innebär alltså att Bygglovshandläggare och Byggnadsinspektörer har samma typ av vidaredelegation.
- Lagstiftning som har uppdaterats eller på annat sätt förändrats har aktualiserats i förslaget.
- I nuvarande delegationsordning får Miljöchefen underteckna beslut vid vite om 5000 kr, i förslaget har nivån höjts till att Avdelningschefen får besluta om vite upp till 10 000 kr.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 153 (forts)

Dnr MB2016-1358

I nuvarande delegationsordning får Förvaltningschefen och Förvaltningsjuristen föra nämndens talan enligt rättegångsbalken inför domstol och andra myndigheter. I förslaget föreslås Avdelningschefen, Bygglovsamordnaren och Förvaltningsjuristen kunna göra detsamma.

Ny layout i förslaget.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 140.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2106-11-22 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 140/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Reviderad delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden fastställs enligt föreliggande förslag.

./.

Bilaga

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 154

Dnr MB2016-1356

Beslut gällande miljöenhetens kontroll- och tillsynsplan 2017

Ärendebeskrivning

Kontroll- och tillsynsplanen omfattar den kontroll och tillsyn inom miljö-, hälso- skydd och livsmedelsområdena som miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för. Arbetsuppgifter inom kommunen ingår såsom deltagande i olika arbetsgrupper. Förutom denna kontroll- och tillsynsplan planeras tillsynen noggrant på objekts- nivå, vilket kontinuerligt följs upp.

Utgångspunkter för kontroll- och tillsynsplanen är lagstiftning, de nationella miljö- målen, uppföljning av förra årets kontroll- och tillsynsplan samt behovsutred- ningen.

Kontroll- och tillsynsplanen innehåller strategier för tillsynen och redogör för de konsekvenser som utebliven tillsyn kan innebära för Lomma. I planen så framgår föreslagna prioriteringar av planerad tillsyn. Den stora delen av tillsynen utgörs dock av händelsestyrd tillsyn såsom anmälningar, yttranden, klagomål och ansök- ningar.

Kontroll- och tillsynsplanen beskriver vilka lagstiftningar och mål som tillsynen bedrivs i enlighet med. Utifrån aktuell lagstiftning och mål har sedan prioritering- ar tagits fram. I prioriteringar framgår det arbete som Miljöenheten kommer att ut- föra under 2017. Under nedprioriteringar finns de delar som ingår i Miljö- och byggnadsnämndens tillsynsansvar men som under 2017 nedprioriterats. Slutligen beskrivs mer i detalj vilken typ av tillsyn som utförs inom de olika tillsynsområ- dena. Här framgår också eventuella konsekvenser av ej utförd tillsyn.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 141.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-24 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 141/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta miljöenhetens förslag till kon- troll- och tillsynsplan 2017.

./.

Bilaga

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155

Dnr MB2015-654

Beslut om försiktighetsmått, NN**Ärendebeskrivning**

NN inkom med en anmälan om användning av avfall för anläggningsändamål på fastigheten NN första gången 2008-10-27. Anmälan avsåg uppförande av bullervall med 15 000 ton massor med en föroreningsnivå under Naturvårdsverkets riktvärde för MKM, Mindre Känslig Markanvändning. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-11-17 att anmälan inte föranledde någon åtgärd från nämndens sida.

En komplettering av anmälan inkom 2009-09-15. Kompletteringen gällde en utökning till 30 000 ton/år beräknat på fem år, dvs totalt 150 000 ton. Miljöenheten meddelade att vi inte hade någon erinran utan hänvisade till tidigare beslut.

2011-03-02 inkom en ny anmälan om utökning av bullervallen med en mängd om 35 000 ton. Till anmälan bifogades även en ritning på en BMX-bana som avsågs anläggas på fastigheten.

2011-03-31 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att anmälan inte föranledde någon åtgärd från nämndens sida.

2013-11-25 fick Miljöenheten in ett anonymt klagomål om att förorenade massor tippades på fastigheten. 2013-11-26 pratade Miljöenheten med NN på NN. NN meddelade då att man var i slutskedet på fastigheten och att massorna bara skulle täckas med matjord och därefter skulle gräs planteras.

2013-12-02 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att förelägga NN att inkomma med uppgifter om bland annat vilka aktörer som har lagt massor på fastigheten och provtagningsprotokoll för massorna. NN skickade in begärda uppgifter. I de uppgifter som skickades in står det bland annat att totalt 38 000 ton massor har körts in på området. Av detta är 30 000 ton MKM-massor och resterande är massor för vägbyggnad och matjord. Den beräknade färdiga mängden är 40 000 ton exklusive matjord och material för vägar etc. NN redovisade även vilka aktörer som har lagt upp massor på fastigheten och mängd inkörda massor per aktör. Om mängderna från samtliga aktörer räknas samman har 70 500 ton totalt körts in på området.

2014-04-16 inkom provresultat från den provtagning som NN utfört på fastigheten. Enligt provresultaten förekommer massor med föroreningshalt över

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

MKM. 2014-05-23 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att förbjuda fortsatt verksamhet. Förbudet gällde både att fortsätta lägga upp massor samt att ändra eller ta bort befintliga massor.

2015-05-13 skickade NN in en ny anmälan för verksamheten. Mängden som anges i anmälan är 50 000 ton.

Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, skickade 2015-05-21 in en rapport in till Miljöenheten efter att ha utfört provtagning på fastigheten. Mängden massor som tillförts området uppskattade SLU till 83 000 m³. Provresultaten i SLU:s rapport visar att halterna av PAH överskrider MKM i tre provgröpar. I sex provgröpar överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för MKM gällande metaller, framförallt koppar och zink. För tennorganiska föreningar användes det holländska åtgärdsvärdet som bedömningsgrund. I samtliga fem prov som analyserades med avseende på tennorganiska föreningar påträffades detta. I fyra provpunkter överskreds åtgärdsvärdet och i en av punkterna var summan av tennorganiska föreningar 100 gånger högre än åtgärdsvärdet. Enligt rapporten analyserades inte samlingsprov från alla provgröpar med avseende på tennorganiska föreningar, men eftersom det finns liknande material i flera provgröpar så finns det en risk att det förekommer på fler ställen.

2016-06-02 inkom kompletteringar till anmälan. Enligt kompletteringarna ska massor där halter över MKM observerats tas bort och prover tas i schaktbotten och schaktväggar. NN föreslår att det framtida användningsområdet för fastigheten blir ett rekreationsområde. Exakt vilka mängder massor som behöver tillföras området för det föreslagna användningsområdet kan inte anges men föroreningshalten ska ligga under MKM. Som sluttäckning föreslår NN ett lager med minst 30 cm matjord med föroreningshalter under KM, och under det ett 50 cm tjockt lager av massor som ej överskrider halva skillnaden mellan riktvärdena MKM och KM. Tidplanen för arbetet har beräknats till tre år.

På begäran från Miljöenheten inkom 2016-08-29 ytterligare kompletteringar till anmälan. NN har med hjälp av en konsult gjort en utredning gällande åtgärdsåtgärder för tennorganiska föreningar. I utredningen anges att man kommer utgå från det rutnät som använts i SLU:s utredning vid sanering av tennorganiska föreningar. Enligt rapporten finns det inte några svenska riktvärden för tennorganiska föreningar utan så mycket som möjligt av de tennorganiska föreningarna ska därför avlägsnas från fastigheten. Inga åtgärdsåtgärder i form av siffror presenteras. Även en riskbedömning för föreslagna åtgärdsåtgärder gällande övriga föroreningar har tagits fram. Enligt riskbedömningen är det övergripande målet att fastigheten ska kunna nyttjas utan risk för hälsa och miljö och att det inte ska bidra till negativ påverkan på omkringliggande bostäder eller recipienter.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

Lagstiftning

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) får en tillsynsmyndighet meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som meddelats med stöd av balken ska efterlevas.

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska, enligt 2 kap. 3 § miljöbalken, utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Kraven i 3 § gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem, 2 kap. 7 § miljöbalken.

Enligt 10 kap. 4 § miljöbalken skall den som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningskada i skälig omfattning utföra eller bekosta det avhjälpande som på grund av föroreningen behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön.

Enligt 26 kap. 21 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i denna balk eller föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen.

Bedömning

Miljöenheten gör utifrån den inskickade anmälan, samt kompletteringar, bedömningen att det inte finns något tydligt syfte och anläggningsändamål med de föreslagna fortsatta åtgärderna på fastigheten. I en bedömning av huruvida det finns ett anläggningsändamål och om det handlar om återvinning av massor ska massorna ersätta traditionella anläggningsmaterial. Det ska finnas ett tydligt syfte med åtgärden och massorna ska vara lämpade för ändamålet. Vidare ska anläggningsändamålet vara motiverat med avseende på placering, storlek samt innehåll och syftet ska kunna uppnås inom en rimlig tid.

NN har sedan år 2008 inkommit med flertalet anmälningar gällande användning av avfall för anläggningsändamål på fastigheten. För varje anmälan har mängderna massor ökat och området har successivt utvidgats. Hur mycket massor som har tillförts området totalt sen arbetet påbörjades 2008 är oklart och NN anger olika uppgifter i olika handlingar. NN har vid ett tillfälle an-

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

gett att den beräknade färdiga mängden massor för området är 40 000 ton (exkl. matjord och material för hårdgörande av ytor). I samband med kontakt med NN år 2013 meddelade även verksamhetsutövaren att de var i slutskedet på fastigheten och att massorna skulle täckas med matjord och gräs.

Syftet med åtgärden har sedan år 2008 förändrats. Från början handlade det endast om en bullervall men sedan har det utökats till att bli först en BMX-bana och nu ett rekreationsområde. Miljöenheten gör bedömningen att användning av MKM-massor i ett rekreationsområde är olämpligt ur hälsoskyddssynpunkt.

Miljöenheten anser att det med hänsyn taget till ovanstående inte är lämpligt att tillföra ytterligare cirka 50 000 ton massor med föroreningshalten MKM för att upprätta ett rekreationsområde. Det är oklart hur mycket massor som redan har tillförts området och den beräknade färdiga mängden som NN själva har angivit tidigare har utifrån SLU:s uppskattningar överskridits. NN har hela tiden ändrat på syftet med användningen av massorna, utökat området och förskjutit tiden för färdigställande. Med anledning av detta gör Miljöenheten bedömningen att fortsatt tillförsel av massor inte handlar om återvinning och att arbetet på fastigheten därmed bör avslutas i enlighet med beslutet. NN har även, vilket påvisats genom provtagningar, tydligt brustit i sitt ansvar som verksamhetsutövare då mer förorenade massor än vad som har anmälts till, och godkänts av, tillsynsmyndigheten har tillförts fastigheten.

Miljöenheten anser att området ska färdigställas genom att samtliga massor med föroreningshalt över MKM avlägsnas, att området moduleras med de massor som finns där idag och att det sedan sluttäcks i enlighet med anmälan för att minska risken för de människor som eventuellt kan komma att besöka fastigheten. Miljöenheten anser inte att det material som NN har skickat in, och de riskbedömningar som har gjorts, visar att det är motiverat att fortsätta tillföra förorenade massor till området för att i slutändan kunna använda det som ett rekreationsområde.

Miljöenheten gör enligt ovan bedömningen att inga nya massor får tillföras fastigheten annat än för täckning. Täckning av befintliga massor ska ske i enlighet med anmälan samt kompletteringar.

Innan en täckning kan påbörjas och området kan färdigställas bör modulering av området ske och samtliga massor med föroreningshalt över MKM måste därför avlägsnas först.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

I enlighet med anmälan gör Miljöenheten bedömningen att NN måste avlägsna samtliga massor med föroreningshalt över MKM. I juni 2016 utkom Naturvårdsverket med nya riktvärden för KM och MKM gällande tennorganiska föreningar. NN har i sina åtgärdsåtgärder för tennorganiska föreningar inte tagit hänsyn till detta. Miljöenheten anser dock att Naturvårdsverkets riktvärden ska användas för samtliga föroreningar vilket innebär att de även ska appliceras på tennorganiska föreningar. Samtliga provresultat måste därför granskas igen med det som utgångspunkt och hänsyn tas till det i samband med schaktning. Miljöenheten har jämfört provresultaten med riktvärdena och i samtliga prover som analyserats med avseende på tennorganiska föreningar ligger Monobutyltenn och Tributyltenn över riktvärdet för MKM.

Efter att massor med föroreningshalt över MKM avlägsnats måste prover tas i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att föroreningshalterna ligger under MKM i kvarvarande massor. Miljöenheten har i försiktighetsmått tydliggjort hur många prover som behöver tas för att så säkra resultat som möjligt ska erhållas, samt att analyser ska ske på laboratorier med beprövade analysmetoder där detektionsgränsen understiger MKM.

NN har inte redovisat transportörer och mottagare för de förorenade massor som kommer att transporteras bort från området. Miljöenheten gör bedömningen att dessa uppgifter behöver inkomma senast två veckor före arbetet påbörjas för att Miljöenheten ska ha möjlighet att titta på eventuella beslut för godkännande av transportörer och mottagningsanläggning.

Eftersom det finns bostäder i närheten av verksamhetsområdet är det viktigt att verksamheten bedrivs på ett sådant sätt att buller och andra olägenheter minimeras. Miljöenheten förelägger om försiktighetsmått avseende buller med utgångspunkt från Naturvårdsverkets riktvärden för buller från bygplatser.

Miljöenheten förutsätter att eventuella avvikelser från det som redovisats i anmälan, och som kan vara av betydelse från miljö- och hälsoskyddssynpunkt, meddelas till Miljöenheten.

Arbetet på fastigheten har pågått sedan år 2008. Miljöenheten anser att det är viktigt att det finns ett tydligt slutdatum för arbetet för att det ska färdigställas inom en rimlig tid. NN har angett att arbetet beräknas vara klart inom tre år i den senaste anmälan. Med anledning av att Miljöenheten förelägger om att inga nya massor får tillföras området, annat än för sluttäckning, gör Miljöenheten bedömningen att ett (1) år är en rimlig tidsperiod för färdigställande.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

NN har föreslagit kontrollprovtagning för att se om det sker något läckage från fastigheten. Miljöenheten gör bedömningen att kontrollprovtagning bör påbörjas när arbetet kommer igång igen och därefter pågå i ett (1) år efter att området har färdigställts. I samråd med Miljöenheten kan därefter beslut tas huruvida fortsatt provtagning bör fortgå, beroende på vilka resultat som provtagningen har visat.

När arbetet på fastigheten är slutfört behöver en slutrapport skickas in till Miljöenheten. Slutrapporten ska visa att uppställda åtgärds mål har uppnåtts och är viktig för såväl verksamhetsutövaren som tillsynsmyndigheten.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 142.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 142/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) och med hänvisning till 2 kap. 3 och 7 §§, 10 kap. 4 § samt 26 kap. 21 § miljöbalken (1998:808) att förelägga NN, att vid genomförande av åtgärder på fastigheten NN vidta följande försiktighetsmått:

1. Om inte annat framgår av detta beslut ska avhjälpandeåtgärder utföras i huvudsaklig överensstämmelse med vad NN uppgivit i anmälan eller i övrigt åtagit sig i ärendet.
2. Inga nya massor får tillföras området på det sätt som har föreslagits i anmälan. Massor som får tillföras fastigheten är endast för sluttäckning av redan befintliga massor. Sluttäckning ska ske i enlighet med anmälan samt kompletteringar.
3. Inga massor för sluttäckning får tillföras området innan samtliga massor med en föroreningshalt över MKM har avlägsnats.
4. Massor med en föroreningshalt över MKM som påvisats i SLU:s rapport *Provtagning av upplagda massor* (Sweco Environment AB, 2015-05-08) och i de provtagningar som NN utförde år 2014 ska schaktas bort och transporteras av transportör med erforderliga tillstånd till godkänd mottagare. Naturvårdsverkets riktvärde för MKM ska även gälla för tennorganiska föreningar.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

5. Efter att massor med en föroreningshalt över MKM har bortschaktats ska prover tas i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att föroreningshalterna i kvarvarande massor understiger MKM. Minst 5 delprover per 100 m² bottenyta ska tas i schaktbotten. Delproverna läggs samman till ett samlingsprov per 100 m² bottenyta, dock minst ett samlingsprov per schaktgrop. För varje schaktgrop ska även ett representativt samlingsprov tas ut i schaktväggarna. Proverna ska analyseras med avseende på alifatiska och aromatiska kolväten, PAH (polycykliska aromatiska kolväten), tungmetaller inkl. arsenik och tennorganiska föreningar. Samtliga analyser ska utföras av ett ackrediterat laboratorium med beprövade analysmetoder där detektionsgränsen understiger åtgärdskravet MKM.

6. Transportör och mottagare av de förorenade massorna ska redovisas till Miljöenheten senast **två (2) veckor** före arbetet påbörjas.

7. Buller från verksamheten får inte utan medgivande av tillsynsmyndigheten överstiga de värden som följer av Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggplatser.

8. Om något oförutsett händer, om nya misstänkta föroreningar påträffas eller om någon avvikelse görs från vad som angivits i anmälan ska Miljöenheten kontaktas omgående.

9. Området ska vara färdigställt senast **tolv (12) månader** efter att arbetet påbörjats, dock senast 2018-03-31. Tillsynsmyndigheten ska informeras när området är färdigställt.

10. Kontrollprovtagning i enlighet med vad som har angivits i anmälan samt kompletteringar ska påbörjas när detta beslut har vunnit laga kraft och fortgå i **tolv (12) månader** efter att området har färdigställts. I samråd med tillsynsmyndigheten beslutas därefter huruvida kontrollprovtagning ska fortgå.

11. Senast **tre (3) månader** efter att området har färdigställts ska en slutrapport inlämnas till Miljöenheten. Slutrapporten ska minst innehålla följande:

- Uppgifter om hur och vilka kontroller som utförts för att bedöma att vidtagna avhjälpandeåtgärder uppnått avsett resultat samt resultat av denna kontroll. Analysresultat ska bifogas.
- Uppgifter om avfallstransportör, mängd massor och avfallsmottagningsanläggning för bortschaktade massor. Mottagningskvitto eller annan verifikation ska bifogas.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 155 (forts)

Dnr MB2015-654

- Uppgifter om avfallstransportör, massornas ursprung, provresultat, mängd och placering i anläggningen för de massor som tillförs området.
- Eventuella incidenter eller avvikelser under arbetet.

Detta beslut ersätter Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2014-05-23 gällande förbud mot fortsatt verksamhet (dnr MB-2013-1139).

Beslutet fråntar inte sökanden skyldigheten att följa annan tillämplig lagstiftning.

Information om avgift

Avgift för handläggning av ärendet debiteras enligt av kommunfullmäktige i Lomma fastställd taxa inom miljöbalkens område (§ 106/2014 11 27). Avgiften är för närvarande 955 kr för varje timme nedlagd handläggningstid, avrundat till närmaste hel eller halv timme.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 156

Dnr MB2016-54

Beslut om föreläggande gällande åtgärder inom strandskyddat område på fastigheten NN**Ärendebeskrivning**

Den 13 januari 2016 fick Miljöenheten ett anonymt klagomål från allmänheten angående pågående avverkning av vegetation inom strandskyddat område på fastigheten NN. Miljöenheten konstaterade vid inspektion den 13 januari 2016 att vegetation bestående av träd, vass och sly avverkats på området. Vegetationen såg ut att ha avverkats nyligen, under höst/vinterhalvåret då ny vegetation ej etablerats. Ett av träden såg ut att vara avsågat strax innan inspektionen ägde rum.

Den 14 januari 2016 skickade miljöenheten ett brev till fastighetsägarna angående önskad kontakt omgående. I brevet stod också en kort förklaring kring strandskydd samt att avverkningen omedelbart skulle upphöra.

Den 15 januari 2016 kontaktade Miljöenheten NN angående den avverkade vegetationen inom det strandskyddade området på fastigheten NN för att få kontakt med fastighetsägarna. Enligt NN hade fastighetsägarna enbart avverkat vegetation utanför strandskyddat område för att bereda en byggväg.

Den 18 januari 2016 kontaktade Miljöenheten tidigare ägare, NN och NN, angående avverkningen av vegetation. Miljöenheten kontaktade NN med syfte om att få en bild av hur vegetationen såg ut innan fastigheten bytte ägare. NN berättade att det inom det strandskyddade området fanns bland annat sly och vass samt att de nya fastighetsägarna anlagt en byggväg och i samband med detta avverkat träd utanför det strandskyddade området på tomt.

Den 19 januari 2016 sände miljöenheten en kommunicering om ett föreläggande angående återställande av strandskyddsområdet.

Den 3 februari 2016 inkom fastighetsägarna, NN och NN, med ett yttrande på kommuniceringen. I yttrandet anger fastighetsägarna att de inte avverkat någon vegetation inom det strandskyddade området och att de därmed inte heller anser sig skyldiga att inkomma med en plan för återställande av området.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 156 (forts)

Dnr MB2016-54

Den 16 februari hade Miljöenheten ett möte med NN och NN gällande de åtgärder som utförts på fastigheten NN. Vid mötet framgick det att ingen av fastighetsägarna varit på fastigheten för att se avverkningens omfång sedan kommunikeringar sänts ut samt att en muntlig överenskommelse mellan beställare av byggvägen och entreprenör fanns gällande arbete utanför gränsen för strandskyddet. Vid mötet överlämnades Miljö- och byggnadsnämndens beslut gällande åtgärder inom strandskyddat område, daterat 2016-02-16, och delgivningskvitto signerades på plats. Enligt beslutet skulle återplantering av träd och vass ske senast den 31 mars 2016 inom det strandskyddade området. Fram till dagens datum 2016-05-03 har inget samråd med miljöenheten eller återplantering skett.

Den 10 maj 2016 sände Miljö- och byggnadsnämnden ett beslut om återplantering förenat med ett vitesbelopp om 30 000 kr.

Den 3 juni 2016 begärde Miljö- och byggnadsnämnden utdömning av vite vid Mark- och miljödomstolen.

Den 26 augusti 2016 kom domslut av Mark- och miljödomstolen om avslag från utdömning av vite på grund av att vite inte kan föreläggas flera personer gemensamt.

Den 12 september hade Miljöenheten möte med fastighetsägarna samt arkitekt NN på fastigheten angående strandskyddsgräns samt upplagda massor.

Den 22 september var en mätningenjör på fastigheten NN för att på plats mäta ut samt markera strandskyddsgränsen.

Den 4 oktober 2016 sände Miljö- och byggnadsnämnden ett beslut om att återplantering skulle ske i oktober 2016 för att trädens etablering skulle vara optimal. Beslutet var förenat med ett vite om 20 000 kr vardera för fastighetsägarna. Miljö- och byggnadsnämnden förordnade att beslutet skulle gälla omedelbart även om det överklagades.

Den 10 oktober 2016 överklagade fastighetsägarna beslutet till Länsstyrelsen med en begäran om inhibition.

Den 13 oktober 2016 fick Miljö- och byggnadsnämnden ett beslut från Länsstyrelsen som upphävde Miljö- och byggnadsnämndens beslut. Grunden till upphävandet var att kriterierna för ett ordförandebeslut enligt 6 kap. 36 § kommunallagen inte ansågs vara befogat på grund av att ärendet inte brådskat i sådan mån att den återopade delegationsbestämmelsen varit tillämplig.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 156 (forts)

Dnr MB2016-54

Lagstiftning

Enligt 2 kap. 1 § miljöbalken kan Miljö- och byggnadsnämnden kräva att fastighetsägaren bekostar de undersökningar som bedöms vara nödvändiga i ett ärende, dels för att klarlägga om det finns risker för hälsa eller miljön, dels för att uppfylla gällande riktlinjer. Detta görs med hjälp av den så kallade omvända bevisbördan, vilket innebär att det är fastighetsägaren som har ansvaret för att bevisa att miljöbalken följs.

Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet samt vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar, enligt 7 kap 14 § miljöbalken, land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Inom ett strandskyddsområde får, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Enligt 7 kap 18 b § miljöbalken får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl. En dispens kan sökas i efterhand.

Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man, enligt 7 kap. 18 c § beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 156 (forts)

Dnr MB2016-54

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Dispens kan endast beviljas om det finns särskilda skäl och om syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att livsvillkoren för djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras.

Länsstyrelsen har också rätt att meddela andra föreskrifter för strandskyddsområden enligt 11 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. För markåtgärder utanför tomtplats vilka inte syftar till att förbereda för byggnader, såsom utfyllnad, schaktning och tippning, beslutades av Länsstyrelsen i Skåne län 2004-03-22 att anmälningsskyldighet för samråd gäller enligt miljöbalken 12 kap. 6 § andra stycket.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

Miljöenhetens bedömning

Det aktuella området, delar av NN, ligger inom ett strandskyddat område. Åtgärderna som utförts strider mot ett av strandskyddets syften gällande att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Stränderna och området kring Höje å är av högt biologiskt värde i ett annars tämligen artfattigt jordbrukslandskap och bör värnas och visas särskild hänsyn.

Enligt inventeringar som gjorts i närområdet (*NN. Naturförhållanden samt naturhänsyn vid fysisk planering. Ekologgruppen på uppdrag av Lomma kommun. 2009*) har vegetationen kring Höje å en viktig funktion som grön skyddszon för Höje å och är värdefull för fågellivet. Det finns blandade träd och buskar i området. Områdena Furet och Kyrkfuret är välbesökta rekreationsområden och bildar tillsammans med Haboljungs fure ett sammanhängande och viktigt grönstråk mellan kusten och Lomma tätort. Områdena är viktiga för både djur och växter. Fågellivet i området är rikt. (*Naturmiljöprogram med grönplan för Lomma kommun. Kommunfullmäktige Lomma kommun. 2008.*)

Det är miljö- och byggnadsnämndens bedömning att de vidtagna åtgärderna bryter mot bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken och att återställande av strandskyddsområdet måste ske.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 156 (forts)

Dnr MB2016-54

Det är av stor vikt att återplantering av träd sker innan häckningssäsongen för fågellivet startar för att i största möjliga mån förhindra störningar, varför återplantering ska ske senast den 18 april 2017. Det är också viktigt att återplanteringen sker i samråd med Miljöenheten för att optimera de återplanterade trädens etablering.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 143.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-22 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 143/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar med stöd av miljöbalken (1998:808) 26 kap. 9, 14 §§ att förelägga NN och NN

1.att vid vite om 20 000 kr vardera senast den 18 april 2017 återplantera 15 st. avverkade träd inom det strandskyddade området på fastigheten NN. Träden ska placeras inom samma område som de borttagna. Vilken typ av träd framgår av beslut daterat 2016-02-16.

Information om avgift

Miljö- och byggnadsnämnden tar ut en taxa för beslutet. Enligt 27 kap. 1 § miljöbalken (SFS 1998:808) har kommunfullmäktige rätt att besluta om avgifter för en kommunal myndighets verksamhet. Miljö- och byggnadsnämndens taxa är beslutad av kommunfullmäktige. Denna taxa är för närvarande **955 kr** per timme nedlagd handläggningstid.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157

Dnr MB2016-213

Yttrande gällande Habo Golf AB:s ansökan i miljömål avseende laglighetsförklaring och tillstånd enligt miljöbalken Stora Habo 1:6, målnr M3765-16**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden har givits tillfälle att till Mark- och miljödomstolen inkomma med yttrande i miljömål avseende laglighetsförklaring och tillstånd enligt miljöbalken vid Stora Habo 1:6 Lomma kommun (Habo Golf AB), målnr M3765-16.

Bakgrund

Habo Golf AB yrkar på att Mark- och miljödomstolen:

- Lagligförklarar de inom fastigheten Stora Habo 1:6 befintliga vallarna vilka kringgärdar delar av golfbanan, markerat på kartbild i ansökan.

Habo Golf AB ansöker tillstånd hos Mark- och miljödomstolen, att inom fastigheten Stora Habo 1:6:

- Utföra tätningsåtgärder av befintliga vallar där dessa har skadats
- Återställa befintlig vall på sträckan B-C och F-G, markerat på kartbild, till nivå +1,6 m
- Anlägga en ny vall på sträcka A-B, markerat på kartbild, till en högsta nivå om +1,6 m
- Avstängning av förbindelsen mellan damm vid hål Röd 5 och Höje ås norra gren genom att anlägga en ny vall på sträckan D-E, markerat på kartbild, till en högsta nivå om +1,6 m och ansluta denna till befintliga vallar samt att efter denna åtgärd utförts fylla igen damm vid hål Röd 5
- Under perioden 1/5 – 30/9 varje år få bortleda ytvatten till Höje å till en volym av 1800 m³/d, dock maximalt 75 000 m³ för hela perioden, för bevattning av golfbanan
- Dispens från det i Skåne län gällande generella förbud mot markavvattning enligt bestämmelsernas i 11 kap 14 § miljöbalken (1998:808) ges

Habo Golf AB yrkar slutligen på att Mark- och miljödomstolen:

- Godkänner den till ansökan bifogade miljökonsekvensbeskrivningen
- Att arbetstiden för ovannämnda vattenverksamhet fastställs till 5 år från det att domen vinner laga kraft
- Att tiden för framställande av anspråk i anledning av oförutsedd skada till följd av den sökta vattenverksamheten bestäms till 15 år räknat från arbetstidens utgång

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

Habo Golf AB:s anläggning ligger inom fastigheten Stora Habo 1:6 strax norr om Lomma tätort. Önnerupsbäcken, som byter namn till Höje ås norra gren, rinner söderut genom golfbanan. Höje ås huvudfåra rinner öster ifrån förbi golfbanans sydöstra kant. Området där golfbanan ligger har under senare år upprepade gånger utsatts för översvämningar från vattendragen. Sommaren 2007 drabbades golfbanan av en omfattande översvämning, varefter det förekommit ett antal översvämningar med varierande storlekar under åren 2009, 2011, 2013 och 2014. År 2015 trängde vatten över eller genom otäta vallar vid tre olika tillfällen. Översvämningarna berodde på stora vattenflöden efter nederbörd samt snösmältning, men även höga vattennivåer i Öresund som leder till höga vattenstånd i Höje å.

Pilar (*Salix sp.*) planterades på vallarna år 1991. Rötterna har trängt igenom och skadat vallarna vilket försämrat vallarnas funktion. Både åkersork (*Microtus agrestis*) och mullvad (*Talpa europaea*) har också påverkat konstruktionen. Översvämningarna skadar dessutom vallarna. Då vallarna är i dåligt skick finner Habo Golf AB behov av att pumpa ut inträngande vatten i syfte att torrlägga översvämmade områden.

Habo Golf AB har haft diskussionsmöte angående de planerade åtgärderna med Länsstyrelsen den 26 mars 2014 då de blev informerade om att åtgärderna med ändring av vallarna bedömdes vara tillståndspliktiga. Länsstyrelsen utfärdade ett föreläggande om beslut mot planerad vattenverksamhet den 24 februari 2015 och angav i detta bland annat att de befintliga vallarna uppförts i ett annat syfte än vad de används för idag, och eventuellt kommer att användas för, enligt de planerade åtgärderna. Sålunda har vattenverksamhetens syfte ändrats i hög grad. Ursprungligen har vallarna troligen uppförts i syfte att torrlägga mark för livsmedelsproduktion.

Den 5 februari 2016 meddelade Habo Golf AB att de hade för avsikt att hos Växjö ringrätt, Mark och miljödomstolen, ansöka om tillstånd att på golfbanan genomföra vissa åtgärder. Enligt 6 kap, 4 § miljöbalken måste man dessförinnan samråda med Länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten och enskilda särskilt berörda varför ett samrådsunderlag skickades ut och man gavs möjlighet att inkomma med erinringar eller synpunkter.

Miljö- och byggnadsnämnden gav den 29 mars 2016 följande synpunkter på samrådsunderlaget:

- Miljö- och byggnadsnämnden anser inte att konsekvenserna av uttaget av vatten är redovisat i tillräcklig utsträckning och en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) saknas

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

- Miljö- och byggnadsnämnden saknar en platsspecificering av var in- och uttaget av vatten från Höje ås norra gren planeras att utföras
- Vidare ställer sig Miljö- och byggnadsnämnden frågande till vad definitionen av kraftig nederbörd är samt vad det innebär att avvattna inför perioder med kraftig nederbörd
- I kapitel 5.5.1 (Vattenförekomster) i WSP:s underlag grunder sig uppgifterna på den förra förvaltningscykelns bedömning (2009) och är således inte korrekt i samrådsunderlaget
- Önnerupsbäcken är ett öringsvatten och det saknas en beskrivning av limniska naturvärden i samrådsunderlaget, kapitel 6 (Förutsedd miljöpåverkan)
- Haboljungs fure benämns i samrådsunderlaget som ett område innehållande ett högt naturvärde och Miljö- och byggnadsnämnden vill påpeka att Haboljungs fure sedan 2015 dessutom är ett kommunalt naturreservat

De åtgärder som Habo Golf AB ämnade ansöka tillstånd för ansåg Miljö- och byggnadsnämnden inte överensstämmer med gällande bestämmelser.

Den 12 september tog Växjö tingsrätt, Mark- och miljödomstolen emot ansökan om tillstånd till vattenverksamhet från Habo Golf AB varefter det ges tillfälle att inkomma med synpunkter på densamma samt miljökonsekvensbeskrivningen.

Jämfört med samrådsunderlaget har nu Miljö- och byggnadsnämnden även att ta ställning till igenfyllning av dammen vid hål Röd 5 samt ansökan om dispens från det generella markavvattningsförbudet som råder i Skåne.

Miljöenhetens bedömning

I den så kallade Weser-domen, det vill säga domen i mål C-461/13 i EU-domstolen som avkunnades den 1 juli 2015, har ställningstagande till vad som avses med försämring i vattendirektivsammanhang gjort. Domstolens bedömning är att tillståndsmyndigheterna inom medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller äventyra att uppnå en god status gällande ytvatten såväl ur ett kemiskt som ekologiskt perspektiv.

Med detta och nedanstående argument gör Miljöenheten bedömningen att tillstånd till de ansökta åtgärderna inte bör beviljas.

Övergripande

Miljöenheten bedömer att underlaget som skickats ut i samband med ansökan har besvarat vissa frågor och fyllts på med information och utredningar jämfört med samrådsunderlaget. Emellertid upplevs fortfarande inte alla frågeställningar vara tillräckligt utredda.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

Vattenförvaltning

Höje å och Önnerupsbäcken har idag dagsläget problem med övergödning och syrefattiga förhållande (framför allt beroende på belastning av näringsämnen), miljögifter samt förändrade habitat genom fysik påverkan. Den ekologiska statusen är otillfredsställande och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Som helhet uppnår den inte till en god kemisk status. Att genom att förhindra möjligheten för dammarna inom golfbanan att samla upp dräneringsvatten vid eventuella översvämningar genom att bortleda vatten direkt till Höje å skulle spä på näringsämnen i ån och därmed kunna bidra till att den ekologiska och kemiska vattenstatusen påverkas negativt. Att arbeta i vallarna och förändra miljön innebär också att man riskerar förändra habitatet än mer än i dagsläget.

EU:s ramdirektiv för vatten rör vattenfrågor inom EU och har som mål att sjöar, vattendrag och kustvatten skall uppnå en god kemisk och ekologisk status. Arbetet med vattenförvaltning drivs i förvaltningscykler om sex år. Den första cykeln avslutades år 2009, den andra 2015 och nästa år 2021. Lomma kommun skall enligt Översiktsplan 2010 för Lomma kommun verka för att vattenkvaliteten i vattendrag kan klassas med god status enligt EU:s vattendirektiv. Delen av Höje å som går förbi golfbanan skall på sikt förändras och få god status och de hydromorfologiska förutsättningarna för ån är ett av de prioriterades områden inom vilka åtgärder ska genomföras innan år 2021.

Markavvattning

Skåne ingår i det område som har förbud mot markavvattning enligt 11 kap 14 § miljöbalken. Markavvattning kräver tillstånd om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas enligt 11 kap 12 § miljöbalken. Denna undantagsregel bedöms inte gälla eftersom risk för skada på allmänheten föreligger.

Genom att bortleda det översvämmade vattnet direkt till Höje å riskerar man att spä på näringsämnen i ån vilket kan bidra till att den ekologiska och kemiska vattenstatusen i ån påverkas negativt. Vidare kan detta leda till att öka övergödning i havet.

Detaljplan

I detaljplan för Stora Habo 1:6 m.fl. golfbana inom Haboområdet som vann laga kraft den 14 november 1991 går att läsa att golfbanans dränerings- och bevattningssystem avses fungera som ett recirkulationssystem. Dammarna inom golfbanan ska samla upp dräneringsvatten vilket också innebär att näringsläckage till

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

Höje å och Önnerupsbäcken försvåras. Vidare kan man läsa att schaktningsarbeten inte bör genomföras utmed Önnerupsbäcken eller på sådant sätt så att avrinningen och näringsläckage till Höje å och Önnerupsbäcken ökar. Enligt detaljplanen gäller förordnande till skydd för landskapsbilden. I beslutet för landskapskyddet framgår det att vallarna vid Önnerupsbäcken inte får schaktas. Att genomföra schaktningsarbeten vid vallarna kan strida mot ovanstående bestämmelser.

Översvämningsrisk

Önnerupsbäcken nedre del anses ha störst översvämningsrisk. Om inte vattnet kan rinna in på golfbanan kan det föreligga risk för översvämningsrisk på andra platser, till exempel vid Önnerups by, i bebyggelsen i Habo Ljung eller vid naturreservatet Haboljungs fure.

Biotopskydd

De planterade pilarna på vallarna har förutom ett bevarandevärde dessutom ett skydd i form av biotopskydd i hela landet enligt kap 7 § 11 miljöbalken. Pilvallar finns där uppräknade som en av sju biotoper som är förtecknade i bilaga 1 till Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Pilar i rad är viktiga som tillflyktsorter och ekologiska korridorer för allehanda växt- och djurarter i ett övrigt monotont och öppet jordbrukslandskap. Att genomföra schaktningsarbeten vid pilarna kan medföra skada på rötter och träd. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Dammen omfattas också av biotopskydd. Därför behöver en dispens även sökas för detta.

Strandskydd

Enligt underlaget påstås att de planerade åtgärderna inte finns inom strandskyddsområde på grund av att Önnerupsbäcken inte omfattas av strandskydd. Några av de önskade åtgärderna (lagligförklarandet) ligger delvis inom strandskyddat område som finns i de nedre delarna av Önnerupsbäcken varför strandskyddsdispens också behöver sökas (se figur 15). Någon dispens från strandskyddsbestämmelserna finns inte för de befintliga vallarna.

Fauna

Inom området har man noterat rödlistade fåglar. Några exempel är de som nära hotade (NT) arterna havsörn (*Haliaeetus albicilla*), storspov (*Numenius arquata*) och blå kärrhök (*Circus cyaneus*) samt de som sårbart listade (VU) stare (*Sturnus vulgaris*), brushane (*Calidris pugnax*), kungsfågel (*Regulus regulus*) och gråtrut (*Larus argentatus*). Vilda fåglar är per definition fridlysta enligt Artskyddsförordningen (2007:845).

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

Man har dessutom noterat groddjur i och kring området. Bland annat har vanlig padda (*Bufo bufo*) setts i större antal på och kring närliggande vägar. Vidare har man noterat vattensalamander av okänd art inom området. Fem av groddjuren är rödlistade och samtliga grod- och kräldjur och per definition fridlysta enligt Artskyddsförordningen.

Fridlysningen är till för att skydda en djur- eller växtart som riskerar att försvinna eller utsättas för plundring, eller om det krävs för att uppfylla internationella åtaganden. Fridlysningen innebär att man inte får döda, skada, fånga eller störa fridlysta djur. Man får inte heller skada eller förstöra de fridlysta djurens fortplantningsområden och viloplåter.

Arbetet att genomföra åtgärderna kring vallarna som sådant kan störa olika arter som använder närområdet för fortplantningsområden och viloplåter. Konsekvenserna av genomförda åtgärder kan också påverka arterna negativt.

Önnerupsbäcken är ett öringsvatten där ett antal fisk- och biotoppvårdsåtgärder har genomförts. Öring (*Salmo trutta*) är känslig mot försurningar. Försurning beror ofta på samma anledningar som övergödning i form av överskott av svavel, ammoniak och kväveoxider. Att leda översvämningensvatten direkt till ån medför en större risk för övergödning och försurning vilket kan vara ofördelaktigt för öringarna.

Kompensation

Områdets uppbyggnad innebär en potentiellt god miljö för bland annat groddjur. Det finns åtta grodarter, tre paddarter och två salamanderarter i Sverige. Alla utom en finns i Skåne. Groddjur utgör den grupp som globalt sätt är mest hotad. Detta på grund av att de är hårt anpassade till speciella typer av miljöer som håller på att försvinna.

Till att börja med anses därför en eventuell igenfyllnad av dammen vid håll Röd 5 inte lämplig. Detta kan medföra att man rubbar dynamiken inom en väl fungerande metapopulation. En metapopulation innebär ett system av flera små populationer av samma art som är åtskilda. Den enskilda populationen är för liten och riskerar att dö ut, men på grund av metapopulationens dynamik kan arten fortleva där. Tas en damm bort inom metapopulationssystemet kan det innebära att olika arters fortlevnad äventyras.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 157 (forts)

Dnr MB2016-213

Innan en eventuell ifyllnad av dammen måste den inventeras på bland annat förekomst av groddjur. Vid en eventuell ifyllnad av damm kan tillståndsmyndigheten kräva kompensationsåtgärder enligt 2 kap 7 § miljöbalken. En åtgärd som kan ge störning i naturmiljön kan tillåtas om den förenas med villkor om att vidta eller bekosta kompenserande åtgärder som ökar möjligheterna för att följa normen i 5 kap 2 § miljöbalken. Vidare säger 16 kap 9 § miljöbalken att tillstånd får förenas med skyldighet att utföra eller bekosta särskilda åtgärder för att bevara berört område. En kompensationsåtgärd bör innebära att man gör mer än att bara ersätta den befintliga dammen med en ny. Innan man fyller igen dammen måste man dessutom följa upp ifall de åtagna åtgärderna verkligen har givit effekt. Beroende på vilken eller vilka arter som är påverkade av åtgärderna kan detta ta olika många år.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den miljökonsekvensbeskrivning som medföljer ansökan upplevs ofullständig. Konsekvenser för djur- och växtlivet till följd av åtgärderna, såsom vattenuttag, har inte redogjorts. Det är önskvärt att konsekvenserna för öring i och med åtgärderna redogörs. Likaså behöver groddjurens situation utredas liksom konsekvenserna för fågellivet.

Samråd

Miljöenheten önskar att samtliga samrådssvar från det genomförda samrådsarbetet hade redovisats.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 144.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-18 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 144/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar yttrandet som sitt eget och översänder det till Mark- och miljödomstolen.

Jäv

Janeric Seidegård (M), Nils-Erik Sandelin (M) och Claes Ulveryd (M) har med anledning av jäv inte deltagit i ärendets handläggning.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158

Dnr MB2016-1055

LOMMA 11:56, 27:38 och 27:53
Ansökan om bygglov för förskola**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av förskola i ett plan om ca 2000 kvm med 8 avdelningar på rubricerade fastigheter. Byggnaden utformas som ett L med pulpettak med fasader av gråflammigt tegel, fasadskivor i rödbrun nyans och taken avser bekläs med sedum. Snickerierna avses bli ljusgråa, förutom de delar som är öppningsbara som ges en mörkgrå nyans. Vidare ingår i ansökan två fristående förråd à 21 kvm placerade med sina respektive långsidor 5 meter från fastighetens södra gräns. Förrådets fasader utförs med fasadskivor i samma utförande som för huvudbyggnaden och taket föreslås beläggas med sedum. Ansökan innefattar även ett plank på fastighetens östra del. Planket ska enligt förslaget utformas som en rektangel (3,5 * 11,25) och har som funktion att avgränsa utrymme för sortering av avfall. Planket utformas med liggande brädor och höjden framgår enligt ritningarna till 1,4 meter. Ytterligare ett plank avses uppföras ca 14 meter från fastighetens gräns i norr med en höjd om 1,4 meter. Planket löper från västra fastighetsgränsen ca 55 meter mot öster längs med parkeringsplatsen i nordöst. I söder placeras enligt ritningarna ett absorberande bullerplank med en höjd om 1,4 meter som löper längs med södra fastighetsgränsen ca 59 meter mot den sydöstra entrén. Slutligen ingår i ansökande uppförande av ett en cirkulär byggnad. Byggnaden upptar en yta om 79 kvm och utformningen kan liknas vid ett tält. Konstruktionen är i stål och byggnaden är som högst 3 meter. Enligt ansökan föreslås parkeringsplatser dels i fastighetens nordvästra del dels i fastighetens sydöstra del. Sammanlagt redovisas 38 parkeringsplatser varav tre är handikappanpassade.

Förutsättningar

Samtliga rubricerade fastigheter är belägna inom detaljplanelagt område.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Enligt 6 kap 1 § 7 punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att uppföra plank.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden samt 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. När det gäller kravet i 8 kap 1 § tredje punkten PBL skall hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller, enligt 8 kap 6 § PBL, inte i fråga om 1) en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för, 2) ett fritidshus med högst två bostäder och 3) ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Ytterligare undantag från ovan nämnda krav finns, men dessa undantag är ej tillämpliga i detta ärende

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall 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 krävet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall 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, skall man i första hand ordna friyta.

Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren 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 lovpliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd, 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Enligt för området gällande detaljplan (16/06) är fastigheten avsedd för skola. I planbeskrivningen beskrivs att en förskola med 8 avdelningar ska uppföras. Byggnadshöjden får vara högst 8 meter och detaljplanen möjliggör en total byggnadsarea om 4000 kvm. Utöver denna yta för komplementbyggnader uppföras. Den maximala bruttoaren är 7000 kvm. Fasaderna skall till övervägande del utgöras av tegel. Del av fastighet som består av punktprickad mark får enligt detaljplanen byggnader ej uppföras. Längsmed fastighetsgränserna får uppföras vall/plank som skydd mot störning.

Enligt utlåtande från sakkunnig angående skolbyggnadens yttre och inre tillgänglighet, uppfylls de lagkrav som ställs enligt Plan- och bygglagen (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338) samt Boverkets byggregler (BFS 2011:26).

Remisser och kommunikation

VA-enheten: erinrar om att en servisanmälan skall inlämnas till VA-enheten. VA-enheten uppmanar att ta kontakt för installation av fettavskiljare och byggnadens läge skall vara anpassat till U-området enl. nya detaljplanen.

Tekniska förvaltningen: ingen erinran gällande åtgärderna

Räddningstjänsten: erinrar om att brandskyddsdokumentation krävs

Miljöenheten: Har följande erinran - miljöenheten har tagit fram ett informationsblad som finns att hämta på kommunens hemsida, "Miljöenhetens information om lokaler för undervisning". I denna finns en sammanställning av regler och rekommendationer som gäller för skol- och förskolelokaler ur miljö- och hälso-skyddssynpunkt. Bland annat finns rekommendationer gällande utomhusmiljö, utformning och inredning av lokaler, barnantal, buller och ventilation. De ovanstående synpunkterna från miljöenheten granskas vidare vid det tekniska samrådet.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Eftersom åtgärden bedöms ske i enlighet med gällande detaljplan och dess syften har berörda grannar inte hörts i detta ärende. Den del av fastigheten Lomma 11:56 ägs av Skanska Mark och exploatering Bygg AB. Skanska ställer som villkor för godkännandet att förslaget överensstämmer med aktuell detaljplan.

Byggenhetens bedömning

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om de aktuella åtgärdernas överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Samtliga åtgärder bedöm planenliga.

Byggnaden avviker inte påtagligt från omgivande bebyggelse. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL anses uppfylla.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda.

De krav som ställs i 8 kap 1 § PBL och i 3 kap 1 § PBF om att byggnad skall vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Mot bakgrund av det anförda finner Byggenheten att kraven i 9 kap 30 § PBL för att bygglov skall medges är uppfyllda. Ansökan om lov skall därför beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 146.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21, tillägg 2016-12-13 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 146/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Enligt 9 kap 43 § PBL upphör lovet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplýsningar om detta bifogas.

Kontrollansvarig skall vara:
NN.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll	116101:-
Grannehörande	2481:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	118923:-

Faktura översänds separat

Upplysningar

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

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett **startbesked** godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas bland annat om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen samt om ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd. Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked enligt ovan. Sådant besked ges normalt efter det att **tekniskt samråd** avhållits. Ni kommer att bli kallad till sådant samråd.

Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren 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 PBL 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. Enligt 10 kap 9 § PBL skall det, för den kontroll som avses i 9 kap 5 § PBL, finnas en eller flera **kontrollansvariga**.

Allt dagvatten skall i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt p.g.a. markförhållandena skall åtgärder vidtas för att hindra att vattenavrinningen från fastigheten orsakar skador.

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 158 (forts)

Dnr MB2016-1055

Miljö- och byggnadsnämnden erinrar om att pågående klimatförändring kan medföra risker för översvämningar. Hänsyn till dessa risker bör tas vid projekteringen. Om möjligt bör tekniska lösningar väljas som minskar riskerna.

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

I kostnaden för bygglovet ingår inte kostnader för ev. nödvändiga åtgärder på allmän plats, t.ex. flyttning av belysningsstolpar och elskåp eller fasning av trottoarkanter. Sådana kostnader debiteras av kommunens tekniska förvaltning.

Bygglovet innefattar inte rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. För dessa skall särskilt lov sökas. 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.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 159

Dnr MB2015-1295

Yttrande över förslag till detaljplan för del av FJELIE 2:13 i Flädie, Lomma kommun (Trafikplats Flädie) – Granskning**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen gav 2014-09-17 planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan över rubricerat område. Arbetets syfte är att pröva lämpligheten för lokalgata, fordonsservice och återvinningscentral/handel samt natur inom området.

Samråd hölls under hösten 2015. Miljö- och byggnadsnämnden lämnade 2015-12-15 ett yttrande med synpunkter på förslaget. Arbetet har nu nått granskningsskedet och granskningstiden löper mellan 2016-11-07 och 2016-12-05.

Byggenhetens bedömning och förslag till yttrande

Av den till planhandlingarna hörande Samrådsredogörelsen framgår att planeringsavdelningen tagit del av Miljö- och byggnadsnämndens synpunkter och där- efter justerat förslaget. Byggenheten noterar detta med tillfredsställelse men har följande att tillägga:

Miljöenhetens bedömning och förslag till yttrande

Man har noterat fladdermöss senast 2016-08-25. Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen (2007:845) och man får inte störa dem eller förstöra deras bon. Eftersom fladdermöss tenderar att återkomma till samma yngelplatser och övervintringsplatser år efter år får man anse att platsen återkommande hyser fladdermöss varför man ska kontakta Länsstyrelsen vid rivning av huset vare sig fladdermöss påträffas just då eller ej.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 147.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-08 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 147/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar byggenhetens och miljöenhetens yttranden som sitt eget.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 160

Dnr MB2016-1020

BJÄRRED 40:14, Lundavägen 6
Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning på rubricerad fastighet. Den befintliga garagebyggnaden på 45 kvm ska användas som butik som i första hand säljer inredningsartiklar. Garagebyggnaden är belägen i fastighetens sydvästra del. Det tidsbegränsade bygglovets önskas gälla t.o.m. 2021-09-27.

Lovet omfattar även utvändigt ändring. Befintlig garageport i fasad mot väst ersätts med dörr. Ett fönster installeras även i fasad mot väst.

Förutsättningar

Bjärred 40:14 är belägen inom detaljplanlagt område, detaljplanenummer 106, lagakraftvunnen 1971-05-25.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs det bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning

- 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelserna 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

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 160 (forts)

Dnr MB2016-1020

Trots kraven på planenlighet i 9 kap 30 § första stycket 2 får, enligt 9 kap 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap 33 § 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.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. *Lag (2014:900)*.

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 ska en byggnad

- 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.

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden samt 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. När det gäller kravet i 8 kap 1 § tredje punkten PBL skall hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

Enligt 8 kap 7 § PBL får, vid ändring eller flyttning av en byggnad, kraven i 8 kap 1 (och 4 §) anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 8 kap 1 § tredje punkten och 4 § åttonde punkten får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 160 (forts)

Dnr MB2016-1020

och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Det som nu sagts skall tillämpas också på andra anläggningar än byggnader. Angivna undantag gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 2 § fjärde punkten PBL.

Enligt 8 kap 10 § PBL skall det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 8 kap 9 § första stycket fjärde punkten och andra stycket i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

Enligt 8 kap 12 § första stycket PBL skall det som gäller i fråga om tomter enligt 8 kap 9–11 §§ PBL i skälig utsträckning tillämpas också på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader. Enligt 8 kap 12 § andra stycket skall dock, trots reglerna i första stycket, allmänna platser ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av PBL. Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas, om

- 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
- 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
- 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och
- 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Enligt gällande detaljplan är planbeteckningen för aktuell fastighet BF I. Detta innebär att fastigheten ingår i område för *bostadsändamål*.

Kommunikation

Sökande har av granskningsyttrande den 13 september informerats om problematiken avseende tidsbegränsade bygglov. Sökande har av yttrande inkommen den 10 oktober anfört sina synpunkter med tillhörande bilaga.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 160 (forts)

Dnr MB2016-1020

Byggenhetens bedömning

Trots kraven på planenlighet i 9 kap 30 § första stycket 2 får, enligt 9 kap 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen, PBL, är det en förutsättning för att bygglov skall kunna beviljas att den åtgärd för vilken bygglov söks inte strider mot gällande detaljplan. Fastigheten Bjärred 40:14 får, enligt för området gällande detaljplan, användas endast för bostadsändamål. Den tilltänkta verksamheten strider således mot planens ändamålsbestämmelse. Enligt 9 kap 31 b får dock bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Boendeservice och områdeskomplement är social och kommersiell service som kan anses vara en liten avvikelse i område med bostadsändamål, om omfattningen av verksamheten är ringa. Den aktuella avvikelsen är inte att hänföra till en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL då aktuellt förslag inte anses vara boendeservice eller områdeskomplement. Möjlighet att medge permanent bygglov för verksamhetens saknas därför.

Enligt 9 kap 33 § PBL får byggnadsnämnden, om permanent bygglov inte kan medges, meddela bygglov för tillfällig åtgärd om sökanden begär det. Sådant lov skall lämnas om den ansökta åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Syftet med denna bestämmelse är främst att medge utnyttjande av mark, som på längre sikt skall utnyttjas för annat ändamål än det som ansökan om tillfälligt bygglov avser. Den aktuella paragrafen är således inte avsedd att användas för att mera allmänt lämna lov till planstridiga åtgärder som är av mer eller mindre permanent natur. Gällande detaljplan innehåller inga bestämmelser om tillfälligt utnyttjande av mark.

Även om bygglov för tillfällig åtgärd får medges fastän åtgärden strider mot 2 kap PBL kan man vid prövningen inte bortse från de faktorer som enligt detta kapitel skall tillmätas betydelse. Av 2 kap 9 § PBL framgår bl.a. att en byggnads användning inte får medföra fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Det är byggenhetens bedömning att en butik i ett bostadsområde kan generera störningar i form av transporter, besöksstrafik samt parkeringsbrist som kan bli omfattande om verksamheten utvecklas och går bra. Det kan också bli fråga om ljud- och ljusstörningar.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 160 (forts)

Dnr MB2016-1020

Med hänsyn till ovanstående anser byggenheten att de störningar butiksverksamheten kan ge upphov till kan beräknas bli betydande i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Etablering av en butiksverksamhet i ett bostadsområde är en så stor ändring att denna bör prövas genom detaljplaneförfarande och inte genom prövning av bygglov för tillfällig åtgärd.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att tidsbegränsat bygglov ej skall medges enligt ansökan.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 148.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 148/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning med hänvisning till att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap 6 och 9 §§ PBL.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr) 3000 :-

Faktura översänds separat

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 161

Dnr MB2016-768

KARSTORP 24:3, Pelledamsvägen 4
Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser om- och tillbyggnad av enbostadshus på rubricerad fastighet. Huvudbyggnad och befintlig gårdsbyggnad sammanbygges genom en tillbyggnad i fastighetens östra tomtgräns. Tillbyggnaden bidrar med en ökad byggnadsarea om 59 kvm. Gårdsbyggnad som sammanbygges med huvudbyggnad inreds och får en ändrad planlösning samt ändrad fasad. Tillbyggnad uppförs med platt tak med en byggnadshöjd på 3,83 m. Taktäckningsmaterialet på både tillbyggnad samt gårdsbyggnad är papp i ospecificerad kulör. Fasaden putsas i vit kulör, NCS-S 0500N. Fönster samt skjutglaspartier är i aluminium i grå kulör, RAL 7042. Övriga plåtdetaljer är i aluzink i grå kulör.

Förutsättningar

Karstorp 24:3 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 157, lagakraftvunnen 1984-02-09.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 161 (forts)

Dnr MB2016-768

Trots kraven på planenlighet i 9 kap 30 § första stycket 2 får, enligt 9 kap 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de

- 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
- 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden samt
- 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap 7 § PBL vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 161 (forts)

Dnr MB2016-768

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

Ovanstående stycke skall tillämpas också på

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

Enligt 8 kap 17 § PBL skall ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Enligt för området gällande detaljplan:

- 1) Planbeteckning för fastighet är BF II.
- 2) *Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.*
- 3) På F betecknat område får boningsrum i gårdsbyggnad inte inredas.

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

Enligt 39 § första stycket BS skall byggnad förläggas till sådant ställe på tomt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och på närbelägen mark.

Enligt samma lagrum andra stycket skall iakttas

- a) att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas på mindre avstånd från granntomten än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmre gränsen än 4,5 m, samt
- b) att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 161 (forts)

Dnr MB2016-768

Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om särskilda skäl föreligger och om det kan ske utan men för granne samt utan fara för sundhet, om rimliga alternativa lösningar saknas, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om den åtgärd som är i fråga kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas, om

- 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
- 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,
- 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och
- 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Kommunikation och remisser

Sökande har av granskningsyttrande den 5 oktober informerats om problematiken avseende byggnadens placering. Vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse har inget yttrande från sökande inkommit.

Räddningstjänsten erinrar om att beakta BBR 5:611.

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § är aktuella åtgärder lovpliktiga.

Enligt ordalydelsen i 39 § byggnadsstadgan gäller avståndsbestämmelserna avseende 4,5 meter ifrån tomtgräns endast vid byggnader som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt. I aktuellt fall sammanbygges huvudbyggnad med byggnad på granntomt och det är således byggenhetens bedömning att 39 § byggnadsstadgan inte är tillämplig.

Då gårdsbyggnad blir en del av huvudbyggnad när de sammanbygges är kravet i detaljplan avseende inredning av gårdsbyggnad inte tillämplig.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 161 (forts)

Dnr MB2016-768

Det är dock byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot gällande detaljplan avseende byggnadssätt. Enligt detaljplan får aktuell fastighet endast byggas med hus som uppföres fristående. Eftersom huvudbyggnad på aktuell fastighet sammanbygges med komplementbyggnad, både på egen- och grannfastighet, uppfylls således inte kravet enligt detaljplan om hus som ska uppföras fristående.

Byggenheten anser att kraven på lämplig placering med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § inte är uppfyllda.

Tillbyggnadens placering kan inte anses som en sådan mindre avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL.

Med beaktande av det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att kraven enligt 9 kap 30 § för när bygglov ska beviljas inte är uppfyllda. Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 149.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 149/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om till- och ombyggnad enligt ansökan med hänvisning till att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap 6 § och 9 kap 31 b § PBL.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr)

3000 :-

Faktura översänds separat

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162

Dnr MB2016-680

BORGEBY 15:48, Anders Möllares Väg 1A
Ansökan om bygglov för tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på rubricerad fastighet. Tillbyggnaden avses att uppföras i fastighetens norra del med en area om 112 kvm. Tillbyggnaden består även av en carport. Tillbyggnadens norra fasad som är 14 löpmeter är beläget 1 meter från tomtgräns i norr. Tillbyggnaden har ett sadeltak med bandtäckt plåt som taktäckningsmaterial. Fasaden putsas i vit kulör. Fönster och dörrar är lika befintligt.

Förutsättningar

Borgeby 15:48 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 116, lagakraftvunnen 1974-09-17.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs det bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas 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 kraven på planenlighet i 9 kap 30 § första stycket 2 får, enligt 9 kap 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162 (forts)

Dnr MB2016-680

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL, skall en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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 ska en byggnad

- 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.

Enligt 8 kap 2 § PBL om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

- 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
- 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
- 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap 7 § PBL vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162 (forts)

Dnr MB2016-680

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

Ovanstående stycke ska tillämpas också på bl.a. bebyggelseområden.

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

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnad på aktuell fastighet är särskilt utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som "gulmarkerad".

Gulmarkerade hus i kulturmiljöprogrammet har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och besitter värden som ska beaktas vid ändringar i enlighet med varsamhetskravet i plan- och bygglagen 2 kap 6 §.

Enligt 39 § första stycket BS skall byggnad förläggas till sådant ställe på tomt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och på närbelägen mark.

Enligt samma lagrum andra stycket skall iakttas

a) att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas på mindre avstånd från granntomten än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmre gränsen än 4,5 m, samt

b) att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om särskilda skäl föreligger och om det kan ske utan men för granne samt utan fara för sundhet, om rimliga alternativa lösningar saknas, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om den åtgärd som är i fråga kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas, om

1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162 (forts)

Dnr MB2016-680

2) ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Remisser och Kommunikation

Tekniska förvaltningen erinrar att utfart mot Norra Västkustvägen är olämplig och bör ej godkännas.

Räddningstjänsten erinrar att beakta BBR 5:611.

Sökande har av granskningsyttrande den 8 juli 2016 informerats om problematiken avseende 39 § Byggnadsstadgan. Sökande har inkommit med synpunkter samt bilagor den 10 november 2016. Bilagor innehåller bl.a. berörda grannars medgivande. En löpande kontakt har hållits med sökande under hela handläggningstiden.

Byggenhetens bedömning

Den aktuella tillbyggnaden har getts en utformning som bedöms uppfylla de intentioner och riktlinjer som ställs enligt Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Utformning- och anpassningskraven i 2 kap samt 8 kap PBL bedöms således vara uppfyllda.

Enligt gällande detaljplan råder det in- och utfartsförbud i fastighetens hela östra tomtgräns.

I strid mot bestämmelser i detaljplan samt efter erinran av både VA-kontoret samt tekniska förvaltningen har dock byggenheten i ett tidigare lov tillåtit en utfart i fastighetens nordöstra del. Bygglovets beviljades 2006-07-11 (MB05-0610). Tekniska förvaltningen har i aktuellt fall haft erinran igen och antyder att utfart mot Norra Västkustvägen är olämplig. Aktuell åtgärd bedöms därför strida mot detaljplan avseende in- och utfartsförbud.

Vidare för den aktuella fastigheten gäller detaljplan 116, lagakraftvunnen 1974-09-17. Planen reglerar inte avståndet mellan en byggnad och gränns mot grannfastighet. I sådant fall skall, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas som bestämmelse i planen. Av 39 § BS följer att

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162 (forts)

Dnr MB2016-680

byggnad, som inte sammanbygges med byggnad på granntomt, inte får läggas på mindre avstånd från gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt paragrafens tredje stycke får nämnden medge undantag från detta krav om det är påkallat av särskilda skäl.

Det är byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd avseende tillbyggnad strider mot bestämmelserna i 39 § BS då tillbyggnaden med en löpmeter på 14 meter placeras endast 1,0 meter ifrån tomtgräns i norr. Tillbyggnadens area närmre gräns än 4,5 meter är dessutom 49 kvm.

Att motsvarande åtgärder tidigare beviljats på närliggande fastighet, estetik, omgivningsanpassning, att tillbyggnad hamnar i linje med befintlig fasad, att övrig mark är punktprickad samt att sökt alternativ ger bästa planlösning är några exempel från senare rättsfall från mark- och miljööverdomstolen som ej utgör särskilda skäl. Då aktuell fastighet är 1026 kvm är det även byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd kan placeras på annan plats.

Med beaktande av fastighetens storlek samt gällande rättspraxis enligt ovan finner byggenheten att några särskilda skäl för aktuell placering av tillbyggnaden inte finns. Förutsättningarna i 39 § BS är därmed inte uppfyllda. Tillbyggnaden bedöms därför vara planstridig. En planstridig åtgärd kan i enlighet med 9 kap 31 b § PBL godtas om den är att anse som en liten avvikelse.

Eftersom nästan hälften av tillbyggnadens area placeras närmre tomtgräns än 4,5 meter är det byggenhetens bedömning att tillbyggnadens placering samt in- och utfartens placering inte kan anses som en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL.

Med beaktande av det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att kraven enligt 9 kap 30 § för när bygglov ska beviljas inte är uppfyllda. Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 150.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 150/16

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 162 (forts)

Dnr MB2016-680

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om bygglov för tillbyggnad enligt ansökan med hänvisning till att åtgärden inte uppfyller planbestämmelserna avseende placering samt förbudet mot in- och utfart.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr)

3000 :-

Faktura översänds separat

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 163

Dnr MB2016-1195

**BJÄRRED 21:46, Hökvägen 4.
Ansökan om bygglov för utvändig ändring****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser utvändig ändring i form av byte av taktäckning på rubricerad fastighets huvudbyggnad. Idag är huvudbyggnadens tak belagt med bruna matta tegelpannor som är karakteristiskt för området. Huvudbyggnad uppfördes under 1960-talet. Under 1970-talet uppfördes en tillbyggnad i vinkel in mot fastighetens trädgårdssida. Denna tillbyggnad har idag taktäckning av pannor i mörkgrå kulör. Sökande avser att byta till svarta tvåkupiga takpannor på hela huvudbyggnaden samt på tillhörande tillbyggnad.

Förutsättningar

Bjärred 21:46 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 91, lagakraftvunnen 1965-09-22.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs det bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 163 (forts)

Dnr MB2016-1195

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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 8 kap 1 § PBL ska en byggnad

- 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.

Enligt 8 kap 2 § PBL om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

- 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
- 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
- 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap 7 § PBL vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

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

Ovanstående stycke ska tillämpas också på

- 1) anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 163 (forts)

Dnr MB2016-1195

- 2) tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
- 3) allmänna platser, och
- 4) bebyggelseområden.

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

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnad på aktuell fastighet är särskilt utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som "gulmarkerad".

Gulmarkerade hus i kulturmiljöprogrammet har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och besitter värden som ska beaktas vid ändringar i enlighet med varsamhetskravet i plan- och bygglagen 2 kap 6 §.

Vinkelbyggnad mot fastighetens trädgårdssida är inte särskilt utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

Kommunikation

Sökande har av granskningsyttrande den 28 oktober informerats om problematiken vad gäller varsamhetskraven samt kulturmiljöprogrammets riktlinjer. Inget svar har inkommit.

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § krävs det bygglov för aktuell åtgärd.

Aktuell fastighet ingår inom vad som beskrivs i kulturmiljöprogrammet som grupphusbebyggelse från 1960-talet, Lavendelvägen, Storkvägen. Denna grupphusbebyggelse är en miljö med kulturvärden att värna om. Enhetligheten i volym och material är viktig. Bostadsområdet är ritat 1965 av en dansk arkitekt vid namn Andresen. Taket på villorna i området är sadeltak belagt med bruna takpannor. Den arkitektoniska kvaliteten i bostadsområdet är hög och därför är det viktigt att ändringar av dessa byggnader utförs med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Taktäckningsmaterialet samt kulören som beskrivs i kulturmiljöprogrammet är norm i området.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 163 (forts)

Dnr MB2016-1195

Med beaktande av ovanstående samt att åtgärden avseende byte av taktäckningen på huvudbyggnad strider mot riktlinjer i Lomma kommuns kulturmiljöprogram är det byggenhetens bedömning att den aktuella åtgärden inte anpassas till omgivningen på ett sådant sätt att utformningskraven, anpassningskraven och varsamhetskraven enligt 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL kan anses vara uppfyllda. Kraven på när bygglov ska beviljas enligt 9 kap 30 § PBL är således inte uppfyllda.

Den senare tillbyggnaden är dock inte särskilt utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Det är byggenhetens bedömning att byte av takpannor enligt ansökan på endast tillbyggnaden inte avsevärt ändrar byggnadens karaktär. Byte av taktäckning endast på tillbyggnaden bedöms således som icke lovpliktig.

Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 151.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-21 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 151/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om utvärdig ändring i form av byte av taktäckning med hänvisning till att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr)

3000 :-

Faktura översänds separat

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 164

Dnr MB2016-642

LOMMA 25:2**Ansökan om bygglov för sju radhus och ett miljöhus****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser sju radhus längs Hamnallén och ett miljöhus i norra änden av angoringsgatan på radhuslängans östra sida. Fasader uppförs i tegel i olika kulörer, på gårdssidan finns inslag av träpanel. Miljöhus är försett med fasader av träpanel. Samtliga tak är av papp.

I ansökan ingår även tomtavskiljande plank.

Husen är i det närmaste identiska med de radhus som ingick i ett bygglov som Miljö- och byggnadsnämnden lämnade 2014-04-29.

Förutsättningar

Lomma 25:2 är belägen inom detaljplanelagt område. Ansökan avser nybyggnad av 7 st enbostadshus i form av radhus i två plan, men planen ger möjlighet att bygga ytterligare en våning.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 6 kap 1 § sjunde punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelserna 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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 164 (forts)

Dnr MB2016-642

uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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.

För att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap 1 § ovan, skall, enligt 3 kap 1 § PBF, en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skäligen utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien. Det som nu sagts skall också gälla för andra anläggningar än byggnader.

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden samt 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. När det gäller kravet i 8 kap 1 § tredje punkten PBL skall hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller, enligt 8 kap 6 § PBL, inte i fråga om 1) en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för, 2) ett fritidshus med högst två bostäder och 3) ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 164 (forts)

Dnr MB2016-642

är rimligt att uppfylla kraven. Ytterligare undantag från ovan nämnda krav finns, men dessa undantag är ej tillämpliga i detta ärende

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall 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, 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, skall 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, skall man i första hand ordna friyta.

Enligt 8 kap 10 § PBL skall det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 8 kap 9 § första stycket fjärde punkten och andra stycket i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

Fastigheten är inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd, 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen om skyddsrum, och 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen om energideklaration för byggnader.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 164 (forts)

Dnr MB2016-642

Kommunikation

Eftersom åtgärden bedöms ske i enlighet med gällande detaljplan och dess syfte har berörda grannar inte hörts i detta ärende.

Byggenhetens bedömning

Kvalitetsprogrammet anger att Lommas tegeltraditioner kan vara en utgångspunkt för val av fasadmaterial, men föreskriver sedan att de murade fasaderna ska putsas eller slmmas. Vid kontakter med sökanden har Byggenheten angett att Miljö- och byggnadsnämnden kan tänka sig pröva fasader med synligt tegel, eftersom variationen av fasaduttryck inte är så stor i Lomma hamn. Tegelfasader skulle vara ett fint tillskott inom området och associera till nämnda tegeltraditioner.

Grannarna har inte hörts för liknande avvikelse för hus inom området. Förslaget bedöms ske enligt detaljplanen och dess syfte.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda.

Den tilltänkta byggnaden/tillbyggnaden/anläggningen innehåller bostad/bostäder. De krav som ställs i 8 kap 1 § PBL och i 3 kap 1 § PBF om att byggnad skall vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Av yttrandet från sakkunnig i tillgänglighetsfrågor framgår att denne har vissa lätta förbehöll över förslaget, men han bedömer att dessa enkelt går att korrigera i efterhand. Kravet på att en bostads huvudentré ska vara tillgänglig har Miljö- och byggnadsnämnden sedan tidigare godkänt undantag från inom Lomma hamn då det kan vara oförenligt med kvalitetsprogrammets krav på allmän plats, gaturummet. Undantaget har godtagits då en fullt tillgänglig entré redovisats på bostadens gårdssida.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven i 9 kap 30 och 31 §§ PBL för att bygglov skall medges är uppfyllda. Ansökan om lov skall därför beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 152.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-11, tillägg 2016-11-30 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 152/16

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 164 (forts)

Dnr MB2016-642

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till ordföranden i nämnden att fatta beslut i ärendet.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 165

Dnr MB2016-947

LOMMA 11:56**Ansökan om bygglov för fem flerfamiljshus, miljöhus och förråd****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av fem flerfamiljshus i sex våningar, med totalt 110 lägenheter. Fasader utförs i tegel med fem olika kulörer, översta våning med fasader av mörkgrå betong och mörkgrå plåt. Tak kläds med mörkgrå plåt. Till var och en av lägenhetsbyggnaderna finns knutet ett förråd för barnvagnar och rullstolar, med fasader av röd och mörkgrå träpanel och yttertak av sedum. Centralt inom området finns ett miljöhus för förvaring av avfall, med fasader av röd och mörkgrå träpanel och yttertak typ sedumtak.

Förutsättningar

Lomma 11:56 är belägen inom detaljplanlagt område.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) 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, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 2 kap 6 § första stycket 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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 165 (forts)

Dnr MB2016-947

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.

För att uppfylla det krav på lämplighet för sitt ändamål som anges i 8 kap 1 § ovan, skall, enligt 3 kap 1 § PBF, en byggnad som innehåller bostäder vara utförd på ett sådant sätt att bostäderna i skäligen utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien. Det som nu sagts skall också gälla för andra anläggningar än byggnader.

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 1) vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, 2) vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden samt 3) vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. När det gäller kravet i 8 kap 1 § tredje punkten PBL skall hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § 8 gäller, enligt 8 kap 6 § PBL, inte i fråga om 1) en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för, 2) ett fritidshus med högst två bostäder och 3) ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Ytterligare undantag från ovan nämnda krav finns, men dessa undantag är ej tillämpliga i detta ärende.

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall 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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 165 (forts)

Dnr MB2016-947

tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser krävet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall 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, skall man i första hand ordna friyta.

Enligt 8 kap 10 § PBL skall det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 8 kap 9 § första stycket fjärde punkten och andra stycket i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

Fastigheten är inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd, 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Kommunikation

Eftersom förslaget bedöms följa gällande detaljplan och dess syfte har berörda grannar inte hörts i detta ärende.

Eftersom förslaget bedöms att inte uppfylla kraven i 2 kap 6 § PBL har sökanden enligt 9 kap 26 § PBL tillskrivits och beretts tillfälle att yttra sig över den tillkomna informationen. Sökanden har därvid ändrat förslaget till att omfatta fasader med fem olika tegelkulörer och sockelväning med en avvikande mörk tegelsort i stället för det ursprungliga förslagets gula tegel.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 165 (forts)

Dnr MB2016-947

Sökanden har även informerats om tekniska avdelningens synpunkter angående miljöhusens placering, se nedan. Denne hävdar i e-post daterat 2016-12-12 att man varit i kontakt med renhållningsbolaget som godkänt förslaget. Man anser att man kan köra ända fram till miljöhusen och ut ur området utan att behöva backa.

Byggenhetens bedömning

Byggnaderna ansluter till befintligt flerbostadshus, fast med betydligt förenklade huskroppar, på Krokåkersgatan 13 (Lomma 28:46), med sin höjd och fasadteget.

Förslaget redovisar 99 parkeringsplatser, inkl 5 HKP, vilket innebär att Lomma kommuns parkeringsnorm uppfylls.

Tekniska avdelningens enhet för renhållning har yttrat sig över förslaget och har ingen erinran. *Muntligen har dock avdelningen framfört att förslaget innebär att det inte finns någon möjlighet för renhållningsbolagets fordon att vända inom kvarteret och att avståndet mellan miljöhuset inne i kvarteret och angöringsplatsen överstiger 40 m. Det innebär att renhållningsbolaget inte hämtar avfallskär-len, utan att fastighetsägaren får rulla fram dem till lämplig plats inför varje hämtningstillfälle.*

Sakkunnig i tillgänglighetsfrågor anser i sitt yttrande att förslaget inte uppfyller BBR:s krav på tillgänglighet:

I två lägenhetstyper inkräktar hatthyllan med hängande kläder på det utrymme vid sidan om entrédörren som ska vara fritt så att en rullstolsburen på egen hand kan öppna.

Kommentar till yttrandet:

Frågan är av mindre betydelse för bygglov och bristen kan bevakas vid det tekniska samrådet.

Fastigheten är belägen på en utsatt och synlig del av Lomma tätort. Därför ställs extra höga krav på byggnadernas yttre utformning. Lomma kommun har höga ambitioner när det gäller ny bebyggelse, det kommer till uttryck bl.a. i Lomma hamn. Den föreslagna byggnationen består av fem enkla punkthus i tegel placerade i en löst sammanhållen solfjäder, och med sex mindre komplementbyggnader emellan. Byggenheten anser att den ter sig något otidsenlig och för tankarna till miljonprogrammet eller kanske bebyggelsen från 1980-talet söder om Höje ås utlopp, inte modernt byggande i början på 2000-talet. Plan- och bygglagens 2 kap 6 § föreskriver att: Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 165 (forts)

Dnr MB2016-947

med hänsyn till 1) stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Kraven anses därmed inte uppfyllda. Därav följer också att 8 kap 1 § pkt 2 PBL angående att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan inte uppfylls fullt ut.

Byggenheten anser att utformnings- och anpassningskraven i Plan- och bygglagen inte är tillgodosedda, bygglov kan inte beviljas.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda, förutsatt viss arbetsinsats från fastighetsägaren.

De krav som ställs i 8 kap 1 § PBL och i 3 kap 1 § PBF om att byggnad skall vara lämplig för sitt ändamål uppfylls i övrigt.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven i 9 kap 30 § PBL för att bygglov skall medges inte är uppfyllda. Ansökan om lov skall därför inte beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 153.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-22, tillägg 2016-11-30, tillägg 2016-12-12 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 153/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till ordföranden i nämnden att fatta beslut i ärendet.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 166

Dnr MB2016-1097

BJÄRRED 37:1, Strandvägen 5
Ansökan om förhandsbesked för nyuppförande av byggnader avsedda för klubbhus, restaurang och förråd**Ärendebeskrivning**

Efter att ärendet hanterats på Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott (MBNAU), den 11 oktober 2016, har erinran från berörda inkommit. Under rubriken "Hörande av berörd" redogörs för dessa.

Ansökan om förhandsbesked avser bygglov för uppförande av två byggnader på rubricerad fastighet. Enligt ansökan avser den ena byggnaden utgöra restaurang för publikt ändamål samt lokaler för föreningsverksamhet medan den andra byggnaden är angiven som förråd för föreningens utrustning. Föreningsverksamheten avser BOJK (Bjärreds optimistjolle-klubb).

Förutsättningar

Bjärred 37:1 är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplan 167, (Bjärred 38:10 m.fl. Gamla Bjärred) lagakraftvunnen 1986-02-20. Enligt detaljplanen är markanvändningen där de aktuella byggnaderna enligt ansökan är placerade angiven som båtklubb respektive fiskebodrar.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap 17 §, plan- och bygglagen, PBL, 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 2 §, PBL, krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 166 (forts)

Dnr MB2016-1097

Hörande av berörd

Berörda sakägare är hörda. Erinran, som gemensamt sammanställts, har inkommit från berörda sakägare; NN, NN, NN, NN samt separat från sakägare; NN och NN.

NN, NN, NN, NN anser att ansökan inte är godtagbar. De erinrar i huvudsak om att föreslagna åtgärder inte är i överensstämmelse med gällande detaljplan. Vidare menar de att ett genomförande av åtgärderna skulle få negativ påverkan på tillgänglighet för bilar och transporter samt att parkeringsutrymmet som finns idag inte är tillräckligt. Vidare anför de i sin erinran att föreslagna åtgärder kommer att medföra ytterligare störningsmoment till följd av flöde av folk, matos, avfallshandling, högre ljudnivå, eventuell uteservering, festaktiviteter och alkoholrelaterade problem m.m.

Ägare till NN motsätter sig den planerade bebyggelsen och anför i sitt yttrande, så som byggenheten förstå det, att de föreslagna åtgärderna får en negativ påverkan på miljön och är förfulande. Vidare anför det i yttrandet att byggnationen förstör rekreationsmiljön och karaktären av strandäng försvinner. Utsikten mot havet hindras. I yttrandet påpekas att området är prick mark som ej får bebyggas, att det är olämpligt med hänsyn till prognosticerad höjning av havsnivån och att restaurangen blir störande med utifrån ökad trafik, oljud och matos.

NN, NN (fastigheterna samägs) motsätter sig sökt bygglov (vilket för förstås som att det är sökt förhandsbesked som avses). I yttrande anför b.l.a. att åtgärderna strider mot detaljplan, att åtgärderna inte är anpassade efter gällande omgivning och att åtgärderna skulle medföra ökad trafik samt att trafiken redan nu är ett problem i området. Vidare anför det att utsikten från framförallt NN skulle påverkas och bli beskuren.

Byggenhetens bedömning

Marken där aktuell byggnader avses att uppföras är enligt detaljplanen beskriven som mark avsedd för båtklubb respektive fiskebodas. Enligt ansökan avses den byggnad som ska utgöra klubblokal och restaurang uppföras på mark med bestämmelse om båtklubb och den byggnad som avses utgöra förråd på mark med bestämmelse om fiskebodas. I planbestämmelserna är markanvändningen närmare beskriven under rubriken specialområde. Marken avsedd för båtklubb får enligt bestämmelserna endast användas för båtklubb och därmed samhörigt ändamål. Marken för fiskebodas får enligt bestämmelserna endast användas för fiskebodas och därmed samhörigt ändamål.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 166 (forts)

Dnr MB2016-1097

I planbeskrivningen är marken och dess tänkta användningsområde beskriven ytterligare. Följande beskrivning anges:

Inom den södra delen av strandzonen finns en mindre byggnad, vilken utnyttjas av Bjärreds optimistjolleklubb. Avsikten är att den befintliga byggnaden skall rivas och att ett nytt klubbhus skall uppföras inom detta område. Bjärreds brädklubb har sedan förra sommaren utnyttjat en del av stranden för sin verksamhet. Avsikten är att de båda klubbarna skall kunna samutnyttja det föreslagna klubbhuset med tillhörande tomt. Inom området medges uppläggning av mindre jollar samt "brädor". Befintlig parkering, 13 platser, bedöms klara klubbarnas normala parkeringsbehov. Vid tillfällen, då ytterligare platser erfordras, t ex i samband med tävlingar, hänvisas till befintlig parkering vid Öresundsvägen, ca 40 platser. Området öster om båtklubben har sedan gammalt utnyttjats av fiskare, bl a finns där torkställningar för fiskenät. Inom detta område ges möjlighet att uppföra tre mindre fiskebodor (3 x 4 meter). Såväl båtklubbens område som området med fiskebodor skall hållas allmänt tillgängligt och får inte inhägnas.

Byggenheten anser att det utifrån ovan angivna planbestämmelser och planbeskrivningar är tydligt att det vid detaljplanens tillkomst inte varit i fråga om någon annan användning för aktuella markområden än just båtklubb och fiskebodor. Det har i ansökan inte framkommit att de sökta åtgärderna, restaurangverksamhet och förråd (för BOJKs ändamål) är att hänföra till samhörigt ändamål för det som detaljplanen anger. Byggenheten anser att åtgärderna strider mot detaljplanen och kraven i 9 kap 30 § Plan- och bygglagen, PBL, för när bygglov ska ges uppfylls därmed inte. Förutsättningarna för positivt förhandsbesked saknas.

Inkomna yttranden från berörda anför inget som ändrar byggenhetens ställningstagande i ärendet.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-11-29, § 154.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-11-22 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 154/16

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Detaljplanen anger bestämmelser för markanvändningen men preciserar inte närmare vad som kan rymmas inom angivna verksamheter. Miljö- och byggnadsnämnden anser att restaurangverksamhet mycket väl kan rymmas inom båtklubb och därmed samhörigt ändamål. Åtgärderna, för vilka förhandsbesked nu söks, bedöms rymmas inom angiven planbestämmelse.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-12-13

MBN § 166 (forts)

Dnr MB2016-1097

Parkeringsutredning har genomförts som visar att befintliga parkeringsmöjligheter på den aktuella fastigheten uppfyller kommunens parkeringsnorm.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 och 20 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande:

Positivt förhandsbesked meddelas i fråga om uppförande av klubbhus, restaurang och förråd. Miljö- och byggnadsnämnden har för beslut om positivt förhandsbesked endast tagit ställning i fråga om verksamhetens tillåtlighet på platsen. Byggnadernas utformning hanteras först i en eventuell ansökan om bygglov.

Reservation

Patrik Bystedt (M) och Claes Ulveryd (M) reserverar sig mot beslutet.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Förhandsbesked	
timdebitering (5 tim á 1000:-)	5000:-
Lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	5341:-
Faktura översänds separat	

Utdragsbestyrkande