

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

Plats	Stora Sessionssalen, Kommunhuset i Lomma	
Tid	Onsdagen den 29 juni 2022, kl. 18.00-18.49	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Leif Lindblad (M) 1:e vice ordförande Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande Beatrice Palmgren (M) ledamot Patrik Bystedt (M) ledamot Claes Ulveryd (M) ledamot Bo Gunnarsson (C) ledamot Karsten Bringmark (S) ledamot Jonas Olsson (SD) ledamot Peter Holmbeck (FB) ledamot Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Nils-Erik Sandelin (M) ersättare Nancy Ressaissi (S) ersättare Patrik Hult (SD) ersättare Jennie Raneke, nämndsekreterare Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Christopher Bohlin, bygglovhandläggare	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-06-30	Paragraf 84-85
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Emma Köster Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Protokollet har justerats digitalt	Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ	Miljö- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-06-29		
Paragrafer	84-85		
Datum när anslaget sätts upp	2022-07-01	Datum när anslaget tas ned	2022-07-23
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset i Lomma		
Underskrift	Jennie Raneke		
	Anslaget har signerats digitalt		

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 84

Dnr MB22-595

Yttrande över remiss gällande detaljplan för del av Lomma 31:1 m fl**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har beslutat att upprätta detaljplan för området där befintligt kommunhus är beläget och dess närområde. Samrådshandlingar har utarbetats. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för kommunhus, gymnasieskola och centrumverksamhet samt möjliggöra flytta av transformatorstation inom planområdet. Detaljplaneförslaget avses att ersätta idag gällande detaljplaner i området. Förslaget bedöms inte avvika från kommunens gällande översiktsplan, men då planläggningen är av betydande intresse för allmänheten sker planläggningen med utökat förfarande. Detaljplanen genomförande förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Arbetet har nu nått samrådsskedet. Samrådstiden löpte mellan 23 maj 2022 och 19 juni 2022. Samhällsbyggnadsnämnden begärde in synpunkter senast den 19 juni. Begäran om uppskov har skickats till Samhällsbyggnadsförvaltningen den 1 juni 2022. Begäran har beviljats tills det att protokoll efter Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde den 21 juni 2022 har justerats.

Byggenhetens bedömning*Planbestämmelse a*

Då fastigheten där planbestämmelsen är utpekad idag är obebyggd bör inte ändrad användning vara aktuell.

Planbestämmelse b₁

Ifall förutsättningar är att byggnaden måste vara vattentät upp till 4 meter vill Byggenheten upplysa om att detta är ett tekniskt egenskapskrav som inte kan beaktas fullt ut i bygglovsprövningen. Vid det tekniska samrådet är planfrågor sällan i fokus och det råder därför osäkerhet ifall det är krav på vattentätheten kommer att kunna beaktas via Miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområden.

Planbestämmelse b₂

Byggenheten har noterat att ingen av områdena i plankartan är berörd av denna planbestämmelse.

Planbestämmelse q

Får fasaderna täckas över på annat sätt än puts? Planbestämmelsen skiljer sig från vad som anges i kulturmiljöprogrammet, antagen 2005-11-24. Där framgår det att fasaderna på aktuella skolbyggnader inte får målas, putsas, slmmas eller på annat sätt täckas över. För att säkerhetsställa att byggnaderna bevaras bör det framgå tydligt i planbestämmelsen vad som inte får göras med byggnaderna.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 84 (forts)

Dnr MB22-595

Skyddsrum

Byggenheten efterfrågar information gällande skyddsrum. Ska det redogöras för om skyddsrum ska få uppföras eller ej i detaljplanen?

Trafik

Byggenheten uppfattar det som att den mesta av trafiken ska ledas förbi kommunhusplatsen. Det upplevs som att lite plats är tilltaget på torget framför kommunhuset. Det kommer att röra sig mycket folk på dessa ytor som är på väg till och från kommunhus och gymnasieskola. Finns det anledning att i detaljplanen ange in- och utfart eller var huvudentré ska anläggas så att eventuella trafikproblem ej uppstår?

Hänvisa till lag (PBL)

I planbestämmelserna hänvisas till olika paragrafer. Det framgår dock inte vilken lag som paragraferna hänvisar till.

Miljöenhetens bedömning**Luft**

Luftberäkningar hänvisas till 2009. Det finns en mer aktuell årsrapport från 2020 på Skånes Luftvårdsförbunds hemsida. Man bör hänvisa till nyare rapporter.

Trafik och buller

Gällande riktvärden för buller ska kunna efterlevas. Naturvårdsverkets vägledning gällande riktvärden för buller på skolgård från väg- och tågtrafik omfattar skolgårdar för barn och unga, upp till 18 år. I denna finns riktvärden som bör följas.

”Fasaderna får en tillräcklig ljuddämpning för att medföra en god inomhusmiljö”.

Miljöenheten efterfrågar vilka värden som innefattar en god inomhusmiljö.

Bullerkartläggningen är från 2017. Det är oklart hur bullernivåerna på innergårdarna (45–54 dBA ekv, 65–75 dBA max) har beräknats. Har man tagit hänsyn till de nya byggnaderna här, eventuella reflektioner?

Det är också oklart hur man gjort bedömningen att befintliga bostäder inte påverkas negativt. Buller i detta fall kan orsakas av flera ljudkällor samtidigt, till exempel både väg- och tågtrafik. Ur ett hälsoperspektiv är därför den totala ljudmiljön viktig för dem som vistas i en bullrig miljö. Buller kan också kombineras med vibrationer och den totala miljösituationen bör beaktas. Har man tagit hänsyn till detta i beräkningen?

Miljöenheten efterfrågar ifall det finns det planer på bullerförebyggande åtgärder på norra sidan av byggnaderna (vid Vinstorpsvägen). Vidare efterfrågas huruvida buller från persontågtrafik, ökning av godståg med mera finns med i beräkningarna.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 84 (forts)

Dnr MB22-595

Friyta

Miljöenheten ställer sig frågande till om användningen ska vara "Skola" eller "Skolor utan behov av friyta". Om det senare alternativet bör verksamheten vara lokaler för vuxenutbildningar, trafikskolor, olika kurslokaler eller svenska för invandrare. Högskola, universitet och liknande där den huvudsakliga användningen är skola bör planläggas som "Skola". I denna omfattas också alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Nya skolor och tillhörande skolgårdar bör planeras så att barns miljöer blir bra. Plan- och bygglagen ställer ett uttalat krav på att det för nybyggda skolor ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid skolor. Miljöenheten ställer sig positiv till att skolelever får tillgång till friyta i den mån som anses lämplig. Det bör redovisas var friytan är belägen om inte i nära anslutning till byggnaden.

Dagvatten

I underlaget framkommer det att en särskild parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande där resultatet av denna kommer att föreligga till planens granskningsskede. Det bör framgå hur dagvattnet utjämnas och infiltreras för att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet. För parkeringsytor bör det framgå hur dagvattensystemet ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned innan vattnet når en recipient.

Förorenad mark

Det framkommer i underlaget att det inom fastigheten Lomma 34:10 har funnits en brandstation och att om det inte går att säkerställa att risk för förorening inte föreligger så kommer prov att tas. Miljöenheten har noterat att fastigheten Lomma 34:10 endast utgörs av 3 m². Det är viktigt att kontrollera var brandstationen legat och undersöka vidare än endast den fastigheten.

Miljöenheten gör bedömningen att prover bör tas vid minsta misstanke om att det kan förekomma PFAS eller andra föroreningar i mark eller vatten som härstammar från verksamheten i och kring den tidigare brandstationen. Utan mer information om eventuella föroreningar från verksamheten som bedrivits går det inte att göra en bedömning av markens lämplighet för ändamålet.

Miljöenheten upplyser att branschtypiska föroreningar för transformatorstationer är alifatiska kolväten och PCB. Detta kan hanteras mer ingående vid ett rivningslovskelede.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 84 (forts)

Dnr MB22-595

Naturmiljö och miljökompensation

Inom Lomma 35:5 finns även ett antal träd som kommer att studeras mer ingående inför granskningskedet. Miljöenheten efterfrågar en beskrivning över eventuella åtgärder. Vilka arter rör det sig om och vilken storlek har dem? Behöver dessa tagas bort?

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-06-21, § 79.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-14
- Protokoll från arbetsutskottet, § 79/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar Miljö- och byggavdelningens förslag till yttrande som sitt eget med följande tillägg. Transporter till och från fastigheten bör i första hand ske med kollektivtrafik. Bilparkering utöver detta, bör i första hand lösas inom fastigheten varför parkeringsgarage under fastigheten kan utredas i samband med parkeringsutredningen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 85

Dnr MB22-669

LOMMA 31:8, Poppelgatan 21
Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning**Ärendebeskrivning**

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

Förutsättningar

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

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 85 (forts)

Dnr MB22-669

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

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

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

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

Kommunicering

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

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

Bedömning

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2022-06-29

MBN § 85 (forts)

Dnr MB22-669

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

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

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

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-06-29, § 84.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-27
- Protokoll från arbetsutskottet, § 84/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Informationen som inkom till Byggenheten 2022-06-27 är av sådan karaktär att beslutet ska ändras i enlighet med förvaltningslagen 37 §.

Enligt förvaltningslagen 37§ får en myndighet ändra ett beslut som den har meddelat som första instans om den anser att beslutet är felaktigt på grund av att det har tillkommit nya omständigheter eller av någon annan anledning. Nämnden bedömer att särskild hänsyn ska tas till samhällsnyttan som beslutet medför. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer med anledning av detta att ärendet ska återremitteras till Byggenheten för att inhämta erforderliga underlag som krävs för en fullständig bedömning inför bygglovsbeslut.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande