

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-06-21

Plats	Matsalen, Fladängskolan i Lomma	
Tid	Tisdagen den 21 juni 2022, kl. 16.30-17.22	
Beslutande	Emma Köster (M) ordförande Patric Bystedt (M) tjänstgörande ersättare Mattias Olsson (L) tjänstgörande ersättare Karsten Bringmark (S) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Maria Zingmark, nämndsekreterare Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Jacob Thollonen, teamledare byggenheten	
Utses att justera	Karsten Bringmark	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2022-06-28	Paragraf 76-83
Underskrifter	Sekreterare Maria Zingmark	
	Ordförande Emma Köster	
	Justerande Karsten Bringmark	

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-06-21

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2022-06-21

Paragrafer 76-83

Datum när anslaget sätts upp 2022-06-30 Datum när anslaget tas ned 2022-07-22

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 76

Dnr MB22-600

VINSTORP 42:34, Kråkbärgsgatan 15
Ansökan om bygglov för installation av solceller**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser installation av solceller på båda sidor av huvudbyggnadens sadeltak på fastigheten VINSTORP 42:34. Solcellerna avses att placeras i takfall mot väster och öster.

Förutsättningar

Fastigheten VINSTORP 42:34 är belägen inom detaljpanelagt område.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på VINSTORP 42:34 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ur kulturmiljöprogrammet framgår att: "Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande."

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 76 (forts)

Dnr MB22-600

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

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

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

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

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

Kommunicering

Sökande har muntligen och skriftligen den 7 juni 2022 informerats avseende aktuell avvikelse från Lomma kommuns kulturmiljöprogram samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Sökande har fram till den 17 juni 2022 att inkomma med ett eventuellt yttrande.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

Aktuell fastighet är utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefull. Detta innebär att den uppfyller de värden som avses i 8 kap. 13 § PBL. I kulturmiljöprogrammet framgår bland annat att byggnadens ursprungliga utformning vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Längs Kråkbärgsgatan har alla enbostadshus uppförts med gaveln mot gatan och med rött taktegel. Byggnaderna är välbevarade och takmaterialen har idag samma ursprungliga kulör.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 76 (forts)

Dnr MB22-600

Delar av det kulturhistoriska värdet ligger i byggnadernas och områdets enhetlighet avseende bland annat färgsättning. Installation av solceller i svart kulör på detta enbostadshus innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på ett sätt som inte är förenligt med intentionerna i kulturmiljöprogrammet. Byggenheten gör därför bedömningen att sökt åtgärd inte uppfyller kraven, i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, avseende förbud mot förvanskning och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Inte heller kraven på god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL, bedöms vara uppfyllda.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-09

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för installation av solceller på fastigheten VINSTORP 42:34. Med stöd av 9 kap. 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen, PBL.

Beräkning av avgift

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

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Nekat bygglov 3 timmar á 1 221 kr (3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 77

Dnr MB22-543

Riktlinjer för bedömning och handläggning av anläggningar för solenergi

Ärendebeskrivning

Utvecklingen av teknik för energiförsörjning genom förnyelsebar energi går fort. Tillståndprocesser och möjligheterna till att etablera, uppföra och installera anläggningar för att tillgodose sig med förnyelsebar el är flitigt debatterad på nationell nivå. Allt eftersom tekniken utvecklas och debatten och diskussionen pågår kommer ansökningarna och frågorna till oss på byggenheten. Framför allt kommer dessa frågor och ansökningar från privatpersoner som vill installera solceller på villan men även från företag som avser att reducera energikostnader och verka för hållbar energiförbrukning.

Den 1 augusti 2018 infördes lättnader avseende bygglov för installation av vissa solfångare och solcellspaneler i plan- och bygglagen. Lättnaden innebär i korthet att det under vissa förutsättningar inte krävs bygglov för att på byggnader montera anläggningar för att tillgodose sig solenergi. Regeln är dock ett undantag och kan inte alltid tillämpas. Det innebär att miljö- och byggnadsnämnden i många fall ska bedöma tillämpligheten. I vissa fall innebär det att bedömning dels ska avgöra om bygglov över huvud taget krävs, dels om bygglov, om det krävs, kan medges. Vad som gäller är utifrån lagtexten inte helt definierat och därmed inte heller helt tydligt.

Plan- och bygglagen

I 9 kap 2 §, PBL framgår bestämmelser om när bygglov krävs. Byte av fasad- eller takmaterial eller omfärgning som avsevärt påverkar en byggnads utseende kräver t.ex. bygglov enligt denna paragraf om åtgärden utförs inom detaljplanelagt område. Det krävs även bygglov, enligt samma lagrum, om en byggnads yttre avsevärt påverkas på annat sätt än byte av material eller färg. Exempel på sådan påverkan kan vara insättning eller igensättning av fönster eller byte av fönster och dörrar eller portar. Även installationer så som ventilationshuvar och andra tekniska anläggningar kan medföra en sådan påverkan på en byggnads yttre att bygglovsplikten inträder. Solceller och solfångare skulle således också kunna innebära en sådan påverkan att byggnadens yttre avsevärt ändras.

Undantaget som införts i plan- och bygglagen, PBL, anger emellertid att bygglov inte ska krävas för att på en byggnad montera solcellspaneler eller solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Detta framgår i 9 kap 3 c §, PBL. Undantaget gäller dock inte alltid. Bl.a. gäller undantaget inte om solcellerna ska uppföras på byggnad eller inom område där särskilda värden utifrån kulturhistoriska, historiska, miljömässiga eller konstnärliga aspekter råder. Utöver bestämmelser om när bygglov krävs innehåller PBL bl.a. regler och bestämmelser om att åtgärder som vidtas ska uppfylla krav på god helhetsverkan och lämplighet utifrån stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 77 (forts)

Dnr MB22-543

Detaljplan

Kravet på bygglov i 9 kap 2 §, PBL, för utvändiga förändringar gäller enbart om byggnaden är belägen inom detaljplanelagt område. Utanför detaljplanelagt område finns inget krav på bygglov för sådana åtgärder. Det innebär att bygglov generellt inte krävs för solceller eller solfångare i områden utan detaljplan och undantaget som nu införts blir därmed inte aktuellt i planlösa områden.

Under vissa förutsättningar får kommunen skriva in bygglovspflicht i en detaljplan. Undantaget från bygglov för solceller och solfångare gäller således inte om kommunen i detaljplan har bestämt att bygglov krävs för dessa anläggningar. Idag finns det någon eller några få detaljplaner där denna lovplikt skrivits in.

Kulturmiljöprogrammet

I kommunens kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2005 har specifika kulturvärden för byggnader och bebyggelseområden pekats ut. Programmet utgör bl.a. underlag för bedömning vid bygglovshandläggning och omfattar kommunens tätorter, byar och andra delar. I separat beslut av 6 september 2018 har det fastställts vilka byggnader och områden i kulturmiljöprogrammet som ska anses vara sådana särskilt värdefulla som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Programmet anger inget specifikt om just solceller eller solfångare men ger vägledning om vad som är viktigt att ta hänsyn till avseende förändringar och tillägg på byggnader och i olika områden.

När gäller undantaget

Undantaget från bygglov för solcellspaneler eller solfångare som införts i PBL gäller när dessa monteras på en byggnad och de följer byggnadens form samt när särskilda värden, sådana som anses vara sådana värden som anges i 8 kapitlet 13 § i PBL, inte råder för aktuell byggnad eller för aktuellt område.

Undantaget gäller inte, som framgår ovan, om kommunen i en detaljplan har bestämt att bygglov krävs och inte heller inom eller i anslutning till områden som är av riksintressen för totalförsvaret.

När undantaget inte är tillämpligt innebär det dock inte oavkortat att bygglov krävs. En bedömning om anläggningen påverka byggnadens yttre avsevärt måste göras.

Vad säger Boverket

Boverket anger på sin hemsida att en bedömning i varje enskilt fall måste göras för att fastställa om undantaget från bygglov är tillämpligt. De anger också att en bedömning i

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 77 (forts)

Dnr MB22-543

varje enskilt fall behöver göras för att, då undantaget inte är tillämpligt, fastställa om solcellerna eller solfångarna ändå inte kräver lov utifrån dess ringa påverkan på byggnadens yttre.

Boverket informerar även om att det är viktigt att ha med i bedömningen om anläggningarna monteras utanpå eller integreras i byggnadens tak- eller fasader. Vidare informerar de om att undantaget från bygglov inte gäller om solceller eller solfångare monteras i annan vinkel än byggnadens tak eller om de vinklas ut från fasaden. Att undantaget inte gäller vid montering i annan vinkel framgår även i förarbetet till undantaget i PBL.

Problembild

Kommunen och miljö- och byggnadsnämnden har en positiv inställning till solenergi och anläggningar för dessa. Miljö- och byggnadsnämnden har dock även ansvar för att kulturmiljövärden och andra värden skyddas och bevaras. Nämnden ansvarar även för att en god helhetsverkan åstadkoms och bibehålls i den bebyggda miljön. Det innebär att nämnden inom sitt uppdrag ska granska och bedöma bygglovspliktiga solceller och solfångare utifrån flera aspekter som sammantaget ger en god helhetsverkan.

Anläggningar för solenergi, så som solceller eller solfångare som monteras på byggnader är inte alltid anpassade till de estetiska värden som byggnaden eller bebyggelseområdet besitter. Befintliga byggnader är på omvänt vis sällan anpassade för att senare kompletteras med sådana anläggningar.

En intressekonflikt mellan estetiska, kulturhistoriska och arkitektoniska värden å ena sidan och enskilda intresset av förnyelsebar och klimatanpassad energi å andra sidan kan då uppstå. Miljö- och byggnadsnämnden har till uppgift att bevaka både enskilda och allmänna intressen.

Lagstiftningen har med det undantag som införts tillsett att problem grundat i intressekonflikter undanröjts i de fall då en prövning mot bygglovs-kriterier inte krävs. I de fallen spelar det ingen roll om monteringen av solceller eller solfångare avsevärt påverkar byggnadens yttre. Intressekonflikt och problem kan dock uppstå när undantaget från bygglovsplikt inte tillämpas eller när det råder otydlighet i om undantaget ska tillämpas. Bedömningsproblematik kan även uppstå då det klargjorts att undantaget från bygglovsplikt inte kan tillämpas men då tillåtenheten sedan ska bedömas.

Det är viktigt att komma ihåg att andra yttre förändringar av byggnader än montering av solceller eller solfångare inte har undantagits från bygglovsplikt genom denna lättnad. Det innebär att en förändring i fönstersättning, byte av dörrar, portar eller upptagande av skjutglaspartier e.t.c. fortfarande kan kräva bygglov medan en solcellsanläggning

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 77 (forts)

Dnr MB22-543

mångdubbelt större på samma byggnad inte ska bedömas alls. Här ställs tjänstemän och politiker inför en pedagogisk uppgift att kunna förklara skillnaden till allmänheten och den som frågar om vad som gäller.

Genom miljö- och byggnadsnämnden upplysningsskyldighet krävs att kunna ge besked om när undantaget gäller eller ej. Vid ansökningar om bygglov krävs sedan att en enhetlig och välgrundad bedömning kan göras. Utifrån den frånvaro av tydlighet och avsaknaden av framarbetad rättspraxis som råder ställs tjänstemännen inför en rad frågeställningar så som t.ex.

- Vad innebär montering av solceller eller solfångare på en byggnad?
- När följer och när följer solceller eller solfångare inte en byggnads form?
- När är en byggnad eller ett område särskilt värdefullt så att undantaget inte ska tillämpas?
- När inträder bygglovsplikten genom att solcellerna eller solfångarna påverkar byggnads yttre?

Behovet av riktlinjer

Det är angeläget ur upplysningsskyldighet och utifrån målbambitionen för servicenivå att kunna ge en entydig, rättvis och välgrundad information till kommuninvånarna om vad som gäller. För kommuninvånarna är det också viktigt att de får förutsägbar information som ger möjlighet till att på förväg kunna planera för förändringar på sin fastighet. I brist på vägledning från lagtext och ambitionen om hög servicegrad har uppdraget om att utforma riktlinjer för handläggning av solceller uppstått. Kort sagt; när vägledningen är otydlig är behovet av riktlinjer tydligt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-08

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta bifogade riktlinjer som gällande vid handläggning av bygglovsärenden. Riktlinjerna ska också gälla som grund för information till den som söker svar på frågor om vad som gäller i Lomma kommun avseende anläggning för solenergi.

Riktlinjerna börjar gälla från och med den 1 juli 2022.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Riktlinjer för bedömning och handläggning av anläggningar för solenergi

Följande riktlinjer gäller vid bedömning av bygglovsplikten för solceller och solcellspaneler i Lomma kommun. Riktlinjerna ligger också till grund för handläggning av ärenden rörande bygglovspliktiga solenergianläggningar.

Riktlinjer:

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget av KF den 24 nov. 2005, framgår vilka byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla och vilka byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda. Dessa är markerade som gula respektive röda i programmet. I programmet framgår även vilka områden som utgör miljöer med kulturvärden att värna om. I beslut av den 6 sep. 2018 framgår vilka av byggnader och bebyggelseområden som ska anses vara av sådan särskilt värdefull betydelse som avses i Plan- och bygglagens 8 kap 13 §.

Solceller och solfångare inom särskilt värdefulla byggnader och bebyggelse:

- Om andra underlag används som grund för bedömning av särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden än kulturmiljöprogrammet bör dessa underlag vara allmänt kända och tillgängliga.
- Solceller eller solfångare godtas normalt inte på särskilt värdefulla och bevarandevärda byggnader (röda i kulturmiljöprogrammet eller motsvarande).
- På kulturhistoriskt värdefulla byggnader (gula i kulturmiljöprogrammet eller motsvarande) ska tillåtande av solceller och solfångare vara restriktivt. Särskilt ut mot gemensamma områden såsom gata eller park. En bedömning behöver ske i varje enskilt fall utifrån byggnadens karaktär, läge, kulör, material med mera samt med hänsyn till områdets karaktär.
- Inom särskilt värdefulla områden görs en bedömning i det enskilda fallet utifrån den aktuella byggnaden, dess läge på tomten och i området, det aktuella områdets kvaliteter och karaktär. Tillåtelse av solceller och solfångare i sådana områden ska vara restriktivt och ska normalt inte tillåtas exponeras ut mot gata eller andra gemensamma rum.
- Vid bedömning av tillåtenhet av solceller och solfångare vägs dess ingrepp i byggnadens ytskikt och konstruktion samt återställbarheten av ingreppen i förhållande till byggnadens särskilda värde in.

Bygglovsplikt:

- Av estetiska skäl är det önskvärt att solceller och solfångare monteras med så kort distans som möjligt mellan dess undersida och bakomliggande tak- eller fasadmateriäl.
- Bygglovsplikten för solceller och solfångare som monteras med annan vinkel än takets vinkel eller som vinklas ut från fasad bedöms utifrån åtgärdens påverkan på byggnadens yttre utseende och dess påverkan på områdets karaktär.
- Solceller eller solfångare som monteras med försumbar vinkel mot under- eller bakomliggande materiäl bör kunna anses följa byggnadens form. En bedömning måste dock göras i varje enskilt fall.

- När distansen mellan solcellerna eller solfångarnas undersida och under- eller bakomliggande material är stort anses anläggningen inte längre vara monterad så att den följer byggnadens form. Bedömning av bygglovsplikten görs då utifrån åtgärdens påverkan på byggnadens yttre utseende och påverkan på områdets karaktär.
- Bygglovsplikten för solceller och solfångare som ersätter tak- eller fasadmaterial bedöms utifrån åtgärdens påverkan på byggnadens yttre utseende och dess påverkan på områdets karaktär.
- Solceller eller solfångare får inte monteras så att trafiksäkerheten för något trafikslag äventyras.

au § 78

Dnr MB22-542

Riktlinjer för renovering och ombyggnad

Ärendebeskrivning

Lomma är och har under lång tid varit attraktiv som boendekommun. Bebyggelsestrycket är stort och efterfrågan på byggbar mark hög. Genom antalet bygglovsärenden känner vi till att det befintliga bebyggelsebeståndet alltjämt genomgår förnyelse och att beståndet utökas. Tillbyggnader, fasadändringar och diverse kompletteringsåtgärder vittnar om en ständigt pågående utveckling och förnyelse av såväl äldre som mer sentida villor. Vid en blick runt om i kommunen kan även denna utveckling och förnyelse ses i privatpersoners trädgårdar. Planteringar och uteplatser, gräsmattor och stenläggningar skapar moderna och välordnade villatomter som komplettera upprustade och välbevarade bostadshus. Det förekommer även en del förnyelse i kommunen genom att gamla villor rivs och ersätts med nya. Dessa sistnämnda åtgärder, rivning och nybyggnad, bidrar till antalet bygglovsärenden och så gör även en stor del av övriga nämnda åtgärder. Nybyggnation, tillbyggnad och utvändiga ändringar som avsevärt påverkar en byggnads yttre kräver bygglov. Många åtgärder som bidrar till förnyelse är emellertid åtgärder som inte kräver vare sig bygglov eller några andra tillstånd. Trädgårdsanläggning och planeringsarbeten kan vara sådana exempel men även så kallade renoveringsåtgärder är exempel på åtgärder som per definition inte kräver lov.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att kraven för beviljande i Plan- och bygglagen uppfylls. När kraven inte uppfylls kan åtgärderna många gånger anpassas och ansökan revideras så att bygglov slutligen kan medges. Det finns emellertid situationer och lägen där anpassningen är allt för långt ifrån den sökandes önskan och där ansökan aldrig kan resultera i ett bygglov och ett genomförande. Det finns också lägen där en anpassning inte kan göras då förutsättningarna på den specifika platsen helt enkelt inte finns. I ett sådant läge kan den enda möjligheten till modernisering eller förnyelse av sin fastighet vara att vidtaga bygglovsbefriade åtgärder. En sådan åtgärd kan vara renovering.

Renovering som begrepp

Renovering är per definition inte bygglovspliktigt och det är inte heller anmälningspliktigt. I plan- och bygglagen, PBL, som styr vad som kräver bygglov och vad som är anmälningspliktigt, finns inte begreppet renovering redovisat under bygglovspliktiga åtgärder. Renovering finns inte definierat i PBL över huvud taget. I 6 kapitlet, PBF, återfinns bl.a. åtgärder som kräver en anmälan men som för den delen inte behöver vara bygglovspliktig. Inte heller här återfinns begreppet renovering. Ett exempel på en anmälningspliktig åtgärd och som inte är bygglovspliktig enligt PBF är installation av eldstad. En åtgärd som är definierad i PBL och som kräver bygglov är till exempel tillbyggnad. Tillbyggnad är definierat i 1 kap. 4 §, PBL och angivet som en bygglovspliktig åtgärd i 9 kap. 2 §, PBL. Vad som utgör en renovering är, som beskrivits, inte fastställt i lagtexten och är per definition både bygglovs- och anmälningsbefriat.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 78 (forts)

Dnr MB22-542

Problembild

En renovering är utifrån avsaknaden av bygglovs- eller anmälningsplikt fullt möjlig och acceptabel att vidtaga utan att behöva anmäla eller ansöka om bygglov. Det är dock synnerligen viktigt att en renovering är just en renovering och inte övergår i en bygglovs- eller anmälningspliktig åtgärd.

Miljö- och byggnadsnämnden har upplysningsskyldighet gentemot allmänheten i fråga om vad som gäller avseende plan- och bygglagens bestämmelse. När det gäller upplysningsplikten kan gränsdragningar och bedömningar vara problematisk i fall då tydlighet och definitioner inte finns. Gränsen mellan bygglovsplikt och renovering kan i många fall utgöra en sådan gränsdragningsproblematik. Vid förfrågningar om vad som är möjligt för att förnya eller rusta upp sin fastighet eller villa kan det därför vara svårt att ge svar. Svårigheter kan även uppstå vid tillsynssituationer. När åtgärder vidtagits utan att bygglov dessförinnan meddelats ligger det på byggnadsnämnden att ta ställning till om bygglov krävs och om det i så fall är möjligt att i efterhand meddela ett sådant.

Lomma kommun har i den nyligen antagna översiktsplanen, ÖP 2020, infört restriktioner och begränsningar i vad som anses vara möjligt i stora delar av de områden som ligger lågt längs kusten och åarna. I ÖP benämns dessa områden sammantaget som respekt kustzon. Inom denna zon anges det i översiktsplanen att bygglov för nybyggnation inte är möjligt. Frågor uppstår givetvis om vad som då är möjligt att göra för att utveckla och bibehålla standarden på de byggnader som är befintliga i området.

När blir renovering bygglovs- eller anmälningspliktigt

Ett projekt för upprustning, förnyelse, för att säkerställa eller återställa byggnader efter skada eller ålderspåverkan kan för den enskilde och för gemene man anses vara en renovering. Ibland är dess projekt långtgående och mycket omfattande men kan alltjämt uppfattas av genomföraren som en renovering. När projekten inkluderar tillbyggnader eller avsevärda utvändiga ändringar så överskrider dock gränsen för när bygglovsplikten kan träda in. När projekten inkluderar installationer av exempelvis eldstäder eller ingrepp i bärande konstruktioner kan anmälningsplikten bli aktuell.

I rättspraxis har det fastställts i enskilda fall var gränserna går. Rättsfallen är emellertid sällan tillämpliga i generell bemärkelse utan är högst specifika. I rättsfall har det bl.a. hanterats huruvida en rivning av komplementbyggnad var att anse som en fullständig rivning efter ett föreläggande om detta. Byggnaden som nedmonterades återuppfördes på samma platta och med återanvändande av samma takstolar och takmaterial. Den som genomförde åtgärden ansåg att denne genomfört en rivning av garage och sedan uppfört ett förråd. Domstolen ansåg emellertid att det inte var en rivning utan en ombyggnad från garage till förråd. Fallet visar på svårighet i gränsdragningen.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 78 (forts)

Dnr MB22-542

Det nämnda säger även något om den enskildes uppfattning om renovering, även om detta inte uttryckligen hanterades i detta fall. Hur långt kan en byggnad demonteras, återuppföras och ändå vara en renovering? Hade ett garage som i nämnt rättsfall kunnat hanteras på samma sätt, dvs demonteras återuppföras på samma platta med samma nedmonterade takstolar och takmaterial och gå under begreppet renovering (förutsatt att det återmonterades till garage och inte till förråd)?

I rättsfallet bedömdes åtgärden som en ombyggnad vilket även det, som begrepp, kräver en utredning i detta sammanhang.

Ombyggnad

Ombyggnad finns definierat i PBL enligt följande:

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

-PBL innehåller även definition av ändring av en byggnad enligt följande:

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Ombyggnad är enligt definitionen alltså en *ändring av en byggnad*. Under de kapitel i PBL och PBF som anger när bygglov eller en anmälan krävs återfinns inte ombyggnad som begrepp. En ändring av en byggnad kan emellertid utgöra en lov- eller anmälningspliktig åtgärd. Boverket anger under det som de kallar för kunskapsbanken på deras hemsida för att en ändring av byggnad ska anses utgöra en ombyggnad ska hela eller en betydande och avgränsande del av byggnad *påtagligt förnyas*.

För att en ändring av en byggnad ska vara en påtaglig förnyelse så ska åtgärden:

- vara bygglovs- eller anmälningspliktig,
- medföra en stor ekonomisk investering, samt
- ha en viss karaktär och omfattning.

Alla tre kriterierna måste uppfyllas för att åtgärden ska utgöra en påtaglig förnyelse.

Vid *ombyggnad* kan Miljö- och byggnadsnämnden ställa krav som måste uppfyllas. Det räcker med att en betydande och avgränsbar del av en byggnad påtagligt förnyas och byggs om för att krav ska kunna ställas på hela byggnaden.

Utifrån ovan redovisade kriterier är en ombyggnad bygglovs- eller anmälningspliktig. En renovering är alltså i förhållande till ombyggnad något annat.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 78 (forts)

Dnr MB22-542

Rivning

I sammanhanget är det av vikt att även titta på begreppet *rivning*. För rivning av en byggnad eller del av byggnad krävs det, med vissa undantag, rivningslov eller en rivningsanmälan enligt PBL eller PBF. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) uttalade departementschefen att begreppet rivning i princip bör inbegripa ett totalt borttagande av en byggnadskropp. Om endast grunden finns kvar och utnyttjas för en ny byggnad, bör raserandet av byggnaden i övrigt betraktas som rivning (prop. 1985/86:1 s. 706).

Utifrån uttalandet ovan bör slutsatsen om att en åtgärd som föregåtts av en rivning inte kan betraktas som renovering. Är något rivet och sedan återuppfört är det att hänföra till nybyggnation.

Viktigt att tänka på vid renovering

Sammantaget är det av största vikt att det vid tänkt genomförande av en renovering inte vidtas rivningslovspliktigt borttagande av byggnader eller byggnadsdelar. Återuppförande av dessa är att betrakta som nyuppförande. Det är också av vikt att den tänkta renoveringen inte är att se som bygglovs- eller anmälningspliktig. Ett genomförande av sådan åtgärd utan att har erhållit erforderliga tillstånd är förknippat med sanktionsavgifter. I vissa fall är det inte heller möjligt att reparera och att behålla det uppförda i efterhand.

Behov av riktlinjer för renovering

För att kunna vägleda vid förfrågningar och för att kunna bedöma i ärenden och i tillsynssammanhang är det av vikt att ta fram riktlinjer som skapar klarhet och tydlighet i Lomma kommuns uppfattning om renovering. Följande är framtaget som förslag till Miljö- och byggnadsnämnden efter politikens önskan och efterfrågan om riktlinjer för vad som är möjligt att genomföra utan att bygglov ska krävas. För att kommuninvånare ska kunna fortsätta utveckla och förnya sina fastigheter även där bygglov ej är möjligt att meddela, exempelvis inom den så kallade respekt kustzon.

Vad är då en renovering. Som framgår av skrivelsen innehåller Plan- och bygglagen ingen redogörelse att luta sig på. I andra källor finns emellertid begreppet förklarat om än med viss differens sinsemellan.

Enligt en sökning på wikipedia kommer renovering från latinska ordet *renovare* och innebär enligt samma källa att man förbättra eller återställer ett föremål som förändrats (försämrats) genom åldring, till ett tekniskt skick som motsvarar nyskick.

Enligt TNC är renovering: Förändring av en byggnad, en byggnadsdel, en installation e d till ett skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt skick.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 78 (forts)

Dnr MB22-542

Följande tre förklaringar och definitioner av renovering finns också att hitta:

- Återställa och reparera skadat utslitet byggnadsmaterial.
- Ombyggnad av vissa delar av t.ex. en byggnad eller en lägenhet så att dessa kommer i nyskick.
- Upprustning.

Av dessa definitioner kan skönjas en enhetlighet i att en renovering i någon mån handlar om att återställa till ett nyskick.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-16

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

- Miljö- och byggnadsnämnden fastställer bifogade riktlinjer som sina egna. Riktlinjerna börjar gälla från och med den 1 juli 2022.

./. Bilaga

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Riktlinjer för renovering

Följande riktlinjer är avsedda som stöd för handläggning av ärenden och för information vid förfrågningar som faller under Miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområde.

Gäller för renovering

- Om en eller flera åtgärder ska hänvisas till renovering så ska byggnaden eller berörd byggnadsdel efter vidtagen åtgärd eller vidtagna åtgärder uppnå någon form av *nyskick*.
- Om nyskick inte kan anses uppnås så är det inte en renovering utan snarare någon form av underhåll vilket är tillåtet och som inte är bygglovs- eller anmälningspliktigt.
- Plattan eller golvbjälklaget och merparten av byggnadens eller byggnadsdelens stomme, inklusive takstomme, måste lämnas kvar även om yttre fasaddelar och isoleringsmaterial avlägsnas för att det ska kunna vara en renovering.
- Ett plank kan renoveras genom att det tas bort och återuppförs med samma utseende, utformning och sträckning om åtgärden genomförs under en och samma sammanhängande byggprojektid. Tidsspannet från påbörjan till avslut ska då vara kort.
- En renoveringsåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan föranleder inga följdkrav som det förekommer på miljö- och byggnadsnämnden att ställa eller följa upp.

Renovering är inte

- Bygglovplikt infaller om "renoveringsåtgärden" innebär lovplikt enligt vad som kräver bygglov enligt PBL (undantag som framgår av PBL är dock tillämpliga).
- Anmälningsplikt infaller om "renoveringsåtgärden" innebär anmälningsplikt enligt vad som kräver anmälan enligt PBF (undantag som framgår av PBF är dock tillämpliga).
- En volymökning av en byggnad eller byggnadsdel är inte en renovering.
- En återgång till en ursprunglig större volym av byggnad eller byggnadsdel är inte en renovering.
- Återuppförande av en borttagen eller riven byggnad eller byggnadsdel är inte en renovering oavsett tid som förflutet från borttagandet till återuppförandet.
- Att ta bort, flytta eller riva en byggnad eller byggnadsdel och under en och samma sammanhängande byggprojektid sedan återuppföra det borttagna är inte en renovering. Detta oavsett tidsspannet från påbörjan till avslutat projekt.
- En kvarvarande platta, plintar eller liknande fundament är inte tillräckligt för att ett återuppförande av borttagen byggnad eller byggnadsdel ska anses vara en renovering.

au § 79

Dnr MB22-595

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

Kommunstyrelsens 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 förvarande. 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, slammats 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

au § 79 (forts)

Dnr MB22-595

Skyddsrum

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

Trafik

Byggheten 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 finns 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

au § 79 (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 BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-06-21

au § 79 (forts)

Dnr MB22-595

Naturmiljö och miljökompensation

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-14

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

- Miljö- och byggnadsnämnden antar Miljö- och byggavdelningens förslag till yttrande som sitt eget.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80

Dnr MB19-1104

ÖNNERUP 3:27 och Kannikemarken 1:1**Ansökan om bygglov för tre vindkraftverk och tillhörande teknikbodar****Ärendebeskrivning**

Västanby AB har lämnat in en ansökan om bygglov för uppförande av tre vindkraftverk jämte tillfartsvägar, elkablar och teknikbodar på fastigheterna på rubricerade fastigheter. Kraftverkens placering framgår av kartunderlag inlämnade i samband med ansökan. Sökande har framfört en önskan om en valbarhet av modell vid bifall till ansökan. Ansökan omfattar en prövning om 12 olika vindkraftsmodeller med en totalhöjd om max 150 meter över mark, rotordiametererna om 135 meter och tonhöjd om 110 meter.

Ansökan skiljer sig inte från tidigare prövad ansökan (MB10-552) mer än att ett sökande lagt till ytterligare en vindkraftsmodell. Lokaliseringen av vindkraften är den samma som prövats i föregående ärende. Ansökan omfattar således de vindkraft som redovisas i ärende MB10-552 komplettering inkommen 2016-02-15 samt tillägg av vindkraftsmodell Vestas V126.

Ärendehistorik (MB10-552)

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2016-10-25 att avslå ansökan om bygglov för uppförande av tre vindkraftverk jämte tillfartsvägar, elkablar och teknikbodar på fastigheterna Önnерup 3:27 och Kannikemarken 1:1. Som skäl för beslutet angavs sammanfattningsvis följande:

Marken där aktuella vindkraftverk ska placeras utgörs av högklassig åkermark och räknas till Europas mest produktiva. Jordbruksmarken på platsen klassas som ett nationellt intresse. I ansökan om lov ingår även tillhörande teknikbodar. För etableringen samt för drift och underhåll krävs dessutom tillfartsvägar och uppställningsyta/vändplatser. Inspråktagande av jordbruksmark som aktuell etablering innebär överensstämmer inte med kraven enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen och 3 kap. 4 § miljöbalken. Etableringen som avses i aktuell ansökan tillgodoser inget väsentligt samhällsintresse. Odlings- och slättlandskapet skulle påverkas påtagligt. Vindkraftverken skulle bryta den horisontella utblicken och få en negativ inverkan på landskapsbilden och de kulturvärden som finns. I gällande översiktsplan har kommunen slagit fast att det inte är lämpligt med vindkraftverk med hänsyn till just påverkan på landskapsbild och kulturvärden. Inte heller de skyddsavstånd till enskilda bostäder som anges i översiktsplanen uppfylls i aktuell ansökan. En etablering av de tre vindkraftverken skulle innebära en så stor påverkan på slättlandskapet och få en så negativ inverkan på landskapsbilden att placeringen inte kan anses vara lämplig.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Sökande (Västanby AB) överklagade beslutet till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2017-03-24 att de skäl som legat till grund för nämndens beslut inte varit tillräckliga för att neka bygglov och ärendet återförvisades till nämnden för fortsatt handläggning.

Miljö- och byggnadsnämnden överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen. Mark och miljödomstolen upphävde länsstyrelsens beslut och fastställde nämndens avslagsbeslut 2017-08-31 med hänvisning till 3 kap. 4 § MB. I Mark- och miljödomstolens beslut, finner domstolen att vid en viktning mellan det enskilda intresset av att uppföra ett mindre antal verk mot det allmänna intresset av att bevara högvärdig jordbruksmark, att det allmänna intresset av markens långsiktiga bevarande är större.

Beslutet överklagades av Västanby AB till Mark- och miljööverdomstolen som i beslut 2018-11-09 ansåg att åtgärden inte kan tillåtas enligt 3 kap. 4§ MB och avlog överklagandet. Enligt domstolen saknades det en konkret redogörelse för alternativa lokaliseringar, och det kunde inte konstateras att det skulle vara nödvändigt att ianspråkta jordbruksmarken på den aktuella plantsen.

Aktuell ansökan (MB19-1104)

Den 30 september inkom Västanby AB med ansökan om bygglov för uppfarande av vindkraftverk.

Ansökan är enligt sökande identisk med den ansökan som nämnden tidigare avgjort i ärende MB10-552, med en till ansökan bifogad lokaliseringstudering.

Miljö- och byggnadsnämnden avlog åter ansökan.

Västanby AB överklagade beslutet till länsstyrelsen som 2020-04-16 avlog överklagandet.

Västanby AB överklagade beslutet till mark – och miljödomstolen som 2020-12-04 avlog överklagandet.

Västanby AB överklagade beslutet till mark- och miljööverdomstolen som i beslut 2022-01-27 bedömer följande:

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte funnits fog för att avslå bygglovsansökan på de grunder som nämnden har angett. Några enskilda motparter har hänvisat även till andra grunder, främst buller. Detta bör dock inte prövas av Mark- och miljööverdomstolen som första instans. På grund av det anförda 3(8) ska nämndens beslut upphävas och målet återförvisas dit för fortsatt handläggning.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Ansökan har sedan överinstans beslut kompletterats med ytterligare en vindkraftsmodell. Modellen är snarlik föregående modeller och har enligt föregående prövning en totalhöjd om max 150 meter. Placeringen av vindkraften är den samma som tidigare tagits ställning till.

Förutsättningar

Aktuella fastigheter är belägna utanför detaljplanlagt område.

Enligt 6 kap. 1§ punkt 6 PBF, krävs bygglov för att uppföra sådana vindkraftverk som är i fråga i detta ärende.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden bland annat och såvitt nu är ifråga, uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte prövats av områdesbestämmelser.

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

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB, är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt 2 kap. 5 § PBL, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636)*.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Enligt 2 kap. 6 § PBL, 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 med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

Enligt 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat följande. 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.

Genom hänvisningen till 2 kap. PBL blir på grund av 2 kap. 2 § även bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:899) MB, tillämpliga.

Enligt 4 kap. 3§ PBL framgår det bland annat att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-03-03, anges på sida 25 följande:

Riksintressen, landskapsbild, bebyggelse, infrastruktur och naturvärden till havs och på land gör att Lomma kommun generellt sett inte lämpar sig för anläggning av storskalig vindkraft. Inom kommunen finns sex storskaliga vindkraftsverk, dessa ligger nordöst om Fjelie. Etablering av storskalig vindkraft ska alltid föregås av planprövning.

På sida 33 i ÖP och framåt går det att läsa följande:

En stor del av jordbruksmarken i Lomma kommun tillhör världens mest produktiva. Jordbruksmarken är av nationellt intresse och exploatering ska i möjligaste mån undvikas på denna mark.

- Exploatering av jordbruksmark ska undvikas, större exploatering utanför förtätningssgräns (se karta Område för prövning av förtätning) får enbart ske inom översiktsplanen utpekade områden.
- Stora anläggningar bör undvikas på landsbygden då slättlandskapet är känsligt för storskaliga anläggningar, då de kan bli mycket dominerande visuellt. Detta omfattar inte exempelvis maskinhallar eller liknande byggnader som behövs för driften av befintligt jordbruk.
- En eller flera större energianläggningar med förnybar energiproduktion inom kommunen undantas från ställningstagandet att exploatering av jordbruksmark ska undvikas. Av vikt är att dessa anläggningar inte stör siktlinjerna i det öppna landskapet.
- Jordbruksföretagandet bör ges hög prioritet på landsbygden och dess utvecklingsbehov bör prioriteras.
- Nya bostäder på landsbygden ska undvikas.
- Slättens karaktärsdrag är viktiga och ska bevaras.
- Gröna rekreationsytor ska skapas i eller i nära anslutning till Fjelie och Flädie.

På sida 225 i ÖP anges följande:

I översiktsplanen föreslås även en zon som benämns "Respekt kustzon". I zonen avses ingen ny bostadsbebyggelse eller samhällsviktig funktion tillkomma, utan här ska riksintresset för kustzonen tillgodoses och spela huvudroll. Översiktsplanen bedöms medföra omfattande positiva konsekvenser för riksintresseområdet.

I kommunens vindkraftspolicy som fastställdes av kommunfullmäktige den 21 oktober 2004 har fullmäktige gjort bedömningen att det, med de kriterier för vindkraftsetablering som intagits i policyn, inte finns möjligheter att etablera vindkraftverk inom kommunen. Undantag kan vara s.k. gårdsaggregat.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

I policyn har intagits ett antal rekommendationer för prövning ev. ansökningar om etablering av vindkraftverk. Bland dessa rekommendationer märks b.l.a. följande: Etablering av vindkraft, med undantag av gårdsaggregat, skall med hänsyn till det höga exploateringsstrycket i kommunen och många motstående intressen, prövas i detaljplan. En sådan plan ska avse minst 3 aggregat och kan delvis sträcka sig utanför kommungränsen. Vidare anger policyn att skyddsavstånd till enstaka bostäder bör vara minst 700 meter och att alla verk i en grupp ska vara enhetliga i design, färg och höjd. Navhöjden ska vara anpassad så att inga förvirrande perspektivfenomen uppstår.

I kommunens kulturmiljöprogram antagen av kommunfullmäktige 24 november 2005 (Byarna och landsbygden, sid 75) beskrivs det karaktäristiska skifteslandskapet i kommunens östra delar som värdefulla områden, företrädesvis i Fjellie socken och Flädie socken. Inom detta område framträder bebyggelsen och bymarken till Laxmans åkarp och Önnerup är det bebyggelsen på bytomten och vid de utflytande gårdslägena tillsammans med det öppna odlingslandskapet som är särskilt värdefullt. De nya ägogränserna och vägnät som lades ut i samband med skiftena utgör tillsammans med de medeltida bytomterna de viktigaste historiska utgångspunkterna för det moderna odlingslandskapet (sid 76). Detta kommer till särskilt uttryck i Laxmans Åkarp och Önnerup, men bildar huvuddragen i landskapet i övrigt utanför tätorterna. Den funktionella kontinuiteten genom brukandet av jorden är också viktig. Enligt kulturmiljöprogrammet, bör det öppna landskapet bevaras som jordbrukslandskap, siktlinjer i det öppna landskapet bör bibehållas samt att ny bebyggelse bör utformas hänsynfullt i förhållande till det öppna jordbrukslandskapet (sid 77).

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

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

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

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

1. har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering, och

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

2. har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Detta enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

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

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

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

remisser och hörande av berörda och kommunicering

Interna remisser

Planeringsenheten och miljöstrategiska enheten har erinran, de anför följande:

Ansökan får anses strida mot kommunens gällande översiktsplan ÖP 2020 då kommunen generellt har ställt sig negativ till vindkraftsetableringar genom prioritering av annan markanvändning exempelvis högklassig jordbruksmark och naturområden. Det fastslås också att denna typ av anläggningar bör undvikas på landsbygden då slättlandskapet är känsligt för storskaliga och visuellt dominerande anläggningar.

I tidigare yttranden har planeringsenheten dessutom framfört tvekan kring det sydligaste verket på grund av närheten till värdefull natur, landskapsbildsskyddat område och strandskydd. Även om placeringen av detta verk nu har justerats så anser planeringsenheten fortfarande att det är svårt att i ansökan och i remisshandlingarna fullt ut kunna avgöra vilken påverkan det sydligaste verket kan ha på våtmarksområdet samt även på fågellivet och på fladdermöss utifrån de nya förtydliganden av artskyddsförordningen som kommit under 2021. Det är t.ex. fortfarande otydligt om en lokal bedömning av vindkraftens påverkan på fåglar har gjorts. Det saknas även en bedömning av hur dikningsföretaget kan komma att påverkas av det sydliga verket som förefaller ligga rakt ovanpå en av ledningarna och i en lågpunkt.

Gatu- och parkenheten: ingen erinran.

Miljöenheten påpekar att de försiktighetsmått som givits i ärendet med diarienummer MB-2010-950 "Beslut om försiktighetsmått, Västanby AB, Önnerup 3:27 och Kannikemarken 1:1" har vunnit laga kraft och fortsatt gäller.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-06-21

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Externa remisser
Försvarsmakten: ingen erinran.

Länsstyrelsen anför i sitt yttrande följande:
Eftersom Länsstyrelsen är prövningsmyndighet vid ett eventuellt överklagande av ett beslut om bygglov kommer Länsstyrelsen inte yttra sig över det ansökta projektet i sak.

Trafikverket: har inkommit med information/upplysningar.

Jordbruksverket: har i sitt yttrande anført att de inte kommer lämna några synpunkter i ärendet.

Luftfartsverket: ingen erinran.

Malmö Airport: ingen erinran.

E.on: har ingen erinran.

Skånes ornitologiska förening anger följande i sitt yttrande:
SkOF har yttrat sig i samma ärende flera gånger, senast 2016. Eftersom vi har samma åsikt idag kopierar vi in yttrandet från 2016 såsom gällande för vår åsikt än idag.
Så här skrev vi 2016:
Skånes Ornitologiska Förening (SkOF) har yttrat sig i ärendet vid två tillfällen tidigare – 2010 och 2014. SkOF hade vid dessa tillfällen inte tillräckligt med kunskap om områdets fågelliv och tillstyrkte trots viss oro för områdets häckande och rastande sjö- och vadarfågelarter.
Idag inser vi att området är viktigt för gäss, änder och vadare, inte minst för rastande och födosökande individer. Det ses också regelbundet havsörn i området samt mer sällan vit stork.
Det är i synnerhet det södra verket som oroar oss och detta kan vi inte tillstyrka.
Konklusion: SkOF är tveksamma till vindkraftverk i området och avstyrker helt det södra verket.

Eftersom fastigheterna där vindkraftverken med tillhörande etablering föreslås uppföras ligger utom detaljplanelagt område har berörda beretts tillfälle att yttra sig.
Grannhörande har skett via post till närmst belägna fastigheter samt kungörelse via kommunens reception, hemsida och inrikes tidning.

Från fastighetsägarna till NN, NN och NN har skriftligt yttrande mer erinran mot ansökan inkommit. I yttrandena anføres i huvudsak oro kring ökad bullerpåverkan.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Sökande har beretts tillfälle att besvara samtliga inkomna yttranden med erinran. Skriftligt yttrande från sökande har 2022-05-30 inkommit. I yttrandet anförs flertalet argument för att lov ska beviljas.

Bedömning

Enligt 6 kap. 1§ punkt 6 PBF, krävs bygglov för att uppföra sådana vindkraftverk som är i fråga i detta ärende. Även teknikbodarna är bygglovspliktiga.

Utifrån den slutsats som Mark- och miljödomstolen kommit till i detta ärende så är aktuellt område att betrakta som godtagbart ur lokaliseringshänsyn. Domstolen anger i sin dom av den 14 december 2022 att 3 kap 4 § miljöbalken, MB, inte hindrar att bevilja bygglov. Frågan om lämpligheten för att ta jordbruksmarken på den aktuella platsen i anspråk för aktuella kraftverk, tillhörande teknikbodor och tillfartsvägar samt uppställnings- och vändplatser framför alternativa platser är därmed utredd och avgjord. Domstolen framför även att miljö- och byggnadsnämndens hänvisning till detaljplanekravet samt nämndens invändning mot att kraftverken skulle få en oacceptabel inverkan på landskapsbilden inte föranleder anledning att neka sökt bygglov. Efter att ärendet visats åter för fortsatt handläggning har granskning av övriga tillämpbara rättsregler vidtagits.

Kraftverken uppförs inom område som i förhållande till havsnivån ligger lågt. Kommunen har i gällande översiktsplan angivet att samhällsviktiga funktioner inte ska tillåtas inom sådant lågt liggande område. Överinstans har uttalat att vindkraften är att anse som ett nationellt intresse. De aktuella kraftverken anses emellertid, enligt Byggenheten, inte utgöra en sådan samhällsviktig funktion som inte kan tillåtas i det lågt liggande området.

Yttranden från närboende gör gällande att bullersituationen måste ses över. Sökande har till ansökan om bygglov och i komplettering för den senaste tillkomna modellen avseende miljöärende om försiktighetsmått redovisat bullerberäkningar. Dessa visar på att de bullernivåer som i ett ärende som detta ska gälla uppfylls. Vad som i övrigt har framförts i yttranden från berörda parter föranleder ingen annan bedömning än den som redovisas nedan.

Utifrån Mark- och miljööverdomstolens beslut om att lokaliseringen på fastigheterna Önnerup 3:27 och Kannikemarken 1:1 inte utgör hinder för bygglov och vad domstolen anfört avseende resterande invändningar från Nämnden samt att det i övrigt inte framkommit några hinder för aktuell etablering återfinns ingen annan slutsats än att ge bifall åt aktuell ansökan om bygglov.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 80 (forts)

Dnr MB19-1104

Med bakgrund i det ovan anförda föreslås miljö- och byggnadsnämnden att bevilja sökt bygglov för tre vindkraftverk samt tillhörande teknikbodar på rubricerade fastigheter och med placering enligt ansökan. Bygglovet innefatta en valbarhet av vindkraftsmodeller dock med en totalhöjd om max 150 meter samt att inga essentiella förutsättningar så som bullerkrav ändras.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-14

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 81

Dnr MB22-586

BJÄRRED 28:3, Östra Kennelvägen 13
Ansökan om bygglov för utvändig ändring**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser utvändig ändring av huvudbyggnaden på rubricerad fastighet. Sökande önskar puts, idag bef. tegelfasad, i en ljus kulör.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 28:3 är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Ur kulturmiljöprogrammet framgår att:

” Detta område är en miljö med kulturvärden att värna om. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet. I det här området bör man särskilt tänka på att tegelfasader inte bör målas, putsas, slammats eller på annat sätt täckas över och att rad- och kedjehusbebyggelse bör bevaras enhetlig. Tomterna bör avgränsas mot gatan med staket eller häckar. Plank eller murar är olämpliga, och äldre grindar bör bevaras.”

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 81 (forts)

Dnr MB22-586

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

1. avvikelsen är liten, eller

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

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

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

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

Kommunicering

Sökande har via fysiskt möte och skrivelse daterad 2022-06-01 blivit informerad om byggenhetens inställning till aktuell åtgärd.

Sökande har inkommit med skriftligt yttrande 2022-06-13 med argument för varför aktuell ändring bör godkännas. I huvudsak anförs att kulturmiljöprogrammet inte är tvingande och att huset som ansökan avser genomgått flera förändringar samt att lov för putsning tidigare godkänts.

Bedömning

Den i ansökan aktuella ändring kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 81 (forts)

Dnr MB22-586

Den föreslagna ändringen innebär putsning av samtliga tegelfasader till en ljus kulör. Huvudbyggnaden är välbevarad och bef. fasader är av gult originaltegel. De kulturhistoriska värden som kommer till uttryck i kulturmiljöprogrammet riskerar att gå förlorade om den föreslagna ändringen godkänns. Vidare kan ansökan komma att bli prejudicerande inför kommande prövningar. Byggenheten gör därför bedömningen att sökt åtgärd inte uppfyller kraven, i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, avseende förbud mot förvanskning och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-15

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för utvärdig ändring av fastigheten Bjärred 28:3 Med stöd av 9 kap. 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen, PBL.

Beräkning av avgift

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

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Nekat bygglov 3 timmar á 1 221 kr (3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 82

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

au § 82 (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.

Bedömning

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

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

Området är ett renodlat industriområde med J som planbestämmelse, vilket innebär industriverksamhet utan begränsningar. Ändrad användning till lager och mestadels kontor som inte är att hänföra till industriverksamhet bedöms i detta fall strida mot gällande detaljplan. Den som har eller etablerar industriverksamhet inom området ska kunna försäkra sig om att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet utan krav på anpassning föranledd av en icke planenlig verksamhets etablering på platsen.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 82 (forts)

Dnr MB22-669

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.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-16

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov till och med 2029-12-31 för ändrad användning av industri och kontor till kontor och lager på fastigheten Lomma 31:8. Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c samt 33 §§ plan-och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

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

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1 221)

Summa: 3 663 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 83

Dnr MB22-522

LOMMA 32:43, Kastanjevägen 8
Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av
enbostadshus samt uppförande av plank**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov avser en 20 kvm stor tillbyggnad i form av ett skärmtak. Tillbyggnaden placeras enligt ansökan 2,41 m från fastighetsgräns i norr. Ansökan avser även utvändiga ändringar i form av installation av fönster och dörrar i fasad mot väst samt uppförande av plank i fastighetsgräns i norr med en löplängd om 12,58 m.

Förutsättningar

Lomma 32:43 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

Bygglov krävs för tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

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

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 83 (forts)

Dnr MB22-522

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

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

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

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

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

En byggnad ska

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

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig. Det krävs dock inte någon kontrollansvarig för små ändringar av en- eller tvåbostadshus. Detta enligt 10 kap. 10 § PBL.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 83 (forts)

Dnr MB22-522

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Kommunicering

Sökande har i telefonsamtal samt i skriftligt granskningsyttrande informerats avseende aktuella planavvikelser samt sannolikheten att få den del av ansökan som avser tillbyggnad beviljad. Sökande har därefter beretts tillfälle att skriftligt yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Bedömning

Sökta åtgärder är bygglovspliktiga enligt 9 kap. 2 § PBL samt 6 kap. 1 § PBF.

I gällande detaljplan finns inga bestämmelser avseende byggnads avstånd till fastighetsgräns. Av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen framgår att 39 § byggnadsstadgan (BS) ska tillämpas som planbestämmelse i planer gjorda före 1987. I 39 § BS framgår att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt inte får placeras närmare gränsen än 4,5 m.

Befintlig byggnad står delvis inom 4,5 m från tomtgräns i norr. Denna del av byggnaden har tidigare använts som garage. I den nu aktuella ansökan avses en tillbyggnad i form av ett skärmtak att uppföras med en yta om 20 kvm. Ca 10 kvm (50 %) av tillbyggnaden uppförs inom 4,5 m från tomtgräns i norr. Enligt 39 § BS får byggnader inte placeras närmare gräns än 4,5 m om det inte finns särskilda skäl för placeringen. Särskilda skäl kan exempelvis vara om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan placering eller fastighetens förutsättningar (topografi). Byggenheten gör bedömningen att tillbyggnaden kan uppföras på annan placering inom fastigheten utan att strida mot bestämmelserna i 39 § BS. Fastigheten i fråga innehar inte heller några större hinder avseende förutsättningarna att uppföra en byggnad. Det bedöms därmed inte finnas särskilda skäl för att bevilja ett bygglov inom 4,5 m från tomtgräns i aktuellt ärende. Det faktum att befintlig byggnad är placerad inom 4,5 m från tomtgräns förändrar inte byggenhetens bedömning. Avvikelsen i fråga kan inte heller anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Då åtgärden inte heller är av allmänt intresse är inte 9 kap. 31 c § PBL tillämpbar.

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

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 83 (forts)

Dnr MB22-522

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna avseende utvändig ändring samt uppförande av plank överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Åtgärderna är planenliga och kraven i 9 kap. 30 § PBL för när bygglov ska ges är uppfyllda.

Mot bakgrund av detta ska bygglov för utvändig ändring och uppförande av plank beviljas.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-06-16

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

- Miljö- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Lomma 32:43. Med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för utvändig ändring av enbostadshus samt uppförande av plank på fastigheten Lomma 32:43 i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ PBL.

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

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

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 14 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x (HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (4), HF1 är bygglovgranskning (10), HF2 är teknisk granskning (13) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

Forts

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2022-06-21

au § 83 (forts)

Dnr MB22-522

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 6 221 kr

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

(48,3 x 4 x (10 + 13) x 1,4)

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

Summa: 6 584 kronor.**Justerare**

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande