

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2021-02-02

Plats Hamnallén 18 i Lomma

Tid Tisdagen den 2 februari 2021, kl. 18.30-20.32

Beslutande

Jens Thystrup (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
Anders Olsson (L)	ledamot
Karsten Bringmark (S)	ledamot
Peter Nilsson (SD)	ledamot
Peter Holmbeck (FB)	ledamot, §§ 1-4
Krister Persson (FB)	tjänstgörande ersättare, §§ 5-12

Övriga deltagare

Emma Köster (M)	ersättare
Caroline Lindberg (M)	ersättare
Nancy Ressaissi (S)	ersättare
Conny Beck (S)	ersättare
Åsa Undrén-Nilsson (SD)	ersättare
Krister Persson (FB)	ersättare, §§ 1-4
Helene Blom	miljö- och byggchef
Jennie Raneke	nämndsekreterare
Jacob Thollonen	samordnare byggenheten
Anneli Westerlund	ekonom, §§ 1-4
Johan Persson	miljöinspektör, §§ 1-4

Utses att justera Lennart Nilsson

Justeringens plats och tid Kommunhuset i Lomma 2021-02-09

Paragrafer 1-12

Underskrifter Sekreterare

Jennie Raneke

Ordförande

Jens Thystrup

Justerande

Lennart Nilsson

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-02-02

Paragrafer 1-12

Datum när anslaget 2021-02-11

Datum när anslaget 2021-03-05
tas ned

sätts upp

Förvaringsplats för Kommunhuset i Lomma
protokollet

Underskrift

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 1

Dnr MB21-1

Information**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggchef Helene Blom lämnar personalinformation.

Miljö- och byggchef Helene Blom informerar om

- chat
- expresslov
- aktuella ärenden

Samordnare byggenheten Jacob Thollonen informerar om

- aktuellt ärende
- aktuella rättsfall
- ordförandebeslut

Miljöinspektör Johan Persson informerar om innovativ myndighetsutövning, miljö.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MBN § 2

Dnr MB21-2

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2021-01-19 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-01-20
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2020-11-25 – 2021-01-20
- Redovisning av delegationsbeslut enligt lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag 2020-11-25– 2021-01-20

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 3

Dnr MB20-4

Månadsuppföljning januari-december 2020 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsuppföljning januari-december 2020.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-02-02, § 8.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-02-01
- Månadsuppföljning januari-december 2020 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 8/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden godkänner månadsuppföljningen avseende januari-december 2020.
-

MBN § 4

Dnr MB20-1150

NN**Beslut om sanktionsavgift****Ärendebeskrivning**

I samband med bygglovsärendet med diarienummer MB-2020-934 har det kommit till Byggenhetens kännedom att på fastigheten NN har uppförande av uterum, igensättning av garageport och uppförande av fönster på framsidan av garaget genomförts innan det att bygglov beviljats. Vidare har Byggenheten fått kännedom att fönster placerats på baksidan av garaget (söderut mot trädgårdssidan) samt att en friggebod har uppförts på fastighetens sydöstra hörn.

Den 22 september 2020 skickades fråga om dessa uppgifter till fastighetsägaren ut. I skrivelsen framgick att Byggenheten inte gjort någon bedömning i ärendet, men ville höra fastighetsägarens synpunkter över ärendet.

Den 23 september 2020 berättade fastighetsägaren i telefon sin syn på det hela och den 25 september inkom skriftligt svar. Det framkom att när huset köptes 2013 hade fastighetsägaren kontakt med en byggherre som skulle hjälpa till med renoveringen. Byggherren hade sagt att bygglov för uterum inte behövdes eftersom där redan fanns ett gammalt uterum. Bygglövsprocessen och bortförelse av garageport, insättning av ett fönster samt ny panel skulle byggherren sköta och de litade på att detta hade gjorts. Under våren 2020 framgick det att inga bygglov fanns varför de sökte bygglov vilka beviljades (MB-2020-934). Det framgick inte att detta var i efterhand. Gällande friggeboden så byggdes den cirka 2016-2017 och grannen till öster har godkänt den. Gällande fönstret söderut mot trädgården så fanns det på plats innan huset köptes 2013.

Bygglov har den 24 augusti 2020 beviljats, MB-2020-934. Lovet avser tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring.

Friggeboden i sydöstra hörnet av fastigheten uppmäts till cirka 9 m².

Den 5 oktober skickades granskningsyttrande ut till fastighetsägarna. I granskningsyttrande framkom att byggsanktionsavgift för att ha uppfört ny byggnad (friggebod) utan att ha erhållit startbesked kan beslutas om. Det framgick att ifall rättelse sker innan fråga om sanktion utretts ska inte någon byggsanktionsavgift utgå. I det är fallet hade rättelse varit att ta bort friggeboden. Möjlighet att yttra sig skriftligt gavs. Inga synpunkter har inkommit.

Fastighetsägarna har sedan ärendet påbörjats och handlagts flyttat från fastigheten.

Forts

MBN § 4 (forts)

Dnr MB20-1150

Förutsättningar

Fastigheten NN ligger inom detaljplanerat område (Stadsplan för NN, Etapp 1, Lomma köping – lagakraftvunnen 22 september 1967). I detaljplanen framgår att södra delen av fastigheten består av korsprickad mark i vilken endast uthus och dylikt får uppföras. Det finns inom fastigheten inga övriga bestämmelser om hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige den 24 november 2005. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på NN är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 7 §, inte bygglov för att i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. En sådan åtgärd får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Detta enligt 9 kap 4 § plan- och bygglagen.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan Miljö- och byggnadsnämnden har givit startbesked. Detta enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen.

Miljö- och byggnadsnämnden har rätt att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelserna i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Detta enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till ovanstående har Miljö- och byggnadsnämnden för avsikt att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och eventuella föreläggande att åtgärda det som olovligen har uppförts.

Fråga om sanktionsavgift

Byggenheten har utrett frågor om sanktionsavgift för de åtgärder som bedömts lovpliktiga, det vill säga uppförande uterum, utvändigt ändring samt uppförande av nybyggnad av komplementbyggnad (friggebod).

Forts

MBN § 4 (forts)

Dnr MB20-1150

Enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § plan- och bygglagen ska Miljö- och byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgifter enligt 9 kap plan- och byggförordningen ifall någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap i plan- och bygglagen.

Ifall rättelse sker innan fråga om sanktion eller ingripande enligt 11 kap plan- och bygglagen tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Miljö- och byggnadsnämnden ska inte någon byggsanktionsavgift tagas ut enligt 11 kap 54 § plan- och bygglagen. I det är fallet hade rättelse varit att ta bort friggeboden.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan- och bygglagen påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan Miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. I detta fall blir kostnaden **11 825 kronor**. Detta enligt 9 kap 6 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter enligt 1 kap 7 § plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift. En byggsanktionsavgift får inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har fetts tillfälle att yttra sig inom fem år från överträdelsen.

Bedömning

Eftersom utvändig ändring och uppförande av uterum har skett någon gång runt 2013 har det gått mer än fem år sedan överträdelsen skedde. Det får inte beslutas om byggsanktionsavgift för de överträdelserna enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen.

Friggebod på cirka 9 m² är uppförd i fastighetens sydöstra hörn, närmre gränsen än 4,5 meter både söderut och österut. Granne till öster har godkänt placeringen. Fastigheten söderut, NN, ägs av Lomma kommun. En kommun får i egenskap av fastighetsägare inte godkänna en sådan placering. Rekvisiten för att uppfylla kraven för

Forts

MBN § 4 (forts)

Dnr MB20-1150

en friggebod är således ej uppfyllda. Åtgärden kräver således bygglov. På grund av detta ska fastighetsägarna påföras sanktionsavgift enligt ovan.

Friggeboden är placerad på korsprickad mark vilken enligt gällande detaljplan är till för uthus och dylikt. Fastigheten ligger inom ett område där inga angivelser hur mycket av fastigheten som får bebyggas finns. Om bygglov söks i efterhand ser Miljö- och byggnadsnämnden inga hinder att bevilja ett sådant. Ifall inte någon ansökan om bygglov inkommer kommer frågan om rättelse och föreläggande om att söka bygglov i efterhand att aktualiseras.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att sanktionsavgift ska påföras NN och NN då de var ägare till fastigheten NN när överträdelsen begicks.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 2.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2020-12-08
- Protokoll från arbetsutskottet, § 2/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att påföra NN, och NN, byggsanktionsavgift om 5 926 kr vardera, totalt 11825 kronor, för att ha uppfört ny byggnad utan att ha erhållit startbesked.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap 6 § plan- och byggförordningen.

MBN § 5

Dnr MB20-1476

**LILLA HABO 1:6, Habovägen
Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus****Ärendebeskrivning**

Positivt förhandsbesked meddelades av Miljö – och byggnadsnämnden den 11 juni 2019 i fråga om lokalisering av ridhus.

Nu aktuell ansökan, nybyggnad av ridhus, följer det i ovan meddelade förhandsbeskedet. Ridhuset kommer enligt ansökan uppföras på fastighetens södra sida i anslutning till befintlig ridsportsanläggning och kompletterar befintlig verksamhet. Byggnadsarean uppgår till 1464 kvm och byggnadshöjden kommer enligt ansökan uppgå till 4,3 meter. Som fasadmaterial föreslås stående träpanel i röd kulör kombinerat med sektioner av kanalplast. Taket bekläs med svart plåt.

Förutsättningar

Fastigheten Lilla Habo 1:6 ligger utom detaljplanelagt område.

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

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. (2014:900)

Enligt 2 kap 9 § PBL får bl.a. lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk 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 8 kap 1 § PBL skall en byggnad

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

Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av

Forts

MBN § 5 (forts)

Dnr MB20-1476

lagen. Om åtgärden är lovpliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

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

Enligt 10 kap 14 § PBL ska ett beslut om bygglov normalt följas av ett tekniskt samråd.

Kommunikation och remisser

Eftersom åtgärden vidtas utom detaljplanelagt område har berörda beretts tillfälle att yttra sig. Inga erinringar mot förslaget har inkommit.

Räddningstjänsten: erinrar om att brandskyddsdocumentation krävs.

Miljöenheten upplyser om följande: stark belysning kan i vissa fall utgöra olägenhet för människors hälsa och detta bör beaktas i valet av belysning i stålhallen då kortsidorna, enligt offert, består till stor del av glaspartier. Om verksamheten ökar antalet djurenheter (1 häst = djurenhet) kan gödsellagringskapaciteten komma att behöva utvidgas.

Byggenhetens bedömning

Den i ansökan aktuella åtgärd följer det tidigare meddelade positiva förhandsbeskedet. Lokaliseringen är därmed redan hanterad.

Tilltänkta byggnaden har getts en sedvanlig rektangulär utformning. Byggnaden avviker inte påtagligt från omgivande bebyggelse. Kraven på utformning och anpassning i kap. 2 och 8 PBL är uppfyllda.

Byggnaden föreslås placeras i ett område som redan är etablerat för ridsportsverksamhet och har placerats på sådant sätt i förhållande till, och på sådant avstånd från omgivande bebyggelse att den inte rimligen kan komma att innebära några påtagliga men för grannar och kringboende. Byggnaden uppfyller därför hänsynskraven i 2 kap 9 § PBL.

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

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

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 5 (forts)

Dnr MB20-1476

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 3.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-01-11
- Protokoll från arbetsutskottet, § 3/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 31 §§ PBL beviljas sökt bygglov för nybyggnad av ridhus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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

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

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa, tabell 6 och 11, utgör avgiften för

Bygglov och startbesked (47,3 x 10,8 x ((24 x 1,25) + 28) x 1,4)	41743 :-
Kostnad för grannhörande (60 x 47,6 x 1,4)	3998 :-
Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar	358 :-
Summa	46100:-

Faktura översänds separat

Uppllysningar

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

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 5 (forts)

Dnr MB20-1476

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

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

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

MBN § 6

Dnr MB20-1588

BJÄRRED 20:2, Bokvägen 8
Ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd**Ärendebeskrivning**

Miljö - och byggnadsnämnden meddelade 2020-04-28 att ansökan om lov för nybyggnad av förråd på fastigheten Bjärred 20:2 inte skulle avgöras förrän planarbetet avslutats eller två år från det att ansökan kommit in till byggenheten. Planarbetet har avslutats och detaljplanen har vunnit laga kraft 2020-12-31.

Bygglövsansökan avser nybyggnad av 16 stycken förråd, sammanbyggda två och två i gemensam tomtgräns, på rubricerad fastighet. Byggaren för respektive förrådsenhet uppgår till 12,9 kvm (3,0m x 4,3m) sammantaget bebyggs fastigheten med 103,2 kvm. Enligt ansökan kommer bygghandshöjden uppgå till 2,5 meter. Fasaderna bekläs med stående träpanel i antracitgrå kulör (RAL 7016) och taket kommer bestå av plåt i samma antracitgrå kulör (RAL 7016).

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 20:2 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

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

Forts

MBN § 6 (forts)

Dnr MB20-1588

och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

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

En byggnad ska

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

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller skall 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. Det krävs inte heller någon kontrollansvarig för åtgärder avseende andra små byggnader. Detta enligt 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen, PBF.

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

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

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

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

Forts

MBN § 6 (forts)

Dnr MB20-1588

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

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten; ingen erinran

Då åtgärden är planenlig har inga grannar hörts.

Byggenhetens bedömning

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

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

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

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

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

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 4.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-01-13
- Protokoll från arbetsutskottet, § 4/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov för uppförande av 8 stycken förråd tillhörande radhuslänga i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Forts

MBN § 6 (forts)

Dnr MB20-1588

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

Startbesked, kontrollplan och slutbesked

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

Kontrollplan inkommen 2020-12-08 fastställs med stöd av 10 kap. 24 § PBL.

Förråden får tas i bruk för avsett ändamål när de är färdigställda och kontrollerade i enlighet med kontrollplanen. Detta med stöd av 10 kap. 4 § PBL. När vi har fått in undertecknad kontrollplan, efter det att åtgärden slutförts, kommer vi att ta ställning till om slutbesked ska utfärdas. Ni kommer då att informeras om detta.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa, tabell 11, utgör avgiften för

Bygglov och startbesked	31 984:-
(mPBB x OF x ((HF1 x ev. justeringsfaktor/reducering) + HF2) x N)	
(47,6 x 2 x (17 x 13) x 1,4) x 8	
Kostnad för lagstadgat kungörande	358 :-
i Post- och Inrikes tidningar	
Summa	32342 :-

Faktura översänds separat

Upplysningar

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

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

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

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

MBN § 7

Dnr MB20-1503

LOMMA 25:144, Hamnallén 88
Ansökan om bygglov för tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser en 17,5 kvm stor tillbyggnad i form av ett uterum på fastigheten Lomma 25:144.

Förutsättningar

Lomma 25:144 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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.

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.

Forts

MBN § 7 (forts)

Dnr MB20-1503

Kommunikation och remisser

Sökande har i skrivelse och via telefon informerats avseende aktuell planavvikelse samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande från sökande har inkommit den 17 december 2020. I yttrandet anförs i huvudsak att tillbyggnaden är en liten avvikelse från detaljplan och att den inte är mycket större än en attefallstillbyggnad.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Tillbyggnaden placeras på mark som enligt detaljplan är betecknad med planbestämmelsen V1 vilket innebär att 40 % av den markerade ytan får bebyggas. I nuläget är 38,7 % av den V1 markerade ytan bebyggd vilket innebär att den angivna byggrätten till stor del har utnyttjats vid uppförandet av dessa radhus. Detta innebär en avvikelse från detaljplan med 12 % (14 kvm).

Byggnaderna är enhetligt utformade och är uppförda i enlighet med det kvalitetsprogram som finns med i detaljplanen som en planbestämmelse. Den med "V1" markerade ytan sträcker sig igenom flera fastigheter i det aktuella radhusområdet. Varje fastighet i området har utstickande byggnadsdelar som sträcker sig in på den ytan. Byggrätten om 40 % på den markerade ytan gäller för alla fastigheter vilket innebär att ingen annan i radhuslängan kan uppföra en tillbyggnad likt denna med bygglov.

Planavvikelsen som är i fråga bedöms som icke planenlig och icke förenlig med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. Inte heller 9 kap. 31 § c PBL är tillämplig i aktuellt ärende.

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

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 5.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2020-12-23
- Protokoll från arbetsutskottet, § 5/21

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 7 (forts)

Dnr MB20-1503

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med hänsyn till det ovan anförda beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad på fastigheten Lomma 25:144. Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ PBL.

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 1176 kr

(3 x 1176)

Summa: 3 528 kronor

BJÄRRED 36:20, Öresundsvägen 14
Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av
enbostadshus samt rivningslov för del av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus genom höjning av takvinkeln samt breddning av ena flygeln. Ansökan avser också rivning av del av befintligt uterum samt utvändig ändring. Efter åtgärderna avses byggnaden vara uppförd i U-form med innergård mot sydöst, ha en takvinkel om 45 grader och en byggnadshöjd om 3,8 meter. På tre av takfallen avses kupor uppföras. Fasaderna avses bli putsade i vitt med gråputsad sockel. Taktäckningen avses ske med gula takpannor. Fönster och dörrar avses bli i grågrön kulör.

Förutsättningar

Bjärred 36:20 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 167, vilken vann laga kraft 1986-02-20. Enligt detaljplanen får den aktuella fastigheten nyttjas för bostadsändamål och huvudbyggnaden på aktuell fastighet ska uppföras fristående. Byggrätten uppgår, enligt detaljplanen, till en fjärdedel av tomten ($1165 / 4 = 291,25 \text{ m}^2$) och det får på fastigheten uppföras endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage. Huvudbyggnaden får inte inrymma mera än en bostadslägenhet och boningsrum får inte inredas i gårdsbyggnad. Byggnad får uppföras med högst två våningar och med en byggnadshöjd om 3,0 meter.

Detaljplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om huvudbyggnadens avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall ska, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas. Enligt 39 § andra stycket BS ska iakttas bl a att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas närmre gränsen än 4,5 m.

Befintlig bebyggelse stod redan på fastigheten när detaljplanen antogs.

Den aktuella fastigheten ligger i ett område som ingår i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och som efter beslut av Kommunfullmäktige 2018-09-06 klassas som ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL och som inte får förvanskas. Byggnaden på fastigheten är dock ej särskilt utpekad som varken kulturhistoriskt värdefull (gulmarkerad) eller kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd (rödmarkerad).

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden ges annan

Forts

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap 10 § PBL krävs rivningslov för att riva del av en byggnad inom ett område med detaljplan.

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

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

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

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt 9 kap 31 b § eller 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Enligt 2 kap 6 § första stycket PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket 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.

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

Forts

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad

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

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

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

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

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

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

Kommunikation

Då byggnaden efter åtgärden fortsatt kommer att strida mot detaljplanebestämmelserna, om än i mindre utsträckning än tidigare, har berörda grannar hörts. Svar har inkommit från tre av de hörda. Från en av de berörda grannfastigheterna har två svar inkommit, det första med fråga avseende åtgärden och det andra, efter att frågorna i det första besvarats, utan erinran. Från ägarna till två av de berörda fastigheterna har inkommit svar med erinran.

Erinran från NN gäller i huvudsak att huset går från att vara ett enplanshus till att vara ett enplanshus med inredd vind. Fastighetsägarna menar att det innebär att insynen i deras trädgård och hus därmed skulle bli oacceptabel samt att Bjärred 36:20 efter åtgärden skulle skugga deras kök och trädgård.

Forts

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

Erinran från NN gäller i huvudsak att byggnadshöjden efter ändringen fortsatt överskrider den enligt detaljplanen tillåtna om 3,0 m med 0,8 m. Fastighetsägarna menar att den avvikelse i byggnadshöjd som skulle kvarstå efter åtgärden också påverkar byggnadens totalhöjd och att avvikelsen ska anses vara väsentlig. Man diskuterar också byggnadens placering, vilken man menar enligt detaljplanen ska vara med långsidan mot Öresundsvägen [något som byggenheten inte kan finna stöd för i detaljplanen].

Svar har inkommit från sökanden gällande erinran från ovanstående fastighetsägare.

Sökanden anför i huvudsak att befintlig byggnadshöjd härstammar från 1958 då byggnaden uppfördes samt att den blev planstridig i samband med att nuvarande detaljplan vann laga kraft 1986. Då byggnadshöjden i samband med åtgärden sänks minskar detaljplaneavvikelsen. Sökanden anför också att stor ansträngning har lagts på att anpassa åtgärden genom materialval och utformning för att minimera påverkan på omgivningen, både vad avser skuggning och insyn. Sökanden anför också att den avvikande byggnadshöjden inte är visuellt märkbar i dagsläget då flertalet av omgivande fastigheter, inkluderat de direkt omgivande, också avviker från tillåten byggnadshöjd om 3,0 meter.

Byggenhetens bedömning

Samtlig lovpliktig byggnation på fastigheten är lovgiven under tidigare lagstiftning och med den utformning som den har idag.

Aktuell bebyggelse avviker mot detaljplanebestämmelserna genom att den har en byggnadshöjd om 4,0 meter på beräkningsgrundande fasad, vilken med befintlig utformning får anses vara fasad mot sydöst, ut mot Öresundsvägen. Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd om 3,0 meter. Byggnaden avviker inte på något annat sätt mot detaljplanens bestämmelser.

Genom omdaning av byggnaden sänks byggnadshöjden till 3,8 meter mot, på grund av ny utformning, en ny beräkningsgrundande fasad mot nordöst, ut mot Odinvägen (se sektionsritning A201). Att byggnadshöjden genom åtgärden sänks innebär att frågan måste ställas huruvida en minskning av en befintlig avvikelse kan vara godtagbar. Inga andra avvikelser föreligger heller efter föreslagen ändring.

Byggenhetens uppfattning är att då den befintliga bebyggelsen, som är lovgiven innan detaljplanen fick laga kraft, strider mot detaljplanens bestämmelse avseende byggnadshöjd finns inte någon anledning att inte godta en ändring som innebär att avvikelsen minskar. Även övrig bebyggelse i området strider mot detaljplanen avseende byggnadshöjd och byggenheten bedömer det som osannolikt att man vid införandet av

Forts

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

nuvarande detaljplan haft för avsikt att göra ett stort antal av befintliga byggnader i området planstridiga och när åtgärden innebär att avvikelsen minskar finns det inget skäl att avslå ansökan på den grunden. Vad berörda grannar har haft för invändningar ändrar inte denna bedömning från byggenhetens sida. Med hänsyn till ovanstående anses avvikelsen i byggnadshöjd efter åtgärdens genomförande som godtagbar enligt 9 kap 31 b § PBL.

Den tilltänkta tillbyggnaden har getts en sedvanlig utformning med något enstaka undantag med lite mera modern utformning, främst mot kringbyggd uteplats på fasad mot sydöst. Byggnaden avviker inte påtagligt från omgivande bebyggelse som anses vara blandad redan i dagsläget. Tillbyggnaden bedöms i det aktuella fallet inte äventyra de kulturhistoriska värdena som finns i området. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL är uppfyllda.

Tillbyggnaden kan inte anses medföra några påtagliga men för grannar och kringboende. Tillbyggnaden uppfyller därför hänsynskraven i 2 kap 9 § PBL.

Den tilltänkta tillbyggnaden innehåller bostad. De krav som ställs i 8 kap 1 § PBL och i 3 kap 1 § PBL om att byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven som sammantaget ställs i 9 kap 30, 31 b samt 31 d §§ PBL för när bygglov får medges är uppfyllda. Ansökan om lov kan därför beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 6.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-01-15
- Protokoll från arbetsutskottet, § 6/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20, 30, 31 b, 31 d samt 34 §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt rivningslov för del av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Enligt 9 kap 43 § PBL upphör lovet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet fått laga kraft.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan Miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutit sedan dagen för kungörande av detta beslut. Upplysningar om detta bifogas.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa, tabell 12, 6 och 3, utgör avgiften för

Bygglov och startbesked	26 891 :-
(mPBB x OF x ((HF1 x justering avvikelse samt varsamhet) + HF2) x N)	
(47,6 x 8 x ((17 x 1,2 x 1,1) + 28) x 1,4)	
Kostnad för grannehörande	2 666 :-
(KOM x mPBB x N)	
(40 x 47,6 x 1,4)	
Kostnad för lagstadgat kungörande	358 :-
i Post- och Inrikes tidningar	
Summa	29 914 :-

Faktura översänds separat

Upplysningar

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

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Bygglovets innefattar rätt att riva de delar av den befintliga byggnaden som krävs för att den nya tillbyggnaden ska kunna uppföras. För rivningen gäller varsamhetsbestämmelserna i 10 kap 5 § PBL och regeln i 5 kap 17 § PBF samt boverkets verkställighetsföreskrifter.

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

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

Bygglovets innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 8 (forts)

Dnr MB20-1374

menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

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

Påträffas fornlämningar ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

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

MBN § 9

Dnr MB20-1532

VINSTORP 33:18, Björnbärsgatan 19
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av uterum. Ansökan omfattar tillbyggnad om 40 m² placerad på samma nivå som befintligt garage, 73 cm lägre än bostadsutrymmena i befintlig huvudbyggnad. Nyttillkomna delar avses uppföras i vitt tegel. Fönster och dörrar avses bli gråa i trä-aluminium. I samband med åtgärden avses taklådan på befintlig garagedel byta fasadmateriell till kiseloxidbehandlat lärkträ.

Förutsättningar

Vinstorp 33:18 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 100. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med högst en fjärdedel. Byggrätten är således 186,75 m² (747/4).

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för tillbyggnad.

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

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

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

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MBN § 9 (forts)

Dnr MB20-1532

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL ska kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Kommunikation

Då den avsedda åtgärden strider mot detaljplanen avseende överskridande av byggrätten och mot tillgänglighetskraven genom placering av tillbyggnaden på en avsevärt lägre nivå än befintlig byggnads golvnivå har sökande informerats om dessa avvikelser i skrivelse 2020-12-22. Sökande har givits möjlighet att yttra sig skriftligt inför nämndens prövning. Revidering samt yttrande inkom 2021-01-28. Varken reviderade handlingar eller yttrande ändrar byggenhetens bedömning.

Byggenhetens bedömning

Den sökta åtgärden innebär en utökning av byggnadsarean om 40 m². Då den befintliga bebyggelsen på fastigheten redan upptar en yta om 166,4 m² skulle den tilltänkta åtgärden innebära en total byggnadsarea om 206,4 m². Detta skulle överskrida byggrätten (186,75 m²) med 19,65 m² (10,5 %), vilket enligt byggenhetens bedömning inte kan godtas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL. 9 kap 31 c § PBL är inte relevant för aktuell åtgärd.

Tillbyggnaden avses också placeras med en golvnivå 73 cm lägre än befintlig bostadsdels golvnivå, vilket inte bedöms uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara enligt 8 kap 1 § PBL. Byggenheten kan i det aktuella fallet inte se några skäl att frånga kraven på tillgänglighet.

Med hänsyn till ovanstående saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan ska därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-01-19, § 7.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-01-15
- Protokoll från arbetsutskottet, § 7/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås sökt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa, tabell 2, utgör avgiften för
Avslag (timavgift för bygglovgranskning 4 tim a 1196 kr) **4 784 :-**

Faktura översänds separat

MBN § 10

Dnr MB20-1552

ALNARP 1:60, Radhusvägen 7 C
Ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorshus och lager**Ärendebeskrivning**

Sökande, NN, har för avsikt att uppföra ett nytt kontorshus samt lager. Detta kommer att hyras av NN som tidigare har verksamhet i Alnarp, men är i behov av större lokaler.

NN är de nordiska ländernas gemensamma genbank och kunskapscenter för genetiska resurser. Deras uppdrag är att bevara och främja ett hållbart användande av den mångfald av husdjur, skog och växter som är viktiga för det nordiska lantbruket. NN huvudkontor och verksamhet NN finns i Alnarp.

Enligt ansökan kommer byggnaden att inrymma främst kontor, mötesrum, personalutrymme och omklädningsrum men även övriga verksamhetsspecifika utrymmen som frölaboratoriet, molekylärlaboratoriet, samt kryorummet. Kontorshus samt lager kommer att bestå av en huskropp uppdelad i en del med två våningar samt en lägre del i ett våningsplan. Byggnaden kommer att uppta en byggnadsarea om ca 1171 kvm samt en bruttoarea om ca 1720 kvm. Fasaderna avses att bekläs med liggande träpanel, Thermofuru natur. Taktäckningen avses ske med svart papptak samt sedumtak på den lägre delen. Fönster och dörrar avses bli i en mörkgrå kulör.

NN hänvisar till en befintlig parkeringsplats med 100 platser samt möjlig angöringsplats invid kontorshuset.

Förutsättningar

Aktuell fastighet del av Alnarp 1:60 ligger utom detaljplanelagt område men inom planprogram för Alnarpsområdet antagen av Kommunfullmäktige 2016-03-17. I planprogrammet omnämns området som *"Område där student- forskarbostäder och förskola kan prövas"*. Direkt väster om rubricerat område pekas ett område ut för *"utvecklingsområde forskning/utbildning"*. Området ligger inom bebyggelsekaraktären *"institutioner i kvartersstruktur"*.

Sedan planprogrammet antogs har ett förslag till ny översiktsplan för kommunen (Översiktsplan 2020, Samrådsförslag 2020-03-25) varit föremål för samråd. I detta förslag pekas området ut för gröna näringar.

I gällande översiktsplan från 2010 omnämns att *"Inom Alnarpsområdet ska områden för nya verksamheter med anknytning till forskning/utbildning, inkluderande bland annat inkubatorverksamhet, utvecklas"*.

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

Området ligger både inom riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 4 §, miljöbalken) och riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 §, miljöbalken).

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, krävs bygglov för bland annat nybyggnad.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 7, 9-10 §§, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 4 kap 2 § första stycket punkt 2 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om reglering behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattningen eller förhållandena i övrigt.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska prövningen i bl.a. ärenden om lov enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap 4 § PBL får bl.a. i ärenden om bygglov enligt denna lag, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska i bl.a. ärenden om bygglov enligt denna lag, 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.

Forts

Utdragsbestyrkande

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

Enligt 2 kap 6 § PBL ska i bl.a. ärenden om bygglov 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.

Enligt 2 kap 9 § PBL får bl.a. lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk 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 8 kap 1 § PBL skall en byggnad

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

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

- 1) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
- 2) betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
- 3) det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,

Forts

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

- 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
- 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
- 6) risken för olycksfall begränsas.

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

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

Enligt 10 kap 14 § PBL ska ett beslut om bygglov normalt följas av ett tekniskt samråd.

Kommunikation

Eftersom åtgärden vidtas utom detaljplanelagt område har berörda beretts tillfälle att yttra sig genom annonsering i både Sydsvenskan samt Skånskan. Ingen erinran har inkommit.

Räddningstjänsten: Erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Remiss till Trafikverket skickades ut 2020-12-15.

Planeringsavdelningens erinrar om följande:

Planeringsavdelningen har inga pågående detaljplaner inom aktuellt område. Området är inte heller detaljplanelagt sedan tidigare. I gällande översiktsplan från 2010 omnämns att "Inom Alnarpområdet ska områden för nya verksamheter med anknytning till forskning/utbildning, inkluderande bland annat inkubatorverksamhet, utvecklas". Området är vidare utpekade i Planprogram för Alnarpområdet, antaget av kommunfullmäktige 2016-03-17, vilket anger rubricerat område som "Område där student- forskarbostäder och förskola kan prövas". Direkt väster om rubricerat område pekas ett område ut för "Utvecklingsområde forskning/utbildning". Området ligger inom bebyggelsekaraktären "institutioner i kvartersstruktur" enligt planprogrammet.

Forts

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

Planeringsavdelningen bedömer att inlämnad bygglovsansökan följer så väl översiktsplanens som planprogrammets syfte. Visserligen ligger området inom ett område som pekats ut för student- och forskarbostäder samt förskola, men i direkt anslutning ligger ett område för forskning/utbildning. Området har även karaktären "institutioner i kvartersstruktur" enligt planprogrammet, vilket bygglovsansökan följer. Befintlig bebyggelse norr och söder om området för bygglovsansökan utgörs också av verksamheter med liknande karaktär.

Sedan planprogrammet antogs har ett förslag till ny översiktsplan för kommunen (Översiktsplan 2020, Samrådsförslag 2020-03-25) varit föremål för samråd. I detta förslag pekats området ut för gröna näringar. Den i bygglovsansökan föreslagna användningen stämmer därmed överens med användningen i förslaget till översiktsplan. Området ligger både inom riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 4 §, miljöbalken) och riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 §, miljöbalken). Planeringsavdelningen anser inte att området behöver detaljplaneläggas med anledning av den bebyggelse som föreslås i rubricerad bygglovsansökan (4 kap. 2 §, plan- och bygglagen) och har i övrigt inget att erinra mot ansökan.

Miljöenheten erinrar om följande:

Mellan 1960 och 1975 byggdes något som liknar ett växthus på aktuell plats. Det saknas kunskap huruvida marken är förorenad av bekämpningsmedel och andra branschtypiska föroreningar. Innan bygglov ges anser Miljöenheten därför att eventuell föroreningsituation behöver utredas. Syftet med utredningen är att säkerställa att det inte uppstår risk för människors hälsa eller miljön i området. Hur överskottsmassor ska hanteras är också beroende av eventuella markförfordningar.

Sökande har inkommit med miljöundersökning 2021-01-19. En sammanfattning av rapporten;

Utförd undersökning har inte visat på några föroreningshalter inom området som överskrider riktvärdena för MKM. Eftersom området ska nyttjas för kontor och laborativ verksamhet bedöms området således inte kräva några åtgärder avseende förorenad mark för att göras lämpligt för planerat ändamål. Däremot har halter över riktvärdena för KM påvisats avseende PCB7 och eftersom denna förorening varken är avgränsad i sid- eller djupled krävs kompletterande provtagning för klassificering av eventuella överskottsmassor i samband med byggnation.

Vidare är det enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndighet vidta en åtgärd som kan medföra ökad risk för spridning och exponering av förorening om denna risk inte bedöms

Forts

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

som ringa. Detta innebär att en skriftlig anmälan måste lämnas in till miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun i god tid innan markarbetena påbörjas.

Miljöenheten anser att det är så pass låga nivåer att det inte bedöms innebära en risk för människors hälsa eller miljön i området, det finns därför inga hinder för att bevilja bygglov. Det krävs dock att en anmälan kommer in till Miljöenheten innan markarbetena påbörjas.

Miljöenheten erinrar även om följande:

Den som anses vara operatör av stationära anläggningar eller mobil utrustning som innehåller sammanlagt minst 14 ton koldioxidekvivalenter ska senast den 31 mars varje efterföljande år lämna in en årsrapport till miljöenheten.

Intervallen för den obligatoriska läckagesökningen kan ha förändrats då gränserna numera beräknas i koldioxidekvivalenter istället för kilogram köldmedia. All utrustning (aggregat) som innehåller fluorerade växthusgaser i mängder på minst fem ton koldioxidekvivalenter ska kontrolleras för läckage enligt nedan:

- 5-50 ton koldioxidekvivalenter: kontroll för läckage minst var tolfte månad*
- 50-500 ton koldioxidekvivalenter: kontroll för läckage minst var sjätte månad*
- >500 ton koldioxidekvivalenter: kontroll för läckage minst en gång var tredje månad*

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för den aktuella åtgärden.

Med hänsyn till planeringsavdelningens yttrande samt att åtgärd inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan bedömer byggenheten att ansökan kan avgöras i samband med en prövning om bygglov, varpå ingen detaljplan krävs enligt 4 kap 2 § andra stycket PBL.

Föreslagen åtgärd påverkar inte de kulturhistoriska värdena som finns på platsen. Kraven på utformning och anpassning i 2 och 8 kap PBL anses uppfyllda.

Verksamheten ligger i linje med översiktsplanen och vad planprogrammet för Alnarp anför och torde passa bra in i områdets profil. Ansökan uppfyller kraven i 2 och 8 kap PBL.

Nämnda åtgärden uppfyller rekvisiten för när lov ska ges enligt 9 kap 31 § PBL.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att aktuell ansökan uppfyller kraven i 9 kap 31 § PBL för när bygglov skall medges. Aktuell åtgärden kan inte anses innebära en sådan försämring eller betydande olägenheter att bygglovet kan vägras. Ansökan om bygglov skall därför beviljas.

Forts

MBN § 10 (forts)

Dnr MB20-1552

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-02-02, § 9.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2020-01-20
- Protokoll från arbetsutskottet, § 9/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 31 §§ PBL beviljas bygglov för ansökan med utformning som framgår av ritningar som fogats till detta beslut.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag lovet vann laga kraft. Enligt 9 kap 43 § PBL.

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

Med stöd av 9 kap. 40 § PBL beslutas att NN med behörighetsnummer NN, certifierad till 2022-01-15, ska vara kontrollansvarig.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd i separat beslut.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa, tabell 3, 5, 6, 11, utgör avgiften för

Bygglov och startbesked	146 341 :-
Kostnad för annonsering tillkommer	9 608 :-
Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar	358 :-
Summa	156 307 :-
Faktura översänds separat	

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan Ni erhållit starbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits. De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

Kallelse till tekniskt samråd bifogas.

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

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

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

MBN § 11

Dnr MB20-1512

LOMMA 31:22, Järngatan 28**Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till lager och lagerbutik****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ändrad användning av del av befintlig industribyggnad till lager och lagerbutik. Sökande önskar främst pröva förutsättningarna för permanent lov. Om det ej kan medges önskas tidsbegränsat lov t.o.m. 2031-01-31. I samband med ansökan sker inga utvändiga ändringar.

Förutsättningar

Lomma 31:22 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan 152. I detaljplan anges att den aktuella fastigheten endast får användas för industriändamål.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) krävs bygglov för ändring av en byggnad, 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.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket PBL ska en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning att åtgärden inte strider mot detaljplanen och att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 9 § och 8 kap. 1, 2 och 17 §§ PBL.

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

Enligt 9 kap. 31 c § efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Om en sökt åtgärd uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL får, enligt 9 kap. 33 § PBL, ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. *Lag (2014:900)*.

Forts

MBN § 11 (forts)

Dnr MB20-1512

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad

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

Enligt 8 kap. 2 § första stycket PBL ska kraven i 8 kap. 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid ändring av en byggnad i ett fall som detta uppfylls i fråga om ändringen. När det gäller kravet i 8 kap. 1 § tredje punkten PBL ska hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Kommunikation och remisser

Sökande har i skrivelse daterad 2020-12-04 blivit informerad om gällande förutsättningar för aktuell ansökan. Sökande har därefter lämnat in en verksamhetsbeskrivning med motivering till ansökan inkommen 2020-12-29. I skrivelsen anförs huvudsakligen att den ändring som ansökan avser inte avviker från verksamheterna som i dagsläget bedrivs i lokalen. Sökande anger också att de inledningsvis avsåg söka permanent lov men att ett tidsbegränsat lov hade större sannolikhet att medges. Vidare anger sökande att permanent lov bör kunna medges med hänsyn till att verksamheten inte är planstridig. Sökande har inkommit med yttrande 2021-01-24.

Berörda har beretts tillfälle att yttra sig. Inga erinringar mot förslaget har inkommit.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Byggenhetens bedömning

Den aktuella delen av byggnaden har senast nyttjats som gym (NN). Att ändra användning från sportanläggning till lager med viss försäljning är bygglovspliktigt enligt bestämmelsen i 9 kap. 2 § PBL. Frågan är då om permanent lov kan medges för aktuell åtgärd.

Forts

MBN § 11 (forts)

Dnr MB20-1512

Åtgärden strider mot den i detaljplanen reglerade användning. Enligt detaljplanen är fastigheten reglerad med beteckningen J, dvs Industriändamål. Gällande detaljplan van laga kraft 1983-04-14. Ur detaljplaneanvisningarna från 1976 går att läsa på sida 32:

” Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer o dyl. I vissa fall kan sistnämnda anläggningar emellertid redovisas som kvartersmark för allmänt ändamål, t ex då det är fråga om kommun tillhörigt elektricitets-, vatten- eller gasverk”

Sökande har redovisat att en del av byggnaden kommer möjliggöra fysisk handel för privatpersoner med ett flöde om cirka 40 besökare under ordinarie öppettider. Byggenheten anser att denna typ av försäljning av livsmedel till privatpersoner inte kan anses rymma inom planbestämmelse och därmed avviker den i ansökan aktuella ändring mot detaljplanens ändamål. Den som har eller etablerar planerliga industriverksamheter inom området ska kunna försäkra sig om att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet utan krav på anpassning föranledd av en icke planerlig publik verksamhets etablering på platsen.

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 inte heller att hänföra till en sådan avvikelse angiven i 9 kap. 31 c § PBL. Hinder föreligger därför mot att meddela permanent bygglov för verksamheten.

Fråga är då om ett tidsbegränsat bygglov kan meddelas i enlighet med ansökan. För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Det är den sökande som ska visa att åtgärden är av tillfällig karaktär. Att en åtgärd ska ha en tillfällig karaktär betyder två saker. Det betyder dels att åtgärden i sig ska vara tillfällig. Det ska vara rimligt och realistiskt, med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna, att avveckla åtgärden och återställa platsen eller byggnaden. Det betyder även att åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov. Sökande har i sin verksamhetsbeskrivning angett att först och främst önskas ett permanent lov. Vilket talar emot att åtgärden är av tillfällig karaktär.

Byggenheten kan konstatera att tidsbegränsade lov har meddelats för verksamheter i nutid. Dock har samtliga fastigheter varit belägna inom ett område som har lättnader för när tillfälliga lov får meddelas i form av tillägg till detaljplanen. Byggenheten kan inte se att det finns några särskilda undantag att godta den nu aktuella ansökan. Med hänsyn till ovan nämnda anser byggenheten att förutsättningar att meddela tidsbegränsat lov i enlighet med ansökan inte föreligger enligt 9 kap 33§ PBL.

Forts

MBN § 11 (forts)

Dnr MB20-1512

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden anser att ett permanent lov i nuläget inte kan meddelas och instämmer i den delen i vad som anförts i bedömningen från byggenheten. Verksamheten avviker dock inte från flertalet andra verksamheter i området som tillåts under viss tid. Utifrån detta och att verksamheten stämmer med kommunens vision för området kan åtgärden tillåtas en begränsad tid, dock inte hela den tid för vilket ansökan avser utan fram till och med den 31 december 2029. Efter denna tid avser kommunen att utveckla och påbörja omdaning av aktuellt område varpå åtgärden inte kan anses vara annat än av tidsbegränsad karaktär.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-02-02, § 10.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2020-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 10/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bygglov för tidsbegränsad användning beviljas i enlighet med ansökan, dock med ändring av tiden så att lovet gäller till och med den 31 januari 2029. Beslutet fattas med stöd av 9 kap 33 § Plan- och bygglagen, PBL.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. I detta ärende tillämpas timtaxa enligt tabell 2 (timdebitering 1196 kr/h).

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov utan startbesked 5980 kr
(1196 x 5)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 356 kr

Summa: 6336 kronor

Faktura översänds separat

Upplysningar

Åtgärderna får ej påbörjas innan startbesked meddelats. För att startbesked ska prövas behöver kontrollplan och brandskyddsbeskrivning inkomma.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med ärendets handläggare omedelbart.

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

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

MBN § 12

Dnr MB20-1048

BJÄRRED 22:6, Plantagevägen 3
Ansökan om förhandsbesked**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på tänkt avstyckning på rubricerad fastighet. Vid föreslagen avstyckning tillskapas två nya fastigheter om 800 kvm och 806 kvm.

Nämnden har tidigare hanterat aktuell ansökan och beslutade den 17 november 2020 att medge positivt förhandsbesked i enlighet med ansökan. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som i beslut av den 18 december 2020 upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Som skäl till Länsstyrelsens beslut angavs att nämnden inte i tillräcklig utsträckning motiverat varför aktuell åtgärd skulle kunna medges. Mot bakgrund av den slutsats Länsstyrelsen kommit till i sitt beslut har ansökan om förhandsbesked åter handlagts för nytt beslut av nämnden.

Förutsättningar

Bjärred 22:6 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan nr 123 lagakraftvunnen 1976-01-29. Som ändring till detaljplanen har ett tillägg gjorts antagen av kommunfullmäktige 2005-06-09 lagakraftvunnen 2007-02-01. Enligt tillägget upphävs bestämmelsen "På med F betecknat område får tomt inte ges mindre areal än 600 kvm" och ny planbestämmelse avseende minsta tomstorlek vid fastighetsbildning är 1000 kvm. Markanvändningen är angiven till bostadsändamål, fristående villor.

Aktuell fastighet omfattas av kommunens Kulturmiljöprogram, antagen av kommunfullmäktige 24 november 2005, för Bjärred och Borgeby.

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om en åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

Forts

MBN § 12 (forts)

Dnr MB20-1048

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

I 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL, framgår att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt 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.

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL bedöma huruvida de i ansökan aktuella åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Området där aktuell fastighet ingår, är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som ett område med kulturvärden att värna om. Befintliga byggnader inom fastigheten är dock inte benämnda som kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda. I programmet anförs att större delen av bebyggelsen i aktuell fastighets direkta närhet; området mellan Östra Kennelvägen och Trädgårdsvägen är uppförd i slutet av 1900-talet. Vidare anförs att tomterna i området är relativt stora och att vegetationen bidrar till områdets lummiga karaktär. Enligt programmet är beaktandet av befintliga kulturvärden av vikt vid eventuell avstyckning samt att placering och utformning vid eventuell nybyggnation anpassas till befintlig bebyggelse så att karaktären av lummigt villaområde inte går förlorad.

Forts

MBN § 12 (forts)

Dnr MB20-1048

För området gällande detaljplan anger att minsta tomtstorlek vid fastighetsbildning inom planområdet är 1000 m². Vidare anför planen likt kulturmiljöprogrammet att det vid eventuellt nyuppförande av byggnader ska beaktas att volym och placering anpassas så att karaktären av lummigt villaområde bibehålls. Markanvändningen är angiven till bostadsändamål, fristående villor.

Det aktuella planområdet sträcker sig från norr till söder längs Norra Villavägen och sedan mot öster in mot Östra Kennelvägen, Trädgårdsvägen och den aktuella fastighetens adress på Plantagevägen. I planbeskrivningen till det tillägg som 2007 gjordes till ursprunglig plan ses den västra delen av planen, området längs Norra Villavägen och den östra delen av planen, som två olika delar där vikten av planens intentioner ses väga olika tungt. Detta utifrån att det specifikt anges i planbestämmelserna att området runt Norra Villavägen angivits fler specifika bevarandekrav än övriga delar av planen.

För fastigheter belägna i området längs Norra Villavägen finns bland annat bestämmelser om trädfällning och bevarande av träd vilket inte återfinns som bestämmelser för den östra delen av planområdet där aktuell fastighet ingår. Fastigheterna kring Norra Villavägen ger ett starkt intryck av lummighet med väl uppvuxna träd på stora tomter. För detta område framgår av planbestämmelser att, som ovan nämnts, träden är av betydelse och att tomtindelningen är av vikt för bevarandet av kulturvärdena. Något som även kommer till uttryck i kulturmiljöprogrammet. I planen anges det att det mellan strandpromenaden och befintliga bostadshus öster om denna inte få tillskapas några nya fastigheter. Dessa restriktioner återfinns inte som planbestämmelser för den östra delen av planområdet. Samma karaktär av lummighet utgörande av en mängd stora högväxta träd återfinns inte heller på den fastighet för vilken förhandsbeskedet ansöks om. Nämndens uppfattning är att föreslagen tomtindelningen i sig inte äventyra karaktären av lummighet på aktuell fastighet. Inte heller området i stort kan anses förlora karaktären av lummigt villaområde av denna enskilda åtgärd.

Utifrån den fastighetsindelning som framgår av detaljplanen vid dennes antagande 1976 har flertalet fastigheter förändrats i aktuell fastighets närområde, såväl öster om, norr om som väster om. Fastigheterna är betydligt fler och mindre idag. Flera fastigheter i området är storleksmässigt i paritet med de fastigheter som enligt förslaget tillskapas och flera fastigheter är även mindre. En tillåtelse av föreslagen åtgärd avseende den idag relativt stora fastigheten Bjärred 22:6 innebär således att fastigheten inte avviker från närområdet areamässigt. Även om det inom denna del av planområdet finns vissa kvarvarande fastigheter av liknande storlek är flertalet av fastigheterna mindre och av sådan storlek att en önskan om uppdelning av dessa bedöms osannolikt.

Forts

MBN § 12 (forts)

Dnr MB20-1048

Miljö- och byggnadsnämnden kommer till den slutsats att aktuellt användningssätt överensstämmer med gällande detaljplan, att ett enbostadshus kan anpassas till den aktuella platsen utan att kulturvärden eller karaktären av lummigt villaområde äventyras samt att övriga förhållanden uppfylls för att positivt förhandsbesked skall medges. Nämnden poängterar dock att det endast är åtgärdens tillåtlighet på platsen som bedöms. Frågan om fastighetsbildning avgörs av Lantmäteriet. Detaljer, utformning, storlek och placering av tänkt enbostadshus behandlas i en eventuellt efterkommande ansökan om bygglov.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2021-02-02, § 11.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-01-27
- Protokoll från arbetsutskottet, § 11/21

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 § PBL samt med hänsyn till det ovan anförda beslutar miljö- och byggnadsnämnden att uttala följande: Positivt förhandsbesked meddelas i fråga om uppförande av enbostadshus med nedanstående **villkor**:

Förhandsbeskedet är avhängigt en tilltänkt fastighetsindelning och kan därmed endast utnyttjas som grund för en bygglovsansökan under förutsättning att bostadshuset uppförs på egen fastighet.

Enligt 9 kap 18 § PBL upphör förhandsbeskedet att gälla om bygglov inte har sökts inom två från beslutsdatum.

Upplysning:

Avgift har debiterats i föregående beslut.