

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-04-11

Plats	Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 11 april 2023, kl. 08.30-10.30	
Beslutande	Jens Thystrup (M) ordförande Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande Claes Ulveryd (M) ledamot Mattias Olsson (L) ledamot Lennart Nilsson (S) ledamot	
Övriga deltagare	Jennie Raneke, nämndsekreterare Helena Östling, samhällsbyggnadschef, § 43 Helene Blom, miljö- och byggchef Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Katerina Katsanikou, stabschef, del av § 43 Annika Walker, controller, del av § 43 Alexandra Larsson, bygglovhandläggare, del av § 43, §§ 44-50	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2023-04-18	Paragraf 43-51
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Jens Thystrup Justerande Lennart Nilsson	
Justerare	Protokollet har justerats digitalt	Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2023-04-11

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2023-04-11

Paragrafer 43-51

Datum när anslaget sätts upp 2023-04-20 Datum när anslaget tas ned 2023-05-12

Förvaringsplats för protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 43

Dnr MB23-1

Information**Ärendebeskrivning**

Controller Annika Walker informerar om processen kring nya övergripande mål och arbetsutskottet reflekterar över nya nämndsmål.

Miljö- och byggchef Helene Blom informerar om

- kvartalsrapport extra au (livsmedelskontrollen redovisas på nämnden)
- utmaningar kring ärenden och kostnader – uppföljning i maj
- aktuell personalsituation

Teamledare byggenheten Jacob Thollonen informerar om aktuellt rättsfall.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 44

Dnr MB15-239

Yttrande gällande överklagat beslut om avhjälpandeåtgärder NN**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-05-25 att förelägga NN (bolaget nedan) med organisationsnummer NN att genomföra avhjälpandeåtgärder på fastigheten NN. Nämndens beslut överklagades av bolaget 2021-07-09. Länsstyrelsen i Skåne samt Mark- och miljödomstolen har avslagit efterföljande överklaganden från bolaget. Mark- och miljödomstolens dom M 522-22 har överklagats av bolaget. Mark- och miljööverdomstolen beviljade 2023-03-16 prövningstillstånd i ärendet. Nämnden har nu förelagts att svara på överklagan. Anstånd att inkomma med yttrandet har beviljats till den 3 maj 2023.

Yttrande

I sitt yttrande framför bolaget att domstolen i första hand ska upphäva beslutet. I andra hand att beslutet återförvisas för en förnyad handläggning och genomförande av en ansvarsutredning. I tredje hand framför bolaget att tiden för fullgörande ändras till tio månader efter att erforderliga tillstånd vunnit laga kraft. Bolaget framför även att föreläggandet inte ska vara förenat med vite eller att det ska sättas ned till högst 10 000 kr.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att Mark- och miljööverdomstolen inte ska ändra nämndens beslut på så sätt som bolaget framför. Redogörelse för grunderna till inställningen redogörs nedan:

Bolagets överklagan bör avslås i sin helhet. Det är av stor vikt att verksamheter som orsakat förorening som kan innebära risker för miljön åläggs att genomföra avhjälpandeåtgärder som bedöms vara motiverade. I det aktuella fallet har det genom omfattande provtagning konstaterats att dammen är förorenad. Nämnden bedömer att det är av stor vikt att föroreningarna omhändertas för att dessa nu eller i framtiden inte ska innebära olägenhet för miljön i dammen eller recipienten. Både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har bedömt att det är skäligt att genomföra en sanering.

Bolaget framför att föreläggandet bör ändras så att avhjälpandeåtgärderna ska vara utförda senast 10 månader efter att aktuella dispenser och tillstånd vunnit laga kraft. Om beslutet ändras enligt bolagets yttrande anser nämnden att det saknas incitament för bolaget att faktiskt söka de tillstånd som krävs, eller inhämta att godkännande från fastighetsägaren. Bolaget kan då undgå kraven som framgår i föreläggandet genom att inte söka de tillstånd som krävs.

Nämnden har i sitt föreläggande bedömt att detta ska förenas med ett vite på 500 000 kr. I ärendet har bolaget framfört att saneringen beräknas kosta 480 000 kr. Enligt 26 kap 14 § miljöbalken får beslut förenas med vite. Enligt lagen (1985:206) om viten skall

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

vitet bestämmas till belopp som med hänsyn till adressatens ekonomiska förhållanden kan antas förmå denne att följa beslutet.

Konsekvensen av att ändra nämndens beslut på så sätt som bolaget framför bedöms innebära en förlängd process där bolaget inte bedöms efterleva föreläggandet.

Bolaget nämner löpande i sin överklagan att en ansvarsutredning ska genomföras samt att bolaget inte ska anses vara ansvarig för saneringen av den förorenade dammen. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att bolaget genom sitt övertag av verksamheten är ansvarig för avhjälpandeåtgärderna. Bolaget har sedan start 2019 bedrivit samma typ av verksamhet som NN bedrev. Den verksamhet som bolaget bedriver bedöms ha samma miljöpåverkan på omgivningen och bidrar fortsatt till att vatten tillförs den förorenade dammen. Enligt 10 kap. 6 § MB framgår att om flera verksamhetsutövare är ansvariga enligt 2 §, skall de svara solidariskt i den utsträckning inte annat följer av att ansvaret är begränsat enligt 4 eller 5 §. En verksamhetsutövare som visar att verksamhetsutövarens bidrag till miljöskadan är så obetydligt att det inte ensamt motiverar något avhjälpande skall dock ansvara endast för den del som motsvarar bidraget. Vad de solidariskt ansvariga har betalat skall fördelas mellan dem efter vad som är skäligt med hänsyn till den omfattning i vilken var och en har medverkat till miljöskadan och till omständigheterna i övrigt. Fördelningen av kostnaderna sker dock inte i ett föreläggande om att vidta avhjälpandeåtgärder.

I sin överklagan framför bolaget återkommande att föreningen omfattar en oljefläck på 3 dm. Vidare framför bolaget att föroreningshalterna i dammen är i samma nivå som i recipienten. Nämnden delar inte bolagets synpunkter vad gäller föroreningsnivån i sedimenten i dammen jämfört med recipienten eller storleken på föroreningen. Området som omfattas av föreläggandet är det som framgår i utredningen från ÅF om 5 x 10 meter. Området omfattas av följande provpunkter: ÅF10, ÅF11 ÅF12 och ÅF 13. Övriga sediment i dammen omfattas inte av nämndens föreläggande. Föroreningarna i sedimenten som omfattas av föreläggandet ligger på en hög nivå som bedöms kunna påverka det akvatiska livet, framför allt i dammen men även i recipienten. Föroreningshalten i området som omfattas av föreläggandet är betydligt högre än några uppmätta halter i recipienten

I sitt yttrande framför bolaget att oljeföreningen troligtvis härstammar från tegelbrukets tid. Bolaget framför även att det inte har skett några incidenter sedan avfallsverksamheten startade på verksamhetsområdet. Nämnden delar inte bolagets påstående om att det inte finns några incidenter med utsläpp av olja från NN. Under 2011-2014 arbetade kommunens VA-verksamhet flertalet gånger med reparationer av en LPS-station på grund av oljeutsläpp till spillvattennätet. Detta har även inträffat nyligen. Den 7 mars 2023 fick miljöenheten information om att bolaget felanmält avloppet i verksamheten till VA-syd. Ute på plats kunde VA-syd konstatera att pumpstationen gått sönder då denna ännu en gång var dränkt i olja. Genom analyser kunde VA-syd konstatera följande: *Provet uppvisar ett kolvätemönster i intervallet C20 och uppåt, med tyngdpunkt kring C28, som skulle kunna ha sitt ursprung i exempelvis smörjolja/motorolja, se bilaga 1 för mer information.*

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Utöver detta har kommunens miljöinspektörer återkommande påträffat oljeskimmer vid vattensamlingar på verksamhetsområdet vid tillsyn. Vid tillsyn den 4 december 2019 påträffades oljeblandat vatten i schaktet under pressmaskinen. Vattnet hade två dagar senare pumpats upp för att efter skiktning ha släppts ut på spolplattan som är kopplad till en oljeavskiljare. Påståendet om att några incidenter aldrig inträffat vid avfallsverksamheten anser nämnden därför vara felaktigt.

I sitt yttrande framför bolaget att föroreningar företrädesvis påträffas längre ner i sedimenten.

I rapporten från ÅF framgår provtagningar i olika djup från 0 - 0,3 meter under bottenytan.

Oljeföroreningen som återfinns runt provpunkt ÅF14b ligger på ett djup om 0,1 - 0,3 meters djup. Detta är ett så pass litet djup vilket innebär enligt nämnden inte kan utesluta att föroreningen skett efter tegelbrukets tidsperiod.

I sitt yttrande framför bolaget att det finns ett avtal om markupplåtelse mellan Lomma kommun och NN. Genom avtalet är kommunen ansvarig för att genomföra muddringsarbete för att säkerställa dammens funktion. Nämnden anser inte att det nu aktuella ärendet rör sig om underhållsarbete. Ärendet är en fråga om avhjälpandeåtgärder som ska genomföras på grund av den konstaterade oljeföroreningen som påträffats i dammen. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer därför att det avtal som inlämnats av bolaget inte ska leda till någon annan bedömning än den som nämnden redan gjort i sitt föreläggande. Vidare framför bolaget att dammens syfte är att fungera som en reningsanläggning för dagvatten från industrin. Dammen syftar till att förbättra vattenkvaliteten inom Höjeås avrinningsområde samt att berika naturmiljön i området. Det är enligt nämndens mening inte en damm som endast är avsedd som ett processteg i rening av förorenat dagvatten från en industri. Det är därför av stor vikt att sanering av denna sker i enlighet med föreläggandet från miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2023-03-27

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att översända yttrandet till Mark- och miljööverdomstolen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 45

Dnr MB22-325

Samrådsyttrande angående Kompletterande samråd avseende Läkemedelsrening enligt 6 kap miljöbalken, Hållbar avloppsrening i ett växande Skåne

Ärendebeskrivning

Den 8 mars 2023 tog Miljö- och byggnadsnämnden emot kompletterande samråd enligt 6 kap miljöbalken, Hållbar avloppsrening i ett växande Skåne. Samrådstiden pågår till den 31 mars 2023. Anstånd har beviljats till dess att protokoll från nämnden den 25 april 2023 är justerat.

VA SYD planerar att bygga ett nytt avloppsreningssystem för kommunerna Burlöv, Lomma, Malmö och Svedala. Avgränsningssamråd enligt 6 kap miljöbalken har därför genomförts.

I samband med tillståndsansökningsprocessen har det framkommit ett behov av kompletterande samråd gällande att läkemedelsrening utgår ur tillståndsansökan. Detta för att EU-kommissionen den 26 oktober 2022 har kommit med ett förslag till ett nytt avloppdirektiv om rening av avloppsvatten. Det nya förslaget innebär bland annat att 50 % av de reningsverk som tar emot en föroreningsbelastning från 100 000 personekvivalenter eller mer ska vara utrustade med ett fjärde reningssteg för läkemedelsrester.

VA SYD anser att det finns fördelar att läkemedelsrening utgår ur ansökan bland annat för att ifall kravnivån som kommer att fastställas i svensk rätt inväntas, minskar risken för att VA SYD bygger en otillräcklig anläggning eller en överdimensionerad anläggning sett till miljönyttan och de krav som slutligen bestäms i avloppsdirektivet.

Yttrande

Miljö- och byggnadsnämnden delar uppfattningen av fördelarna att exkludera läkemedelsrening i tillståndsansökan i nuläget. Miljö- och byggnadsnämnden anser dock att det behöver förtydligas i tillståndsansökan att läkemedelsrening kommer att implementeras i Nya Sjölanda så fort den nya lagstiftningen är antagen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2023-03-30

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Miljöenhetens yttrande som sitt eget och översända detta till VA SYD.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 46

Dnr MB22-1321

NN**Olovligt byggande, beslutande om sanktionsavgift****Ärendebeskrivning**

Den 13 december 2022 kom det, via en anmälan, till byggenhetens kännedom att solpaneler har uppförts på fastigheten NN. Vid besök på fastigheten den 9 februari 2023 har byggenheten kunnat konstatera att solpaneler har uppförts på takfall som vetter mot väst. Vid den aktuella tidpunkten fanns det varken lov eller startbesked för aktuell åtgärd.

Bygglovsansökan har i efterhand inkommit och bygglovet har beviljats.

Förutsättningar

NN är belägen inom detaljplanelagt område.

Aktuell fastighet är belägen inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Det krävs bygglov för utvändigt ändring. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Det ankommer på byggnadsnämnd att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och eventuella förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket PBL.

Kommunicering

Fastighetsägarna har i skrivelse av den 14 mars 2023 informerats gällande frågan om lov och eventuella sanktionsavgifter. Fastighetsägarna har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Ett skriftligt yttrande har inkommit den 2 april 2023.

Bedömning

Aktuellt enbostadshus har ett sadeltak med röda takpannor. Solcellspaneler har installerats på större delen av takfallet som vetter mot väst. Byggenhetens bedömning är att solcellerna avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och är därmed bygglovspliktiga enligt 9 kap. 2 § PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Bygglov för aktuell åtgärd har beviljats i efterhand. Bygglovet undanröjer emellertid inte kravet på sanktionsavgift för vilket redogörs nedan.

Fråga om sanktionsavgift

Byggenheten har utrett frågan om sanktionsavgift för den åtgärd som bedömts lovpliktig, det vill säga uppförande av solceller på enbostadshuset.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap. PBL, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL. Enligt byggenheten har det inte förekommit något i ärendet som föranleder att sanktionsavgiften ska sättas ned i detta fall.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. Fastighetsägarna har fått information om att rättelse i aktuellt fall innebär att det som uppförts måste tas bort vilket innebär att samtliga solpaneler på enbostadshuset tas bort från taket. Rättelse har ej skett.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller en del av en sådan ändring är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Prisbasbelopp: 2023 52 500 kronor

Antal kvm av area som ändringen avser: 49,98 kvm

$(0,125 * 52500) + (0,0005 * 52500 * 50) = 7\ 875$ kronor

Total avgift: 7 875 kronor

En byggsanktionsavgift ska 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.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår att NN och NN var ägare till NN när den olovliga åtgärden vidtogs.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägarna, har i skrivelse av den 14 mars 2023 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägarna NN och NN, ska betala en sanktionsavgift på 7 875 kronor för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-31

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

- Fastighetsägaren NN och NN, ska betala en byggsanktionsavgift på 7 875 kronor för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan-och bygglagen (PBL 2010:900).

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att ni tagit emot detta beslut. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2022-1321 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 47

Dnr MB22-1233

NN**Olovligt uppförande av plank****Ärendebeskrivning**

Anmälan avser olovligt uppförande av två plank i fastighetsgräns mot fastigheterna NN och NN. Plankens totala löplängd är 23 meter. I de tillhörande bilagorna 1–2 benämns planken som *plank A* respektive *plank B*.

Fastighetsägaren har i efterhand inkommit med en ansökan om bygglov för uppförande av plank. Bygglovsärendet har diarienummer MB-2023-335 och ansökan om bygglov inkom den 11 mars 2023.

Förutsättningar

NN är belägen inom detaljplanelagt område.

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

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov. Detta enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Riktlinjer för murar och plank antagna av miljö- och byggnadsnämnden den 27 april 2021.

I riktlinjerna anförs att plank är bygglovspliktiga och att inhägnader högre än 1,20 meter från mark eller gata betraktas som plank oavsett genomsiktighet eller materialval. Inhägnader som inte är genomsiktliga rakt framifrån räknas om plank, oavsett höjd

Riktlinjer för renovering och ombyggnad antagna av miljö- och byggnadsnämnden den 21 juni 2022.

I riktlinjerna anförs att 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 byggprojekttid. Tidsspannet från början till avslut ska då vara kort.

Kommunicering

Fastighetsägaren har i skrivelse den 14 december 2023 informerats om att det inkommit en anmälan om olovligt byggande av plank på fastigheten NN. Fastighetsägaren blev samtidigt informerad om att byggenheten genomfört sitt första tillsynsbesök den 14 december 2022.

Fastighetsägaren har i ett möte med handläggaren den 21 december 2022 berättat att det är han som ensamt uppfört planken och att det rör sig om en renovering.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Ursprungliga plintar ska finnas kvar men att övriga delar av planken är nya. Planken har också blivit högre. I samband med mötet bokar handläggare och fastighetsägare tid för ännu ett tillsynsbesök den 2 januari 2023.

Fastighetsägaren och handläggaren träffas den 2 januari 2023. Handläggaren är där för att dels mäta planken, dels för att få de upplysningar och foton som behövs för tillsynsarbetet.

Fastighetsägaren har i skrivelse den 21 februari 2023 informerats gällande frågan om lov och eventuella sanktionsavgifter. Fastighetsägaren har beretts tillfälle att skriftligen yttra sig senast den 13 mars 2023.

Fastighetsägaren har inte inkommit med ett yttrande utan enbart skickat in en ansökan om bygglov till miljö- och byggnadsnämnden den 11 mars 2023.

Bedömning

Planken saknar bygglov och startbesked och är därför olovligt uppförda. Planken uppfyller rekvisiten för lovpliktiga plank eftersom de utgör en inhägnad av tomten och har en höjd som överstiger 1,20 meter från mark eller gata. Planken är täta och är inte genomsiktliga.

Planken uppfyller inte miljö- och byggnadsnämndens rekvisit för renovering och ombyggnad. Planken är borttagna men har inte återuppförts med samma utseende och utformning under en och samma sammanhängande byggprojektid. Plankens utseende och utformning har ändrats genom att de höjts, fått annan kulör samt att de uppförts med liggande panel i stället för stående panel. Planken har dock samma sträckning som tidigare.

Fråga om sanktionsavgift

Byggheten har utrett frågan om sanktionsavgift för de åtgärder som bedömts lovpliktiga, det vill säga uppförande av plank.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 6 kap. 1 § PBF, ska tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF. Detta enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Enligt 11 kap 53a § PBL.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse är i detta fall att riva planket eller återställa planket till dess ursprungliga skick med samma utseende och utformning. Att söka eller få bygglov i efterhand är inte rättelse.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Byggsanktionsavgift enligt 9 kap. 12 § PBF för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om plank enligt 6 kap. 1 § första stycket sjunde punkten plan- och byggförordningen innan miljö- och byggnadsnämnden gett ett startbesked är för uppförande av plank 0,025 prisbasbelopp vilket motsvarar 1312,50 kr (0,025*52 500 kr) med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter plank vilket motsvarar 12 075 kr (23*0,01*52 500 kr). Den aktuella åtgärdens löpmeter uppmäts till 23 meter. I detta fall blir byggsanktionsavgiften **totalt 13 387,50 kr**.

En byggsanktionsavgift ska 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.

Detta enligt 11 kap. 57 § PBL.

Av fastighetsregistret framgår att NN var ägare till NN när den olovliga åtgärden vidtogs.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Fastighetsägaren har i skrivelse av den 14 december 2023 och den 21 februari 2023 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN, ska betala en sanktionsavgift på **13 387,50 kr** för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-24

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

- Fastighetsägaren NN, ska betala en byggsanktionsavgift på 13 387,50 kr för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att ni tagit emot detta beslut. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673–1236. Ange ärendenummer MB-2022-1233 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 48

Dnr MB23-346

LOMMA 25:156, Kajgatan
Ansökan om utvändigt ändring av flerbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser inglasning av tre balkonger på rubricerad fastighet. Inglasningen kommer enligt ansökan ske innanför befintligt balkongräcke med skjutningsbara glassektioner.

Förutsättningar

Lomma 25:156 är belägen inom detaljplanelagt område.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) krävs det bygglov för ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, 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.

Enligt 9 kap 31 c § PBL får bygglov 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.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Sökande har via granskningsyttrande och flera möten blivit informerad om byggenhetens inställning till aktuella åtgärder. Sökande har skriftligen inkommit med yttrande daterat 2023-03-28. I yttrandet anför i huvudsak motivering från arkitekterna som varit med och ritat byggnaden och att liknande inglasningar beviljats i området.

Bedömning

De föreslagna åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 07–03 antagen 2007-05-04. Av den framgår att utanpåliggande balkonger mot allmän plats inte får glasas in.

Inglasningarna som avses med ansökan rör tre av fyra balkonger på fasad som vetter mot Kajgatan. Fasaden mot Kajgatan är utformad som en arkad med lokaler i bottenplan. De balkonger som enligt ansökan önskas glasas in är placerade ovanför arkaden med likvärdig utformning. Det vill säga med en tydlig öppen pelarkonstruktion. Fasaderna försluter inte balkongernas gavlar. Byggenheten gör med hänsyn härtill bedömningen att balkongerna ska tolkas som sådana utanpåliggande balkonger som enligt detaljplanen inte får glasas in. Vad sökande i sitt yttrande framför medför ingen annan bedömning.

Av gällande detaljplan framgår att utformning och utförande av allmän plats ska följa särskilt kvalitetsprogram. Den allmänt tillgängliga miljön består av flera olika stadsrum med olika uppgift och karaktär. De större gatorna – Hamnallén och Kajgatan – står jämte Varvstorget för speciella egenskaper som offentliga rum i större skala med verksamheter och livaktighet. Kajgatan utgör det mest offentliga stadsrummet i området. Här rör sig de flesta på väg till stranden och till de verksamheter som har sin plats på kajen och i lokaler i bottenvåningarna i husen mot gatan. Av kvalitetsprogrammet framgår att området kommer att fylla en viktig funktion som mångfunktionell yta med ömsom vardaglig, ömsom högtidlig eller festlig användning. De öppna balkongerna mot det offentliga rummet är karaktärsbildande för området och bidrar till ett naturligt liv i stadsdelen. Dessa öppna balkonger bidrar också till att gränsen mellan kvartersmark och allmän plats blir mindre distinkt och mindre privat vilket i sin tur också bidrar till en livligare stadsdel. Med hänsyn härtill bedömer byggenheten att de föreslagna inglasningarna inte uppfyller intentioner och kvalitet som anges i kvalitetsprogrammet och strider mot gällande detaljplanen och dess syfte. Kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges är inte uppfyllda. 9 kap 31 c § PBL bedöms inte heller vara tillämplig i aktuellt ärende.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-31

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå sökt bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus i form av inglasning av balkonger. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Beslut om avgift

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02, tabell 2.28. Avgiften är 9158 kronor. Faktura skickas separat.

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

au § 49

Dnr MB23-194

LOMMA 35:120, Järnvägsgatan 9
Ansökan om bygglov för ändrad användning**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser ändrad användning av stationshuset i Lomma. Sökande har i samband med ansökan lämnat in tillhörande verksamhetsbeskrivning. Av den framgår följande:

Lomma kommun kommer under 2023 riva bef. Kommunhus. Det nya kommunhuset planeras vara färdigställt 2027. Under tiden har kommunen behov av tillfälliga kontorslokaler för kommunens tjänstemän, främst i form av ett tillfälligt kontaktcenter/reception.

Ansökan omfattar också uppförande av plank som åsyftar att inhägna kommande miljöstation som placeras söder om stationshuset. Planket kommer enligt ansökan vara 1,2 meter högt och utformas med stående panel med luftspalt.

Förutsättningar

Lomma 35:120 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan 16/05 lagakraftvunnen 2016-08-24.

Det krävs bygglov för ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för väsentligt 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. 2§ plan- och bygglagen.

Det krävs bygglov för uppförande av plank. Detta enligt 1 kap 6 § PBF.

Bygglov ska ges för åtgärd inom område med detaljplan om 1) den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), 2) åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 8 kap. 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§. Detta enligt 9 kap. 30 § 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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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 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 och 3 § PBL.

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Detta enligt 8 kap 7 § PBL.

Enligt 3 kap. 23 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) ska i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

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.

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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

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

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

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

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

Remisser och hörande av berörda

Miljöenheten: svarstiden har inte gått ut.

Räddningstjänsten erinrar om brandskyddsbeskrivning.

Eftersom åtgärden är planenlig har inte grannar hörts i ärendet.

Bedömning

Åtgärderna är bygglovspliktiga enligt 9 kap. 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Entréplanet kommer enligt ansökan innehålla reception, kontorsrum samt tillgänglig toalett. Andra plan kommer inredas för kontor och mötesrum. Andra plan nås genom befintlig trappa. Stationshuset är q-märkt i detaljplanen vilket innebär att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och får inte förvanskas. Stationshuset omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24. Enligt programmet är stationshuset kulturhistoriskt värdefullt och en bevarandevärd byggnad. Byggnaden är därför k-märkt i detaljplanen. Vilket betyder att den inte får rivras.

Enligt 8 kapitlet § 1 punkt 3, och § 4 punkt 8 PBL ska byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt PBL 8 kapitlet, § 5 ska kraven i § 4 uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad. Undantag från utformnings- och egenskapskraven vid ändring av byggnadsverk regleras i 8 kapitlet 7 § PBL. Här anges att avsteg från kraven i 1 och 4 §§ får göras med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning.

Plan två nås via invändig befintlig trappa. För att göra plan två tillgängligt behöver en hiss installeras. Sökande har inkommit med utlåtande från sakkunnig avseende tillgängligheten med motivering till varför avsteg från krav på hiss bör göras. Enligt utlåtandet skulle installation av en hiss kräva stora ingrepp i de befintliga väggarna och påverka rumsindelningen för mycket. Vidare anges att byggnaden är särskilt värdefull (q-märkt) och dessa ingrepp kan komma att förvanska byggnaden.

Byggenheten instämmer med ovan. Eftersom stationshuset är särskilt värdefullt och ej får förvanskas föranleder det att en utvändigt hiss inte kan installeras. Vidare bedömer byggenheten att byggnaden också har interiöra kvalitéer som anses vara bevarandevärda. Installation av hiss skulle medföra permanenta ingrepp i de bärande konstruktionerna och de ursprungliga värdena kan komma att förloras. Just i detta fall anser byggenheten med hänsyn härtill att avsteg från tillgänglighet avseende installation av hiss kan godtas med stöd av 8 kap 7 § PBL.

Åtgärden bedöms inte innebära något men eller betydande olägenhet för omgivningen. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-31

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för ändrad användning av Lomma stationshus samt uppförande av plank på rubricerad fastighet i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

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, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2026-03-24. Behörighetsnivå N.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

Beslut om avgift

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 18 926 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Avgift: 18 926 kr

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 2.29

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Övriga 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.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

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

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Bygglovets innebär inte en ovillkorlig rätt att utföra det som avses med lovet.

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

Åtgärden ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 50

Dnr MB23-352

BJÄRRED 34:17, Måsvägen 8**Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser utvändig ändring av enbostadshus. Befintligt enbostadshus har idag rött tegel och mörka trädetaljer. Sökt åtgärd innebär att fasaden bekläds med stående träpanel i grå kulör, fasadsten i grå kulör samt puts i ljusbeige kulör. Vidare avser ansökan installation av nya fönster i svart/grafitgrå kulör samt byte av takpannor från orangea till mörkgrå.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 34:17 är belägen inom detaljplanelagt område.

Bygglov krävs för 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.

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.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunikation och remisser

Sökande har i skrivelse av den 29 mars 2023 informerats avseende sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från sökande har inkommit.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Aktuell fastighet är belägen inom ett område där bostadshusen är uppförda med tegelfasader. Bostadshusen i området är tidstypiska och teglet skapar en enhetlighet i området. Vid handläggning av bygglov ska hänsyn tas till och vikt läggas vid åtgärdens anpassning till den miljö som åtgärden vidtas i. Bedömning av åtgärdens lämplighet ska även göras mot hur den påverkar byggnaden som förändras genom åtgärden. Aktuell byggnad är belägen i område som är välbevarat, åtgärden innebär därmed ett avbrott i den tidstypiska miljön.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Bjärred 34:17 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse. Enligt Lomma kommuns kulturmiljöprogram bör tegelfasader inom aktuellt område inte målas, putsas, slammas eller på annat sätt täckas över. Byggenhetens bedömning är att åtgärd, som innebär att fasaden bekläds med stående träpanel i grå kulör, fasadsten i grå kulör samt putsas i ljusbeige kulör, bryter enhetligheten i området och anses ej vara förenlig med god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL för när bygglov ska beviljas anses inte vara uppfyllda. Eftersom åtgärden strider mot 2 kap. 6 § PBL så är 9 kap. 31 b och c §§ PBL ej aktuella.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-29

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus på fastigheten Bjärred 34:17. Med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, (2010:900 PBL).

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Information**Beräkning av avgiften**

Vid avslag tillämpas A 17.1 Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp.

Annan ändring (A 1.22) Timavgift: 1248 kr/h.

Antal timmar enligt taxan: 4,5

$1248 \times 4,5 = 5\ 616$ kronor

Avgift: 5 616 kronor.

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02.

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 17.1

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

au § 51

Dnr MB20-1132

BJÄRRED 6:25, Kamrersvägen 51
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus om ca 91 kvm. Enligt ansökan uppförs tillbyggnaden i nordväst på fastigheten. Fasad bekläs med fasadtegel i en brunröd kulör, sarg bekläs med träpanel som får en mörkgrå kulör och fasad mot granne i nordväst bekläs med fibercementskivor. Tak beläggs med svart papp.

Ärendet togs upp i Miljö- och byggnadsnämnden 2020-11-17, återremitterades till byggenheten för fortsatt handläggning samt gav ordförande i uppdrag att ta beslut i ärendet när det var färdigberett. Beslutet överklagades först till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen som i dom av den 10 juni 2021 upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning.

Ärendet beviljades 2021-06-24.

Nya ritningar inkom 2023-02-14, förslaget gäller ändring av fasad samt ändrade förhållande vad gäller byggnadens form och utbredning. Tillbyggnadens totalhöjd ändras från 3,21 till 3,3 m.

Förutsättningar

Bjärred 6:25 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanen 98, lagakraftvunnen 1968-10-04.

Detaljplanen tillåter bostad som ska uppföras fristående. Detaljplanen anger att byggnad får uppföras i gräns mot granntomt och sammanbyggas med liknande byggnad, där detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Högst en fjärdedel får bebyggas och byggnad får uppföras med högst en våning med en byggnadshöjd om 3,5 meter.

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

Enligt 9 kap 20 § PBL ska ansökningar om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked prövas av byggnadsnämnden.

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,

2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och

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

Enligt 9 kap 31 b § PBL får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 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.

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.

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 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. Det som här sagts ska, enligt 8 kap 18 § PBL, tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen.

Kommunikation

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig senast 2023-04-11.

Bedömning

Enligt 9 kap 2 PBL krävs det bygglov för aktuella åtgärden.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Aktuell åtgärd, tillbyggnad av enbostadshus, uppförs enligt ansökningshandlingarna i tomtgräns mot granne i norr. Tillbyggnaden sammanbyggs emellertid inte med byggnad på grannomt. Av detaljplanen framgår att byggnad får uppföras i tomtgräns och sammanbyggas med liknande byggnad, där detta prövas vara förenlig med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Detaljplanen kan läsas som om att byggnad tillåts att uppföras i gräns och även sammanbyggas. Det essentiella är huruvida placeringen överensstämmer med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. I förevarandefall sammanbyggs, som ovan nämnts, byggnaden inte med någon byggnad på grannfastighet men dock placeras tillbyggnaden i gräns och i väldigt nära anslutning till byggnad på grannfastigheten. Byggnaden på grannfastigheten är emellertid ingen del av huvudbyggnaden på den fastigheten och är därför inte likvärdig

den för bygglovsansökan nu aktuella byggnaden. Befintligt garage, som enligt ansökan ska rivas, är idag placerat med samma förhållande till gränsen mot grannen som den tilltänkta tillbyggnaden är avsett att uppföras med. Prydligheten och det ändamålsenliga bebyggandet av kvarteret kommer därmed inte i nämnvärd bemärkelse skilja efter genomförd tillbyggnad från dagens förhållanden. Avvikelsen från planen består i att sammanbyggnad inte sker på så sätt som planen antyder. Utifrån det utgångsläge som råder och som ovan redogjorts får denna avvikelse ses som liten och förenlig med planens syfte.

De av grannarna påtalade olägenheterna utgör inte betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Skäl att vägra ansökan föreligger inte.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-03-31

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Bjärred 6:25, 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, 31b §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

Med stöd av 9 kap. 40 § PBL beslutas att NN med behörighetsnummer NN, certifierad till 2022-10-19 ska vara kontrollansvarig.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Hänvisning till befintligt startbesked, beslut 2021-01-14.

Information**Beräkning av avgiften****Avgift enligt fastställd taxa**

Avgift: **9 768 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A 1.23

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande