

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Plats Kommunhuset, Stora sessionssalen
Tid Tisdagen den 28 februari 2012, kl. 18.30-21.00
Beslutande se nästa sida

Övriga deltagande se nästa sida

Utses att justera Ola Olsson
Justeringens plats Miljö- och byggförvaltningen 2012-03-06
och tid
Underskrifter Sekreterare _____ Paragrafer 16-32
Marilene Svegard
Ordförande _____
Jerry Ahlström
Justerande _____
Ola Olsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum 2012-02-28
Datum för anslags uppsättande 2012-03-08 Datum för anslags nedtagande 2012-03-29
Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggförvaltningen
Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-02-28

Beslutande

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Jerry Ahlström (M) | ordförande |
| Elisabeth Svensson (M) | 1:e vice ordförande |
| Ola Olsson (S) | 2:e vice ordförande |
| Gustaf Hamilton (M) | ledamot |
| Nils-Erik Sandelin (M) | ledamot |
| Martin Thysell (M) | ledamot, §§ 16-31 |
| Stefan Lindblad (M) | ledamot |
| Rolf Lundh (FP) | ledamot |
| Sven Bernhard Brahme (C) | ledamot |
| Cecilia Wittrock-Lindoff (M) | tjänstgörande ersättare |
| Bengt Rask (S) | tjänstgörande ersättare |
| Thomas Nilsson (M) | tjänstgörande ersättare, § 32 |

Övriga närvarande

| | |
|------------------------|---------------------|
| Thomas Nilsson (M) | ersättare, §§ 16-31 |
| Beatrice Zsoka (M) | ersättare |
| Martin Lundquist (M) | ersättare |
| Yvonne Andréasson (FP) | ersättare |
| Stig Svensson (S) | ersättare |

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Kajsa Axler | praktikant, miljökontoret, §§ 16-19 |
| Hans Boman | stadsarkitekt |
| Nicolas Cronberg | förvaltningschef |
| Michael Lavesson | ekonom, §§ 16-19 |
| Bertil Persson | stf räddningschef, §§ 16-19 |
| Ingela Pålsson | miljöinspektör, §§ 16-19 |
| Jeanette Schlaucher | miljöchef, §§ 16-19 |
| Marilene Svegard | nämndsekreterare |
| Dick Törblad | förvaltningsjurist |

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-02-28

MBN § 16

Dnr MB12-0002

Information

Ordföranden föreslår att ärende nr 13, Önnerup 10:16 läggs sist samt att ärende nr 19, Lomma 25:5 m.fl. utgår ur dagordningen. Ändringarna godkänns.

Ordföranden hälsar Kajsa Axler välkommen till sammanträdet. Kajsa Axler medges närvarorätt. Hon presenterar sig kortfattat.

Stf. räddningschefen informerar kortfattat om samverkansmötet med Staffanstorps kommun. Man tog bl.a. upp samarbetet med SOS, Region Skåne angående förbättring av rutiner för sjukvårdslarm, statistik för bränder och offensiva enheter.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-02-28

MBN § 17

Dnr MB12-0001

Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-02-28

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Redovisningen av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut läggs till handlingarna.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 18
au § 16

Dnr MB11-0006

Årsredovisning 2011 för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Förvaltningschefen och ekonomen redovisar bokslutet för miljö- och byggnadsnämnden för år 2011.

Beslutsunderlag

Sammanställning bokslut 2011
Bokslut för plan- och byggverksamheten 2011
Bokslut för miljöverksamheten 2011
Bokslut för räddningstjänsten 2011
Kommentarer till aktiviteter i miljö- och byggförvaltningens och räddningstjänstens verksamhetsplan 2011

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Redovisningen av bokslutet för år 2011 godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Redovisningen av bokslutet för år 2011 godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 19
au § 17

Dnr MB11-0006

Bokslut 2011 – framställning om resultatöverföring från 2011 till 2012

Ärendebeskrivning

Samma regler gäller för tillämpning av överföring av såväl uppkomna överskott som underskott. Huvudprincipen är att 100 % av alla uppkomna över- och underskott överföres till nästkommande budgetår. Förutsättning för överföring av ekonomiska överskott är att följande skall vara uppfyllt:

- lagreglerade krav på verksamheten
- fastställda fullmäktigemål

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2012-02-08.

Redogörelse av totala kostnader av detaljplaner i samband med nämndens förslag till överföringar daterad 2012-02-09 (enligt KS § 267)

Samtliga av miljö- och byggnadsnämndens, kommunfullmäktigemål för 2011 är uppfyllda.

Bokslut 2011 för miljö- och byggnadsnämnden redovisar en driftbudgetavvikelse, netto, med -641 tkr.

Vidare är det särskilt viktigt att inte glömma bort de öronmärkta medel som nämnden erhållit för att arbeta med planuppdrag. Detta avser följande planer, Stationsområdet (38 tkr), Borgeby (139 tkr) och Alfredshällskolan (84 tkr), beloppet inom parentes är kvarstående ej upparbetade belopp. Dessa uppgår till totalt 261 tkr.

Kommunfullmäktige kan, om särskilda skäl föreligger, göra korrigeringar och bevilja undantag från huvudregeln att hela avvikelsen exkl. kapitalkostnader skall överföras. Miljö- och byggnadsnämnden vill som sådana exempel lyfta fram följande förslag till undantag:

Miljö- och byggnadsnämnden har uttryckt viljan att färdigställa arbetet med Dp Habo camping, Dp Önnerup, upphävande av Dp Pråmlyckan samt utbrytning av Dp Havsblick vilka samtliga är planer som är ofinansierade, eller där kostnaden har överstigit budgeten. Det är politiska beslut och andra yttre omständigheter som gjort att planarbetet har dragit ut på tiden och ökat kostnaderna. Detta motsvarar ett underskott om 339 tkr.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 19 forts.
au § 17 forts.

Dnr MB11-0006

I överföringsärendet mellan 2008 och 2009 blev miljö- och byggnadsnämnden felaktigt behandlade då man istället för att överföra ett överskott som behövdes till planverksamheten täckte ett underskott hos räddningstjänstverksamheten.

Detta belopp uppgick till 350 tkr. Det är därför nu viktigt att slippa ta med sig detta underskott som uppstått med anledning av att man inte fick med sig dessa medel.

Planverksamheten har omstrukturerats för att möta kommunens behov av nya planer för främst utbyggnadsprogrammet. Utökningen av planverksamhetens kostnader ska tas ut genom debitering av dem som har nytta av planen. Några få planer får anslag från KS. Dock har vissa kostnader för att utöka och omstrukturera planverksamheten inte kunnat belasta planarbetena och därmed bidragit till ett negativt resultat för planverksamheten.

Omstruktureringskostnaden för plankontoret består i den tid som handläggarna har använt för att organisera och omstrukturera plankontoret för att möta de nya planbehoven i enlighet med kommunens utbyggnadsprogram. Nämnden har tidigare beviljats medel för att köpa in programvara och möbler för nya handläggare. Sammantaget är detta omstruktureringskostnader som varit nödvändiga för att fördubbla kommunens plankapacitet på mycket kort tid. Detta belopp är svårt att uppskatta men det rör sig om två heltidstjänster under ett halvår.

Förvaltningen föreslår att underskottet om 583 tkr inte föras över till verksamhetsåret 2012 för att inte inverka negativt på möjligheterna att leverera detaljplaner enligt kommunens utbyggnadsprogram.

| Plan- och bygg inkl nämnd | Belopp |
|--|---------------|
| Positiva budgetavvikelse angående detaljplaner, särskilda medel. Medel som ska användas till vissa detaljplaner men har använts till andra detaljplaner. Detta innebär en besparing för förvaltningen. | +261 |
| För förvaltningen kvar att hantera | -880 |
| Total budgetavvikelse | -619 |
| Ofinansierade planer | +339 |
| Fel vid tidigare överföring | +350 |
| Förslag till överföring | +70 |

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 19 forts.
au § 17 forts.

Dnr MB11-0006

| Miljökontor | Belopp |
|--|---------------|
| Budgetavvikelse exkl. kapitalkostnader | -33 |
| Förslag till undantag av överföring | 0 |
| Förslag till överföring | -33 |

| Räddningstjänst | Belopp |
|--|---------------|
| Budgetavvikelse exkl. kapitalkostnader | +11 |
| Förslag till undantag av överföring | -11 |
| Förslag till överföring | 0 |

Totalt förslag till överföring, +37 tkr.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att överföring av miljö- och byggnadsnämndens driftbudgetavvikelse för 2011 skall uppgå till +37 tkr enligt tabell ovan.

Redogörelsen av totala kostnader av detaljplaner i samband med nämndens förslag till överföringar godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att överföring av miljö- och byggnadsnämndens driftbudgetavvikelse för 2011 skall uppgå till +37 tkr enligt tabell ovan.

Redogörelsen av totala kostnader av detaljplaner i samband med nämndens förslag till överföringar godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 20
au § 18

Dnr MB12-0091

Fyllnadsval avseende uppdraget som ersättare i miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har under 2012-02-09, § 5 beslutat godkänna Yvonne Andréassons avsägelse av uppdraget som ersättare i miljö- och byggnadsnämnden.

Enligt kommunallagen 6 kap 22 § skall en nämnd välja utskott bland ledamöterna och ersättarna i nämnden. Miljö- och byggnadsnämnden har därför att utse ny ersättare i miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott efter Yvonne Andréasson för tiden till och med 2014-12-31.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Under förutsättning att kommunfullmäktiges § 5 vinner laga kraft väljs Anders Olsson (FP), Katjavägen 1, 237 35 Bjärred utses till ersättare i miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott för tiden till och med 2014-12-31.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktiges § 5 vinner laga kraft väljs Anders Olsson (FP), Katjavägen 1, 237 35 Bjärred utses till ersättare i miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott för tiden till och med 2014-12-31.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 21
au § 19

Dnr MB12-0147

Namnförslag på personer som åtar sig uppdrag i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbund

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden har att ge förslag på namn på personer som kan åta sig uppdrag till olika funktioner i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbunds styrelse.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår i första hand Jerry Ahlström (M), Oskarsfridsvägen 19, 234 35 Lomma, jerry.ahlstrom@lomma.se, tfn: 0736-67 78 32 och i andra hand Nils-Erik Sandelin, Kadettvägen 2, 237 32 Bjärred, nilserik.sandelin@lomma.se, tfn: 0765-55 21 49.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår i första hand Jerry Ahlström (M), Oskarsfridsvägen 19, 234 35 Lomma, jerry.ahlstrom@lomma.se, tfn: 0736-67 78 32 och i andra hand Nils-Erik Sandelin, Kadettvägen 2, 237 32 Bjärred, nilserik.sandelin@lomma.se, tfn: 0765-55 21 49.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 22
au § 20

Dnr MB11-1137

Förslag till verksamhetsplan för räddningstjänsten för år 2012

Ärendebeskrivning

Enligt av kommunfullmäktige fastställt styrsystem för Lomma kommun skall förvaltningschef, utifrån de uppdrag som nämnden ger i form av nämndsplan, upprätta en verksamhetsplan. Verksamhetsplanen fastställs av respektive förvaltningschef efter hörande av nämnden.

Beslutsunderlag

Förslag till verksamhetsplan för räddningstjänsten Lomma-Staffanstorp för år 2012

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden tillstyrker föreliggande förslag till verksamhetsplan.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden tillstyrker föreliggande förslag till verksamhetsplan för räddningstjänsten Lomma-Staffanstorp för 2012.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 23
au § 21

Dnr MB12-0005

Aktuellt planläge februari 2012

Ärendebeskrivning

Planlägeslistan har uppdaterats.

Beslutsunderlag

Planlägeslista för februari med kartbilaga

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Redovisning av planlägeslistan godkänns och listan översänds till kommunstyrelsen och tekniska nämnden för kännedom.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Redovisning av planlägeslistan godkänns och listan översänds till kommunstyrelsen och tekniska nämnden för kännedom.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 24
au § 22

Dnr MB10-0314

Uppföljning av handlingsplan för intern kontroll för miljö- och byggförvaltningen 2011

Ärendebeskrivning

Enligt gällande reglemente för intern kontroll i Lomma kommun åligger det nämnden att för varje budgetår fastställa en plan för uppföljning av den interna kontrollen. Kontrollplan för nästkommande år skall antas i anslutning till budgetförslaget, dvs. normalt i augusti. Uppföljningen av kontrollplanen skall avrapporteras i samband med årsbokslutet.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2010-04-27 under § 51 att anta följande internkontrollplan för år 2011:

- *Bygglovsintäkter*: Att beslutade bygglov faktureras i rätt tid.
- *Avslagsbeslut skall uppfylla kraven i 20 § förvaltningslagen, FL, (Krav på motivering)*: Granskning av avslagsbeslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2012-02-06
Internkontrollplan för 2011 samt kontrollrapporter från kontrollansvariga

Vid en genomgång av fakturerade bygglovsintäkter för 2011 (stickprov vart 50) konstaterades att rutinen fungerar som tänkt. Alla bygglovsintäkter faktureras kontinuerligt efter det att beslut fattats. Fakturorna skickas sedan ut två gånger per månad i enlighet med kommunens rutiner.

Vid stickprovskontroll (vart 5 avslagsbeslut) konstaterades att alla beslut var väl motiverade i enlighet med kraven i 20 § förvaltningslagen.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Föreliggande uppföljning av handlingsplan för intern kontroll för miljö- och byggförvaltningen godkänns och rapporteras till kommunstyrelsen:

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Föreliggande uppföljning av handlingsplan för intern kontroll för miljö- och byggförvaltningen godkänns och rapporteras till kommunstyrelsen:

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 25
au § 23

Dnr MB12-0169

Förslag till nämndsplan för miljö- och byggnadsnämnden för år 2013

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har fastställt övergripande mål och riktlinjer för Lomma kommun. Enligt dessa skall varje nämnd fastställa en nämndsplan i vilken anges vad som skall uppnås för att nämnden skall uppfylla vad som åligger den enligt lag och enligt kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens beslut.

Nämndsplanen skall fungera som ett verksamhetsuppdrag, som arbetas fram under budgetprocessen och ligger till grund för budgeten.

Beslutsunderlag

Förslag till nämndsplan från ordföranden

Arbetsutskottets handläggning

Förslag till nämndsplan diskuteras.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden översänder föreliggande förslag till nämndsplan för 2013 till kommunstyrelsen för hörande.

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Ordföranden föreslår under mål 3.4 att minst 20% av alla ärenden skall hanteras via e-tjänster senast årsskiftet 2013/14.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden översänder till kommunstyrelsen för hörande föreliggande förslag till nämndsplan för 2013 med ovanstående ändring.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 26
au § 25

Dnr MB11-0733

Lomma 31:8, Poppelgatan 21. Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser tidsbegränsat bygglov t o m 2016-07-31 (5 år) för idrottsändamål, kampsport, i befintliga industrilokaler. Lokalerna bibehålls huvudsakligen i befintligt skick, men kompletteras med två hygienutrymmen varav ett utgör tillgänglighetsanpassat WC, samt innerväggar enligt redovisning i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-01-31

Förutsättningar

Lomma 31:8 är belägen inom detaljplanelagt område.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, 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 skall 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 planlighet 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 en sökt åtgärd uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap 30 och 31 b §§ 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 fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 26 forts.
au § 25 forts.

Dnr MB11-0733

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

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

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 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 skall hinder mot tillgänglighet till, eller användbarhet av, lokaler dit allmänheten har tillträde dock alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Syftet med bestämmelsen i 9 kap 33 § PBL är främst att medge utnyttjande av mark, som på längre sikt skall utnyttjas för annat ändamål än det som ansökan om tidsbegränsat lov avser.

Enligt för området gällande detaljplan får den aktuella fastigheten användas endast för industriändamål. Industriverksamheten är inte begränsad till vissa sorters industrier, t ex icke störande industrier.

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

Remisser och grannhöranden

Räddningstjänsten erinrar om verksamhetens olämpliga placering invid en seveoanläggning samt att brandskyddsdocumentation kommer att krävas.

Ägarna till grannfastigheterna har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga erinringar mot den föreslagna åtgärden har inkommit.

Bedömning

Den tilltänkta åtgärden är bygglovpliktig enligt bestämmelsen i 9 kap 2 § PBL.

Om någon vill utnyttja en fastighet för ett i detaljplanen ej avsett ändamål kan avvikelserna inte betraktas som en sådan liten avvikelse från detaljplanen och förenlig med dess syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL. Hinder föreligger därför mot

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 26 forts.
au § 25 forts.

Dnr MB11-0733

att meddela permanent bygglov för verksamheten. Fråga är då om ett tidsbegränsat bygglov kan meddelas i enlighet med ansökan.

Även om tidsbegränsat bygglov får medges fastän åtgärden strider mot 9 kap PBL kan man vid prövningen inte bortse från de faktorer som enligt dessa kapitel skall tillmätas betydelse.

Fråga om etablering av liknande verksamhet inom samma planområde och med samma planbeteckning har varit föremål för miljö- och byggnadsnämndens prövning i juni 2009. Nämnden beslutade vid detta tillfälle att medge tidsbegränsat bygglov för verksamheten. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avgjorde ärendet genom beslut den 12 januari 2011. Som grund för beslutet anfördes i huvudsak följande (angivna lagrum avser PBL i dess tidigare lydelse):

”Enligt 8 kap. 11 § PBL ska en ansökan om bygglov till åtgärder inom områden som omfattas av detaljplan bifallas bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ PBL. Kan ett sådant lov inte lämnas enligt dessa bestämmelser, kan ett tidsbegränsat bygglov bli aktuellt enligt 8 kap. 14 § PBL. Som en praktisk-ekonomisk förutsättning för att lämna ett tidsbegränsat bygglov krävs att själva åtgärden är tillfällig. I praxis har framhävts att bestämmelsen i 8 kap. 14 § PBL inte är avsedd för att lämna bygglov till planstridiga åtgärder som är av mer eller mindre permanent natur. I RÅ 1994 ref 13 har regeringsrätten anförts att åtgärdens provisoriska karaktär måste framstå som reell med hänsyn till dess syfte och de tekniska och ekonomiska möjligheterna att återgå till ett planenligt användningssätt.

Enligt länsstyrelsens mening är det av vikt att den aktuella fastigheten med tiden får en användning som är i enlighet med detaljplanens intentioner. Permanent placering av friskvårdsanläggningar inom områden där det förekommer bl.a. hårdkromverk och kemikalieindustri kan inte anses lämplig. De planenliga industriverksamheterna kan t.ex. bli belagda med restriktioner med hänsyn till skyddsavstånd till friskvårdsverksamheten. Ett tidsbegränsat bygglov för friskvårdsanläggning fram till 2014 får dock anses godtagbart mot bakgrund av de goda tekniska och ekonomiska möjligheterna att återgå till ett planenligt användningssätt i form av industri. Skäl får anses föreligga att tillåta ett tidsbegränsat bygglov enligt ansökan. Överklagandet ska därmed avslås.”

I samma byggnad som den som nu är aktuell för etablering av idrottsverksamhet finns redan en annan idrottsverksamhet som beviljats tidsbegränsat bygglov.

Med hänsyn till nämndens tidigare ställningstaganden och till det slut till vilket länsstyrelsen kommit vid överprövning av det ovan nämnda beslutet finns inte anledning att nu göra en annan bedömning än den som gjorts av länsstyrelsen.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 26 forts.
au § 25 forts.

Dnr MB11-0733

Avseende de krav som ställs i 8 kap 1 § PBL, angående byggnads lämplighet samt tillgänglighet, bedöms dessa krav som uppfyllda i förslaget. De invändiga ändringar som görs bedöms lätt kunna återställas, så att byggnaden återgår till befintligt skick.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd 9 kap 20 och 33 §§ PBL beviljas tidsbegränsat bygglov att gälla i fem år fr o m beslutsdatum.

Kontrollansvarig skall vara Ulf Svensson.

Yrkanden

Gustaf Hamilton (M) med instämmande av Martin Thysell (M) yrkar avslag på bygglovsansökan.

Ordföranden yrkar på bifall i enlighet med arbetsutskottets förslag till beslut.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden antar ordförandens yrkande.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd 9 kap 20 och 33 §§ PBL beviljas tidsbegränsat bygglov att gälla i fem år fr o m beslutsdatum.

Kontrollansvarig skall vara Ulf Svensson.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 26 forts.
au § 25 forts.

Dnr MB11-0733

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

| | |
|--|----------|
| Bygglöv, tekniskt samråd, | |
| startbesked tillsyn och kontroll | 14 388:- |
| Grannhöranden | 2 396:- |
| Lagstadgat kungörande i Post- och inrikes tidningar | 340:- |
| Summa | 17 124:- |

Faktura översänds separat

Upplysningar

- Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas bland annat om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked enligt ovan. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits. Ni kommer att bli kallad till sådant samråd.
- Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Enligt 10 kap 9 § PBL skall det, för den kontroll som avses i 9 kap 5 § PBL, finnas en eller flera kontrollansvariga.
- Enligt 10 kap 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk, i de delar som omfattas av ett startbesked, förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.
Frågan om utfärdande av slutbesked, kommer att prövas när undertecknad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.
- Bygglovet innebär inte en ovillkorlig rätt att utföra det som avses med lovet. Ianspråktagandet av lokalen kan vara beroende av civilrättsliga avtal/överenskommelser mellan Er och ägaren till Lomma 31:8. Om det inte framgår av ev. avtalstext vilka åtgärder Ni har rätt att utföra bör Ni ta kontakt med fastighetens ägare i denna fråga.
- Bygglovet befriar Er inte från skyldigheter enligt annan lagstiftning. Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni därför skyldig att söka sådana.

Forts.

Utdragsbestyrkande

| | |
|---|------------|
| Miljö- och byggnadsnämnden | 2012-02-28 |
| Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott | 2012-02-14 |

MBN § 26 forts.
au § 25 forts.

Dnr MB11-0733

- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Reservation

Gustaf Hamilton (M) och Martin Thysell (M) reserverar sig mot beslutet.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 27
au § 27

Dnr MB11-0695

Lomma 21:4 och 21:5, Prästbergavägen 111. Bygglov för enbostadshus

Ärendebeskrivning

På två mycket långsmala, intill varandra liggande fastigheter (vardera fastigheten om ca 9 m x 60 m) avses enligt bygglovsansökan att uppföras ett enbostadshus, som placeras över fastigheternas gemensamma gräns i nord-sydlig riktning. (Fastigheterna har samma ägare.) Tomterna är belägna i Lilla Lomma. De nås via skaft från Prästbergavägen, då de är placerade innanför bostadsfastighet som ligger ut mot Prästbergavägen. Mot norr och väster gränsar fastigheterna mot strandkyddat område (Stora Oskarsfridsdammen), men omfattas själva inte av strandkydd. Befintliga byggnader, två sammanbyggda bostadshus samt två uthus som finns på fastigheterna idag, rivs. Enligt ansökan placeras huset med ett avstånd om 4,0 m till fastighetsgräns mot väster (mot Lomma 21:83) samt 3,9 m till fastighetsgräns mot öster (mot Lomma 21:10). Det nya huset kommer att ha en byggnadsarea (BYA) om ca 230 kvm. Som fasadmateriell föreslås liggande träpanel som målningsbehandlas i ljusgrå kulör. Som takbeläggning föreslås svarta betongpannor.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och bygghuset 2012-02-04

Förutsättningar

Lomma 21:4 och 21:5 är belägna utom detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

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

Enligt 9 kap 31 § 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 och 8 kap. 1– 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 27 forts.
au § 27 forts.

Dnr MB11-0695

lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

Enligt 4 kap 2 § PBL skall kommunen, i vissa fall, genom detaljplaneförfarande pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning.

Enligt 8 kap 1 § PBL skall en byggnad

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

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden.

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

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Enligt programmet utgör bebyggelsen i Lilla Lomma en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaderna på Lomma 21:4 och 21:5 är dock inte utpekade som kulturhistoriskt bevarandevärda eller som värdefull bebyggelse. Enligt programmet ska ny bebyggelse i området anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller t ex volym, proportioner, skala och takvinklar. Även uthusen är av betydelse för miljöns karaktär, och de bör bevaras och underhållas.

Remisser och grannhöranden

Tekniska förvaltningen, avdelningen för trafikteknik; ingen erinran mot åtgärden i ärendet.

Tekniska förvaltningen, VA-kontoret; erinrar om att dagvatten behöver infiltreras på tomtmark.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 27 forts.
au § 27 forts.

Dnr MB11-0695

Berörda grannar (Lomma 21:6, 21:9, 21:10, 21:34, 21:83 och 21:86) har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Vid detta första grannehörande har ägarna på fastigheten Lomma 21:83 inkommit med erinran avseende placeringen. De anför att de inte vill att byggnaden ska placeras närmre deras tomtgräns än 4,5 m.

Kommunikation med sökanden

Grannars yttrande kommunicerades med sökanden via skrivelse daterad 2011-12-13. Sökanden har därefter reviderat husets placering, så att avstånd mot väster, mot Lomma 21:83, är 4,0 m.

Därefter har nytt grannehörande skickats ut, men endast till de ägare vars fastigheter byggnaden placerades närmre genom justeringen (Lomma 21:9 samt 21:10). Ingen erinran vid det andra grannehörandet har inkommit.

Bedömning

Reglerna i 4 kap 2 § PBL rör de olika förutsättningar för vilka det finns krav på reglering med detaljplan. Dessa regler rör normalt inte uppförande av nytt bostadshus som ersätter befintligt bostadshus på redan etablerad tomtplats inom sammanhållnen bebyggelse. Det finns inte anledning att i detta fall göra en annan bedömning. Åtgärden är inte av sådan omfattning att den behöver föregås av detaljplaneläggning. Några områdesbestämmelser har inte utfärdats för det aktuella området.

Utom detaljplanelagt område finns ingen generell bestämmelse avseende avstånd till tomtgräns; avstånd om 4,5 m till gräns kan endast anses utgöra ett riktvärde. Med tanke på tomternas smala beskaffenhet, som innebär att även ett – som i aktuellt fall – mycket långsmalt bostadshus är svårplacerat, bedöms 4,0 m till gräns mot väster samt 3,9 m till gräns mot öster som godtagbara avstånd.

Gathuset utmed Prästbergavägen har nästan uteslutande fasader av tegel eller puts. Träpanel som fasadmateriel förekommer dock inom bebyggelsen i Lilla Lomma, t ex på villor som inte utgör gathus längs Prästbergavägen. Det föreslagna fasadmaterialet (liggande träpanel) bedöms, med tanke på husets tillbakadragna placering i förhållande till Prästbergavägen, som tillräckligt väl anpassat till befintlig bebyggelse för att inte strida mot riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet. Utuset anses hålla så låg standard att det inte heller bedöms strida mot riktlinjerna att riva dessa. (Att fastigheterna ligger utom detaljplan innebär dessutom att det inte krävs rivningslov för rivning av byggnader.) Den tilltänkta byggnaden har anpassats till omgivningen på sådant sätt att kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 § är uppfyllda. Även tillämpbara utformnings- och anpassningskrav i 8 kap PBL är uppfyllda.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 27 forts.
au § 27 forts.

Dnr MB11-0695

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

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

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

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

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

Kontrollansvarig skall vara Egon Svantesson.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

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

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

Kontrollansvarig skall vara Egon Svantesson.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

| | |
|--|----------|
| Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll | 36 701:- |
| Grannhörande | 3 595:- |
| Lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes Tidningar | 340:- |
| Summa | 40 636:- |
| Faktura översänds separat | |

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 27 forts.
au § 27 forts.

Dnr MB11-0695

Upplysningar

- Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett **startbesked** godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas bland annat om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen samt om ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd. Den lov- givna åtgärden får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked enligt ovan. Sådant besked ges normalt efter det att **tekniskt samråd** avhållits. Ni kommer att bli kallad till sådant samråd.
- Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Enligt 10 kap 9 § PBL skall det, för den kontroll som avses i 9 kap 5 § PBL, finnas en eller flera **kontrollansvariga**.
- Enligt 10 kap 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk, i de delar som omfattas av ett startbesked, förrän byggnadsnämnden har gett ett **slutbesked**, om nämnden inte beslutar annat.
- Frågan om utfärdande av slutbesked, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.
- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.
- Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.
- 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.
- Det krävs inte rivningslov för att riva hel byggnad eller del av den utanför detaljplanelagt område.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 28
au § 28

Dnr MB11-1111

Borgeby 5:5, Balshögsvägen 2A. Ansökan om förhandsbesked om lokalisering av enbostadshus samt avstyckning

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om lokalisering av enbostadshus samt avstyckning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-01-13

Förutsättningar

Enligt 9 kap 17-18 §§ plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om huruvida en byggnadsåtgärd över huvud kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Enligt 9 kap 34 § PBL skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden 1) uppfyller kraven i 2 kap PBL, 2) inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § PBL, 3) inte strider mot områdesbestämmelser och 4) uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10--18 §§ PBL.

Enligt 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL skall markområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Enligt 2 kap 2 § PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl a bebyggelse och grönområden. Bestämmelsen gäller även vid byggnadsnämndens prövning av ansökningar om bygglov och förhandsbesked.

Enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, skall prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bl a ny sammanhållen bebyggelse och för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 28 forts.
au § 28 forts.

Dnr MB11-1111

Borgeby 5:5 är beläget inom område som i kommunens översiktsplan (antagen 2011) är utpekad som odlingslandskap. Marken är klassad med bördighetsklass 8, där 10 är det högsta. Kommunfullmäktige har i översiktsplanen uttalat att nybebyggelse på landsbygden bör undvikas såvida inte särskilda skäl föreligger. I förslaget till ny översiktsplan kvarstår denna bedömning.

Av kommunens översiktsplan framgår också att området har mycket höga naturmiljövärden. Området är av riksintresse för naturmiljövården, samt ligger inom riksintresse för kustzonen. Området har höga kulturmiljövärden, det ligger inom ett regionalt kulturmiljöstråk och gränsar till riksintresse för kulturmiljövården.

I kommunens översiktsplan, antagen 2011, nämns inställningen till ny bebyggelse på landet vid flera tillfällen:

- Under rubriken Planförslag mark: "översiktplanen är mycket restriktiv mot ny bebyggelse på landsbygden om det inte finns en direkt koppling till jordbruksnäringen".
- Under rubriken Planer och bestämmelser: "Ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna i kommunen bör undvikas såvida det inte finns synnerliga skäl för denna".

Bedömning

Borgeby 5:5, är, som ovan framgått, belägen inom område som utgörs av odlingslandskap. Det finns inte några kommunala planer att ändra denna användning. Uppförande av ett nytt bostadshus på den aktuella fastigheten skulle medföra ett olämpligt utnyttjande av marken och motverka en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Bebyggande av fastigheten i enlighet med ansökan skulle därför strida mot kraven i 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL.

Med hänsyn till att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse är det nödvändigt att en eventuell framtida ändring av markanvändningen och eventuell byggande av nya bostadshus inom området föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL. Det har inte visats att det finns några särskilda skäl att i just detta ärende göra en annan bedömning och att pröva tillkomsten av ny bebyggelse efter ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Ny bebyggelse utanför detaljplanerat område bör föregås av särskild prövning, först inom ramen för översiktsplanen, därefter detaljplanering.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 28 forts.
au § 28 forts.

Dnr MB11-1111

Mot bakgrund av det anförda finner nämnden att förutsättningar saknas att meddela positivt förhandsbesked.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 2 kap 2, 4 och 5 §§, samt 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för ett nytt enbostadshus med placering på Borgeby 5:5. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 2 kap 2, 4 och 5 §§, samt 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för ett nytt enbostadshus med placering på Borgeby 5:5. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Avslag förhandsbesked utom
detaljplanelagt område 4 400:-
Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 29
au § 29

Dnr MB11-1135

Borgeby 5:9, Balshögsvägen 10. Ansökan om förhandsbesked om lokalisering av enbostadshus

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om lokalisering av enbostadshus.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-01-13

Förutsättningar

Enligt 9 kap 17-18 §§ plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om huruvida en byggnadsåtgärd över huvud kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Enligt 9 kap 34 § PBL skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden 1) uppfyller kraven i 2 kap PBL, 2) inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § PBL, 3) inte strider mot områdesbestämmelser och 4) uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10--18 §§ PBL.

Enligt 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL skall markområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Enligt 2 kap 2 § PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl a bebyggelse och grönområden. Bestämmelsen gäller även vid byggnadsnämndens prövning av ansökningar om bygglov och förhandsbesked.

Enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, skall prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bl a ny sammanhållen bebyggelse och för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 29 forts.
au § 29 forts.

Dnr MB11-1135

Borgeby 5:9 är beläget inom område som i kommunens översiktsplan (antagen 2011) är utpekad som odlingslandskap. Marken är klassad med bördighetsklass 8, där 10 är det högsta. Kommunfullmäktige har i översiktsplanen uttalat att nybebyggelse på landsbygden bör undvikas såvida inte särskilda skäl föreligger.

Av kommunens översiktsplan framgår också att området har mycket höga naturmiljövärden. Området är av riksintresse för naturmiljövärden, samt ligger inom riksintresse för kustzonen. Området har höga kulturmiljövärden, det ligger inom ett regionalt kulturmiljöstråk och gränsar till riksintresse för kulturmiljövärden.

I kommunens översiktsplan, antagen 2011, nämns inställningen till ny bebyggelse på landet vid flera tillfällen:

- Under rubriken *Planförslag mark*: ”översiktplanen är mycket restriktiv mot ny bebyggelse på landsbygden om det inte finns en direkt koppling till jordbruksnäringen”.
- Under rubriken *Planer och bestämmelser*: ”Ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna i kommunen bör undvikas såvida det inte finns synnerliga skäl för denna”.

Bedömning

Borgeby 5:9, är, som ovan framgått, belägen inom område som utgörs av odlingslandskap. Det finns inte några kommunala planer att ändra denna användning. Uppförande av ett nytt bostadshus på den aktuella fastigheten skulle medföra ett olämpligt utnyttjande av marken och motverka en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Bebyggande av fastigheten i enlighet med ansökan skulle därför strida mot kraven i 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL.

Med hänsyn till att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse är det nödvändigt att en eventuell framtida ändring av markanvändningen och eventuell byggande av nya bostadshus inom området föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL. Det har inte visats att det finns några särskilda skäl att i just detta ärende göra en annan bedömning och att pröva tillkomsten av ny bebyggelse efter ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Ny bebyggelse utanför detaljplanerat område bör föregås av särskild prövning, först inom ramen för översiktsplanen, därefter detaljplanering.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 29 forts.
au § 29 forts.

Dnr MB11-1135

Mot bakgrund av det anförda finner nämnden att förutsättningar saknas att meddela positivt förhandsbesked.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 2 kap 2, 4 och 5 §§, samt 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för ett nytt enbostadshus med placering på Borgeby 5:9. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 2 kap 2, 4 och 5 §§, samt 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för ett nytt enbostadshus med placering på Borgeby 5:9. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Avslag förhandsbesked utom
detaljplanelagt område 4 400:-
Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 30
au § 30

Dnr MB11-0484

Borgeby 17:164, Domedejlavägen 4, Bjärred. Bygglov för tillbyggnad av skola

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av skola med undervisningslokaler, matsal, m.m. Tillbyggnaden sker med utsida i samma manér som befintliga lokaler.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-02-01, tillägg 2012-02-09

Förutsättningar

Detaljplan 04/03, laga kraft 2004-06-04

Översiktsplan 2000 för Lomma kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-03.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24.

Enligt 8 kap 11 § första stycket plan- och bygglagen, PBL, skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning bl.a. att åtgärden inte strider mot för området gällande detaljplan och att åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1 och 2 §§ PBL.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl.a. inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Remisser och grannhöranden

Eftersom åtgärden inte bedöms strida mot bestämmelserna i detaljplanen är inga grannar hörda.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 30 forts.
au § 30 forts.

Dnr MB11-0484

Bedömning

Åtgärden innebär ingen avvikelse mot gällande detaljplan.

Åtgärden innebär att skolan byggs till med liknande utvändiga manér som befintliga byggnader.

Åtgärden uppfyller tillämpliga krav i 2 kap samt 3 kap 1 och 2 §§ PBL.

Tillägg 2012-02-09:

Enligt särskild skrivelse inkommen 2012-02-08 finns på befintlig parkering 106 P. Enligt Boverkets riktlinjer är behovet 85 P efter tillbyggnaden. Behovet bedöms vara tillgodosett utan särskilda åtgärder.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Bygglov beviljas med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Åtgärden sker i enlighet med gällande detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Bygglov beviljas med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Åtgärden sker i enlighet med gällande detaljplan.

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för

| | |
|-------------|----------|
| Bygglov | 24 000:- |
| Bygganmälan | 44 000:- |
| Summa | 68 000:- |

Faktura översänds separat

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum enligt 8 kap 33 § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande

| | |
|---|------------|
| Miljö- och byggnadsnämnden | 2012-02-28 |
| Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott | 2012-02-14 |

MBN § 30 forts.
au § 30 forts.

Dnr MB11-0484

Uppllysningar

- Bygglövsbeslutet befriar er inte från skyldigheter enligt annan lagstiftning.
- Enligt lagen om kulturminnen m.m. 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.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31
au § 31

Dnr MB11-0990

Lomma 33:50, Centrumgatan. Bygglov för flerbostadshus med butiker i bottenvåningen

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser såväl flerbostadshus med butikslokaler i bottenvåningen som garage i källaren på Lomma 33:11 och 33:20.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-02-07

Förutsättningar

Lomma 33:50, m.fl. är belägna inom detaljplanelagt område.
För området gäller detaljplan 07/02, laga kraft 2007-03-16.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs bygglov för 1) nybyggnad, 2) tillbyggnad, och 3) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 6 kap 3 § PBF krävs, i områden som omfattas av en detaljplan, bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar.

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

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31 forts.
au § 31 forts.

Dnr MB11-0990

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

Enligt 2 kap 8 § skall byggnadsverk som placeras under markytan i skäligen omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

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

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

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

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

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31 forts.
au § 31 forts.

Dnr MB11-0990

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

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att 1) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, 2) betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 3) det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

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

Kommunikation

Då åtgärderna bedöms ske i enlighet med detaljplanen och dess syften, inklusive kvalitetsprogram har grannar ej hörts.

Bedömning

Förslaget innebär att på plankartan föreskrivet antal våningar överskrids i kvarters nordöstra och sydöstra hörn. Enligt planbestämmelserna: *Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnadens utseende och funktion må, efter miljö- och byggnadsnämndens prövning, utskjuta framför den fasad respektive det takplan som bestämmelse och karta anger.* Förslaget bedöms uppfylla planen och dess syfte.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31 forts.
au § 31 forts.

Dnr MB11-0990

Förslaget innebär att på plankartan föreskriven maximal area för takvåning överskrids, 58% av byggnadsarean utnyttjas mot tillåtna 50%. Enligt planbestämmelserna: *Utöver högsta antal våningar får inredd vind eller en indragen takvåning anordnas. Eventuell takvåning indrages från allmän plats och får omfatta högst 50% av byggnadsarean (BYA) eller därutöver med ett omfång som prövas lämpligt av miljö- och byggnadsnämnden.* Enligt särskild redogörelse i ansökan upptar takvåningen 54% av byggnadsarean. Förslaget bedöms uppfylla planen och dess syfte.

Förslaget innebär att kvarteret bebyggs i sin helhet i bottenvåning och med flerfamiljshus längs kvarterets periferi, utom mot söder där en öppning finns för ökat ljusinsläpp och visuell kontakt med insidan. Inne i kvarteret, på plan 2 uppförs en trädgårdsanläggning som erbjuder uteplatser och lekutrymmen. Fasadmateriell mot allmän plats är i huvudsak flammigt tegel i olika nyanser och med inslag av vit puts för att markera trapphusen. Torn mot nordost i säckskurad vit puts. Fasadmateriell mot innergård är slammat tegel i ljus kulör. Balkongräcken och räcken utanför s.k. fransk balkong utförs av brännlackerad aluminium. Sockel och omfattningar kring entréer av natursten. Sockelvåningen med fogar med avvikande mörk kulör. Våningen har också inslag av indragen mur, recesser, som kan markera plats för framtida skyltning. Avsikten är att byggherren tillsammans med plan- och byggkontoret under byggskedet i detalj utformar inslag av mönstermurning, t.ex. i form av rullskift, kring entréer, bl.a. Från marken synliga delar av takvåningen med fasader av ljusa fasadskivor, tak av papp och plåt.

Planens krav och bestämmelser angående byggnaders utformning mot allmän plats bedöms vara uppfyllda.

Hur parkeringsbehovet ska tillgodoses anges i planbeskrivningen. Denna modell får ses som ett översiktligt sätt att tillgodose behovet. I ett senare skede har Lomma kommun utarbetat en redovisning hur parkeringsbehovet ska tillgodoses för hela Lomma centrum. Denna ”norm” har sedan ingått i de exploateringsavtal som tecknats med byggherrarna i området. För detta kvarter gäller därför: *Parkering för de boende i Lomma 33:15 (Hus A), Lomma 33:50 (Hus C) och Lomma 33:51 (Hus B) anordnas i källaren på Hus C. Parkering för besökande till butiker m.m. inom området Lomma centrum anordnas på flera ställen, totalt 300 p-platser. De som arbetar inom området får parkera utanför detta.* Ansökan redovisar 119 p-platser i källaren. Totalt behov för Hus A-C är 18+11+59 = 88p. I markplanet redovisas plats för 50 bilar.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31 forts.
au § 31 forts.

Dnr MB11-0990

Gällande parkeringsnorm för Lomma 33:50 (Hus C) bedöms vara uppfyllt.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda genom särskilt rum för avfallshantering, dels för de boende, dels för butikslokaler.

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

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

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL beviljas sökt bygglov för uppförande av/tillbyggnad av flerbostadshus med butiker i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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

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

Kontrollansvarig: Jan Johansson, Midroc Project Management, Jungmangatan 12, 21119 Malmö

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Stadsarkitekten redogör kortfattat för ärendet och informerar nämnden om att avgiften efter kontroll av areorna höjts.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL beviljas sökt bygglov för uppförande av/tillbyggnad av flerbostadshus med butiker i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 31 forts.
au § 31 forts.

Dnr MB11-0990

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

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

Kontrollansvarig: Jan Johansson, Midroc Project Management, Jungmangatan 12,
211 19 Malmö

Avgift korrigerad 2012-02-28

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll 529 693:-

Kostnad för lagstadgat kungörande i

Post- och Inrikes Tidningar 340:-

Summa 530 033:-

Faktura översänds separat

Upplýsningar

- Den/de lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.
- Allt dagvatten skall i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt på grund av markförhållandena skall åtgärder vidtas för att hindra att vattenavrinningen från fastigheten orsakar skador. Detta kan exempelvis ske genom anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.
- 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.
- 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.
- De **tekniska** egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 32
au § 26

Dnr MB11-0498

Önnerup 10:16. Ansökan om förhandsbesked i fråga om bygglov för enbostadshus

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked i fråga om bygglov för uppförande av enbostadshus för fritidsboende på rubricerad fastighet. Den del av fastigheten som avses med ansökan, fastighetens sydvästra del, har tidigare varit bebyggd med ett enkelt fritidshus, ett uthus samt två mindre bodar, samtliga byggnader i mycket dåligt skick. Byggnationen har benämnts "Fristunden". Den tillänkta byggnaden är enligt ansökan tänkt som en ersättningsbyggnad för "Fristunden". Kommunens flygfoto över området visar att byggnader fortfarande fanns uppförda i den aktuella delen av fastigheten vid tillfälle för flygfotograferingen år 2002 samt 2004. På flygfoto från 2008 är byggnaderna däremot avlägsnade.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-02-02
Fotografier från kommunens centralarkiv över det avlägsnade byggnadsbeståndet.

I ansökningshandlingarna är ersättningsbyggnaden redovisad som en rektangel om 12 m x 10 m, dvs den upptar 120 kvm. Den föreslagna placeringen är ca 35 m från fastighetsgräns mot sydväst.

Fastighetsgränsen mot sydväst löper parallellt med strandlinjen, drygt 10 m från havet, och den aktuella delen av fastigheten omfattas av strandskydd. Sökanden avser att inkomma med ansökan om strandskyddsdispens efter slutlig behandling av förhandsbeskedet.

De ursprungliga byggnaderna låg grupperade inom 30 m från fastighetsgräns mot sydväst. Av kommunens baskarta framgår ungefärlig storlek på de tidigare byggnaderna; det tidigare fritidshuset hade en area om ca 32 kvm. Uthuset var ca 25 kvm och de bägge bodarna var ca 7 kvm respektive ca 5 kvm. Totalt upptog byggnaderna därmed ca 70 kvm.

Fastigheten är belägen utom detaljplanlagt område, men planuppdrag för den aktuella delen av Önnerup föreligger. Enligt pågående planarbete är den avsedda delen av fastigheten belägen inom allmän platsmark, naturområde. (Planen är f.n. i utställningsskedet.)

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 32 forts.
au § 26 forts.

Dnr MB11-0498

Förutsättningar

I detta ärende skall, enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), reglerna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10) tillämpas vid bedömningen av sökta åtgärder. Nedan angivna lagrum avser därför reglerna i sistnämnda lag.

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, på ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 5 kap 1 § 2 PBL skall prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bland annat ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

För området mellan Lomma och Bjärred gäller fördjupad översiktsplan, Kustzonen. Enligt denna skall ingen ytterligare bostadsbebyggelse tillkomma utöver ersättningsbebyggelse eller i sammanhang med jordbrukets byggnader. Alla bebyggelseförändringar i området skall föregås av prövning i detaljplan. Vidare bör inga ytterligare avstyckningar inom bebyggelseområdena medges.

Bedömning

Enligt den fördjupade översiktsplanen avses inte ytterligare bostadsbebyggelse utöver redan detaljplanelagd komma till stånd i området, om det inte rör sig om ersättningsbyggnader eller jordbrukets byggnader.

Den föreslagna byggnaden är ca 50 kvm större än tidigare byggnader tillsammans och även placeringen avviker från det ursprungliga byggnadsbeståndets. Om skillnaden i storlek, placering och standard mellan ursprunglig och föreslagen byggnad är avsevärd kan avvikelserna anses som så stora att den tilltänkta byggnaden inte kan betraktas som en ersättningsbyggnad, vilken i huvudsak ska vara en likadan byggnad som den som ska ersättas. Eftersom, i aktuellt fall, varken placering, storlek, standard (som kan förväntas på en nyuppförd bostadsbyggnad) och inte heller antal byggnader på tomten stämmer överens, bedöms det inte vara fråga om en ersättningsbyggnad. Uppförande av ny bostadsbebyggelse måste föregås av detaljplaneförfarande för sådan markanvändning som

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 32 forts.
au § 26 forts.

Dnr MB11-0498

ansökan avser, på sätt som framgår av 5 kap 1 § 2 PBL. Även avseende avstyckningar i området, vilket åtgärden förutsätter, uttalas i den fördjupade översiktsplanen att så inte bör medges. Negativt förhandsbesked skall därför meddelas.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 8 kap 34 § och 5 kap 1 § 2 PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för enbostadshus för fritidsboende.

Yrkanden

Sven Bernhard Brahme (C) yrkar på positivt förhandsbesked.

Ordföranden yrkar på negativt förhandsbesked i enlighet med arbetsutskottets förslag till beslut.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden antar ordförandens yrkande.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 8 kap 34 § och 5 kap 1 § 2 PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för enbostadshus för fritidsboende.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-14

MBN § 32 forts.
au § 26 forts.

Dnr MB11-0498

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för
Förhandsbesked utom detaljplan: 3 750:-
Summa 3 750:-
Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Reservation

Sven Bernhard Brahme (C) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

Jäv

På grund av jäv deltog inte Martin Thysell (M) i handläggningen.

Utdragsbestyrkande