

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Plats Stora sessionssalen, Kommunhuser
Tid Tisdagen den 11 december 2012, kl. 17.30-18.30
Beslutande se nästa sida

Övriga deltagande se nästa sida

Utses att justera Bengt Rask
Justeringens plats Miljö- och byggförvaltningen 2012-12-18
och tid
Underskrifter Sekreterare _____ Paragrafer 168-179
Marilene Svegard
Ordförande

Jerry Ahlström/Elisabeth Svensson
Justerande

Bengt Rask

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum 2012-12-11
Datum för anslags uppsättande 2012-12-20 Datum för anslags nedtagande 2013-01-10
Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggförvaltningen
Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

Beslutande

Jerry Ahlström (M)	ordförande, §§ 168-178
Elisabeth Svensson (M)	1:e vice ordförande, §§ 168-178
	ordförande, § 179
Helena Jönsson (S)	2:e vice ordförande
Janeric Seidegård (M)	ledamot
Martin Thysell (M)	ledamot
Stefan Lindblad (M)	ledamot
Cecilia Wittrock-Lindoff (M)	ledamot
Rolf Lundh (FP)	ledamot
Sven Bernhard Brahme (C)	ledamot
Bengt Rask (S)	ledamot
Thomas Nilsson (M)	tjänstgörande ersättare
Peter Davidsson (M)	tjänstgörande ersättare, § 179

Övriga närvarande

Peter Davidsson (M)	ersättare, §§ 168-178
Gunnel Holmquist (M)	ersättare
Beatrice Zsoka (M)	ersättare
Sven-Erik Petersson (M)	ersättare
Anders Olsson (FP)	ersättare
Kim Hansen (S)	ersättare

Anja Andrén	planarkitekt
Hans Boman	stadsarkitekt
Nicolas Cronberg	förvaltningschef
Martin Löfdal	vik miljöinspektör, §§ 168-172
Bertil Persson	stf räddningschef
Jeanette Schlaucher	miljöchef, §§ 168-172
Marilene Svegard	nämndsekreterare
John Wadbro	planarkitekt



Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 168

Dnr MB12-0002

Information

Det föreligger ingen information vid dagens sammanträde.

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 169

Dnr MB12-0001

Redovisning av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-12-05

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Redovisningen av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut läggs till handlingarna.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 170
au § 162

Dnr MB12-1035

Förslag till revidering av delegationsordningen för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2012-09-13 § 70 beslutat om förändrad ansvarsfördelning innebärande bl.a. att ansvaret för detaljplanläggning flyttas från miljö- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen. Vidare skall ansvaret för verksamheten mätning, beräkning och kartering (MBK) flyttas från tekniska nämnden till miljö- och byggnadsnämnden. Anledningen är den nära kopplingen med bygglovsverksamhet och andra myndighetsanknutna uppgifter som kartframställningen.

Kommunfullmäktige har vidare 2012-10-25 § 82 beslutat att överföra ansvaret för räddningstjänsten från miljö- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen.

Förändringarna av ansvarsområdena för nämnderna sker i samtliga fall från och med 2013-01-01.

Kommunens kontaktcenter med kommunvägledare beräknas starta verksamheten den 1 februari 2013 varvid en del arbetsuppgifter överförs dit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2012-11-27

Förslag till reviderad delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden

Förslag

Som en följd av den förändrade ansvarsfördelningen föreslås miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning avseende miljö- och byggförvaltningen revideras enligt bilaga 1.

Delegationsordningen avseende räddningstjänsten upphör.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Reviderad delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden fastställs enligt föreliggande förslag.

Delegationsordningen avseende räddningstjänsten upphör.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden	2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott	2012-12-04

MBN § 170 forts.
au § 162 forts.

Dnr MB12-1035

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Nämndsekreteraren informerar om en ändring i föreliggande förslag till revidering av delegationsordningen; den del som rör Lagen (2010:1011) och förordningen (2010:1075) om brandfarliga och explosiva varor ska finnas kvar men läggs ihop med övrig delegationsordning.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Reviderad delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden fastställs enligt föreliggande förslag.

Delegationsordningen avseende räddningstjänsten upphör utom den del som rör Lagen (2010:1011) och förordningen (2010:1075) om brandfarliga och explosiva varor som läggs till nämndens delegationsordning .

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 171
au § 163

Dnr MB12-0498, MB12-0958

Yttrande till Mark- och miljödomstolen, Växjö Tingsrätt, ansökan i miljömål, Fels mosse, Fjellie 22:2 m.fl. Mål nr M 2496-12 samt M 2501-12.

Ärendebeskrivning

Mark- och miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt har begärt yttrande från miljö- och byggnadsnämnden i ärenden som avser ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för restaurering av Fels mosse samt om omprövning av dikningsföretag. Ansökningarna berör Lunds och Lomma kommuner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från miljökontoret 2012-11-27

Ansökningarna

Lunds kommun har ansökt om tillstånd enligt miljöbalken för restaurering av Fels mosse på fastigheten Fjellie 22:2 m.fl. Man har även ansökt om omprövning av dikningsföretaget ”Nygrävning af floddiket från allmänningssossen uti Stångby, Wallkärra och Fjellie byar och socknar uti Torna härad och Malmöhus län av år 1888”.

För restaureringen begär man tillstånd för att:

- Bygga ett dämme med rätt att reglera tröskelnivån inom intervallet + 19,40 m till + 19,80 m.
- Anlägga tre dammar
- Gräva ett nytt dike
- Fylla igen två diken
- Dispens från biotopskyddet för ändring av diken och småvatten

För dikningsföretaget ansöks om:

- Omprövning, där sträckan genom mossen rivs ut och läggs ned.
- Att föreslagen kostnadsfördelning för framtida underhåll fastställs.

Initiativet till restaureringen har kommit från markägare i mossen. Restaureringen drivs inom Höjeåprojektet. Syftet med restaureringen är att skydda och främja mossens höga naturvärden, förbättra vattenkvaliteten i den nedströms belägna Önnerupsbäcken samt att gynna rekreation, friluftsliv och landskapsbild. I ansökan föreslås att genomförandet av åtgärderna fastställs till fem år.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 171 forts.
au § 163 forts.

Dnr MB12-0498, MB12-0958

Rensning har under längre tid uteblivit i mossen, vilket medfört att vattenståndet ökat med ca en halv meter. Det har därmed blivit blötare i markerna, vilket har gynnat naturvärdena i området. Om dikningsföretaget utför rensning kommer det bli torrare i markerna. Bedömningen är då att naturvärdena i mossen skulle påverkas negativt och i vissa avseenden utarmas och försvinna. Inga öppna vattenytor där naturlig rening av vattnet kan ske skulle heller finnas kvar.

En överenskommelse har träffats mellan markägarna, Lunds kommun och Lomma kommun om att kommunerna ska bli ägare av de nya vattenanläggningarna samt ansvara för och bekosta tillsyn och underhåll av dessa. Åtgärder för att förebygga skador kommer att utföras på de fastigheter i mossen där man bedömer att risker för detta finns. Exempel på åtgärder är förstärkning av täckdikning, dränering i fältkanter och höjning av marknivån. Enligt den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen bedöms inga skador uppstå på enskilda avlopp utmynnande i mossen, inte heller bedöms avvattningen i uppströms belägna dikningsföretag påverkas. Enligt i ansökan bifogad teknisk beskrivning från jordbruksverkets vattenenhet kommer nedströms liggande åkermark att påverkas positivt genom utjämning av flödestoppar. Den tekniska beskrivningen anger att när vattennivån går ner på + 19,40 m kommer lågvattenflödet nedströms dämnet vara oförändrat mot idag.

Miljökontorets bedömning

Miljökontoret ser mycket positivt på att föreslagna åtgärder utförs. Dessa kommer att ha positiva effekter på de höga naturvärdena i området, vattenkvaliteten samt rekreation, friluftsliv och landskapsbild.

Av ansökan samt teknisk beskrivning framgår att massor från schaktningsarbeten kommer att läggas upp på angränsande mark, medan det i miljökonsekvensbeskrivningen endast anges att massor från diken samt de östra och södra dammarna ska hanteras på detta vis. Miljökontoret anser att sökanden tydligt bör redogöra för all hantering av massor och därmed även vad gäller sådana från anläggandet av den nordvästra dammen. Utöver detta är det viktigt att massornas innehåll av eventuella föroreningar är klarlagt innan de lägges upp. För hantering av förorenade massor gäller speciella regler i miljöbalken.

Miljökontoret anser att det är viktigt att det säkerställs att åtgärderna inte medför skador av översvämningar i Lomma kommun.

Forts.

Utdragsbestyrkande



Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 171 forts.
au § 163 forts.

Dnr MB12-0498, MB12-0958

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås anta miljökontorets synpunkter som sina egna.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden antar miljökontorets synpunkter som sina egna.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 172
au § 164

Dnr MB10-0451

Detaljplan för del av Lomma 24:12 m fl i Lomma - planuppdrag

Ärendebeskrivning

Tekniska nämnden har under §31/10 beslutat att föreslå kommunstyrelsen ge miljö- och byggnadsnämnden ett planuppdrag avseende förslag till detaljplan för återvinningscentral norr om Lomma. Vid kommunstyrelsens sammanträde 2010-04-28, § 91, beslutades bland annat att uppdrag skulle ges till miljö- och byggnadsnämnden att pröva möjligheten att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra uppförande av återvinningscentral. Vidare står det i protokollet att "kommunen är markägare men sannolikt kommer ny detaljplan att innebära markinlösen för att återskapa skyddsområde med bland annat plantering mot bebyggelsen i Lilla Lomma". Överenskommelse och avtal om markinlösning för att återskapa skyddsavstånd har dock ännu inte kommit till stånd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-26 samt karta

För området gäller detaljplan 201, samt tillägget 201A, där aktuellt område för uppförande av återvinningscentral har användningsbestämmelsen "NATUR₃ - Naturområde, tillika skyddsområde mellan bostäder och verksamheter. Området utformas med ett öppet dike med tät hög våtmarksplantering närmast verksamheterna och utanför detta en svag höjning av marken i anslutning till det öppna landskapet. Området utformas i princip enligt illustrationskartan."

Med anledning av detta bör det inledande skedet av planprocessen utreda om nuvarande planområde besitter de förutsättningar som krävs för att tillgodose ett fullvärdigt skyddsavstånd.

Planområdets omfattning framgår av kartan.

Kostnaden för upprättande av detaljplan uppskattas till 290 000:- exklusive utredningar. Planarbetet bekostas av renhållningskollektivet.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden ger plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Lomma 24:12 m fl i Lomma.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden	2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott	2012-12-04

MBN § 172
au § 164

Dnr MB10-0451

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden ger plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Lomma 24:12 m fl i Lomma.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 173
au § 165

Dnr MB12-0246

Uppföljning av ungdomsdemokratidagen

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen uppdrog 2012-02-29 åt samtliga nämnder att senast den 27 april 2012 formulera en frågeställning inför ungdomsdemokratidagen den 19 september 2012. Nämndens ungdomsombud och förvaltningens ungdomsombud har formulerat följande frågeställning:

Miljö- och byggnadsnämndens frågeställning:
(beslut MBN 2012-04-24 §57)

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar meddela kommunstyrelsen att nämndens frågeställning lyder "Hur bör tätortsutveckling ske – synpunkter från allmänheten" Ungdomarna - allmänheten - får komma med synpunkter kring ett aktuellt stadsbyggnadsprojekt.

Ungdomarna kan ge synpunkter på ett projekt beläget i deras närmiljö.

Exempel på projekt som bedöms vara aktuella kring tiden för årets ungdomsdemokratidag är:

Utveckling av Bjärred Centrum

Nya bostadsområden i Lomma

Synpunkterna kommer att sammanställas och beaktas inom respektive projekt och återkoppling sker innan terminsslutet våren 2013.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-11-27 med bilaga 1

Demokratidagen

För ungdomsdemokratidagen valde nämndens och förvaltningens ungdomsombud följande aktuella planeringsprojekt:

- Idrottshall Del av Lomma 26:10 m.fl. (pågående detaljplan)
- Bjärred Centrum (pågående fördjupning av översiktsplan)

I Bilaga 1 finns en sammanställning av ungdomarnas synpunkter kring de båda projekten, samt föreslagna åtgärder/svar.

Ett stort antal av de inkomna synpunkterna är inte möjliga att reglera i plan eller bygglövsskedet. Dessa berör till stor del önskemål om viss användning såsom exempelvis "en specifik snabbmatskedja" eller "gym".

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 173 forts.
au § 165 forts.

Dnr MB12-0246

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö och byggnadsnämnden föreslås vidarebefordra Bilaga 1 till Kommunstyrelsen som uppföljning av ungdomsdemokratidagen.

Yrkanden

Martin Thysell (M) yrkar att tillägg görs i Bilaga 1 under SVAR Torget synpunkter: miljö- och byggnadsnämnden har tagit till sig att torget bör ges en "grönare" utformning och kommer att förmedla detta till tekniska nämnden samt under SVAR Övrigt: Bättre asfalt på GC vägar frågan vidarebefordras till tekniska förvaltningens/nämndens ungdomsombud.

Bengt Rask (S) yrkar tillägg till beslutet: Miljö- och byggnadsnämnden ber kommunstyrelsen redogöra för hur ungdomarnas synpunkter kommer att påverka alt. har påverkat fördjupningen av översiktsplanen respektive detaljplanerna för Bjärreds centrum och Lomma 26:10.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö och byggnadsnämnden vidarebefordrar Bilaga 1 till Kommunstyrelsen som uppföljning av ungdomsdemokratidagen med tillägg enligt ovan.

Miljö- och byggnadsnämnden ber kommunstyrelsen redogöra för hur ungdomarnas synpunkter kommer att påverka alt. har påverkat fördjupningen av översiktsplanen respektive detaljplanerna för Bjärreds centrum och Lomma 26:10.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 174
au § 166

Dnr MB12-0893

Lomma 27:32, Järngatan 12-14, Zinkgatan 12. Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av del av industribyggnad

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industrilokal. Lokalen ska enligt ansökan t.o.m. 2022-10-30 användas för idrottsverksamhet av Lomma Träningsverk.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-21

Förutsättningar

Lomma 27:32 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 PBL får, enligt 9 kap 33 § PBL, ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget.

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.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 174 forts.
au § 166 forts.

Dnr MB12-0893

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 avhjälpas.

Enligt för området gällande detaljplan får den aktuella fastigheten användas endast för industriändamål.

Grannhöranden

Från ägarna till grannfastigheten Lomma 27:13 har inkommit yttrande med erinran mot den sökta åtgärden. I yttrandet anfördes i huvudsak synpunkter på eventuella störningar från verksamheten. Berörd grannfastighet ligger dock ca 150 meter från tilltänkt verksamhet.

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 mindre avvikelse från detaljplanen och förenlig med dess syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL. Hinder föreligger därför mot att meddela permanent bygglov för verksamheten. Fråga är då om ett tidsbegränsat bygglov kan meddelas i enlighet med ansökan.

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; bestämmelserna om tidsbegränsade bygglov har inte ändrats i sak i den nya gällande plan- och bygglagen):

”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

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 174 forts.
au § 166 forts.

Dnr MB12-0893

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 anfört 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.”

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 avseende tidsbegränsat bygglov för en femårsperiod. Avseende de krav som ställs i 8 kap 1 § PBL, angående en 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.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner plan- och byggkontoret att sökt tidsbegränsat bygglov bör medges.

Med hänsyn till den sökta åtgärdens ringa omfattning krävs inte någon kontrollansvarig, inte heller något tekniskt samråd.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

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

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som bifogats detta beslut.
Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 174 forts.
au § 166 forts.

Dnr MB12-0893

Beslut om startbesked m.m.

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som bifogats detta beslut.

Med stöd av 10 kap 23 § PBL beslutas att de i detta beslut lovgivna åtgärderna får påbörjas omedelbart.

Med stöd av 10 kap 4 § PBL beslutas att aktuell del av byggnaden får tas i bruk för avsett ändamål när den är färdigställd och kontrollerad i enlighet med kontrollplanen. Frågan om slutbesked skall utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Nämndsekreteraren informerar om att sökanden sökt tidsbegränsat bygglov för tio år. Enligt plan- och bygglagen kan man endast bevilja tidsbegränsat bygglov för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med ytterligare fem år. Sökanden har informerats om detta.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som bifogats detta beslut.

Beslut om startbesked m.m.

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som bifogats detta beslut.

Med stöd av 10 kap 23 § PBL beslutas att de i detta beslut lovgivna åtgärderna får påbörjas omedelbart.

Med stöd av 10 kap 4 § PBL beslutas att aktuell del av byggnaden får tas i bruk för avsett ändamål när den är färdigställd och kontrollerad i enlighet med kontrollplanen. Frågan om slutbesked skall utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 174 forts.
au § 166 forts.

Dnr MB12-0893

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll,
timdeb. (5 tim a kr 1 000) 5 000:-
Grannhörande 3 696:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i 348:-
Post- och Inrikes Tidningar
Summa 9 044:-
Faktura översänds separat.

Upplýsningar

- 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.
- 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 27:32. 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.
- 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.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 175
au § 167

Dnr MB12-0793

Bjärred 41:20, Östanväg 9A. Olovligt byggande, byggnadsavgift

Ärendebeskrivning

Den 30 juli 2010 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage på rubricerad fastighet (ändring av beviljat lov den 15 november 2010). Huvudbyggnad och komplementbyggnad har uppförts på fastigheten. Komplementbyggnaden (garage) uppfördes emellertid inte i enlighet med beviljat bygglov utan ändrades i fråga om volym, placering och utseende. Fastighetsägarna kontaktade själva plan- och byggkontoret om avvikelserna. Bygglovsansökan har i efterhand inkommit och har hanterats i separat ärende. Bygglov för den nya komplementbyggnaden beviljades 2012-11-09.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-14

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 åtgärder. Nedan angivna lagrum avser därför reglerna i sistnämnda lag.

Fastigheten Bjärred 41:20 är belägen inom detaljplanerat område.

Enligt 8 kap 3 § Plan- och bygglagen, PBL, är det bygglovpliktigt att göra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende.

Enligt 10 kap 1 § första stycket plan- och bygglagen, PBL, ankommer det på byggnadsnämnden att ta upp fråga om påföljd eller ingripande så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i PBL eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

Enligt 10 kap 4 § första stycket PBL skall byggnadsavgift tas ut om någon utan bygglov vidtar en åtgärd som kräver sådant lov. Enligt 10 Kap 8 § PBL prövas fråga om byggnadsavgift av byggnadsnämnd. Enligt 10 kap 5 § PBL skall avgiften inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Avgiften skall, enligt 10 kap 4 § andra stycket PBL, bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt bygglovtaxan skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Om överträdelserna är ringa får miljö- och byggnadsnämnden bestämma avgiften till ett lägre belopp eller helt efterge den. Byggnadsavgiften

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 175 forts.
au § 167 forts.

Dnr MB12-0793

skall, enligt 10 kap 9 § PBL, tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet, byggnad eller anläggning som den olovliga åtgärden avsåg. Av fastighetsregistret framgår att [personuppgift] och [personuppgift], var ägare till Bjärred 41:20 när den olovliga åtgärden vidtogs.

Byggnadsavgiften för de åtgärder som utförts utan lov uppgår i detta fall till 4 * 2400 kr, sammantaget 9 600 kr. Den aktuella överträdelsen kan inte anses som ringa. Skäl att nedsätta avgiften saknas därför.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna påföras byggnadsavgift enligt följande: Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift], påføres en byggnadsavgift om 9 600 kr för att åtgärden vidtagits utan bygglov.

Om den kommunala nämnd som handhar plan och byggfrågor har för avsikt att påföra någon byggnadsavgift 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 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 byggnadsavgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. [personuppgift], har i skrivelse av den 27 september 2012 erhållit information om gällande regler och om att de hade kunnat undgå avgiften om de rättat det felaktigt utförda.

Yttrande från fastighetsägarna

Fastighetsägarna har i e-post av den 23 oktober 2012 yttrat sig i ärendet.

Bedömning

Byggnadens area, höjd och placering har förändrats. Fönstersättningen har förändrats och garageporten har utgått. I förhållande till det tidigare beviljade bygglovet och den beviljade ändring av bygglov bedöms de sammanlagda åtgärderna utgöra en sådan avsevärd förändring som avses i 8 kap 3 § PBL, dvs. en lovpliktig åtgärd.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 175 forts.
au § 167 forts.

Dnr MB12-0793

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift] , påföres, med stöd av 10 kap 4 och 9 §§ en byggnadsavgift om 9 600 kr för att aktuell åtgärd vidtagits utan bygglov.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift] , påföres, med stöd av 10 kap 4 och 9 §§ en byggnadsavgift om 9 600 kr för att aktuell åtgärd vidtagits utan bygglov.

Upplysningar:

- Byggnadsavgiften skall betalas till länsstyrelsen inom två månader från det att beslutet, eller ev. efterföljande dom, om uttag av avgiften vunnit laga kraft. Betalning sker till länsstyrelsens plusgiro 35 181 - 7.

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 176
au § 168

Dnr MB12-0940

Borgeby 17:65, Norra Västkvägen 37. Ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av fem enbostadshus

Ärendebeskrivning

Ansökan avser lokalisering av fem enbostadshus med gemensam utfart på Norra Västkvägen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-27, tillägg 2012-12-03

Förutsättningar

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd, begär det, i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 18 § PBL så är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Borgeby 17:65 är belägen inom detaljplanelagt område, dp 116. Den föreskriver att bebyggelsen ska innehålla friliggande bostäder i ett plan. Max en fjärdedel av tomten får bebyggas. Endast en huvudbyggnad och ett garage/uthus får byggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.

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 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.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 176 forts.
au § 168 forts.

Dnr MB12-0940

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 krävet 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. Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Bjärred och Borgeby. Enligt programmet utgör bebyggelsen i Borgeby en miljö med kulturvärden att värna om. Vid eventuell nybyggnation bör man ta hänsyn till befintlig bebyggelse vad gäller volym.

Kommunikation

Då föreslagen åtgärd inte strider mot gällande detaljplan har berörda inte hörts.

Bedömning

Förslaget innebär en ganska hög exploatering av ett område i södra Borgeby. Det ligger helt inom detaljplanerat område. Planen som är från 1973 antyder ett på den tiden ganska glest exploaterat samhälle, med stora tomter längs bygatan. Sedan dess har det tillåtits många tomtdelningar och samhället har gradvis förtätats. Många av fastighetsdelningarna har gjorts inne i kvarteren med säckgator som anläggning (> 8 st). Föreslagen lokalisering medför en exploateringsgrad som är ganska typisk för dagens bebyggelsestruktur, med tomtstorlekar likvärdigt t.ex. kvarteret omedelbart i norr.

Kraven på att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall bedöms vara lätta att tillgodose.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 176 forts.
au § 168 forts.

Dnr MB12-0940

Kraven på att tillgodose parkeringsbehoven på egen fastighet bedöms lätta att tillgodose.

Det bedöms inte finnas några hinder för att tillgodose kraven på anpassning till stads- och landskapsbild. Anpassningen bevakas i samband med kommande bygglovsprövning.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 9 kap 17 § PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Positivt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för fem nya bostadshus inom aktuell del av fastigheten Borgeby 17:65. Detta innebär att bygglov kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked. Beskedet avser endast lokalisering av den nya bebyggelsen. Placering av byggnaderna på tomterna, liksom byggnadernas utformning, får prövas inom ramen för bygglovsförfarandet.

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

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 9 kap 17 § PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Positivt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för fem nya bostadshus inom aktuell del av fastigheten Borgeby 17:65. Detta innebär att bygglov kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked. Beskedet avser endast lokalisering av den nya bebyggelsen. Placering av byggnaderna på tomterna, liksom byggnadernas utformning, får prövas inom ramen för bygglovsförfarandet.

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

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 176 forts.
au § 168 forts.

Dnr MB12-0940

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Förhandsbesked, tim (2 tim à 1000:-) 2 000:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i
Post- och Inrikes Tidningar 348:-
Summa 2 348:-
Faktura översänds separat

Upplýsningar

- Sökanden uppmärksammas på att man enligt Plan- och bygglagen måste söka bygglov för de planerade åtgärderna.

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177

Dnr MB11-0994

Lomma 35:124, Allégatan 19B. Bygglov för uppförande av enbostadshus och komplementbyggnad samt uppförande av bullerplank**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser enbostadshus med orangeri samt bullerplank. Huvudbyggnaden består av tre sammankopplade delar: mot Allégatan, entrédel i en våning med terrass, mot Karstorpsvägen, huvuddel i två våningar och mot järnvägen/Karstorpsvägen, ett orangeri med inbyggt teknikrum och snickeriverkstad. Som utvändiga material och kulörer föreslås: Tak: svart takpapp. Ytterväggar: putsade och vitmålade (NCS 1002-Y) lättbetongelement. Hänggränor samt övrigt plåtarbete: aluzink. Inklädd takfotslåda: utvändig träpanel som målas svart. Fönster och fönsterdörrar aluminiumklädda på utsida, kulör på utsida antikvitt. Orangeriet utförs dels i vitmålad lättbetong dels i isolerglas/aluminiumprofiler som målas vita.

Enligt förslaget utförs bullerdämpande åtgärder mot järnvägen och Karstorpsvägen i form av ett 1,8 meter högt specialskydd med isolering och rutnät i stål. Planket placeras indragen ca 0,4 meter från tomtgränsen och kommer att förses med klätterväxter (typ humle) som gör att skyddet kommer att upplevas som en häck.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-07

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2012-12-04, § 169

Förutsättningar

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 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.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

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

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 krävet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, samt 5) att 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.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen PBL, krävs det bygglov för nybyggnad. Enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordning PBF krävs det bygglov för att anordna uppföra plank.

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 avvikelserna 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.

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

För området gäller stadsplan 23 fastställd 1936-02-21 enligt vilken bl.a.:
Område betecknat som BÖII får bebyggas med fristående hus vikt kan ges en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter, en fjärdedel av tomten får bebyggas. Byggnad som inte utförs i granntomt får inte placeras närmare tomtragränsen än

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

4,5 meter. Med korsprickning och G markerat område får endast bebyggas med till huvudbyggnad hörande veranda, uthus, garage och dylikt mindre byggnader. Med punktprickning betecknat område får inte bebyggas.

Vidare anges i stadsplanen att byggnad som placeras i gräns mot eller indragen från förgårdsområde (betecknat som punktprickning), järnvägsområde och område betecknat med kryssprickning får mot nämnda områden förses med fönster.

Enligt detaljplanen, 7 §, mom 1, *Undantag*, får Länsstyrelsen på framställning av byggnadsnämnden för vissa byggnadspartier, där så prövas av arkitektoniska skäl eller nödigt, medge smärre avvikelser beträffande gränser mellan olika bestämelseområden samt från vad ovan stadgats angående hushöjd och våningsantal. Enligt 7 §, mom 2, om byggnadsnämnden har till sitt biträdande stadsarkitekt, får byggnadsnämnden medge de avvikelser enligt som beskrivs i mom 1.

Fastigheten är belägen inom ett område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Enligt programmet utgör bebyggelsen kring Allégatan en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Ny bebyggelse i området ska anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym och byggnaders placering i förhållande till gatan. Den rikliga vegetationen är karaktärsskapande och bör bibehållas. I det här området bör tomternas avgränsas mot gatan med häckar eller staket. Plank eller murar är direkt olämpliga.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2003-12-16 antagit riktlinjer för murar och plank. I de fall bygglov ges för murar och plank ska de ha en höjd, en yttre form, ett material och en färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för inhägnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger. Insyn och buller räknas t ex normalt inte till särskilda skäl. Buller som överskrider riktvärdena för respektive trafikslag kan dock räknas som särskilda skäl. Murar och plank över 1.80 m ska normalt aldrig tillåtas.

Enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 så bör nedan angivna riktvärden för trafikbuller tillämpas. De bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt kommunens bullerutredning, för den del som rör Karstorpsvägen, kan man förvänta sig 60-65 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå) och 75-80 dBA maximal ljudnivå vid fasaden på planerad byggnad.

Grannehörande/yttrande

Enligt 9 kap 25 § PBL ska byggnadsnämnden underrätta de som avses i 5 kap. 1 § första stycket 2 och 3 om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig, om ansökningen avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser och åtgärden inte är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

Då åtgärden innebär att huvudbyggnad delvis placeras på mark som endast får byggas av uthus och liknande har berörda grannar har hörts. Från ägarna till grannfastigheten Lomma 35:107 har inkommit yttrande med erinran mot den sökta åtgärden. I yttrandet anförs i huvudsak att: *Huset är planerat för nära tomtgränsen (4,0 m) och således ej i enlighet med detaljplanen, på 4,5 m.* Sökanden har tagit del av grannens synpunkter och reviderat förslaget.

Miljökontoret har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. De skriver: *Fastigheten utsätts för buller från Karstorpsvägen upp mot 65dB(A) ekvivalent och 80 dB(A) max. Närmaste vägen kan det vara upp över 80 dB(A). Tågtrafiken ger upphov till buller upp mot 87 dB(A) max. Fastigheten kan ansluta sig till kommunal VA-nätet, kontakta VA-kontoret.*

Yttrande från Trafikverket finns.

Kontrollansvarig

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

Enligt 16 kap. Övergångsbestämmelser PBL, trots de krav som en kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 § får den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen utses till kontrollansvarig före utgången av 2012, om det finns särskilda skäl för det. Lag (2011:335).

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Detta ärende har föregåtts av en ansökan om förhandsbesked. Den innehöll 4 alternativ om bebyggande av Lomma 35:107. Den inkom den 15 september 2009. Positivt förhandsbesked för alternativ 3 lämnades av miljö- och byggnadsnämnden 2009-10-13. I beslutet framgår bl.a. att: *"Detta innebär att bygglov kan påräknas för två bostadshus i huvudsak i enlighet med detta alternativ (alternativt ett nytt bostadshus om det befintliga bostadshuset skall kvarligga). Beslutet innefattar dock inte rätt att erhålla bygglov för den exakta placering som visas på den skiss som fogats till ansökan. Huset/husens läge kan behöva justeras med hänsyn till detaljplanens krav, kraven på säkerhet och kraven på anpassning till kulturmiljön."* Som villkor gäller dessutom att tomtindelningen, som nu gäller som fastighetsplan, först upphävs samt fastighetsbildning genom delning av Lomma 35:107 först kommer till stånd. Avstyckning från Lomma 35:107 och bildande av Lomma 35:124 beslutades av Lantmäterimyndigheten 2010-07-16.

Fastigheten har, efter avstyckning av Lomma 35:107, en betydande del av tomten som inte får bebyggas längs Allégatan, Karstorpsvägen och järnvägen, ca 550 m², samt ca 110 m² som endast får bebyggas med till huvudbyggnad hörande veranda, uthus, garage och dylika mindre byggnader. Förslaget innebär att bostad och orangeri delvis placeras på korsprickad mark.

Enligt reviderat förslag kommer byggnaden att placeras 4,5 m från gränsen mot Lomma 35:107 och till en del ut på kryssmarkerat område, ca 6 m från Karstorpsvägen. Vid utredningen inför ovan nämnda förhandsbesked har frågan utretts och en sådan placering med tanke på tomtens form och utbredning, måste ha bedömts trolig och godtagbar när nämnden förklarade sig positiv. Några hus längs Karstorpsvägen har placerats inom punktprickad mark, dvs mark som inte alls får bebyggas, på ett avstånd till gatan på ca 4,5-5 meter. Förslagets byggnad placeras på sådant sätt i förhållande till, och på sådant avstånd från omgivande bebyggelse att den inte rimligen kan komma att innebära några påtagliga men för grannar och kringboende. Förslaget uppfyller därför hänsynskraven i 2 kap 9 § PBL.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

Vid prövningen av en ansökan om bygglov för ett enfamiljshus på fastigheten omedelbart norr om rubricerad fastighet (Lomma 35:107, bygglov beviljades under 2011) tillskrevs Trafikverket för yttrande eftersom fastigheten är belägen intill järnvägsspår. Verkets svar bedöms vara tillämpligt även i detta ärende. I yttrandet anges att man inte tillåter bostäder närmare järnvägsspåren än 30 meter. Av handlingarna framgår att planerad bostadsdel planeras 30 m från spåren.

Fastigheten är belägen inom ett område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Enligt programmet utgör bebyggelsen kring Allégatan en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Ny bebyggelse i området ska anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym och byggnaders placering i förhållande till gatan. Den rikliga vegetationen är karaktärsskapande och bör bibehållas. I det här området bör tomternas avgränsas mot gatan med häckar eller staket. Plank eller murar är direkt olämpliga.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2003-12-16 antagit riktlinjer för murar och plank. I de fall bygglov ges för murar och plank ska de ha en höjd, en yttre form, ett material och en färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för inhägnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger. Insyn och buller räknas t ex normalt inte till särskilda skäl. Buller som överskrider riktvärdena för respektive trafikslag kan dock räknas som särskilda skäl. Murar och plank över 1.80 m ska normalt aldrig tillåtas.

Nämnden anser att byggnaden nöjaktigt följer det som uttalats i kulturmiljöprogrammet.

Av kommunens bullerutredning och miljökontorets yttrande framgår att Lomma 35:124 är utsatt för kraftigt buller från biltrafik från Karstorpsvägen och järnvägen. Nivåerna överstiger infrastrukturpropositionens och Lomma kommuns riktvärden. Det kan i detta fall vara motiverat att göra ett undantag från riktlinjerna om murar och plank och godta förslaget i den del det rör plank mot järnvägen, men ej i delen mot Karstorpsvägen, eftersom de kulturhistoriska värden, som anges i Kulturmiljöprogrammet i detta fall bedöms så viktiga att undantag inte kan godtas.

Mot bakgrund av det anförda finner nämnden att kraven i 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för att bygglov kan medges är uppfyllda byggnaden och bullerplank mot järnvägen.. Ansökan om lov kan därför beviljas. Bullerplank mot Karstorpsvägen strider mot Kulturmiljöprogrammet och riktlinjerna för plank och murar och kan ej godtas.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 9 kap 2 § och 9 kap 20 och 31b § PBL samt 6 kap 1 § sjunde punkten PBF beviljas bygglov för enbostadshus med orangeri samt bullerplank i öster mot järnvägen i enlighet med ansökan och till ansökan hörande stämplade ritningar.

Då åtgärden innebär byggnation av bostadshus och orangeri delvis på mark som inte får bebyggas med annat än uthus och dylikt har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Efter att ägaren till Lomma 35:107 haft invändningar mot byggnadens placering, har förslaget ändrats så att byggnaden placeras 4,5 m från fastighetsgräns i norr. Åtgärden innebär en liten avvikelse från gällande detaljplan och bedöms ske i enlighet med planen syfte, samt i enlighet med av Miljö- och byggnadsnämndens positiva förhandsbesked daterat 13 okt 2009.

Med stöd av 9 kap 2 § avslås den del av ansökan som rör bullerplank mot Kars-
torpsvägen. Bullerplanket strider mot Kulturmiljöprogrammet och riktlinjerna för plank och murar.

Beslut om kontrollansvarig

Med stöd av 10 kap 9 § PBL beslutas att kontrollansvarig skall vara:
Lars Nordblad, Norra Svängen 15, 23537 Vellinge.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Bygglov, startbesked, tekniskt
samråd, slutbesked 48 984:-
Hörande av grannar 2 464:-
Lagstadgat kungörande i
Post- och inrikes tidningar 348:-
Summa 51 796:-
Faktura översänds separat

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2012-12-11

MBN § 177 forts.

Dnr MB11-0994

Upplysningar

- De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter att tekniskt samråd avhållits.
- Även om Ni får startbesked för en åtgärd innebär inte detta att beslutet om bygglov vunnit laga kraft. Ett beslut om bygglov kan överklagas av grannar och närboende. De sakägare som delges beslutet genom kommunens försorg har tre veckor på sig att överklaga detta från den dag de fått del av beslutet. De som inte delges beslutet har fyra veckor på sig att överklaga detta från den dag kungörelse om beslutet varit införd i Post- och Inrikes Tidningar.
- Enligt 10 kap 2 § PBL ska en åtgärd som avser bl.a. ett byggnadsverk genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som har getts för åtgärden. Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Enligt lagen om kulturminnen m.m. skall den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning 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.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att påbörjas

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 178
au § 171

Dnr MB12-0323

Ljunghuset 1:87, Ängsvägen 9, fråga om ev. siktskymmande växtlighet

Ärendebeskrivning

Ägarna till fastigheten Ljunghuset 1:86 har till plan- och byggkontoret inkommit med klagomål på siktskymmande växtlighet på grannfastigheten Ljunghuset 1:87. Enligt anmälan skymms sikten vid utfarten från Ljunghuset 1:86.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-27

Förutsättningar

Enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen, PBL, skall en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 11 kap 5 § första stycket PBL ankommer det på miljö- och byggnadsnämnden 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.

Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL får byggnadsnämnden, enligt 11 kap 19 § PBL, förelägga ägaren att inom en viss tid vidta åtgärden.

Bedömning

Trafikverket har utfärdat riktlinjer för hur växtlighet skall ansas för att rimliga krav på trafiksäkerhet skall vidmakthållas. Enligt dessa riktlinjer bör en häck vid en utfart, inom område där hastighetsbegränsning till 50 km/tim råder, inte ha en högre höjd än 70 cm mellan väganslutningen och en punkt som ligger 3 m inåt tomten från denna anslutning.

Ängsvägen är en lokalgata med begränsad trafik. Gatan används företrädesvis av boende inom området. Inom området gäller hastighetsbegränsning till 30 km/tim. Avståndet mellan gatan och gränsen till Ljunghuset 1:87 uppgår till ca 1,6 m. Utfarten från Ljunghuset 1:86 till Ängsvägen är ca 5,5 m bred.

Vid besök på plats kunde konstateras att det finns växtlighet omedelbart öster om utfarten från Ljunghuset 1:86. Växtligheten har varierande höjd.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 178 forts.
au § 171 forts.

Dnr MB12-0323

Med hänsyn till att fordonshastigheten inom området är begränsad till 30 km/tim och till den förhållandevis breda utfarten från Ljunghuset 1:86 kan inte anses att växtligheten på Ljunghuset 1:87 innebär betydande olägenheter för boende på fastigheten Ljunghuset 1:86. Det finns därför inte anledning att rikta något åtgärdsföreläggande mot ägarna till Ljunghuset 1:87 att ta bort växtlighet på nämnda fastighet. Plan- och byggkontoret vill dock erinra om följande: Häck, träd eller buskar får inte finnas på marken mellan gatan och fastighetsgränsen. Om plantering skett på denna mark måste det som planterats omgående tas bort av den som utfört planteringen. Om så ej sker kommer kommunen, i sin egenskap av ägare till den berörda marken, att agera med stöd av civilrättsliga regler.

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Ärendet avskrivs från vidare handläggning.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Ärendet avskrivs från vidare handläggning.

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 179
au § 172

Dnr MB04-0473

Detaljplan för Lomma 11:36 m. fl., Haga m. fl. Godkänna samrådsredogörelsen samt beslut om utställning

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden gav 2004-08-24 plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för områdena Haga, Ångslyckan och Maltetorp. Detaljplanen togs fram och antogs av Kommunfullmäktige 2006-12-06. Beslutet att anta planen överklagades till Länsstyrelsen som gav kommunen rätt och avvisade överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen och detaljplanen upphävdes av regeringen 2008-05-15. Skälet till överklagandet, att fastighetsägaren till Lomma 11:43 inte medgavs stycka sin fastighet, prövades dock inte av regeringen. Orsaken till upphävandet av antagandebeslutet var istället att regeringen ansåg att kommunen försökt reglera varaktigheten av boendet genom att använda begreppet "fritidshuskaraktär".

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggkontoret 2012-11-26
Detaljplan för Lomma 11:36 m. fl., Haga m. fl.: Utställningshandling 2012-12-11;
Planbeskrivning, plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

Hela processen med framtagandet av planen har på grund av upphävandet av antagandebeslutet tagits om från början. Det nya planförslaget har varit föremål för samråd 2010-07-01 – 2010-09-02 och utställningshandlingar har nu tagits fram. Det planförslag som föreslås ställas ut förändras inte beträffande var avstyckningar tillåts. Eftersom sakfrågan inte prövats finns risk att planen överklagas igen på samma grunder som 2006. På de avstyckningarna som ingår i planförslaget tillåts endast mindre byggnader (90m² huvudbyggnad och 10m² bygglovspliktig komplementbyggnad).

Arbetsutskottets beslut

Ärendet överlämnas till miljö- och byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.

Jäv

På grund av jäv deltog inte Jerry Ahlström (M) i handläggningen.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-11
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-12-04

MBN § 179 forts.
au § 172

Dnr MB04-0473

Yrkande

Martin Thysell (M) m.fl. yrkar bordläggning av ärendet och föreslår att man tar upp ärendet på ett extra sammanträde den 18 december 2012.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet och ta upp ärendet på ett extra sammanträde den 18 december 2012.

Jäv

På grund av jäv deltog inte Jerry Ahlström (M) i handläggningen.

Utdragsbestyrkande