

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Plats Stora sessionssalen, Kommunhuset  
Tid Tisdagen den 29 oktober 2013, kl. 18.30-20.10  
Beslutande se nästa sida

Övriga deltagande se nästa sida

Utses att justera Peter Davidsson  
Justeringens plats Miljö- och byggförvaltningen 2013-11-05  
och tid  
Underskrifter Sekreterare \_\_\_\_\_ Paragrafer 111-120  
Marilene Svegard  
Ordförande \_\_\_\_\_  
Bengt Rask  
Justerande \_\_\_\_\_  
Peter Davidsson

### **ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum 2013-10-29  
Datum för anslags uppsättande 2013-11-07 Datum för anslags nedtagande 2013-11-28  
Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggförvaltningen  
Underskrift \_\_\_\_\_

**Utdragsbestyrkande**

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

**Beslutande**

Bengt Rask (S)	ordförande
Nils-Erik Sandelin (M)	vice ordförande
Janeric Seidegård (M)	ledamot
Martin Thysell (M)	ledamot
Stefan Lindblad (M)	ledamot
Cecilia Wittrock-Lindoff (M)	ledamot
Rolf Lundh (FP)	ledamot
Thomas Nilsson (M)	tjänstgörande ersättare
Peter Davidsson (M)	tjänstgörande ersättare
Anders Olsson (FP)	tjänstgörande ersättare
Stig Svensson (S)	tjänstgörande ersättare

**Övriga närvarande**

Beatrice Zsoka (M)	ersättare
Martin Lundquist (M)	ersättare
Gunnel Holmquist (M)	ersättare
Sven Erik Petersson (M)	ersättare
Kim Hansen (S)	ersättare

Nina Heinesson	miljöinspektör, § 111
Hanna Karlsson	f.d. praktikant, § 111
Torvald Kullendorff	ekonom, §§ 111-113
Jeanette Schlaucher	miljöchef, §§ 111-113
Marilene Svegard	nämndsekreterare
Dick Törblad	t.f. förvaltningschef

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN § 111

Dnr MB13-0001

### Information

Hanna Karlsson, numera miljöinspektör i Kungsbacka kommun, tidigare praktikant på miljökontoret redogör för sitt examensarbete om hästgårdar i Lomma kommun.

Nina Heinesson presenterar sig kortfattat. Hon ska vikariera för Helene Blom under hennes föräldraledighet. Vikariatet är på ett år, under tiden är Nina tjänstledig från sin tjänst som miljöinspektör i Ängelholm.

T.f. förvaltningschefen informerar om läget när det gäller GIS-funktionen. Kommunen fortsätter att själv driva verksamheten. Rekrytering av en GIS-person kommer att påbörjas snarast. Rekryteringen av en mättingenjör efter Maria Börjesson, som sagt upp sig, påbörjas omedelbart.

T.f. förvaltningschefen redogör för den ändrade lagstiftningen vad avser byggsanktionsavgifter.

Skriftlig information:

Skrivelse från miljökontoret: Ändringstillstånd, Sammanfattning av yttrande från SYSAV till Mark- och miljödomstolen

Yttrande från SYSAV genom ombudet Advokatfirman Åberg & Co

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

---

---

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN § 112

Dnr MB13-0002

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2013-10-23

### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Redovisningen av skrivelser/meddelanden och delegationsbeslut läggs till handlingarna.

---

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 113  
au § 111

Dnr MB13-0005

## **Ekonomisk månadsrapport januari – september 2013 för miljö- och byggnadsnämnden**

Vid sammanträdet redogör förvaltningsekonomen kortfattat för månadsrapporten.

### **Beslutsunderlag**

Ekonomisk månadsrapport januari – september 2013 för miljö- och byggnadsnämnden.

### **Arbetsutskottets beslut**

Redovisningen godkänns.

Nämnden informeras på nämndsammanträdet 2013-10-29.

---

### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

---

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 114  
au § 112

Dnr MB13-0795

## Fastställande av sammanträdestider för miljö- och byggnadsnämnden samt dess arbetsutskott för år 2014

### Ärendebeskrivning

Nämndsekreteraren lämnar följande förslag till sammanträdestider för år 2014:

Arbetsutskott kl. 08.30 Nämnd kl. 18.30  
Förmöte kl. 17.30-18.30

14/1	28/1
11/2	25/2
11/3	25/3
8/4	29/4
13/5	27/5
3/6	17/6
12/8	26/8
16/9	30/9
7/10	21/10
11/11	25/11
2/12	9/12

Förslaget innebär i korthet inga större förändringar mot 2013 års sammanträdestider.

### Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås fastställa föreslagna sammanträdestider att gälla för år 2014.

Beslutet översänds till kommunstyrelsen för kännedom.

\_\_\_\_\_

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås fastställa föreslagna sammanträdestider att gälla för år 2014.

Beslutet översänds till kommunstyrelsen för kännedom.

\_\_\_\_\_

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 115  
au § 113

Dnr MB13-0519

## **Lomma 11:276, Bronsgatan 3. Ansökan om bygglov för ändring av befintlig skyltpelare (ID-skylt)**

### **Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ändring av en av de befintliga skyltpelarna för McDonald's restaurang. Befintlig skyltpelare med höjd 8,5 meter höjs enligt förslaget till 12 meter. Skyltpelaren är placerad på tomtens sydöstra hörn vid Bronsgatan.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-09-20

### *Förutsättningar*

Lomma 11:276 är belägen inom detaljplanelagt område. För området gäller detaljplan 05/04 som van laga kraft 2005-07-15 enligt vilken cirka 5 meter i fastigheten från sydost utgörs av mark som inte får bebyggas.

Som del av syftet med förslag till detaljplan för området framgår att "*Planen ska reglera utformningen av cirkulationsplatsen och dess omgivning så att den uppfattas som en välkommande port in till Lomma. Planen skall även slå vakt om landskapets öppenhet och vyn in mot Lilla Lomma*".

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

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

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1. PBL, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt PBL. Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Enligt 9 kap 30 § första stycket 2. och 4. PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 115 forts.  
au § 113 forts.

Dnr MB13-0519

Enligt för området gällande detaljplan får skyltar och reklamanordningar inte överstiga den tillåtna byggnadshöjden. Byggnadshöjden för den aktuella fastigheten är begränsad till 8,5 m. Så kallad prickmark får inte bebyggas. (Vad avser prickmarken förtjänar att påpekas följande: Detaljplanen är upprättad med stöd av den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. Vid sådant förhållande omfattar förbudet mot byggande på prickmark även skyltar och reklamanordningar.)

#### *Kommunikation*

Sökanden har tillställts bygglovskontorets granskningsyttrande. Sökanden har yttrat sig över granskningsyttrandet och bl.a. hänvisat till detaljplanebeskrivningen, i vilken bl.a. anförs följande: ”Totalhöjden för byggnader inom kvarteret föreslås begränsas till 12 meter och byggnadshöjden till 8,5 meter. Skyltar få inte överstiga totalhöjden för byggnader”.

#### *Yttrande av stadsarkitekt*

Stadsarkitekten har yttrat sig i ärendet. Av yttrandet framgår bl.a. att ett av de kulturvärden som man bör värna är kyrkans visuella dominans över horisont och luft- rum, se vidare nedan.

#### *Bygglovskontorets bedömning*

Vad gäller sådana skillnader mellan formuleringar i planbestämmelser och i planbeskrivningen, som tas upp i sökandens yttrande, framgår av Boverkets bok om detaljplan och områdesbestämmelser att planbeskrivningen inte har någon rättsverkan. Vid skillnad mellan planbeskrivning och planbestämmelser är det således planbestämmelserna som gäller och inte beskrivningen.

Enligt Länsstyrelsen i Skåne är kyrkomiljöerna i länet en viktig del av länets kulturmiljöprofil. Lomma kyrka är idag skyddad av lagen om kulturminnen (SFS 1988:950). Lomma är ett samhälle med anor i medeltiden med en tydlig egen karaktär och många kulturmiljöer av värde bland andra bebyggelsen kring Lomma kyrka. Den medeltida romanska kyrkan kom att ersättas med en nyromansk kyrkobyggnad vid slutet av 1800-talet och det är denna kyrkas torn som utmärker sig i landskapet när man närmar sig Lomma tätort. Den föreslagna höjden på den sökta skyltpelaren till 12 meter skulle innebära att skylten med McDonald's logotyp (ca 4x4 meter) blir för dominerande i det öppna landskapet mot öster och minskar betydelsen av Lomma kyrkas torn som landmärke.

Forts.



Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 115 forts.  
au § 113 forts.

Dnr MB13-0519

Den goda helhetsverkan i området, som har uppnåtts med kombinationen av tidigare etablerade verksamheter i området, den nyare bensinstationen med sin 8,5 meter skylt och McDonald's moderna byggnad och dess två 8,5 meter skyltpelare riskerar att förändras på ett negativt sätt om en av skyltpelarna mot öster ändras till den föreslagna höjden.

Den föreslagna höjningen av skyltpelaren upp till 12 meter strider mot gällande detaljplan och dess syfte. Skylten uppfyller inte heller utformningskravet enligt 2 kap. 6 § vad gäller lämplighet med hänsyn till, natur- och kulturvärdena på platsen, landskapsbilden och intresse av en god helhetsverkan.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner bygglovskontoret att förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan saknas. Ansökan bör därför avslås.

#### **Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden**

Med stöd av 9 kap. 20 § och 30 § avslås ansökan om bygglov för höjning av befintlig skyltpelare till 12 meter.

\_\_\_\_\_

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 9 kap. 20 § och 30 § avslås ansökan om bygglov för höjning av befintlig skyltpelare till 12 meter.

\_\_\_\_\_

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för  
Avslag (3 timmar à 1000 kr) 3 000:-

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN 116

Dnr MB13-0562

**Karstorp 16:16, Lomma 33:1, Strandvägen 168. Ansökan om bygglov för skyddsmur med vidbyggt plank****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av mur med vidbyggt plank på rubricerade fastigheter. Muren har enligt sökanden till uppgift att skydda bebyggelsen mot översvämningar från havet. *Tillägg: Enligt tekniska förvaltningen pågår arbete med att få tillstånd till att uppföra motsvarande skydd för fastigheterna belägna söder om Karstorp 16:16. Uppförandet av den nu aktuella muren/planket påverkar enligt sökanden inte risken för, eller konsekvenserna av, en översvämning för fastigheterna söder om Karstorp 16:16. Slut på tillägg.* Muren/planket är tänkt att uppföras längs merparten av södra fastighetsgränsen, 46 m, på Karstorp 16:16 och fortsätter därefter 6 m ut på parkmarken i väster. Muren avses uppföras av L-stöd i betong och på utsidan, åt söder, kläs muren in med ett lågt plank bestående av liggande brädor målade i vit kulör. Höjden på muren/planket varierar med omkringliggande markhöjd, som högst sticker muren/planket upp 1,1 meter ovan mark.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-09-30, tillägg 2013-10-21  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2013-10-15 § 114

*Förutsättningar*

Karstorp 16:16 och aktuell del av Lomma 33:11 är belägna inom detaljplanelagt område.

Enligt 6 kap 1 § 7 punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att uppföra murar och plank.

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL, skall murar och plank utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, till natur- och kulturvärdena på platsen och till intresset av en god helhetsverkan. Enligt nämnt lagrum skall även ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 2 kap 9 § PBL skall murar och plank placeras och utformas så att de inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller eljest innebär betydande olägenheter. Enligt 8 kap 1 och 3 §§ PBL samt 3 kap 3 § PBF skall murar och plank dessutom ha en god form- färg- och materialverkan.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN 116 forts.

Dnr MB13-0562

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för mur/plank inom område med detaljplan bifallas under förutsättning bl a att muren/planket inte strider mot detaljplanen och att muren/planket uppfyller de krav på placering och utformning som framgår ovan.

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

Enligt 10 kap 6 § PBL skall det finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller skall utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Någon kontrollplan har inte inkommit. Den kontrollplan för enkla byggnadsåtgärder som framtagits av bygglovskontoret kommer därför att fastställas.

Den kontroll som avses i föregående stycke skall, enligt 10 kap 9 § PBL, normalt utföras av en kontrollansvarig. Enligt 10 kap 10 § PBL och 7 kap 5 § PBF krävs dock inte någon kontrollansvarig för uppförande av mur eller plank.

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

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

Enligt för området gällande detaljplan får med punktprickning betecknat område inte bebyggas.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har den 16 december 2003 beslutat om riktlinjer för plank och murar. Vidare anges att murar är bygglovpliktiga oavsett höjd. Även stödmurar högre än 0,50 m är bygglovpliktiga. Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen – t ex gator, GC-leder och parker – ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger.

Fastigheterna ingår i ett område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram för Lomma tätort. Huvudbyggnaden på Karstorp 16:16 är markerad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN 116 forts.

Dnr MB13-0562

*Kommunikation och remisser*

Miljökontoret erinrar om att sökanden ska kontakta miljökontoret angående strandskyddet.

Eftersom åtgärden strider mot detaljplanen avseende att muren avser att placeras på mark som i detaljplanen är med punktprickning betecknad har grannar (Kars-torp 16:15, 17:38, 23:1 och 24:1) beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran mot åtgärden har inkommit.

*Bygglövskontorets bedömning*

Muren/planket kommer att bli delvis belägen på s k punktprickad mark som inte får bebyggas. Avsikten med sådan prickmark är i första hand att byggnader inte skall uppföras på denna mark. Uppförande av mur och plank på prickad mark brukar vanligtvis godtas som en liten avvikelse från planen förenlig med dess syfte. Det finns inte anledning att göra en annan bedömning i just detta ärende. Vidare föreslås del av muren/planket uppföras på parkmark. Att uppföra murar eller plank på parkmark strider inte mot detaljplanen eller dess syfte.

Murens/planket föreslås få en längd om 52 m, en maximal höjd om 1,1 m samt avses delvis placeras i gräns mot allmänna rum. Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen ska, enligt miljö- och byggnadsnämndens riktlinjer för plank och murar, bara få uppföras då särskilda skäl föreligger. Bygglövskontoret bedömer att det i detta specifika ärende föreligger särskilda skäl att uppföra muren/planket eftersom den uppförs i syfte att skydda bebyggelsen mot översvämningar från havet.

Åtgärden strider inte mot riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet och bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning.

Mot bakgrund av det anförda finner bygglövskontoret 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 miljö 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av mur/plank i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

2013-10-29

MBN 116 forts.

Dnr MB13-0562

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

#### Beslut om startbesked

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

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

Med stöd av 10 kap 4 § PBL beslutas att muren/planket får tas i bruk för avsett ändamål när det är färdigställt och kontrollerat 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**

Det har framkommit att skyddsmur och vidbyggt plank redan är uppfört.

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till bygglovskontoret.

---

---

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117  
au § 115

Dnr MB12-0714

## **Karstorp 24:65, Tvärgatan 14. Olovligt uppfört plank, fråga om bygglov samt byggnadsavgift**

### **Ärendebeskrivning**

Anmälan om olovligt utförda åtgärder på rubricerad fastighet har inkommit till bygglovskontoret. Vid inspektion på plats den 31 maj 2013 konstaterades att plank mot fastighetsgräns i sydost och nordost uppförts utan att lov dessförinnan meddelats. Ansökan om bygglov för planket har därefter inkommit till bygglovskontoret den 1 augusti 2013.

Anmälan omfattade även olovligt ändrad användning av förrådsbyggnad från förråd till bostad. Eftersom bygglovskontoret inte har kunnat påvisa att förrådets användning ändrats avskrivs anmälan i denna del från vidare handläggning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-09-25

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område.

### **Fråga om bygglov**

#### *Förutsättningar*

Enligt 6 kap 1 § 7 punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att uppföra murar och plank.

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL, skall murar och plank utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, till natur- och kulturvärdena på platsen och till intresset av en god helhetsverkan. Enligt nämnt lagrum skall även ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 2 kap 9 § PBL skall murar och plank placeras och utformas så att de inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller eljest innebär betydande olägenheter. Enligt 8 kap 1 och 3 §§ PBL samt 3 kap 3 § PBF skall murar och plank dessutom ha en god form- färg- och materialverkan.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för mur/plank inom område med detaljplan bifallas under förutsättning bl a att muren inte strider mot detaljplanen och att muren uppfyller de krav på placering och utformning som framgår ovan.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117 forts.  
au § 115 forts.

Dnr MB12-0714

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.

Enligt 10 kap 6 § PBL skall det finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller skall utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Någon kontrollplan har inte inkommit. Den kontrollplan för enkla byggnadsåtgärder som framtagits av bygglovskontoret kommer därför att fastställas.

Den kontroll som avses i föregående stycke skall, enligt 10 kap 9 § PBL, normalt utföras av en kontrollansvarig. Enligt 10 kap 10 § PBL och 7 kap 5 § PBF krävs dock inte någon kontrollansvarig för uppförande av plank.

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

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

Enligt för området gällande detaljplan är aktuell mark med korsprickning betecknad, dvs. får endast bebyggas med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Miljö- byggnadsnämnden i Lomma kommun har den 16 december 2003 beslutat om riktlinjer för plank och murar. Vidare anges att murar är bygglovpliktiga oavsett höjd. Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen – t ex gator, GC-leder och parker – ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger.

Fastigheten ingår i ett område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram för Lomma tätort. Uthuset på Karstorp 24:65 är i sig markerat som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117 forts.  
au § 115 forts.

Dnr MB12-0714

#### *Bygglovskontorets bedömning*

Planket är beläget på s k korsprickad mark som endast får bebyggas med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. Uppförande av mur på korsprickad mark brukar vanligtvis godtas som en liten avvikelse från planen förenlig med dess syfte. Det finns inte anledning att göra en annan bedömning i just detta ärende.

Angränsande fastighet i sydost utgörs av en tätbevuxen skyddsremsa som skiljer bebyggelsen från Malmövägen och bedöms därmed inte vara att betrakta som ett allmänt gemensamt rum. Åtgärden bedöms därför inte strida mot miljö- byggnadsnämndens riktlinjer för plank och murar. Bygglovskontoret bedömer att åtgärden inte påverkar kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning.

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

#### *Fråga om byggsanktionsavgift*

##### *Förutsättningar*

Eftersom bygglovskontoret inte kunnat klargöra att överträdelsen påbörjats efter den 2 maj 2011 ska enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), reglerna i den äldre plan- och bygglagen (1987:10) tillämpas vid bedömningen av den olovliga åtgärden. Nedan angivna lagrum avser därför reglerna i sistnämnda lag.

Enligt 10 kap 1 § första stycket 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 skall,

Forts.



Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117 forts.  
au § 115 forts.

Dnr MB12-0714

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 Karstorp 24:65 när den olovliga åtgärden vidtogs.

Byggnadsavgiften för de åtgärder som utförts utan lov uppgår i detta fall till 4 \*1050 kr, sammantaget. Den aktuella överträdelsen kan inte anses som ringa. Skäl att nedsätta avgiften saknas därför.

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon byggnadsavgift är det nödvändigt att den som avgiften kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom 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] och [personuppgift] har i skrivelse av den 2 juli 2013 erhållit information om att de hade kunnat undgå avgifterna om de rättat det felaktigt utförda. Eftersom frågan om byggnadsavgift handläggs enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10) är avgifterna lägre än de som kommunicerats. Yttrande från fastighetsägaren har inkommit den 1 augusti 2013.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras byggnadsavgift enligt följande: Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift], påföres en byggnadsavgift om 4200 kr för att åtgärden vidtagits utan bygglov.

### Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

#### Bygglov

Med stöd av miljö 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL (2010:900), förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av plank i enlighet med ansökan.

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117 forts.  
au § 115 forts.

Dnr MB12-0714

#### Beslut om kontrollplan

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

Frågan om slutbesked skall utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för  
Bygglov 3 000:-  
Lagstadgat kungörande i Post-  
och inrikes tidningar 342:-  
Summa 3 342:-  
Faktura översänds separat

#### Beslut - byggnadsavgift

Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift], påföres, med stöd av 10 kap 4 och 9 §§ PBL (1987:10) en byggnadsavgift om 4200 kr för att aktuell åtgärd vidtagits utan bygglov.

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

#### Upplysningar:

- Om Ni inte är nöjd med den kontrollplan som fastställts kan Ni inge förslag till annan kontrollplan för prövning.

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

##### Bygglov

Med stöd av miljö 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL (2010:900), förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av plank i enlighet med ansökan.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 117 forts.  
au § 115 forts.

Dnr MB12-0714

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

#### Beslut om kontrollplan

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

Frågan om slutbesked skall utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov	3 000:-
Lagstadgat kungörande i Post- och inrikes tidningar	342:-
Summa	3 342:-

Faktura översänds separat

#### Beslut - byggnadsavgift

Fastighetsägarna [personuppgift] och [personuppgift] , påföres, med stöd av 10 kap 4 och 9 §§ PBL (1987:10) en byggnadsavgift om 4200 kr för att aktuell åtgärd vidtagits utan bygglov.

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

#### Upplysningar:

- Om Ni inte är nöjd med den kontrollplan som fastställts kan Ni inge förslag till annan kontrollplan för prövning.

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 118  
au § 116

Dnr MB13-0639

## **Lomma 25:151, Kv 14 Flotttiljen, Sjögatan – Esplanaden. Nybyggnad av flerbostadshus m.m.**

### **Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av flerbostadshus inklusive miljöhus och carportar. Dessutom ingår parkeringsplats samt plank och murar.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-09-04 med tillägg 2013-09-24 och revidering 2013-10-15

Fastigheten bebyggs med fyra fristående byggnader med lägenheter samt två längor med carportar och två miljöhus. Lägenhetshusen har fasader i slammat tegel i olika kulörer enligt för området gällande färgprogram. Takvåningar och partier av fasaderna kläds med mörkgrå locklistpanel. Inom kvarteret uppförs trappor, ramper och stödmurar, där murarna ut mot allmän plats och avgränsningarna av uteplatser förses med delvis genomsiktliga staket/plank i samma kulör som bakomliggande hus. Yttertaksmaterialet är papp, på carportarna är dessa kompletterade med växtskikt, s.k. sedumtak. I det nordvästra hörnet tillåts den indragna takvåningen ända fram i fasad för att bilda ett torn. *Revidering:* Mot allmän plats byts den mörkgrå panelen på plan 1 - 3 ut mot mörkgrått tegel.

### *Förutsättningar*

Lomma 25:151 är belägen inom detaljplanelagt område.

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 1 § sjunde punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 118 forts.  
au § 116 forts.

Dnr MB13-0639

Enligt 6 kap 1 § åttonde punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

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.

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 skälighetsfattning 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 skälighetsfattning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden	2013-10-29
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott	2013-10-15

MBN 118 forts.  
au § 116 forts.

Dnr MB13-0639

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 avhjälpa.

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 inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort.

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas, om 1) åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, 2) ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd, 3) ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och 4) en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

#### *Kommunikation*

Då förslaget innebär avvikelser från detaljplanen har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Sista svarsdag är 2013-09-20.

*Tillägg:* Ingen erinran har inkommit.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 118 forts.  
au § 116 forts.

Dnr MB13-0639

#### *Bygglövskontorets bedömning*

Bygglövskontoret har gjort en genomgång och prövning av förslaget och bedömer att kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL är uppfyllda.

Förslaget innehåller en parkeringsplats inom kvarteret med plats för 38 bilar och tar dessutom i anspråk ytterligare 21 platser på Esplanaden, omedelbart väster om kvarteret.

Detaljplanen föreskriver att takvåningar får uppta max 50 % av takytan. Förslaget innebär att takvåningarna på hus 2, 3 och 4 upptar 51% av respektive takyta. Planen föreskriver också att varje trapphusenhet inte får vara längre än 25 meter. Tre av husen, hus 1,3 och 4 är ca 28 meter långa. Detaljplanen föreskriver att öppningar in i kvarteret ska avgränsas mot gatan med murar. I förslaget har murarna delvis klätts med stående ribbor av trä. Planen föreskriver också att fasader i huvudsak ska vara av putsat eller slammat tegel. Förslaget redovisar takvåningar och fält vid balkonger och plan 3 med träpanel som fasadmateriäl. Avvikelserna från detaljplanen bedöms vara små och förenliga med detaljplanens syfte.

*Tillägg:* 2013-09-24 inkom nya ritningar redovisande inglasningar på balkonger som vetter mot gårdssidan, se nedan.

*Revidering:* 2013-10-15 inkom revidering som innebär att träpanel på husens fasader som vetter mot gata byts ut mot mörkgrått tegel. Träpanel mot gårdssida och på takvåningar kvarstår.

Det faktum att takvåningens maximalt tillåtna area har utnyttjats fullt ut innebär att det inte är möjligt att utöka dessa, t.ex. i form av inglasade uterum eller inglasningar av takvåningarnas balkonger.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda.

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 bygglövskontoret att kraven i 9 kap 30 och 31 §§ PBL för att bygglov skall medges är uppfyllda. Ansökan om lov skall därför beviljas.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 118 forts.  
au § 116 forts.

Dnr MB13-0639

### Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden

Med stöd av 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL samt 6 kap 1 §, 7 och 8 punkten PBF förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av bostadshus och carportar samt murar, plank och parkering i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

*Tillägg:* I beslutet ingår även inglasning av balkonger som vetter mot gårdssida.

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.

#### Beslut om kontrollansvarig

Kontrollansvarig skall vara: [personuppgift] , Combytec AB, Box 4057, 22721 Lund

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 9 kap 20, 30, och 31 b §§ PBL samt 6 kap 1 §, 7 och 8 punkten PBF förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte samt beviljas sökt bygglov för uppförande av bostadshus och carportar samt murar, plank och parkering i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

*Tillägg:* I beslutet ingår även inglasning av balkonger som vetter mot gårdssida.

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.

#### Beslut om kontrollansvarig

Kontrollansvarig skall vara: [personuppgift] , Combytec AB, Box 4057, 22721 Lund

Forts.

Utdragsbestyrkande



Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 118 forts.  
au § 116 forts.

Dnr MB13-0639

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för  
Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll 311 400:-  
Grannhörande 2 464:-  
Kostnad för lagstadgat kungörande i  
Post- och Inrikes Tidningar 342:-  
Summa 314 206:-  
Faktura översänds separat

#### Upplysningar

- 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 anläggande av stenkista och 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.
- *Tillägg:* Redovisade inglasningar av balkonger gäller de som är vända mot gårdssidan. De kan installeras i den takt hyresgästerna önskar och till det utseende som ritningarna anger, under fem år efter beslutsdatum. Därefter måste bygglov sökas för inglasning av balkong. Detaljplanen tillåter inte inglasning av balkong som vetter mot allmän platsmark.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.
- Bygglovets innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.
- Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.
- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 119  
au § 117

Dnr MB13-0785

## **Alnarp 1:57. Ansökan om förhandsbesked angående återuppbyggnad av hodda**

### **Ärendebeskrivning**

Enligt ansökan brann den sedan länge etablerade hoddan ned i januari 2012 till följd av ett pyromandåd. Ansökan avser återuppbyggnad av en identisk hodda på samma plats. Hoddan har använts som skydd för ornitologer, utflyktsmål för dagisgrupper och allmänhet samt vid valborgsfirande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-10-08

### *Förutsättningar*

Den föreslagna platsen ligger inom del av Alnarp 1:57 vid den nordligaste delen av f.d. Lommas södra camping. Den ursprungliga hoddan låg delvis på mark som inte är detaljplanelagd, en mindre del låg inom detaljplan 157. Markens användning är på kartan angiven Park eller plantering.

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

Enligt 9 kap 18 § PBL 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.

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 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 ti-

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 119 forts.  
au § 117 forts.

Dnr MB13-0785

digare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 9 kap 31 a § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1) innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad, 2) inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och 3) uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ 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 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.

Lomma kommun har 2005 antagit ett kulturmiljöprogram, som innehåller anvisningar för hur lagbestämmelserna om utformning och anpassning bör tolkas. I detta anges att fiskehoddorna längs öresundskusten har sitt största värde som typ och det innebär att en hodka kan flyttas inom området, någon enstaka hodka kan tänkas bli avlägsnas och nya hoddor kan komma till. De ska i så fall ha små dimensioner och får ej byggas till. Hoddorna ska ligga på ofri grund och inte ha några trädgårdar. Kontakten med havet ska bibehållas.

#### *Kommunikation*

Ansökan om förhandsbesked har remitterats till kommunens miljökontor och till fastighetsägaren, dvs. tekniska kontoret, Lomma kommun.

Miljökontoret låter meddela att för att en hodka ska kunna uppföras på den tilltänkta platsen krävs en dispens från strandskyddsbestämmelserna. En sådan dispens kräver en särskild ansökan, utredning och beslut enligt Miljöbalken. Tekniska kontoret meddelar att man inte vill att hoddan återuppförs, eftersom man inte vill att stranden privatiseras, och att det inom kommunen pågår arbete med att göra berört strandavsnitt till naturskyddsområde.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 119 forts.  
au § 117 forts.

Dnr MB13-0785

#### *Bygglovskontorets bedömning*

Inför ett förhandsbesked som detta ska en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen göras. Rubricerad ansökan om förhandsbesked är inlämnad av en enskild person som åberopar ett allmänt intresse för att få återuppföra hoddan. Detta är den viktiga betydelsen som utflyktsmål för ornitologer, dagisbarn och allmänhet, samt vid valborgsfirande. Allmänna intressen är också placering inom strandskyddat område samt inom detaljplan på mark som är reserverad som park eller plantering. Lomma kommun har i sitt kulturmiljöprogram pekat på fiskarhoddornas betydelse för strandmiljön och förståelsen av dess kulturhistoria. Kommunen har också deklarerat att man kan tänka sig nytillskott.

Eftersom hoddan var placerad på ofri grund är som enskilt intresse markägarens inställning avgörande. Denne, dvs. Lomma kommun, har i sitt remissvar tydligt angett att man motsätter sig ett återuppbyggande av den nedbrunna hoddan.

En återuppbyggnad kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna. En sådan behandlas i ett separat ärende under miljöbalken

Mot bakgrund av det anförda finner bygglovskontoret att det inte är lämpligt att lämna ett positivt förhandsbesked på ansökan eftersom fastighetsägaren motsätter sig återuppbyggnationen. Sökanden kan inte påräkna sig en beviljad ansökan om bygglov om sådan lämnas in.

#### **Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden**

Med stöd av 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för en ny fiskehodda med placering på Alnarp 1:57. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 9 kap 17-18 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för en ny fiskehodda med placering på Alnarp 1:57. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 119 forts.  
au § 117 forts. Dnr MB13-0785

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för  
Förhandsbesked (3 tim à 1000:-) 3 000:-  
Summa 3 000:-  
Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 120  
au § 118

Dnr MB12-1055

## **Fjellie 7:9. Överklagande av länsstyrelsens i Skåne län beslut till mark- och miljödomstolen avseende förhandsbesked i fråga om bygglov, komplettering av talan (Mål nr P 3803-13)**

### **Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare överklagat Länsstyrelsens i Skåne län beslut av den 5 september 2013 (Dnr 403-8622-13) i överklagat ärende angående förhandsbesked i fråga om bygglov på rubricerad fastighet. Nämnden har medgetts anstånd med att inkomma med de fullständiga grunderna för talan.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2013-10-08

Bygglovskontoret anser att komplettering av överklagandet kan ges lydelse enligt nedan.

## **Överklagande av länsstyrelsens i Skåne län beslut avseende förhandsbesked i fråga om bygglov på fastigheten Fjellie 7:9, komplettering av talan**

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare överklagat Länsstyrelsens i Skåne län beslut av den 5 september 2013 (Dnr 403-8622-13) i överklagat ärende ang. förhandsbesked i fråga om bygglov på rubricerad fastighet. Nämnden inkommer härmed med de fullständiga grunderna för talan.

### **Ärendebeskrivning**

Fjellie 7:9, som är belägen utom detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse, har en area om 7 544 m<sup>2</sup>. Den fick sin nuvarande utformning år 2010 efter fastighetsreglering. Regleringen innebär att det från Fjellie 7:9 fördes ett område om 294 m<sup>2</sup> till grannfastigheten i väster; Fjellie 9:27. Den sistnämnda fastigheten tillkom 2001 efter avstyckning från Fjellie 7:9.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 27 april 2010 att lämna negativt förhandsbesked i fråga om bygglov för den bebyggelse – nybyggnad av hus inrymmande både bostadsdel och verksamhetsdel samt garage – som är aktuell även i förevarande ärende. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen dels av [personuppgift], dels av [personuppgift]. [personuppgift] överklagande avvisades av Miljö- och byggnadsnämnden eftersom överklagandet kommit in efter det att tiden för överklagande löpt ut. [personuppgift] överklagande avvisades av länsstyrelsen eftersom [personuppgift] inte befanns behörig att överklaga miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Forts.

Utdragsbestyrkande

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 120 forts.  
au § 118 forts.

Dnr MB12-1055

Ny ansökan om förhandsbesked för samma bebyggelse som i det ovan nämnda ärendet inkom till kommunen i december 2012. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 26 februari 2013 att åter meddela negativt förhandsbesked i fråga om bygglov för byggnaderna. Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen av [personuppgift] och [personuppgift] .

Länsstyrelsen, som meddelade beslut i ärendet den 5 september 2013, upphävde miljö- och byggnadsnämndens beslut och visade ärendet åter till nämnden för ny handläggning.

#### *Miljö- och byggnadsnämndens bedömning*

##### Länsstyrelsens handläggning

Miljö- och byggnadsnämnden vill inledningsvis anföra att det hade varit rimligt – och lagenligt – om länsstyrelsen berett nämnden tillfälle att inkomma med yttrande i ärendet innan länsstyrelsen upphävde nämndens beslut. Måhända hade utgången av ärendet då blivit annorlunda.

##### Sakfrågan

I länsstyrelsens beslut har anförts bl a följande:

”Miljö- och byggnadsnämnden (nämnden) i Lomma kommun har den 26 februari 2013 avslagit ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus, inrymmande både bostadsdel och verksamhetsdel på fastigheten Fjellie 7:9. Nämnden har även år 2010 behandlat en identisk ansökan som avslogs i huvudsak till följd av att ny bebyggelse på platsen inte överensstämde med kommunens översiktliga planering.”

Miljö- och byggnadsnämnden vill påtala att grunderna för det tidigare avslagsbeslutet (2010-04-27) grundades på att bebyggande av Fjellie 7:9 skulle strida mot kraven i dåvarande 2 kap 1 och 2 §§ plan- och bygglagen, PBL. Vidare att det är det nödvändigt att en ev. framtida ändring av markanvändningen och ev. byggande av nya bostadshus/verksamhetshus inom området föregås av detaljplanläggning i enlighet med bestämmelserna i dåvarande 5 kap 1 § PBL. Nämnden vill här anmärka att det är vanligen förekommande att länsstyrelsen i den här typen av ärenden anför att översiktsplanen inte är ”rättsligt bindande” och att den därför inte kan utgöra underlag för ett avslag i ansökningsärenden som avser bygglov eller förhandsbesked. Nämnden är fullt medveten om att översiktsplanen inte utgör ett dokument med bindande rättsregler. Översiktsplanen skall dock, enligt reglerna i PBL, ange inriktningen för den långsiktiga

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 120 forts.  
au § 118 forts.

Dnr MB12-1055

utvecklingen av den fysiska miljön. Planen skall också ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Nämnden anser att översiktsplanen ger, och skall ge, anvisningar för hur reglerna i PBL skall tolkas. Länsstyrelsens beslut i denna typ av ärenden leder långsiktigt till att ny bebyggelse på landsbygden ohämmat tillåts breda ut sig i strid mot reglerna om lokalisering av bebyggelse i PBL och att översiktsplanen förlorar sin strategiska betydelse.

I länsstyrelsens beslut har vidare anförts bl a följande:

”I översiktsplanen anges vidare att ny bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna bör undvikas om inte synnerliga skäl föreligger. I kammarrättens dom (mål nr 119-10 avd. 1) anges att områden som ligger inom högklassig jordbruksmark även ska ha en sådan beskaffenhet att den aktuella platsen faktiskt kan användas i ett rationellt jordbruk. Att marken enbart ligger inom område med jordbruksmark är således inte skäl att neka annan markanvändning av den anledningen. Det kan inte anses rimligt att jordbruksintresset används som skäl till att neka byggnadsåtgärder även inom områden där marken inte kan brukas eller med svårighet kan återställas till åkermark. Fastigheten ligger utanför s.k. samlad bebyggelse och är inte mark som brukas som jordbruksmark. Enbostadshuset kommer tillsammans med intilliggande bebyggelse bilda en mindre gruppering av bostadshus och ger således inte intrycket av en ny spridd bebyggelse på landsbygden. Med anledning av det ovan anförda, samt av att fastigheten Fjellie 7:9 är en egen tomtplats och ligger precis intill en fastighet (Fjellie 7:27) med befintlig bostadsbebyggelse som år 2001 avstyckades från Fjellie 7:9 för att användas för bostadsändamål, finner Länsstyrelsen att åtgärden inte kan anses påtagligt skada området värden.”

Rättsfallet som refereras är sannolikt Kammarrättens i Göteborg dom av den 31 januari 2010 med mål nr 1119-10. Miljö- och byggnadsnämnden vill först påtala att det är svårt att i länsstyrelsens beslut utläsa vilken text som hör till det refererade rättsfallet och vilken text som är länsstyrelsens egen. Det finns inte heller någon utveckling av vad som avses med att den aktuella marken ”inte brukas som jordbruksmark”. Fjellie 7:9 är öppen och bevuxen med gräs. Den omständigheten att marken för närvarande inte utnyttjas för jordbruksändamål innebär självfallet inte att marken är olämplig som jordbruksmark. Inga hinder synes föreligga för att omedelbart ta marken i anspråk som t ex betesmark. Marken i området är av åkerklass 10, som är den bördigaste jorden. Detta innebär att marken tillhör Europas mest produktiva, och klassas som ett nationellt intresse. Även om Fjellie 7:9 inte ensam kan utgöra en brukningsenhet för jordbruk måste den rimligen kunna arrenderas ut för användning i jordbruket. Det är miljö- och byggnadsnämndens uppfattning att en exploatering av marken för bostad/verksamhet

Forts.



Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 120 forts.  
au § 118 forts.

Dnr MB12-1055

är direkt olämplig och att ett ianspråktagande av marken för bebyggelse strider mot de grundläggande reglerna om lokalisering av bebyggelse i 2 kap PBL.

Lomma är en till ytan liten kommun. Kommunens läge vid kusten och i närheten av Malmö och Lund gör att efterfrågan på mark för bostadsändamål är synnerligen stor. Lomma är en av de kommuner i landet vars befolkning växer snabbast. Markefterfrågan och befolkningstillväxten gör att kommunen måste kunna styra bebyggelsen på ett lämpligt sätt. I annat fall skulle bostadsetablering utanför detaljplanelagda områden, som ovan påtalats, kunna ske ohämmat. Detta skulle i sin tur leda till en ostrukturerad bebyggelse, negativ påverkan på landskapsbilden och till försämrad kommunal service. Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller att en etablering av nya hus inom området måste föregås av detaljplaneläggning på sätt som framgår av 4 kap 2 § punkt 3 b PBL.

Vad beträffar begreppet samlad bebyggelse har det utmönstrats ur PBL i maj 2011. Etablering av bostads-/verksamhetshus på fastigheten skulle dock ge upphov till ny sammanhållen bebyggelse.

Länsstyrelsens uppfattning om att Fjeli 7:9 är ”en egen tomtplats” är inte korrekt. Enligt 1 kap 4 § PBL är en tomt ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Fastigheten Fjeli 7:9 är inte avsedd för bebyggelse och således inte heller någon tomt.

Länsstyrelsen har i sista citatet ovan anfört att det är fråga om ett nytt enbostadshus. Miljö- och byggnadsnämnden vill påtala att det som ansökan avser är byggnad för bostad och för näringsverksamhet samt garage (Kopia på ansökan bifogas).

I länsstyrelsens beslut har vidare anförts bl a följande:

”Länsstyrelsen upplyser inledningsvis att det kommunala planmonopolet inte medför att kommunen skönsmässigt kan anföra behov av detaljplaneläggning för att neka bygglov eller förhandsbesked Jfr Regeringsbeslut den 17 oktober 1996 (In 96/1392/PL) där det kan utläsas att en kommun som vill åberopa sitt planmonopol för att hindra ny bebyggelse utanför detaljplanelagt område inte utan närmare motivering kan hävda att detaljplan krävs för den sökta bebyggelsen. Därutöver krävs det enligt proportionalitetsprincipen att kommunen inleder ett planarbete inom överskådlig tid från aktuell ansökan. Av 4 kap. 2 § PBL framgår vidare att frågor som kan avgöras med antingen prövning av bygglov eller förhandsbesked inte kräver detaljplaneläggning om åtgärden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.”

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-10-29  
Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2013-10-15

MBN 120 forts.  
au § 118 forts.

Dnr MB12-1055

Miljö- och byggnadsnämnden vill anföra att någon ”skönsmässig” bedömning inte gjorts. I nämndens beslut har noga angetts varför en utveckling av bebyggelsen måste föregås av detaljplaneläggning. Sista meningen i citatet ovan är i och för sig korrekt men synes inte alls relevant i sammanhanget.

I länsstyrelsens beslut har vidare anförts bl a följande:

”Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad”.

Miljö- och byggnadsnämnden vill här påtala att översiktsplanen i fråga om etablering av ny bebyggelse på landsbygden är mycket konkret och att det inte kan råda några tvivel om vad planen anger. Någon brist på förutsebarhet kan inte rimligen anses föreligga.

Miljö- och byggnadsnämnden vill avslutningsvis anföra att länsstyrelsens beslut i detta ärende – och i andra ärenden av liknande typ – påtagligt motverkar det allmänna intresset av att bebyggelse lokaliseras till lämpliga platser. Kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och bebyggelsestrukturen, skulle, med den ordning som förutskickas i länsstyrelsens beslut, omintetgöras. Denna utveckling är inte i enlighet med de syften som är grunden i 2 kap PBL.

Mot bakgrund av det anförda yrkar miljö- och byggnadsnämnden att länsstyrelsens beslut skall upphävas och att nämndens beslut av den 26 februari 2013 skall stå fast.

#### **Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets yttrande.

\_\_\_\_\_

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets yttrande.

\_\_\_\_\_

Utdragsbestyrkande