

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN	2014-06-17
Plats	Stora sessionssalen, Kommunhuset i Lomma
Tid	Tisdagen den 17 juni 2014, kl. 18.30-19:30
Beslutande	Jerry Ahlström, (M) ordförande Elisabeth Svensson (M) 1:e vice ordförande Janeric Seidegård (M) ledamot Nils-Erik Sandelin (M) ledamot Stefan Lindblad (M) ledamot Cecilia Wittrock-Lindoff (M) ledamot Sven Bernhard Brahme (C) ledamot Stig Svensson (S) tjänstgörande ersättare Peter Davidsson (M) tjänstgörande ersättare Anders Olsson (FP) tjänstgörande ersättare Beatrice Zsoka (M) tjänstgörande ersättare
Övriga deltagare	Gunnel Holmquist (M) ersättare Sven Erik Petersson (M) ersättare Dick Törblad t.f. förvaltningschef Christine Edenbrandt kommunsekreterare Nina Heinesson miljöinspektör, §§ 77-80 Jeanette Schlaucher miljöchef, §§ 77-80 Torvald Kullendorff förvaltningsekonom, §§ 77-79
Utses att justera	Stig Svensson
Justeringens plats och tid	Miljö- och byggförvaltningen 2014-06-24 Paragrafer 77-85
Underskrifter	Sekreterare Ordförande Justerande
	_____ Christine Edenbrandt _____ Jerry Ahlström _____ Stig Svensson

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ	Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2014-06-17		
Paragrafer	77-85		
Datum när anslaget sätts upp	2014-06-25	Datum när anslaget tas ned	2014-07-17
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och byggförvaltningen		
Underskrift	_____		

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 77

Dnr MB14-0001

Information

Ärendebeskrivning

T.f. förvaltningschefen informerar om inkomna bygglovsansökningar.

T.f. förvaltningschefen informerar om förslaget om ändringar m.m. i Plan- och bygglagen Riksdagen antog den 4 juni.

Miljöchefen informerar om pågående utredning inom 5-yes angående miljökontoren.

Miljöchefen informerar avseende Malmö Metallteknik bl.a. om att dom från mark- och miljödomstolen inkommit som gäller att Malmö Metallteknik måste upphöra med all verksamhet två år från lagakraftvunnen dom.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 78

Dnr MB14-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2014-06-03 samt delegationsbeslut.

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Vid nämndens sammanträde redovisas tillkommande delegationsbeslut t.o.m. 2014-06-17.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2014-06 samt bilaga
- Redovisning av delegationsbeslut, del 2 juni

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN 79 §

Dnr MB14-0005

Ekonomisk uppföljning januari-maj 2014 för miljö och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsrapport januari-maj 2014.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 80.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-maj 2014 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 80/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger månadsrapporten avseende januari-maj 2014 till handlingarna.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 80

Dnr MB14-0568

Förslag om revidering av Taxa inom miljöbalkens (SFS 1998:808) område**Ärendebeskrivning**

Miljökontoret har tagit fram förslag till revidering av Taxa inom miljöbalkens (SFS 1998:808) område. Tillägg till taxebilaga 1 och 2 framgår av röd text i bilagorna. Text som ska utgå är överstruken.

Syftet

Syftet är att införa årsavgifter för de verksamheter som kräver återkommande tillsyn inom hälsoskyddsområdet. Genom årsavgifterna kan tillsynen inom hälsoskyddet stärkas och verksamheterna på förhand få information om hur många timmars tillsyn de förväntas få.

En stor del av tillsynen inom hälsoskyddet är av förskolor, skolor och fritidsverksamhet, varför merparten av avgifterna kommer att tillföras från kommunala verksamheter. Det är viktigt att prioritera barns och ungdomars inomhusmiljöer och skapa förutsättningar för en bra och återkommande tillsyn och årsavgifterna innebär en ökad tillsyn av förskolor, skolor och fritidsverksamhet. Årsavgifterna för hälsoskyddet framgår av taxebilaga 2 under ny rubrik "Hälsoskydd".

Syftet är också att uppdatera taxan med anledning av den nya miljöprövningsförordningen (2013:251) som trädde i kraft den 18 juni 2013. Den nya förordningen är meddelad med stöd av miljöbalken och innehåller bestämmelser om tillståndsplikt (A och B-verksamheter) och anmälningsplikt (C-verksamheter) för verksamheter och åtgärder som avses i 9 kap. miljöbalken, dvs. sådant som tidigare fanns i första delen i bilagan i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Ändringarna som berör kommunens taxa föreslås genomföras nu i samband med införandet av årsavgifter för hälsoskyddet, för att slippa ännu ett ärende om taxan. Ändringarna innebär en del omformuleringar av anmälningspliktiga verksamheter. Flera kommuner har inte genomfört ändringarna. En tidigare ändring skulle inte ha inneburit högre intäkter. Årsavgift kan tas ut ändå för de anmälningspliktiga verksamheterna som klassas med stöd av miljöprövningsförordningen.

Kommunernas rätt att ta ut avgifter

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3b kommunallagen, som har följande lydelse: "Kommuner och landsting får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller". Kommunfullmäktige tar beslut om taxorna. Kommunen får dock inte gå över självkostnadsprincipen. Denna princip framgår av 8 kap. 3 c § kommunallagen i lydelsen: "Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)".

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 80 Forts.

Dnr MB14-0568

Kommunerna kan ta ut avgifter för miljöbalkstillsynen enligt följande:

- tillståndsprövning enligt balken eller enligt föreskrifter som meddelats med stöd av balken
- dispensprövning enligt balken eller enligt föreskrifter som meddelats med stöd av balken
- handläggning av anmälan av verksamhet
- tillsyn över tillståndspliktig verksamhet
- tillsyn över anmälningspliktig verksamhet
- övrig tillsyn (t.ex. bostäder, förorenade områden och s.k. U-verksamheter som inte finns listade).

Årsavgifter inom miljöbalkstillsynen

Kommunens kostnader för miljö-, hälso- och naturvårdstillsyn kan till viss del bekostas av intäkter. Enligt 27 kap. 1 § miljöbalken (1998:808) får avgifter tas ut för prövning och tillsyn enligt miljöbalken. En del anmälningspliktiga verksamheter, s.k. C-verksamheter betalar en timtaxebaserad årsavgift till miljö- och byggnadsnämnden, andra verksamheter får timavgift vid tillsynsbesök. Det är inom hälso- skyddet som C-verksamheter med återkommande tillsynsbehov inte har årsavgifter.

Årsavgiftens storlek

Årsavgiftens storlek ska motsvara den tillsynstid som verksamheten får från Miljö- och byggnadsnämnden. Det antal timmar som avsätts varje tillsynsobjekt ska vara anpassat efter vilket behov av tillsyn som är rimligt. Tillsynstiden kan variera mellan olika år, men ska på 3-5 års sikt i genomsnitt motsvara årsavgiften. Avstämning sker varje år av hur många timmar varje tillsynsobjekt fått inför nästa års planering. När exempelvis miljö- och byggnadsnämnden deltar i nationella eller regionala tillsynsprojekt kan tillsynstiden bli större än årsavgiften, vilket kan jämkas åren därpå.

Under 2013 lades 72 timmar ner på tillsyn av förskolor, skolor och fritidsverksamhet vilket gav intäkter om 69 tkr. Årliga avgifter på skolorna skulle ge intäkter från dessa om 95 tkr. Från de övriga verksamheterna skulle intäkter inkomma om ytterligare 11 tkr.

Avgifter för förskolor, skolor och fritidsverksamhet

Miljökontoret har beräknat årsavgifternas storlek, varvid en modell för skolornas storlek använts enligt nedanstående tabell. Antalet tillsynstimmar är en uppskattning av tillsynsbehovet för de olika typerna av skolor. Miljökontoret har haft möte med UKF för att informera om och ha en dialog kring årsavgiften.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 80 Forts.

Dnr MB14-0568

Tabell 1. Årligt tillsynsbehov i timmar vid olika typer av förskolor och skolor

Tim/år	Storlek på skola
6	Skola inkl. fritidsverksamhet med mer än 1 000 elever.
5	Skola inkl. fritidsverksamhet med mer än 700 men högst 1000 elever
4	Skola inkl. fritidsverksamhet med mer än 400 men högst 700 elever.
3	Skola inkl. fritidsverksamhet med mer än 100 men högst 400 elever.
2	Skola inkl. fritidsverksamhet med högst 100 elever.
2	Förskola, öppen förskola, öppen och/eller fristående fritidsverksamhet för barn och unga

I Lomma kommun finns 30 förskolor, 6 skolor med 100-400 elever, 2 skolor med 400-700 elever samt en skola med 700-1000 elever. I nuläget finns ingen skola med högst 100 elever eller en skola med mer än 1000 elever. De antal timmar/år som anges för respektive storlek på skola är en uppskattning av antalet tillsynstimmar som kan behövas.

Avgifter för övriga anmälningspliktiga verksamheter

Förutom förskolor, skolor och fritidsverksamhet är verksamheter som innebär risk för blodsmitta och bassängbad anmälningspliktiga till Miljö- och byggnadsnämnden. Dessa verksamheter behöver återkommande tillsyn och det är därför lämpligt att även dessa verksamheter har en årsavgift.

För ”skärande/stickande” verksamhet såsom fotvård, akupunktur och piercing bedöms 1 timmes årlig tillsyn behövas. För bassängbad som upplåts åt allmänheten bedöms att 6 timmar årlig tillsyn vara rimlig. För mindre bad, ex. rehab - bad kan avgiften sättas ned.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 81.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-06-05 från miljökontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 81/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige de föreslagna ändringarna av taxan. Taxan föreslås träda i kraft 1 januari 2015.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 81

Dnr MB14-0306

Förslag om ändring i plan- och bygglovstaxan avseende ärenden angående brandfarliga och explosiva varor

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har att fullgöra kommunens uppgifter enligt lagen om skydd mot olyckor samt följdförfattningar. Kommunstyrelsen har även att, med vissa undantag, fastställa taxa för räddningstjänstens verksamhet.

Avtal har slutits mellan Lomma och Staffanstorps kommuner om samverkan inom området skydd mot olyckor. Räddningstjänsten Lomma – Staffanstorp, har föreslagit kommunstyrelsen i Lomma kommun att godkänna reviderad taxa för räddningstjänstens verksamhet. Samma avgifter har föreslagits för Staffanstorps kommun. Räddningstjänsten har i taxan föreslagit en avgift benämnd ”Taxa för LBE” (LBE = lagen om brandfarliga och explosiva varor). Det är miljö- och byggnadsnämnden som fullgör kommunens uppgifter enligt nämnd lag samt följdförfattningar. Såväl byggnadsinspektör som personal inom räddningstjänsten har delegerad beslutanderätt från miljö- och byggnadsnämnden vad gäller åtgärder i anledning av kommunens ansvar inom lagens område.

Kommunstyrelsen beslutade den 26 februari 2014 att fastställa förslaget till taxa utom såvitt avsåg avgifter för åtgärder vidtagna med stöd av LBE (samt förslaget om avgift för IVPA och sjukvårdslarm). Förslaget i den del det avser åtgärder enligt LBE överlämnades vid samma tillfälle till miljö- och byggnadsnämnden för handläggning.

Bygglövskontorets bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens i Lomma kommun taxa för LBE-ärendena är objektorienterad. Förslaget från räddningstjänsten avser en schablonavgift per timma om kr 830.

Bygglövskontoret anser att det är rimligt att samma avgifter skall utgå för samma sorts ärenden, oberoende av i vilken del av räddningstjänstens verksamhetsområde de avgiftspliktiga åtgärderna vidtas. Kontoret föreslår därför nämnden att – i enlighet med räddningstjänstens förslag – föreslår kommunfullmäktige att, genom ändring i plan- och bygglovstaxan, fastställa avgiften för LBE-ärendena till kr 830 per timma.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 82.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-05-26 från bygglövskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 82/14

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-03

MBN § 81 Forts.

Dnr MB14-0306

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Vid nämndens sammanträde lämnar t.f. förvaltningschefen information.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

- Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att, genom ändring i plan- och bygglovstaxan, fastställa avgiften för LBE-ärendena till kr 830 per timma.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82

Dnr MB13-1211

Borgeby 15:106, Anders Möllares väg 1D. Ansökan om bygglov för komplementbyggnad och plank**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av komplementbyggnad och plank enligt redogörelse nedan:

1. Uppförande av komplementbyggnad i form av förråd. Komplementbyggnaden uppförs med fasad klädd med stående träpanel; dock kommer fasad mot norr att kläs med en cembonitskiva. Fasaden avses få en ljusgrön kulör (NCS S5010-G50Y). Takbeklädnaden blir papp, av samma typ och kulör som på huvudbyggnaden. Förrådet mäter 7,0 x 2,0 meter, och kommer att placeras 1,0 meter från fastighetsgräns i norr (vilket av sökanden ändrats från tidigare föreslagna 0,5 meter från fastighetsgräns) och 2,5 meter från fastighetsgräns i öster.
2. Uppförande av plank i fastighetsgräns mot Borgeby 15:107 i öster. Planket avses uppföras med liggande tryckimpregnerade träribbor placerade omlott, och föreslås få en höjd om 1,75 meter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-06-09 från bygglovskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 83/14

Förutsättningar

Borgeby 15:106 är belägen inom detaljplanelagt område. För området gäller detaljplan 116, lagakraftvunnen 1974-09-17.

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 uppföra plank.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82 Forts.

Dnr MB13-1211

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.

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 till intresset av en god helhetsverkan. 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 och plank 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 byggnader och plank vara lämpliga för sina respektive ändamål och ha god form-, färg- och materialverkan.

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. Kontrollplan har inkommit 2013-12-06. Den kontrollplan som inkommit kommer att fastställas med tillägg i detta beslut.

Den kontroll som avses i föregående stycke skall, enligt 10 kap 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig. Enligt 7 kap 5 § plan- och byggförordningen, PBF, krävs dock inte någon kontrollansvarig för åtgärder avseende små byggnader eller för uppförande av 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.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82 Forts.

Dnr MB13-1211

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.

Detaljplanen innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till gräns mot granntomt på den aktuella tomten. I sådant fall skall, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas. Enligt 39 § andra stycket byggnadsstadgan, BS, skall iakttas att byggnad som ej sammanbygges (eller kan förväntas komma att sammanbyggas) med byggnad på granntomt ej får läggas på mindre avstånd från granntomten än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket om särskilda skäl föreligger och om det kan ske utan men för granne samt utan fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Om den åtgärd som är i fråga kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har 2003-12-16 beslutat om riktlinjer för plank och murar. I riktlinjerna anförs bl.a. att långa, täta plank och murar i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen bara ska få uppföras då särskilda skäl föreligger. Inne på småhustomter och i gräns mellan sådana tomter gäller inte denna restriktion. Plank och murar över 1,8 meter ska normalt aldrig tillåtas.

Fastigheten Borgeby 15:106 ingår i ett område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram för Bjärred och Borgeby. Byggnaden på fastigheten är dock ej utpekad som kulturhistoriskt värdefull eller bevarandevärd bebyggelse.

Grannehöranden

Eftersom 1) förrådet avses uppföras närmare tomtgräns än tillåtna 4,5 meter och 2) planket avses uppföras i fastighetsgräns mot Borgeby 15:107, har grannar (Borgeby 15:49 och Borgeby 15:107) beretts tillfälle att yttra sig. Från ägaren till fastigheten Borgeby 15:49 har 2014-01-09 inkommit yttrande med erinran mot uppförande av förråd. I yttrandet anförs i huvudsak att förrådet skulle ha en förfullande inverkan på miljön, att delar av fastigheten Borgeby 15:49 skulle komma att hamna i skugga samt att förrådet med dess placering så nära den befintliga avenbokshäcken i tomtgräns skulle kunna innebära att häckens livsbetingelser påtagligt försämras. Från ägaren till fastigheten Borgeby 15:107 har 2014-06-16 inkommit yttrande. I yttrandet anförs i huvudsak att ägarna till 15:107 inte vill godta förrådets placering om de själva inte erhåller godkännande från fam NN rätt att uppföra en s k friggebod på önskad plats.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82 Forts.

Dnr MB13-1211

Grannarnas erinringar har kommunicerats med sökanden.

Bygglovskontorets bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för de aktuella åtgärderna.

Bygglovskontoret har verkställt utredning i fråga om åtgärdernas överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Förrådet kommer att placeras ca 1,0 meter från gränsen mot Borgeby 15:49 och 2,5 meter från gränsen mot Borgeby 15:107.

Fråga är då om det finns sådana särskilda skäl som avses i 39 § BS att godta önskad placering av byggnaden. Vid den bedömning som skall göras i detta avseende skall i första hand beaktas den tilltänkta byggnadens påverkan på grannfastigheten Borgeby 15:49 och även hur redan befintlig bebyggelse påverkar dessa förhållanden i jämförelse med tilltänkt åtgärd. En annan omständighet som skall tillmätas betydelse är hur området är bebyggt och vilka avsteg från 39 § BS som tidigare gjorts.

I området är det vanligen förekommande att uthus/komplementbyggnader och vidbyggda garage-/förrådsdelar placerats i eller helt nära tomtgräns. Den nu aktuella byggnaden kommer därför inte att avvika från ett normalt och godtaget byggnadssätt inom kvarteret. Den 2,20 meter höga häcken i gräns mot grannfastigheten Borgeby 15:49 kommer att innebära att förrådet blir mindre synligt från denna fastighet. Förrådet kommer också att placeras drygt 10 meter från bostadshuset på samma fastighet. Med hänsyn till det som här anförts kan den nya byggnadens placering inte rimligen komma att innebära några egentliga men för grannfastigheten.

Beträffande grannens erinran avseende att förrådet skulle komma att ha en förfullande inverkan på miljön, bedömer bygglovskontoret att förrådet, med dess tilltänkta utformning, färgsättning och materialval, är väl anpassat till den befintliga bebyggelsen i området. Bygglovskontoret gör också bedömningen att den skuggbildning som byggnaden kan medföra får anses vara ringa. När det gäller den befintliga häcken i tomtgräns, bedömer bygglovskontoret att dess livsbetingelser, om förrådet placeras 1,0 meter från fastighetsgräns, inte kommer att påverkas i nämnvärd omfattning.

Beträffande grannarnas på Borgeby 15:107 erinran kan anföras att miljö- och byggnadsnämndens bedömning i detta ärende inte kan innefatta en förhandsprövning av ett ev uppförande av en sk friggebod på annan fastighet och inte heller av ev överenskommelser om detta som träffats eller kommer att träffas.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82 Forts.

Dnr MB13-1211

Särskilda skäl för att godta placeringen bedöms föreligga.

Åtgärderna är planenliga och samtliga tillämpliga krav i 9 kap 30 § PBL för att bygglov skall medges är uppfyllda. Åtgärderna påverkar inte heller de kulturmiljövärden som finns i området. Bygglovskontoret anser även att plankets utformning och placering överensstämmer med rekommendationerna i miljö- och byggnadsnämndens ovan nämnda riktlinjer.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör sökt bygglov beviljas.

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

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Vid nämndens sammanträde informeras att efter arbetsutskottets handläggning har sökanden inkommit med ändrad bygglovsansökan så att förrådet placeras 1,0 meter från fastighetsgräns i norr (vilket av sökanden ändrats från tidigare föreslagna 0,5 meter från fastighetsgräns).

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov för nybyggnad av förråd och uppförande av plank i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut. För förrådet gäller att det uppförs 1,0 meter från fastighetsgräns i norr.

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, kontrollplan och slutbesked

Med stöd av 10 kap 23 § PBL beslutas som startbesked att den i detta beslut lovgivna åtgärden får påbörjas omedelbart.

Med stöd av 10 kap 24 § PBL fastställs den kontrollplan som är inkommit 2013-12-06 med följande tilläggs punkter:

- Att plankets utformning överensstämmer med meddelat bygglov
- Att plankets läge överensstämmer med meddelat bygglov

Kontrollplanen bifogas detta beslut.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 82 Forts.

Dnr MB13-1211

Med stöd av 10 kap 4 § PBL beslutas att det som lovgivits i detta beslut 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.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för Bygglov inkl. grannhörande, startbesked och fastställande av kontrollplan	6 589:-
Lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar	341:-
Summa	6 930:-

Faktura översänds separat.

Uppllysningar

- Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Rörande förrådet erinrar räddningstjänsten om att brandkrav EI30 gäller mot bostadshus.
- Sökanden uppmärksammas på att inga delar av planket, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför de fastigheter som omfattas av bygglovet. Därför måste tillses att både plintar och yttre del mot grannfastighet förläggs på de fastigheter som bygglovet omfattar.
- Om det krävs andra tillstånd än bygglov är Ni skyldig att söka sådana.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83

Dnr MB14-0386

Bjärred 26:15, Söderströms väg 2. Bygglov för bostadshus och komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av enbostadshus i 1½ plan med tillhörande komplementbyggnad. Enligt förslaget kommer den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten att uppgå till 211 kvm. Huvudbyggnaden förläggs centralt på tomten. Mot nordväst, mot Söderströms väg, placeras byggnaden till större delen i förgårdslinjen, dvs på ett avstånd om 3,0 m till tomtgräns. Till motstående tomtgräns (sydost) håller byggnaden som minst ett avstånd om 4,5 m. Avstånd till övriga tomtgränser är som minst 10 m, vilket innebär att korsprickad mark, som enligt detaljplanekartan finns utlagd i fastighetens sydvästra del, inte berörs av placeringen. Komplementbyggnaden placeras i tomtens nordöstra del, med ett minsta avstånd om 0,85 m och ett största avstånd om 1,9 m till tomtgräns mot nordost. Mot sydost är motsvarande mått 1,3 m respektive ca 2,7 m. Enligt förslaget utformas villan med sadeltak och takbeläggning i mattsvarta tegelpannor. Fasaderna föreslås i grått tegel med gråsvarta fönster- och dörrsnickerier samt med förekommande trädetaljer i vitt. Byggnadshöjden är ca 3,8 m och totalhöjden är 8,0 m.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-06-05 från bygglovskontoret
- Ansökan om bygglov med ritningar inkommen 2014-03-20. Komplettering med uppgift om kontrollansvarig inkommen 2014-04-08, komplettering med reviderad planritning avseende tillgänglighet, inkommen 2014-05-14, samt ytterligare komplettering med reviderad situationsplan (redovisning av in- och utfart till fastigheten) inkommen 2014-05-21.
- Protokoll från arbetsutskottet, § 84/14

Förutsättningar

Bjärred 26:15 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

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 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket och 9 § samt 8 kap 1–2 §§ och 9 § PBL.

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83 Forts.

Dnr MB14-0386

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

Enligt 8 kap 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att 1) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, 2) betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 3) det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas.

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

Enligt för området gällande detaljplan får största byggnadsarea i procent av fastighetsarean vara 25 %, vilket i aktuellt fall innebär en tillåten byggnadsarea om 237,25 kvm. Högsta byggnadshöjd får vara 4,0 m och högsta totalhöjd får vara 8,0 m. Angående avstånd till gräns anger planbestämmelserna att byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Förgårdsmarken mot nordväst har dock endast en bredd om 3,0 m. Garage och uthus får placeras i tomtgräns.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83 Forts.

Dnr MB14-0386

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Bjärred och Borgeby. Enligt programmet utgör villabebyggelsen norr och söder om Öresundsvägen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. För att bibehålla områdets karaktär av lummigt villaområde ska – enligt programmet - ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym och placering på tomten.

Remisser och grannhöranden

Tekniska förvaltningen, VA-kontoret; ingen erinran mot åtgärden i ärendet.

Tekniska förvaltningen; ingen erinran mot åtgärden i ärendet.

Räddningstjänsten; har inkommit med erinran om att kraven i Boverkets byggregler (BBR 20) avsnitt 5:611, avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader, ska beaktas med hänsyn till garaget.

Fastighetsägare till Bjärred 26:7 har hört av sig till bygglovskontoret med negativa synpunkter på förslaget redan i ett tidigt skede. Formellt grannhörande har 2014-05-08 skickats ut till grannar som bedömts som berörda (Bjärred 26:7, 26:12 och 26:16), med tillfälle att skriftligen yttra sig över åtgärden i ärendet fram till 2014-05-27. Från ägarna till grannfastigheter Bjärred 26:7 och 26:12 har inkommit yttrande med erinringar mot den sökta åtgärden, enligt bilagor 1 och 2. I yttrandena anförs i huvudsak att förslaget avviker från detaljplanen och att föreliggande avvikelse medför betydande olägenhet i form av försämrad havsutsikt. Dessutom har granneyttrande från fastighetsägare till Bjärred 26:8, som själv anser sig berörd av åtgärden, inkommit.

Bygglovskontorets bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för aktuell åtgärd.

Bygglovskontoret har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Åtgärden strider mot detaljplanen avseende placeringen, då planbestämmelserna anger att byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns, och huvudbyggnad enligt förslaget placeras i förgårdslinje mot nordväst, 3 m från tomtgräns. Bygglovskontoret anser att det hör till ovanligheterna att avstånd till tomtgräns enligt planbestämmelserna och geografiskt avstånd till gräns, enligt förgårdsmarkens bredd i plankartan, inte överensstämmer i en detaljplan. Enligt bygglovskontorets uppfattning har det sannolikt varit planförfattarens tanke att byggnad ska få placeras i förgårdslinjen, eftersom det är denna placering illustrationskartan i planhandlingarna visar. Både

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83 Forts.

Dnr MB14-0386

huvudbyggnad och komplementbyggnad har i förslaget, i stort sett, placerats i enlighet med illustrationskartan. Bortsett från huvudbyggnadens placering i förgårdslinjen mot nordväst är förslaget planenligt. Placeringen bedöms som en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL.

De planerade byggnaderna har getts en traditionell utformning med sadeltak och avviker inte påtagligt från omgivande bebyggelse. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap och 8 kap PBL är uppfyllda. Utvändig tillgänglighet bedöms kunna lösas inom den egna fastigheten.

Med tanke på att förslaget, bortsett från huvudbyggnadens placering i förgårdslinjen, är planenligt bedöms inte uppförandet av byggnaderna medföra några påtagliga olägenheter för grannarna som de inte haft anledning att räkna med. Detaljplanens reglering av exploatering och byggnads utformning varit kända sedan detaljplanen vann laga kraft. Komplementbyggnadens placering kan inte vålla större olägenhet med placering enligt förslaget än en placering i gräns. Bygglövskontoret finner att hänsynskraven i 2 kap 9 § PBL är uppfyllda.

Förslaget bedöms följa intentionerna i kulturmiljöprogrammet avseende byggnads volym och placering på tomten. Den planerade byggnationen bedöms inte påverka de kulturmiljövärden som finns i området i nämnvärd omfattning.

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 84.

Miljö- och byggnadsnämndens handläggning

Vid nämndens sammanträde informeras om grannyttrande som inkommit efter arbetsutskottets sammanträde.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

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

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83 Forts.

Dnr MB14-0386

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
NN ska vara kontrollansvarig.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för	
Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll	38787:-
Grannehörande	2486:-
Lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	41614:-

Faktura översänds separat

Upplýsningar

- Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett **startbesked** godkänna att en bygglovpliktig åtgärd får påbörjas bland annat om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen samt om ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd. Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked enligt ovan. Sådant besked ges normalt efter det att **tekniskt samråd** avhållits. Ni kommer att bli kallad till sådant samråd.
- Enligt 10 kap 5 § PBL skall byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Enligt 10 kap 9 § PBL skall det, för den kontroll som avses i 9 kap 5 § PBL, finnas en eller flera **kontrollansvariga**.
- Enligt 10 kap 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk, i de delar som omfattas av ett startbesked, förrän byggnadsnämnden har gett ett **slutbesked**, om nämnden inte beslutar annat.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 83 Forts.

Dnr MB14-0386

Frågan om utfärdande av slutbesked, kommer att prövas när undertecknad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.
- Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.
- Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.
- Enligt lagen om kulturminnen mm skall den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras och i så fall snarast samråda med Länsstyrelsen i Skåne län. Påträffas fornlämningar skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.
- I kostnaden för bygglovet ingår inte kostnader för eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats, t.ex. flyttning av belysningsstolpar och elskåp eller fasning av trottoarkanter. Sådana kostnader debiteras av kommunens tekniska förvaltning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-03

MBN § 84

Dnr MB14-0472

VINSTORP 25:93, Astrakangatan 10. Ansökan om bygglov för plank**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för plank längs hela tomtgränsen mot Vinstorpsvägen på rubricerad fastighet. Enligt inkommet förslag kommer plankets höjd att uppgå till 2,0 meter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-06-09 från bygglovskontoret
- Bygglovsansökan, fasadritning, tomtritning och foton inkomna den 8 april 2014.
- Protokoll från arbetsutskottet, § 85/14

Förutsättningar

Vinstorp 25:93 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL, skall 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 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 plank dessutom ha en god form-, färg- och materialverkan.

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

Planket placeras enligt ansökan på mark som i gällande detaljplan är märkt med prickmark, mark som inte får bebyggas.

Miljö- byggnadsnämnden i Lomma kommun har den 16 december 2003 beslutat om riktlinjer för hur reglerna om plank i 2 kap 6 § och 8 kap 3 § plan- och bygglagen, PBL, skall tillämpas i kommunen. I riktlinjerna anføres bl a att långa, täta

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 84 Forts.

Dnr MB14-0472

murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen t.ex. gator, GC-leder och parker bara ska få uppföras då särskilda skäl föreligger. Insyn och buller räknas normalt inte som särskilda skäl. Riktlinjerna anger också att murar och plank över 1,8 meter normalt aldrig ska tillåtas.

Kommunikation

Kontorets bedömning av förslaget har kommunicerats till sökanden. Inget yttrande har inkommit.

Plan- och byggkontorets bedömning

Åtgärden kräver bygglov enligt 6 kap 1 § sjunde punkten plan- och byggförordningen, PBF.

Planket strider mot reglerna i 2 kap 6 § och 8 kap 3 § plan- och bygglagen, PBL och mot kommunens riktlinjer för plank och murar i avseende placering och höjd. Några särskilda skäl för att frångå riktlinjerna har inte bedömts föreligga i aktuellt fall. Planket avses dessutom att placeras på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, s.k. prickmark.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner plan- och byggkontoret att förutsättningarna i 9 kap 30 § PBL för att bygglov skall kunna medges inte är uppfyllda. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 85.

Miljö- och byggnadsnämnden arbetsutskott beslutar följande

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ avslås ansökan eftersom den avvikelser som är i fråga varken kan anses som liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för
Avslag
Faktura översänds separat

2000:- (Timdebitering)

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 85

Dnr MB11-0990

Lomma 33:50, Centrumgatan. Ansökan om ändring av bygglov för affärs- och bostadshus beviljat 2012-02-28**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser byte av fogkulör i bottenvåningens fasader. Ändringen avser byte från mörkgrå till ljusgrå/beige. Ursprungligt lov beviljades av miljö- och byggnadsnämnden 2012-02-28, §32.

Berörd del av byggnaden har sedan lovet beviljades fått beteckningen Lomma 33:69.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2014-05-16 från bygglovskontoret
- Ansökan om bygglov med ritningar inkom 2014-05-09.
- Protokoll från arbetsutskottet, § 87/14

Förutsättningar

Lomma 33:69 (f.d. 33:50) 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 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

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 85 Forts.

Dnr MB11-0990

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

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de 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 17 § PBL skall ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Det som här sagts skall, enligt 8 kap 18 § PBL, tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen.

Bygglovskontorets bedömning

Under skisskedet av rubricerad byggnad utarbetades en serie förslag som så småningom utmynnade i det förslag som Miljö- och byggnadsnämnden beviljade lov för i februari 2012. Utformningen av byggnaden, som bildar ett helt kvarter, växte således gradvis fram genom ömsesidigt utbyte av synpunkter och idéer. Hänvisningarna till 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL är viktiga, för dessa paragrafer ur lagen fanns i åtanke hos bygglovskontoret hela tiden utöver detaljplanen.

Den nya bebyggelsen skulle anpassas dels till den äldre låga bebyggelsen längs Strandvägen, dels till den högre 80-talsbebyggelsen väster om Lomma centrum, dvs. hänsyn skulle tas till bl.a. stads- och landskapsbilden och intresset av en god
Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 85 Forts.

Dnr MB11-0990

helhetsverkan, samtidigt som den skulle ha en god form-, färg- och materialverkan. I dessa diskussioner ställde miljö- och byggnadsnämnden krav på att byggnadens fasader skulle delas upp i mindre delar med olika kulör för att en småskalig karaktär skulle åstadkommas, samt att bottenvåningen, som brukligt är i stadsbebyggelse, skulle utformas på ett avvikande sätt. Detta för att markera bottenvåningens annorlunda funktion med sina butikslokaler. Dessutom var tanken att den avvikande bottenvåningen med sin horisontella betoning, med hänsyn till den låga bebyggelsen längs Strandvägen skulle mildra höjдинtrycket genom att kontrastera mot de markerade ljusstputsade trapphusens vertikalitet. Det senare kravet prövades i olika varianter och det slutliga förslaget innebar att tegelfasaderna skulle muras med olika fogbruk, så att bottenvåningen fick mörkgrå fogar och våningarna över ljus fog.

Av orsaker som Midroc Projects redogjort för i en skrivelse till miljö- och byggnadsnämnden, inkom 2014-02-03 och som miljö- och byggnadsnämnden svarade på 2014-03-25 följdes inte bygglovets. (Ur nämndens protokoll: *"Bygglövskontoret anser att nuvarande utförande inte är godtagbart, det avviker så mycket från beviljat lov att viktiga egenskaper hos byggnaden gått förlorade och att en lösning bör sökas där hela eller delar av bottenvåningen får en avvikande, men tilltalande, utformning"*. Nämnden antog i beslutet bygglövskontorets uttalande som sitt eget.)

Fasaderna kom att muras med ett ljusstbruk som är i det närmaste identiskt i alla våningar. De krav och synpunkter som miljö- och byggnadsnämnden framförde under förarbetet till bygglovets har därmed inte uppfyllts och kraven i de ovan nämnda lagrummen har därmed inte uppfyllts. Hänsyn har inte tagits till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, samtidigt som den skulle ha en god form-, färg- och materialverkan. Flera av de kvaliteter miljö- och byggnadsnämnden under förarbetet med förslaget hävdade som viktiga har inte kommit till stånd.

Rubricerad ansökan innebär att sökanden/byggherren i efterhand söker bygglov för ändring i beviljat bygglov, en ändring som redan är utförd.

Bygglövskontoret har vid flera tillfällen fört diskussioner med byggherren angående denna avvikelse. Ett flertal lösningar och förslag på hur bottenvåningen i efterhand skulle kunna förändras så att samma kvaliteter som det var tänkt, återskapas. Bl.a. har provmålningar med s.k. graffitiskydd utförts och utvärderats. De har förkastats av samtliga som oestetiska lösningar, som inte kan godtas. Påförande av
Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-06-17

MBN § 85 Forts.

Dnr MB11-0990

nytt skikt på teglet, t.ex. puts, färg eller slamning har diskuterats men förkastats av byggherren med hänvisning till att en sådan behandling inte tillför estetiska värden och att underhållskostnaderna blir oacceptabelt höga. (Noteras bör att sådana problem inte förekommer på grannfastigheten i norr)

Mot bakgrund av det anförda finner bygglovskontoret att kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL för att bygglov skall medges inte är uppfyllda. Ett uteblivet särskiljande av bottenvåning och våningarna över kommer att medföra att alltför liten hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden skulle tas och intresset av en god helhetsverkan inte tillgodoses, samtidigt som byggnaden skulle ha en god form-, färg- och materialverkan. Det i detaljplanens beskrivning angivna intrycket av småstad förtas. Ansökan om lov skall därför inte beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-06-03, § 87.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

Med stöd av 9 kap 20 och 2 kap 6 § samt 8 kap 1 § PBL beviljas inte sökt bygglov för fasadändring, byte av fogkulör i bottenvåning. Föreslagen förändring bedöms inte uppfylla kraven på hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för
Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr) 3000:-
Summa 3000:-
Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas