

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN	2014-08-26	
Plats	Stora sessionssalen, Kommunhuset i Lomma	
Tid	Tisdagen den 26 augusti 2014, kl. 18.30-19.50	
Beslutande	Jerry Ahlström, (M)	ordförande
	Elisabeth Svensson (M)	1:e vice ordförande
	Nils-Erik Sandelin (M)	ledamot
	Martin Thysell (M)	ledamot
	Stefan Lindblad (M)	ledamot
	Cecilia Wittrock-Lindoff (M)	ledamot
	Rolf Lundh (FP)	ledamot
	Lennart Nilsson (S)	ledamot
	Stig Svensson (S)	tjänstgörande ersättare
	Thomas Nilsson (M)	tjänstgörande ersättare
	Anders Olsson (FP)	tjänstgörande ersättare
Övriga deltagare	Peter Davidsson (M)	ersättare
	Beatrice Zsoka (M)	ersättare
	Sven-Erik Petersson	ersättare
	Hans Boman	stadsarkitekt
	Jeanette Schlaucher	miljöchef
	Lovisa Liljenberg	bygglovschef
	Christine Edenbrandt	kommunsekreterare
	Jennie Raneke	nämndssekreterare
	Torvald Kullendorff	förvaltningsekonom, §§ 86-90
	Per Larsson	planassistent, §§ 86-90
	Nina Heinesson	miljöinspektör, §§ 86-97
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Kommunhuset i Lomma 2014-09-02	Paragrafer 86-101
Underskrifter	Sekreterare	
	Christine Edenbrandt	
	Ordförande	
	Jerry Ahlström	
	Justerande	
	Lennart Nilsson	

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2014-08-26

Paragrafer 86-101

Datum när anslaget
sätts upp 2014-09-03

Datum när anslaget
tas ned 2014-09-25

Förvaringsplats för
protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 86

Dnr MB14-0001

Information**Ärendebeskrivning**

Miljöchefen lämnar en lägesrapport i frågan om gemensamt miljökontor inom 5-yesområdet.

Kommunsekreteraren påminner om att nämnsledamöterna numera får handlingar till sammanträdena enbart digitalt.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 87

Dnr MB14-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2014-08-12 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från miljö- och byggförvaltningen 2014-08-14, samt bilaga

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 88

Dnr MB14-0005

Ekonomisk rapport januari-juli 2014 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 89.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-juli 2014 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 89/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 89

Dnr MB14-0770

Beträffande budget för åtgärder i miljö kvalitetsprogrammet för Lomma kommun**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har i § 27/14 beslutat om ”Miljömål för Lomma kommun – mål och genomförande samt kunskapsunderlag 2014-2016”. De nämnda dokumenten visar hur kommunen agerar för att uppnå de nationella och regionala miljömålen genom att miljö tillståndet i Lomma kommun beskrivits och lokala mål, åtgärder och uppföljning föreslagits. Arbetet med mål och åtgärder har skett i samarbete med alla berörda förvaltningar i ett miljøråd. Under 2012 var dokumenten ute på tjänstemannaremiss och arbetades sedan om inför remissen till nämnder och förvaltningar 2013.

En del av de åtgärder som ska genomföras ansvarar miljö- och byggnadsnämnden för. Enligt antaget program ska åtgärder som beräknats uppgå till 530 tkr genomföras under 2015. Kostnaderna har beräknats i det antagna programmet och bör beaktas i budget för 2015.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 90.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-07-15 från miljö- och byggförvaltningen
- Protokoll från arbetsutskottet, § 90/14

Miljö- byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden kommer att beakta behovet av äskande av medel som avser åtgärder i miljö kvalitetsprogrammet i budgetprocessen för 2015.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90

Dnr MB14-0851

Förslag till budget 2015 och plan för ekonomin för 2016-2017**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har den 21 maj 2014 fastställt slutliga ekonomiska ramar för år 2015 och planeringsramar för åren 2016 – 2017 (ELP). För miljö- och byggnadsnämndens område har ramarna följande utseende:

År	2015	2016	2017
Extern budget, 2014 års nivå	-6 860	-6 860	-6 860
Förväntad effektivisering efter införande av internhyror	3	3	3
Externbudget/ELP	-6 857	-6 857	-6 857
Löneökningar till nivå 2014	-341	-341	-341
Netto interna mellanhavanden	-893	-893	-893
Hysesreglering	-78	-78	-78
Slutlig ram miljö- och byggnadsnämnd	-8169	-8169	-8169

Miljö- och byggförvaltningen meddelar i skrivelse att i anledning av budgetförslaget bör följande noteras:

Bygglovsverksamheten

Intäkterna från taxefinansierad verksamhet avser att täcka 70 procent av bygglovsverksamhetens kostnader. Angiven verksamhet avser främst handläggning av bygglovsärenden, inklusive tillsyn och kontroll. Återstående 30 procent avses täckas med skattemedel. Under 2013 kunde denna balans inte innehållas p g av dålig inströmning av ansökningar om bygglov för större projekt. Enligt plan- och bygglagen, PBL, skall miljö- och byggnadsnämnden (genom förvaltningen) lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet. I Lomma kommun är efterfrågan på information och rådgivning mycket stor. Förvaltningen har inte resurser att efterkomma denna efterfrågan. Efterfrågan har inte minskat i nämnvärd mån efter tillskapandet av kommunens kontaktcenter, KC. På grund av PBL-frågornas komplexitet och svårighetsgrad är det inte möjligt för KC att besvara dessa frågor, på sätt som från början var tanken. Frågorna passeras oftast vidare till bygglovskontorets personal. Den kostnadsneutralitet som var en grundtanke vid tillskapandet av KC har inte infriats och miljö- och byggförvaltningens kostnader har därför inte sänkts i motsvarande mån som medel överförts till KC.

Intäkterna från bygglovsverksamheten är mycket svåra att förutse både på kort och på lång sikt. Detta beror på att många omvärldsfaktorer starkt påverkar antalet ansökningar och karaktären på dessa. Under 2014 har en uppgång i konjunkturen

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90 (forts.)

Dnr MB14-0851

förmärkts och antalet ansökningar om bygglov för villor och flerbostadshus m fl större projekt har ökat. Det finns för närvarande inte några indikationer som pekar på om denna trend kommer att hålla i sig under de kommande åren.

PBL:s krav på att handläggningstiden för ett bygglovsärende normalt skall uppgå till maximalt 10 veckor efterkoms.

e-tjänster för ansökan om bygglov (och för tillsyn inom livsmedelsinspektionen) har införts tidigare. Kostnaden för dessa tjänster belastar i huvudsak kommunledningskontorets IT-avdelning till och med 2014. Från år 2015 måste cirka 70 tkr reserveras för dessa tjänster i miljö- och byggnadsnämndens budget.

En uppgradering av ärendehanteringssystemet MiljöReda och ByggReda är nödvändig och budgetärendet har hanterats av nämnden 2014-05-27, § 67. Ärendet beskrivs kortfattat under Miljöverksamheten.

Mät- och kartverksamheten samt GIS

Mätingenjör och GIS-ingenjör har anställts i februari respektive maj 2014. Tjänsterna kommer därför inte att fullt ut belasta 2014 års resultat. Så sker först under 2015.

Utredning om och arbete för att införa digital bygglovshantering pågår. För att en digital hantering skall kunna införas krävs en utvecklad GIS-funktion och investeringar i ny utrustning (bl a då ett digitalt arkiv för samtliga bygglovshandlingar) och programvaror för den digitala hanteringen. Härtill kommer kostnader för utbildning mm. Särskilda medel för kostnaderna måste tillföras om den digitala hanteringen skall kunna införas. Det är av stor vikt att detta arbete fortsätter och att det ges stor prioritet.

FME-server/tillfällig resurs

I samband med att miljö- och byggnadsnämnden vid årsskiftet 2012/2013 fick ansvaret för kommunens mät- och kartverksamhet fick nämnden också i uppdrag att utveckla den kommungemensamma GIS-funktionen så att systemet kommer till ökad användning i övriga verksamheter inom kommunen. Uppdraget har sitt ursprung i rapporten "GIS-strategi för Lomma kommun" framtagen av Tyréns. I rapporten finns kortsiktiga respektive långsiktiga strategier redovisade. De kortsiktiga strategierna är sådana som föreslås genomföras inom 18 månader från startdatum (2013-01-01). Bland de kortsiktiga strategierna nämns bland annat att "GIS-avdelningen bör tidigt skapa möjligheter att ställa olika typer av frågor mot registerna". För att göra detta behöver en s k FME-server anskaffas under 2015.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90 (forts.)

Dnr MB14-0851

FME-servern medför en intelligent GIS-plattform som möjliggör att de kommunalanställda på egen hand kan ställa frågor mot systemet och få svaret presenterat på en karta. Detta innebär att användarna själva kan plocka fram den information som efterfrågas utan att gå via personalen på mät- och kartverksamheten. Informationen blir på så sätt mer lättillgänglig. Det intelligenta systemet innebär också att det går att få ut fler olika typer av information ur systemet när informationsutflödet inte längre styrs av manuellt inlagda script.

I samband med överflyttningen av mät- och kartavdelningen till miljö- och byggnadsnämnden avsattes extra medel för att användas till en tillfällig GIS-resurs. Det blev istället nödvändigt att använda merparten av pengarna för annat ändamål. Med anledning därav finns behovet av en tillfällig GIS-resurs fortfarande kvar. Detta för att ta igen den tid som gått förlorad under 2013 och 2014, då avdelningen inte varit fulltalig, samt för att hinna med de uppställda strategimålen. En tillfällig GIS-resurs bedöms med anledning av ovanstående behövas under ca 4 månader.

Flygfoton

Det är nödvändigt att nya flygfoton tas över kommunen. De flygfoton som för närvarande togs redan 2010. (Flygfoton från 2012 finns, men dessa har inte den kvalitet som krävs för att kunna användas som underlag i handläggningen av förvaltningsärenden, t ex som underlag för handläggning av olovligt byggande). Att tillhandahålla uppdaterade flygfoton av erforderlig kvalitet ingår i verksamhetens grundservice och måste göras med viss kontinuitet för att kartan ska vara erforderligt uppdaterad. Kostnaden för flygfotografering beräknas uppgå till ca kr 40 tkr om åtgärden kan genomföras som ett samverkansprojekt inom 5-Yes. Om flygfotograferingen skall ske enskilt för Lomma kommun beräknas kostnaden till ca 100 tkr.

Totala äskanden mät- och kartverksamhet/GIS:

385 tkr varav FME - server 160 tkr, tillfällig resurs 4 mån 150 tkr samt övrigt 100 tkr (varav flygfoto utgör 40 tkr - 100 tkr).

Miljöverksamheten

Miljöverksamheten (miljö- och livsmedel) beräknas bli en budget i balans för 2015. Miljökontoret har tidigare påpekat att ytterligare resurser behövs för att uppfylla de krav som miljöbalken ställer på tillsyn

Kostnadstäckningen utifrån intäkt/totala kostnader på budgeterade värden för 2014 är för miljöverksamheten 20 % Kostnadstäckningen för miljöverksamheten

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90 (forts.)

Dnr MB14-0851

har ökat sedan 2004 (12 % år 2004, 14 % år 2007, 16 % år 2012). För miljöverksamheten ingår också kostnaden för sådant som inte kan finansieras, såsom deltagande i arbete som rör oljeskyddsplan, miljöråd, ungdomsråd, remisser om Lommabanan och detaljplaner m.m. Mycket tid går åt för interna frågor som har att göra med kommunens arbete med bland annat infrastruktur, strandskydd och masshantering. SKL rekommenderar att kostnadstäckningen ska räknas på tillsynstiden, vilket i så fall utifrån tidredovisningen 2013 ger kostnadstäckningen 45 %. Ambitionen är att kostnadstäckningen ska fortsätta att öka. Bland annat kommer det att införas årsavgifter 2015 för hälsoskyddsverksamheterna och tillsynen av skolor kommer därmed att ske på ett mera planerat sätt. Kostnadstäckningen utifrån intäkt/totala kostnader på budgeterade värden för 2014 är för livsmedelsverksamheten 39 %. Enligt Livsmedelsverket ska kostnadstäckningen beräknas för tillsynstiden, vilken utifrån tidredovisningen 2013 då ligger på 49 %. Kostnadstäckningen skiljer sig från ambitionsnivån om 70 % kostnadstäckning. Livsmedelsverket ändrade taxemodell har gett en lägre kostnadstäckning än tidigare. Kostnadstäckningen skulle kunna förbättras genom att färre personalresurser används för livsmedelstillsynen, men det skulle ge en sämre livsmedelstillsyn. För närvarande fungerar livsmedelstillsynen mycket bra och det finns ingen tillsynsskuld. Ambitionen är dock att kostnadstäckningen ska öka genom fortlöpande effektiviseringar.

Miljö- och byggförvaltningen har tilldelats en del uppgifter inom ramen för kommunens miljö kvalitetsprogram, som för 2015 motsvarar en kostnad om 530 tkr. Ärendet hanteras i separat ärende MB14-0770. Uppgifterna rör i huvudsak utredningar om luftsituationen och förorenad mark.

En uppgradering av ärendehanteringssystemet MiljöReda och ByggReda till den nya modulen EDP Vision är nödvändig. Enligt inkommen offert blir kostnaden inklusive licenser bli omkring 300 tkr. Det är lämpligt med ett införande av EDP Vision under 2015 och att kostnaderna därmed hänförs till 2015. Ärendet har hanterats av nämnden, MBN 2014-05-27, § 67.

Personal

Den tillförordnade förvaltningschefen, tillika förvaltningsjurist, kommer fr o m den 27 oktober 2014 att vara semesterledig resterande del av året för att därefter gå i pension den 1 januari 2015. En ny t f förvaltningschef måste därför utses under 2014. Om den nya organisationen (se nedan) inte påbörjat sin verksamhet den 1 januari 2015 kommer förvaltningen även under del av 2015 att ledas av en t f förvaltningschef. Det är en ekonomisk fördel om en t f förvaltningschef kan internrekryteras.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90 (forts.)

Dnr MB14-0851

Miljö- och byggnadsnämnden gav innevarande år t f förvaltningschefen i uppdrag att föreslå extra åtgärder för att 2014 års budget skall kunna hållas. T f förvaltningschefen föreslog som åtgärd bl a att det under 2014 inte skulle rekryteras någon ny förvaltningsjurist. Det framstår dock som om både personalen och miljö- och byggnadsnämnden ser det som önskvärt att det finns en jurist på förvaltningen. Rekryteringen av en ny förvaltningsjurist bör, i förekommande fall, påbörjas i sådan tid att juristen kan anställas i början av år 2015.

Fr o m medio oktober månad kommer bygglovschefen att vara föräldraledig 9 – 12 månader. En tf bygglovschef måste därför utses. Sannolikt kan detta ske genom internrekrytering.

Det bedöms inte möjligt att driva verksamheten på ett rationellt och effektivt sätt, och med hög kvalitet, om inte de tjänster som omnämns i de föregående styckena återbesätts (för bygglovschefen som vikariat under hennes bortvaro).

Ny organisation

Arbete med att tillskapa en samhällsbyggnadsförvaltning pågår. En sådan förvaltning kommer sannolikt att påbörja sin verksamhet under 2015. Organisationsförändringen kommer att medföra förändringar i budgeten för de nuvarande förvaltningar som berörs, bl a då miljö- och byggförvaltningen. I den nya organisationen kommer behovet av att utföra nuvarande arbetsuppgifter på förvaltningen att kvarstå.

Övrigt

Budgeten ger för lite utrymme för arbete med utveckling av verksamheten. Det är önskvärt att detta ändras så att tid kan avsättas för arbete som långsiktigt gagnar verksamheten och medborgarna.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 91.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-12 från miljö- och byggförvaltningen
- Budget 2015 samt plan för ekonomin åren 2016-2017, bygglovsverksamhet
- Budget 2015 samt plan för ekonomin åren 2016-2017, miljö- och hälsoskyddsverksamhet
- Protokoll från arbetsutskottet, § 91/14

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 90 (forts.)

Dnr MB14-0851

Nämndens handläggning

Information lämnas om att nyckeltal för miljö- och hälsoskyddsverksamhet, antal avslutade ärenden utfall 2013 ska ändras till 544.

Kompletterad tabell med driftbudgeten för bygglovsverksamhet lämnas ut.

Ordföranden föreslår att nyckeltal ska utgå och att nämnden ska ta ställning till dem vid sitt sammanträde.

Miljö- byggnadsnämnden beslutar följande:

– Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig bakom föreliggande förslag till budget för år 2015 och plan för ekonomin åren 2016-2017, dock med äskande om:

dels de medel som erfordras för mät-, kart- och GIS- verksamheten om 385 tkr och som framgår ovan under rubriken Mät- och kartverksamheten samt GIS,

dels de medel som är nödvändiga för uppgradering av förvaltningens ärendehanteringssystem MiljöReda och ByggReda om 300 tkr som framgår ovan under rubriken Miljöverksamheten

samt de medel om 530 tkr som behövs för uppgifter enligt miljö kvalitetsprogrammet och som framgår ovan under rubriken Miljöverksamheten.

- Beslut om nyckeltal avseende bygglovsverksamhet och miljöverksamhet ska fattas vid nämndens nästa sammanträde.

./.

Bilaga

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 91

Dnr MB14-0917

Handlingsplan för intern kontroll 2015

Ärendebeskrivning

Av kommunfullmäktige fastställt ”Reglemente för intern kontroll” syftar till att säkerställa att kommunstyrelse och nämnder upprätthåller en tillfredsställande intern kontroll, d.v.s. att de med rimlig grad av säkerhet säkerställer att följande mål uppnås:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig ekonomisk rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer m m
- Eliminering av risker för korruption och ekonomisk svindel

Nämnderna respektive kommunstyrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen inom respektive verksamhetsområde. Den enskilda nämnden har därvid att tillse att en organisation upprättas för den interna kontrollen och att regler och anvisningar antas för den interna kontrollen. Nämnden ska som grund för sin styrning genomföra riskbedömningar för sin verksamhet.

Inför varje nytt budgetår ska nämnderna anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen inom respektive ansvarsområde.

Internkontrollplanen skall innehålla minst följande: vilka rutiner och kontrollmoment som ska följas upp, omfattningen på uppföljningen (frekvensen), vem som ansvarar för att utföra uppföljningen, till vem uppföljningen ska rapporteras, när rapportering ska ske samt genomförd riskbedömning.

Miljö- och byggförvaltningen föreslår i skrivelse att miljö- och byggnadsnämnden ska anta följande kontrollpunkter för internkontrollplanen för 2015:

- Leverantörsbetalningar: *Att fakturor betalas på förfallodagen*
- Besluts kvalitet, hur stor andel av överklagade beslut ändras av högre instans:
Granskning av domar och beslut av överinstanser

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 92.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-05 från miljö- och byggförvaltningen
- Protokoll från arbetsutskottet, § 92/14

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 91 (forts.)

Dnr MB14-0917

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar följande kontrollpunkter för internkontrollplanen för 2015:
- Leverantörsbetalningar: *Att fakturor betalas på förfalldagen*
- Besluts kvalitet, hur stor andel av överklagade beslut ändras av högre instans:
Granskning av domar och beslut av överinstanser

./.

Bilaga

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92

Dnr MB14-0230

Beslut om förbud om att upplåta lägenhet för boende, NN i Lomma kommun**Ärendebeskrivning**

Den 19 februari 2014 inkom NN, klagande, med klagomål på sin bostad på NN. Klagande hade då upptäckt mögel i sin lägenhet. Klagande uppgav att hon varit på vårdcentralen fyra gånger under en månad, hon uppger även att hon hostar mycket och att det kliar på kroppen. Enligt hyreskontraktet bor klagande i lägenhet nummer 2. Klagande har bifogat bilder.

Den 21 februari 2014 inkommer klagande med en mikrobiologisk analys gjord av Botaniska Analysgruppen. Analysen har klagande själv tagit initiativ till och skickat in. Provet består av trä och tätningsmaterial och mögelsvamphyfer och sporer har hittats i riklig mängd. Utdrag ur protokollet: ”Det allra mesta av mögelpåväxten finns på tätningsmaterialet (plastfärg?) eller liknande och inte på själva trälisten. Flera olika mögeltyper finns i provet samt även fruktkroppar som är fyllda med stora mängder sporer. Bakterieförekomst i provet indikerar att materialet har varit utsatt för mycket kraftig fukt (fritt vatten). Provet bör beaktas som en mögel- och bakteriehard”.

Den 24 februari 2014 skickas ett informationsbrev angående klagomålet till fastighetsägaren, NN.

Den 3 mars 2014 inkommer fastighetsägaren med information angående klagomålet. Enligt fastighetsägaren är det klagande själv som orsakat möglet. Klagande har stängt av alla fyra ventilationsluckorna i lägenheten och har det väldigt varmt där inne, ca 28°C. Klagande röker även inne i lägenheten. Tvättmaskinen står inne i köket, även den avger fukt. Fastighetsägaren lämnar samtidigt in protokollet från senast utförd OVK-besiktning, som är godkänd. Fastighetsägaren påpekar även att en fuktmätning har gjorts och enligt den kommer fukten inifrån lägenheten och inte från grunden eller utifrån. Inget protokoll från fuktmätningen finns tillgängligt enligt fastighetsägaren.

Den 3 mars 2014 inkommer klagande med information, hon har aldrig rört ventilationen utan den har alltid stått öppen.

Den 7 mars 2014 ges miljöinspektör NN från Lunds kommun delegation i ärendet. Detta på grund av att klagande är praktikant på miljökontoret i Lomma.

Den 19 mars 2014 utför NN en inspektion i klagandes lägenhet. Enligt inspektionsrapporten är miljöförvaltningen i Lunds bedömning att ”bostaden är i

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92 (forts.)

Dnr MB14-0230

behov av kompletterande utredningar avseende fuktproblematik i byggnaden och orsak till tidigare mögelväxt, ventilation och möjlighet att hålla bostaden varm". Iakttagelser som noterades vid inspektionen var:

- Fukt i ytterväggar
- Bristande ventilation
- Låg temperatur och kalla väggar i bostaden
- Risk för mögelskador tills åtgärder vidtagits
- Risk för fuktskador vid duschrum
- Möjlighet att reglera luftflöden i tilluftsventiler saknas
- Fettfilter saknas i köksfläkt

NN uppger även att de brister som noterats i lägenheten kan finnas i andra lägenheter i samma byggnad och NN bör därför följa upp även denna problematik i de andra lägenheterna.

Fastighetsägaren ombads återkoppla till inspektionsrapporten. Ingen återkoppling gjordes.

2014-06-02 skickas förslag till beslut till fastighetsägaren.

2014-06-11 inkommer yttrande på förslag till beslut från fastighetsägaren. Han anser att rapporten är snedvriden, ensidig och att den inte tar hänsyn till tillståndets uppståndelse. Enligt fastighetsägaren fanns det inga problem i lägenheten fram till februari 2014, då han påpekade för klagande att hon inte betalat hyran. Enligt fastighetsägaren var ventilationskanalerna i klagandes lägenhet tilltäppta och värmepumpen på 30°C under ett inspektionstillfälle. Det var även två personer som bodde i lägenheten vilket inte var tillåtet. Enligt fastighetsägaren röker klagande inne i lägenheten och stänger av ventilationen. Fastighetsägaren har sedan klagande flyttade ut renoverat tak och väggar för över 6000 kronor. Enligt fastighetsägaren används inte klagandes lägenhet som bostad längre utan endast som kontor.

Miljökontorets bedömning

I bostaden konstaterades brister gällande ventilation, fukt och temperatur.

Mögel förökar sig gärna i fuktig miljö, vilket kan leda till astma eller överkänslighet. Det är långt ifrån alla mögelarter som är skadliga men en fuktskada ska alltid åtgärdas eftersom det alltid finns risk att det är just en skadlig mögelart som tillväxer. Inredning som förstörs av fukten sprider dessutom kemiska ämnen. Barn och ungdomar samt personer med exempelvis allergier och luftvägsbesvär är extra känsliga.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92 (forts.)

Dnr MB14-0230

För att tillföra ren luft ventilerar vi på olika sätt våra byggnader. I byggnader med dålig ventilation kan föroreningarna som bildas samt de föroreningar som kommer in utifrån bli kvar inomhus. Dessutom kan höga luftfuktighetsnivåer, som kan leda till mögel, uppkomma. En bra grundventilation, anpassad till den verksamhet som finns i byggnaden, är därför en viktig faktor för en bra och sund inomhusmiljö.

Att regelbundet vistas i byggnader med fuktproblem kan innebära hälsorisker. En dålig inomhusmiljö kan medverka till hälsoproblem som luftvägsinfektioner och mer diffusa symtom som irritation i ögon och luftvägar, hosta och trötthet samt förvärra vissa överkänslighetsreaktioner för personer med astma eller allergi.

Begreppet luftkvalitet kan användas som ett uttryck både för luftens innehåll av föroreningar och som ett uttryck för hur människor upplever luften i form av exempelvis lukt och irritation. Inomhusluftens kvalitet beror både på kvaliteten på luften ute, men också på vilka föroreningar som avges inomhus från byggnaden med dess inredningsmaterial och från aktiviteter som matlagning, rökning, etc.

Miljökontoret anser att NN behöver utföra utredningar avseende fukt, ventilation, temperatur samt orsak till tidigare mögelpåväxt i bostaden på NN i Lomma kommun. Innan dessa utredningar är gjorda och åtgärder genomförts anses inte bostaden uppfylla kraven i 33 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vidare anser nämnden att risken är stor för att det uppstår olägenheter för människors hälsa vid boende i lägenheten.

Med ovanstående motivering anser miljökontoret att nyttjande av lägenheten som bostad skall förbjudas.

Lagstiftning och allmänna råd

Enligt 2 kap 3 § miljöbalken (1998:808) ska alla som bedriver eller avser bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 9 kap 3 § miljöbalken (1998:808) avses en olägenhet för människors hälsa vara en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92 (forts.)

Dnr MB14-0230

Enligt 9 kap 9 § miljöbalken (1998:808) ska bostäder brukas på sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.

Enligt 33 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), skall en bostad i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa särskilt ge betryggande skydd mot bl. a. kyla, drag, fukt, buller, luftföroreningar och andra liknande störningar, ha tillfredsställande luftväxling, medge tillräckligt med dagsljus, hållas tillfredsställande uppvärmd, ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien, ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken (1998:808) får en tillsynsmyndighet meddela de förelägganden eller förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas.

Enligt 26 kap 14 § miljöbalken (1998:808) får föreläggande och förbud förenas med vite.

Vid bedömningen av om bristande luftkvalitet i bostäder innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken är Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHMFS 2014:18), Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer (FoHMFS 2014:14) och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17) vägledande.

I bostäder bör det specifika luftflödet (luftomsättningen) inte understiga 0,5 rumsvolymer per timme (rv/h). Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter uteluft per sekund och kvadratmeter (l/s per m²) golvyta eller 4 l/s per person.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer (FoHMFS 2014:14) skriver man att tillsynsmyndigheten vid bedömningen av om fukt och mikroorganismer i bostäder och lokaler för allmänna ändamål innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken bör beakta följande:

- det förekommer synlig mikrobiell växt och/eller mikrobiell lukt i bostadsrum eller lokaler för allmänna ändamål,
- mikroorganismer eller mikrobiell lukt befaras spridas från byggnadskonstruktionen eller från t.ex. källare, grund eller vind, till bostadsrum eller andra rum där människor vistas stadigvarande,

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92 (forts.)

Dnr MB14-0230

- fuktskador inte åtgärdas och detta innebär en risk för att mikroorganismer kan växa till, och
- fuktskador har åtgärdats bristfälligt, t.ex. vid uttorkning och utbyte av mikrobiellt angripet material.

Bedömningen bör göras efter en sammanvägning av samtliga relevanta omständigheter, varvid särskild hänsyn bör tas till känsliga personer.

I enlighet med Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17) gäller nedanstående värden vid bedömning av olägenhet för människors hälsa.

	Riktvärden	Rekommenderade värden
1. Operativ temperatur	Under 18°C ¹	20–23°C ²
2. Operativ temperatur, varaktigt	Över 24°C ³	
3. Operativ temperatur, kortvarigt	Över 26°C ⁴	
4. Skillnad i operativ temperatur mätt vertikalt 0,1 och 1,1 m över golv		Ej över 3°C
5. Strålningstemperaturskillnad Fönster – motsatt vägg Tak – golv		Ej över 10°C Ej över 5°C
6. Luftens medelhastighet		Ej över 0,15 m/s ⁵
7. Ytemperatur, golv	Under 16°C ⁶	20–26°C

¹ För känsliga grupper, 20 °C. ² För känsliga grupper, 22–24 °C ³ Under sommaren, högst 26 °C. ⁴ Under sommaren, högst 28 °C. ⁵ Vid inomhustemperatur över 24 °C kan högre lufthastigheter accepteras. ⁶ För känsliga grupper, 18 °C.

Med operativ temperatur menas medelvärdet av lufttemperaturen och medelstrålningstemperaturen från omgivande ytor.

Information

Detta beslut kommer att sändas till inskrivningsmyndighet för inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 26 kap 15 § miljöbalken.
Detta beslut kan överklagas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § NN.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-06-12 från miljökontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § NN/14

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 92 (forts.)

Dnr MB14-0230

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar med stöd av 26 kap 9 och 14 §§ miljöbalken (1998:808) och med hänvisning till 9 kap 3 § miljöbalken, att vid vite om 50 000 kr, förbjuda fastighetsägare NN, personnummer NN att upplåta lägenhet nummer 2 i fastigheten NN i Lomma kommun, för boende.

- Miljö- och byggnadsnämndens kan komma att ompröva beslutet om NN kan visa för nämnden att åtgärder har vidtagits för att undanröja olägenhet enligt 9 kap 3 § miljöbalken.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar enligt 26 kap 26 § miljöbalken att detta beslut skall gälla omedelbart även om det överklagas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 93

Dnr MB13-1193

**Föreläggande med vite med anledning av bristande skadedjurs-
bekämpning, NN****Ärendebeskrivning**

Miljökontoret gjorde den 13 mars 2014 en inspektion på NN, som tillhör bolaget NN, där flertalet brister konstaterades. Bland bristerna var bland annat verksamhetens skadedjurshantering eftersom en dörr in till köket står uppställd utan en skyddsbarriär under inspektionstillfället. Detta medför en risk för skadedjursangrepp från djur såsom fåglar och gnagare. Enligt verksamhetsutövaren står dörren öppen för att kompensera för bristande ventilation. Verksamheten ombads stänga dörren under inspektionen.

Verksamheten fick genom en kommunikering daterad 2014-03-18 möjlighet att yttra sig om ett kommande föreläggande rörande åtgärdande av avvikelser. Inget yttrande eller synpunkter inkom till miljökontoret.

2014-04-22 förelade miljökontoret NN att åtgärda de avvikelser som uppmärksammas i kontrollrapporten, inklusive problemet med den öppna dörren, daterad 2014-03-08 och redovisa åtgärderna muntligt eller skriftligt senast 2014-05-09.

2014-05-05 meddelar verksamheten över telefon att åtgärder vidtagits och en återinspektion bokas till 2014-05-09.

Vid återinspektionen 2014-05-09 konstateras det att avvikelserna rörande skadedjurshandlingen inte blivit åtgärdad eftersom dörren fortfarande stod uppställd under besöket, verksamheten ombads att stänga dörren vid inspektionstillfället. Återigen påpekade verksamhetsutövaren att dörren stod öppen på grund av bristande ventilation. Övriga avvikelser har åtgärdats och behandlas inte i detta föreläggande. Som uppföljning av inspektionen begär miljökontoret in en skriftlig redovisning av åtgärder och en tidsplan på detta i enlighet med föreläggandet daterat 2014-04-22.

2014-06-03 inkom e-post till miljökontoret där verksamheten meddelar att de kommer att hålla dörren stängd. Dock hålls dörren öppen ibland på grund av hög värme i köket som verksamheten planerar att åtgärda med någon form av ventilering. Miljökontoret meddelar som svar att det måste ordnas någon typ av skyddsbarriär mot skadedjur om dörren till köket ska stå öppen under verksamhetstillfällena.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 93 (forts.)

Dnr MB13-1193

2014-07-11 besöker miljökontoret verksamheten för att följa upp att aktuellt föreläggande följs. Vid besöket konstateras det att dörren står uppställd och att personalen inte har kunskap om förbudet mot att dörren står uppställd utan skyddsbarriär.

2014-07-31 svarar verksamheten på kommunikeringen av förslag till beslut. Verksamheten vill uppmärksamma miljökontoret på att det är ett stort flöde genom köksdörren under sommaren i form av ut- och inleveranser av mat- och dryckesvaror, flera gånger under dagen och att dörren måste vara öppen vid dessa tillfällen. Verksamheten försöker tillmötesgå kommunens krav på att hålla dörren stängd.

Lagrum

Livsmedelslagen 2006:804

”13 § Den myndighet som utövar offentlig kontroll skall verka för att överträdelser av lagen, av de föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen eller av de EG-bestämmelser som kompletteras av lagen, beivras.”

”22 § Utöver vad som följer av de EG-bestämmelser som kompletteras av lagen eller vad som särskilt anges i 18 § får en kontrollmyndighet meddela de förelägganden och förbud som behövs för att lagen, de föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av lagen, de EG-bestämmelser som kompletteras av lagen och de beslut som har meddelats med stöd av EG-bestämmelserna skall följas.”

”23 § Förelägganden och förbud enligt 22 § eller enligt de EG-bestämmelser som kompletteras av lagen får förenas med vite.”

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) 852/2004

Kapitel I Artikel 1:

”I denna förordning fastställs allmänna hygienregler för livsmedelsföretagare, särskilt med hänsyn till följande principer:

a) Det primära ansvaret för livsmedelssäkerheten ligger hos livsmedelsföretagarna.”

Bilaga II kapitel IX:

4. Adekvata förfaranden skall finnas för att bekämpa skadedjur. Adekvata förfaranden skall även finnas för att förhindra att tamdjur får tillträde till platser där livsmedel bereds, hanteras eller lagras (eller, om den behöriga myndigheten tillåter detta i särskilda fall, för att förhindra att sådant tillträde leder till kontaminering).

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 93 (forts.)

Dnr MB13-1193

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 882/2004 om offentlig kontroll för att säkerställa kontrollen av efterlevnad av bl.a. livsmedelslagstiftningen artikel 54 punkt 1:

”Om den behöriga myndigheten konstaterar bristande efterlevnad, skall den vidta åtgärder för att se till att företagaren avhjälp situationen. När den behöriga myndigheten beslutar vilken åtgärd som skall vidtas skall den ta hänsyn till den bristande efterlevnadens art och om företagaren tidigare visat prov på bristande efterlevnad.”

artikel 54 punkt 2:

”Åtgärderna skall i tillämpliga fall omfatta följande:

a) ”Föreskriva sanering eller andra åtgärder som anses nödvändiga för att se till att foder- eller livsmedel är säkra eller att foder- och livsmedelslagstiftningen samt bestämmelserna om djurhälsa och djurskydd följs.”

Miljökontorets bedömning

För att undvika att skadedjur kommer in i lokalen ska lokalen vara utan öppna springor och liknande ut till det fria. Portar och dörrar ska vara stängda när de inte används eller ha någon sorts skyddsbarriär, såsom till exempel myggnät. Dörrar ska vara stängda när inte varumottagning sker. Miljökontoret föreslår därför miljö- och byggnadsnämnden att förelägga verksamheten med löpande vite varje gång föreslaget förbud överträds, enligt 4 § viteslagen.

Naturligtvis måste dörren vara öppen när det sker ut- och inleveranser av mat. Föreläggandet avser att dörren är öppen utan skydd när det inte sker ut- och inleveranser.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § NN.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-04 från miljökontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § NN/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att, vid ett löpande vite om 10 000 kronor (tiotusen kronor), förelägga NN att inte ha dörr in till verksamhetens kök uppställd utan ett skydd mot skadedjur. Vite ska dömas ut varje gång det uppmärksammas att förbudet överträts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 94 (forts.)

Dnr MB14-0807

Yttrande över förslag till avgränsningar och föreskrifter för kommande naturreservatet ”Alkärret i Haboljung” i Lomma kommun

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen önskar synpunkter avseende avgränsning och föreskrifter för bildande av det kommunala naturreservatet ”Alkärret i Haboljung

Enligt kommunstyrelsens nämndsplan för 2014 är ambitionen att ytan naturreservat i kommunen ska fördubblas mellan december 2012 och 2018. Under hösten 2013 presenterades en åtgärdsplan med förslag på vilka områden som skulle kunna komma ifråga för att uppfylla målet. I planen är Alkärret i Haboljung prioriterat som område nummer två efter Östra dammarna som nu är ett kommunalt reservat.

Bakgrund

Alkärret i Haboljung som ligger cirka en kilometer norr om Lommas tätort har höga naturvärden. Området består av en varierande miljö med dungar, ängar, busksnår och våta partier med både öppen vattenspegel och med mer tätbevuxna alsumpskogspartier som är områdets mest karakteristiska naturtyp. Dessa alsumpskogar är sällsynta och är utpekade som en av Skånes ansvarsbiotoper. Skåne innehåller naturtyper som inte finns på andra platser i Sverige. Flera av landskapets naturtyper är i ett nationellt perspektiv skånska ansvarsbiotoper.

Alkärret med omnejd ingår i ett område med riksintresse för kustzonen. I ”Naturmiljöprogram med grönplan för Lomma kommun 2008-2016” bedöms Alkärret som ett område av högsta naturvärde.

Syftet med att bilda naturreservat av området är att bevara och utveckla ett av få trädminerade våtmarksområden inom kommunen samt de vassbälten och strand- och friskängar som finns runt alkärret. Att bilda naturreservat av området kommer också att säkerställa allmänhetens tillträde till naturområdet och bevara möjligheten till rekreation för framtiden. Naturreservatet ska också kunna användas som en resurs för undervisning och lärande. För att säkra och utveckla områdets biologiska mångfald kommer skötseln att följa en skötselplan.

Miljökontorets synpunkter

Miljökontoret ser mycket positivt på att Alkärret i Haboljung avsätts som ett kommunalt naturreservat och instämmer i att detta kommer att bevara och utveckla områdets naturvärden och rekreativa värden. Miljökontoret anser att den avgränsning och de föreskrifter som anges i remissen är lämpliga och att åtgärderna

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 94 (forts.)

Dnr MB14-0807

kommer att ha positiva effekter på de höga naturvärdena i området samt på rekreation, friluftsliv och landskapsbild.

Miljökontoret vill ge följande kommentar till förslaget:

I förslaget på föreskrifter anges att ”Kommunen får, i enlighet med 7 kap 7 § miljöbalken, i särskilda fall medge dispens från meddelade föreskrifter. Dispens söks hos kommunen.”

Detta bör förtydligas enligt följande:

”Dispens söks hos den myndighet i kommunen som hanterar ärenden inom miljöbalken.”

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 95.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-04 från miljökontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 95/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lämnar följande synpunkter på förslaget till avgränsningar och föreskrifter för kommande naturreservatet ”Alkärret i Haboljung:

Miljö- och byggnadsnämnden ser mycket positivt på att Alkärret i Haboljung avsetts som ett kommunalt naturreservat och instämmer i att detta kommer att bevara och utveckla områdets naturvärden och rekreativa värden. Nämnden anser att den avgränsning och de föreskrifter som anges i remissen är lämpliga och att åtgärderna kommer att ha positiva effekter på de höga naturvärdena i området samt på rekreation, friluftsliv och landskapsbild.

Nämnden vill ge följande kommentarer till förslaget:

I förslaget på föreskrifter anges att ”Kommunen får, i enlighet med 7 kap 7 § miljöbalken, i särskilda fall medge dispens från meddelade föreskrifter. Dispens söks hos kommunen.”

Detta bör förtydligas enligt följande:

”Dispens söks hos den myndighet i kommunen som hanterar ärenden inom miljöbalken.”

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 95

Dnr MB14-0708

**Yttrande över förslag till detaljplan för del av Lomma 33:11 m.fl.,
område vid Sjögräsgatan - samråd****Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har beslutat att upprätta en detaljplan över rubricerat område. Planförslaget hålls tillgängligt för samråd under tiden 2014-06-02 t.o.m. 2014-06-30. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för torg, teknisk anläggning samt friluftsområde och/eller skola. I samband med planarbetet sker en översyn av trafik- och parkeringssituationen inom planområdet.

Förslag från miljö- och byggförvaltningen till yttrande

Förslaget innebär bl.a. möjlighet att uppföra en ny byggnad för hantering av dagvatten invid ett nybildat torgrum. Denna byggnad är beskriven på sidan 5 under rubriken *Pumpstation dagvatten*. Planen tillåter en byggnad om max 200 m² med en högsta tillåtna höjd om 7,0 meter. Senare i texten beskrivs detta torgrum som en möjlig södra port till Lommastråket. Med anledning av detta möjliga scenario bör beskrivningen av pumpstationen vara tydliga med krav på att byggnaden ska utformas och placeras med stor omsorg och med höga arkitektoniska kvaliteter så att den tänkta södra entrén till Lommastråket inte skymms av en teknisk anläggning. Noteras bör att byggnadshöjden 7,0 m gott och väl kan motsvara en tvåvånings byggnad med bostäder.

Om avsikten är att den befintliga pumpstationen ska ersättas med en ny – behövs verkligen en så stor byggnad som planen medger?

Den plats som reserveras för ovan nämnda torgrum används idag delvis som parkering för bl.a. boende. Planförslaget tar inte upp frågan om hur detta parkeringsbehov tas om hand i framtiden.

På plankartan är utnyttjandegraden uttryckt i kvadratmeter medan texten i högermarginalen uttrycker den i andelar av fastighetsarean.

Texten under rubriken *Miljökompensation* på sidan 6 kan behöva förtydligas med att visa på vilka områden med grönstruktur som tas i anspråk för bebyggelse och som behöver kompenseras för. Områdena för skoländamål och tekniska anläggningar är redan ianspråktagna när planen upprättas.

På plankartan finns tre områden vid bostadsrätterna i norr reserverade för parkeringsändamål. Dessa bör beskrivas och förklaras närmare i beskrivningstexten.

Planbeskrivningen tar inte upp frågan om parkering för skolans personal.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 95 (forts.)

Dnr MB14-0708

Under rubriken *Natur* på sidan 11 anges att ruderatmark tas i anspråk för exploatering. Vilket område som avses framgår inte tydligt, men troligen avses områdena för tekniska anläggningar. I den gällande detaljplanen är områdena reserverade för parkering, med byggnadsförbud samt allmänt ändamål. Någon ruderatmark var det knappast i praktiken, utan närmast att beteckna som parkmark med höga buskage. Vid tiden för denna plans upprättande används marken för tekniska anläggningar.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 96.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-06-30, med tillägg 2014-08-12, från miljö- och byggförvaltningen
- Protokoll från arbetsutskottet, § 96/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lämnar yttrande över förslag till detaljplan för del av Lomma 33:11 m.fl., område vid Sjögräsgatan i enlighet med miljö- och byggförvaltningens förslag.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 96

Dnr MB14-0705

Yttrande över förslag till detaljplan för Fjelle 3:16 m.fl. i Fjelle - utställning

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har beslutat upprätta detaljplan för rubricerat område. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för park, gata och natur inom Fjelle 3:16 m.fl.

Miljö- och byggnadsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget i utställningsskedet.

Förslag från miljö- och byggförvaltningen till yttrande

Detaljplaneförslaget är betydligt förändrat i jämförelse med det förslag som presenterades i samrådsskedet. Den största förändringen är att områdena för park och bostadsändamål bytt plats. Dessutom har naturområdet blivit bredare. Utställningshandlingarna ger ingen förklaring till detta. Det framgår av kommentarerna till inkomna synpunkter i samrådet att det beror på inkommen information angående översvämningsrisken. Planbeskrivningen bör innehålla en förklaring till varför en lösning valts och inte en annan.

På sidan 12 under rubriken *Kultur* hänvisas till Lomma kommuns kulturmiljöprogram som poängterar att ny bebyggelse bör ligga längs Fjelle Byaväg. Det står även: "Nyproduktion av bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse avseende placering i förhållande till gatan, volym, proportion, skala och takvinkel". Planprogrammet kommenterar inte varför förslaget inte följer anvisningarna.

Miljö- och byggnadsnämnden har på senare år lämnat flera negativa förhandsbesked för liknande planerade etableringar, och därmed följt kulturmiljöprogrammets anvisning och hänvisat till att de strider mot Lomma kommuns kulturmiljöprogram och översiktsplan. Det nya förslaget på bebyggelse kan tas som tecken på att kommunen har ändrat sin inställning i denna fråga.

Plankartan har en bestämmelse angående misstänkta markföroreningar. Kanske borde planprogrammet ge en tydligare förklaring till varför bestämmelsen finns med, inte bara antydningar?

Förslaget ger möjlighet till fem fastigheter med en area om ca 680-800 m² med en maximalt tillåten exploatering om 25% respektive 30%. Det innebär att varje tomtplats blir ganska smal. Byggrätten innebär möjlighet att bygga ca 200 m².

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 96 (forts)

Dnr MB14-0705

Man kan tänka sig att bestämmelserna i planen ska styra tillkommande bebyggelse så att den följer kulturmiljöprogrammets anvisningar och att den bilagda illustrationskartan visar på en möjlig lösning. Så är inte fallet, antal tomter, tomtstorlek och exploateringsgrad samverkar i motsatt riktning. Den bilagda illustrationen visar detta. (De illustrerade husen är dessutom förledande små, de flesta är mindre än 100 m², medan en modern villa som byggs i kommunen nuförtiden är ofta mer än 150 m²). Majoriteten av husen är lagda med gaveln mot gatan och det stämmer inte överens med tanken i kulturmiljöprogrammet. De smala tomterna med infart söderifrån kommer med stor sannolikhet att resultera i bebyggelse i tomternas norra halva med komplementbyggnad/garage framför.

Bestämmelserna bör utformas för att underlätta i stället för att motverka. Den nya lokalgatan i söder borde kunna vara en ny gata med bebyggelse i skånsk tradition längs gatan. Åtminstone borde illustrationsplanen och beskrivningstexten visa på en lösning som bättre stämmer överens med kulturmiljöprogrammet. Därmed kommer miljö- och byggnadsnämnden i den kommande bygglovsprövningen att ha betydligt större möjligheter att hävda programmets intensioner.

Under Natur och Parker (sid.4) står att Fjelibäcken kan rensas upp för att framhäva och tydliggöra bäcken och skapa siktlinjer mot parken. Estetiska hänsynstaganden vad avser bäcken bör integreras med ekologiska sådana, så att eventuella åtgärder främjar biologisk mångfald och ekologisk och kemisk status. Dessa utökade syften med åtgärder i bäcken bör framgå av detaljplanen.

Delavrinningsområdet som Fjelibäcken ingår i är Önnerupsbäcken och huvudavrinningsområdet är Höje å. Önnerupsbäcken och Höje å har otillfredsställande ekologisk status. Det är viktigt att ange att recipient för dessa båda vattendrag är Lommabukten som också har status som måttlig ekologisk status. Avrinningen från planområdet till dikningsföretaget får inte öka jämfört med dagens avrinning och detta måste framgå.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 97.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-07-14, med tillägg 2014-08-12, från miljö- och byggförvaltningen
- Protokoll från arbetsutskottet, § 97/14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lämnar yttrande över förslag till detaljplan för Fjelibäcken 3:16 m.fl. i enlighet med miljö- och byggförvaltningens förslag.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97

Dnr MB14-0549

Önnerup 11:27, Södra Västkustvägen 81. Bygglov för enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser enbostadshus i ett och ett halvt plan. Huset förses med en frontespis på vardera sidan, upptagande ca en tredjedel av takets längd. Byggnaden har fasader av vit puts och yttertak av svart papp, fönster och dörrar antracitgrå.

Den beskrivna åtgärden innebär att befintligt enbostadshus först rivs. För denna åtgärd krävs inte rivningslov, eftersom det sker inom område som saknar detaljplan.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 98.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-07-01 från bygglovskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 98/14

Förutsättningar

Önnerup 11:27 är belägen inom område som saknar detaljplan, men är belägen inom område som Lomma kommun beslutat upprätta en ny detaljplan för, se nedan.

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område, se nedan.

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 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1) inte strider mot områdesbestämmelser, 2) inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och 3) uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2011:335).

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97 (forts.)

Dnr MB14-0549

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. Lag (2011:335).

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

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

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

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 skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Bostäderna ska med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för matlagning och hygien. Det som nu sagts skall också gälla för andra anläggningar än byggnader.

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

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97 (forts.)

Dnr MB14-0549

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

Enligt 8 kap 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.

Om byggnadsåtgärder som är anmälningspliktiga enligt PBF skall vidtas på en bebyggd tomt, skall, enligt 8 kap 11 § PBL, 8 kap 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Fastigheten är inte belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för byarna och landsbygden i Lomma kommun.

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 åtgärden planeras inom område som saknar detaljplan har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Ägarna till fyra fastigheter har tillskrivits, varav tre har svarat. Erinran inkom från ägaren till Önnerup 11:13. Denne menar att eftersom huset placeras något närmare havet än befintligt hus så går de miste om en del havsutsikt. Man önskar att nya huset placeras på samma plats som det gamla.

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över erinran. I ett svar daterat 2014-06-10 menar han att placeringen har sin förklaring i att man vill spara så mycket som möjligt av trädgården på husets östra sida. Den sidan är värdefull för dem eftersom den skyddar deras utevistelse från en del av bullret från Södra Västkustvägen.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97 (forts.)

Dnr MB14-0549

Man hävdar dessutom att den utsikt grannen vill värna om till största delen skymms av deras eget uthus. Argumentationen stärks av ett fotografi.

Bygglovskontorets bedömning

Byggnaden planeras inom område som saknar detaljplan. Den tilltänkta byggnaden har getts en sedvanlig utformning med i ett och ett halvt plan med sadeltak parallellt med Södra Strandvägen och med en frontespis på vardera sidan. Byggnaden avviker inte påtagligt från omgivande bebyggelse/den. Kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 §, 8 kap 1, 2, 13 och 17 §§ PBL är uppfyllda.

Byggnaden ersätter ett befintligt enbostadshus. Den nya byggnaden placeras ca 1,5 meter närmare havet än den gamla. Ansökan innehåller även en ansökan om rivningslov för befintlig byggnad, men rivningslov krävs inte inom område som saknar detaljplan. Därför lämnas denna del utan avseende.

Byggnationen förutsätter att dispens från strandskyddsbestämmelserna kan ges. En sådan dispens beviljades 2014-05-27 i ett särskilt beslut.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda.

Utvändig tillgänglighet är endast översiktligt redovisad, men det bedöms inte finnas några hinder att på ett tillfredsställande sätt tillgodose kraven.

Grannen i söder, Önnerup 13:11, har erinran mot förslaget. Denne menar att åtgärden innebär att havsutsikten inskränks. Den utsikt som åsyftas är utsikt från fönstren på gaveln mot norr. Dessa har utsikt norrut parallellt med kusten och inte direkt mot havet. Dessutom begränsas synfältet mot havet av grannens eget, ganska höga garage. Den olägenhet som grannen orsakas bedöms inte vara i närheten av den betydande olägenhet som 2 kap 9 § PBL åsyftar.

Som nämnts ovan pågår ett arbete med att upprätta en ny detaljplan för området mellan Habo Ljung och Bjärred. Det föreslagna huset strider inte mot det detaljplaneförslag som presenterats vid samråd och utställning.

Färdigt golv i bottenvåningen föreslås placeras 3,07 meter över havet. Därmed följer det den av Länsstyrelsen lägsta tillåtna nivån.

Den tilltänkta byggnaden innehåller bostad. 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.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97 (forts.)

Dnr MB14-0549

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

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

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

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

Beslut om kontrollansvarig

Kontrollansvarig skall vara: NN

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för	
Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll	36053:-
Grannehörande	2486:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i	
Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	38880:-

Faktura översänds separat

Upplýsningar

- Den lovgivna åtgärden får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.
- Sökanden uppmärksammas på att för rivning av den befintliga byggnaden krävs att en rivningsanmälan gjorts. För rivningen gäller varsamhetsbestämmelserna i 10 kap 5 § PBL och regeln i 5 kap 17 § PBF samt Boverkets verkställighetsföreskrifter. Åtgärderna får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 97 (forts.)

Dnr MB14-0549

- Allt dagvatten skall i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt p.g.a. 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.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.
- Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.
- Enligt lagen om kulturminnen m.m. skall den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras och i så fall snarast samråda med Länsstyrelsen i Skåne län. Påträffas fornlämningar skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.
- Miljö- och byggnadsnämnden erinrar om att pågående klimatförändring kan medföra risker för översvämningar. Hänsyn till dessa risker bör tas vid projekteringen. Om möjligt bör tekniska lösningar väljas som minskar riskerna.
- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98

Dnr MBN13-1136

Lomma 34:125, Storgatan 7. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt ny komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad mot söder av befintligt enbostadshus samt uppförande av nytt cykelförråd och terrass under tak.

På sitt sammanträde 2014-08-12 tog miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott upp rubricerat ärende för behandling. I arbetsutskottets förslag till beslut rekommenderas miljö- och byggnadsnämnden att avslå den del av ansökan som avser komplementbyggnaden. I sitt övervägande tog man dels hänsyn till 39 § byggnadsstadgan, BS, dels inkommen erinran från berörd granne. Arbetsutskottet fann inget argument för att tillåta placering av byggnaden i tomtgräns. Efter sammanträdet har ytterligare skrivelse från grannen inkommit, där denne föreslår en placering av komplementbyggnaden indragen 1,0 meter från gränsen. Om byggnaden/cykelförrådet placeras så, återkallas erinran. Sökande och granne har samarbetat i denna fråga och reviderade ritningar med komplementbyggnaden placerad enligt grannens förslag har inkommit.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 99, och 2014-08-26, § 104.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-25 från bygglovskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 104/14

Förutsättningar

Lomma 32:125 är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplan nr 105, den föreskriver BFIv, dvs. friliggande bostäder i ett plan med inredd vind. Maximalt tillåten byggnadshöjd är 4,0 meter. Högst en fjärdedel av fastighetens area får byggas.

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.

forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

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

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

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL, skall en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

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

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

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

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

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

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.

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

Enligt 8 kap 7 § PBL får, vid ändring eller flyttning av en byggnad, kraven i 8 kap 1 (och 4 §) anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 8 kap 1 § tredje punkten och 4 § åttonde punkten får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Det som nu sagts skall tillämpas också på andra anläggningar än byggnader. Angivna undantag gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd 16 kap. 2 § fjärde punkten PBL.

Enligt 8 kap 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Det som sagt skall tillämpas också på 1) anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 7 §, 2) tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, 3) allmänna platser och 4) bebyggelseområden.

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.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

Detaljplanen, som är fastställd år 1973, innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till gräns mot granntomt på den aktuella tomten. I femte punkten övergångsbestämmelserna till nu gällande PBL stadgas att övergångsbestämmelsen i 17 kap 4 § sista stycket i den tidigare, och nu upphävda, plan- och bygglagen fortfarande skall gälla för sådan äldre detaljplan som här är i fråga.

Enligt 39 § första stycket BS skall byggnad förläggas till sådant ställe på tomt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse på tomten och på närbelägen mark.

Enligt samma lagrum andra stycket skall iakttas a) 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 närmre gränsen än 4,5 m, samt b) att avståndet mellan byggnader på samma tomt ej får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. 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.

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Byggnaden är rödmarkerad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Den beskrivs så här i texten: "Denna villa uppskattas vara uppförd på 1920-talet. fasaderna är putsade med putsrusticerade hörnkedjor, och fönstren är till största delen ursprungliga, vitmålade sexdelade, tvåluftsfönster i trä. I gavelnockarna finns lunettfönster. Mot öster finns ett burspråk och mot väster finns en centralt placerad balkong med smidesräcke. I söder är en sentida veranda tillbyggd. Taket är belagt med eternitplattor och mot öster finns det två nätta, ursprungliga takkupor klädda med plåt. Byggnaden är mycket välbevarad såväl till karaktär som detaljer. Den utgör ett gott exempel på 1920-30-talens villabyggande i Lomma".

Vidare: "Ur kulturhistorisk synvinkel är det viktigt att byggnaden bevaras för framtiden och att dess karaktär bibehålls. Ändringar ska därför utföras med särskild varsamhet, och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala. Inga ytterligare takkupor eller takfönster får uppföras i takfall mot gatan, och takkupor på baksidan ska anpassas till byggnaden vad gäller utformning och skala. Skorstenen bör bevaras och underhållas, och den bör inte plåtinkläddas. Tomten bör inte styckas av eller på annat sätt delas, och den bör avgränsas mot gatan med häck eller staket".

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

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

Från ägarna till Lomma 34:124 inkom först erinran. Denna erinran återkallas i en ny skrivelse inkommen 2014-08-21, på villkor att föreslagen komplementbyggnad flyttas in 1,0 meter. Ur skrivelsen: ” Vi godkänner att den 8,6 meter långa förråds/terassbyggnaden uppförs på 1 meters avstånd från tomtgräns så att hela den befintliga häcken mellan Storgatan 7 och 5 bevaras från Storgatan till Skepparegatan”. Skrivelsen innehåller en skiss på vad som avses.

Bygglövskontorets bedömning

Sökanden har i sina reviderade ritningar, som inkom 2014-08-22, flyttat in komplementbyggnaden 1,0 meter från gräns mot granne i norr. Det finns otaliga komplementbyggnader inom området, nästan alla fastigheter har liknande bostadskomplement, och de är nästan utan undantag placerade i tomtgräns. Huvudsakliga motivet för arbetsutskottets rekommendation att avslå den del av ansökan som avser komplementbyggnaden var grannens erinran. En indragen placering innebär att grannens erinran återtats, deras farhågor för att häcken som markerar fastighetsgränsen och ett träd ska skadas minskar. Dessutom får sökanden med en sådan placering möjlighet att från egen tomt sköta och underhålla uthusets norra fasad.

Bygglövskontoret gör bedömningen att i och med grannens återtagande det inte finns någon anledning att motsätta sig komplementbyggnaden och dess placering. Byggnadsnämnden har för många fastigheter tidigare bedömt att det var tillåtligt att frångå 39 § BS och godkänt liknande placeringar inom området.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 31 §§ samt övergångsbestämmelsen i 17 kap 4 § PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten - liknande avvikelser tidigare godtagits - samt beviljas sökt bygglov för uppförande tillbyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut

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

Beslut om kontrollansvarig

Kontrollansvarig skall vara: NN

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för	
Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll	13202:-
Grannhörande	3730:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i	
Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	17273:-

Faktura översänds separat

Upplysningar

- De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan Ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.
- Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.
- Allt dagvatten skall i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt p.g.a. 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.
- Bygglovet innefattar rätt att riva de delar av den befintliga byggnaden som krävs för att den nya tillbyggnaden skall kunna uppföras. För rivningen gäller varsamhetsbestämmelserna i 10 kap 5 § PBL och regeln i 5 kap 17 § PBF samt Boverkets verkställighetsföreskrifter.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 98 (forts.)

Dnr MBN13-1136

- Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.
- 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.
- De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 99

Dnr MB14-0782

Lomma 33:42, Sandhamnsgatan 1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av förrådsbyggnad med cykelgarage**Ärendebeskrivning**

Vid granskning av ansökan framkom följande:

Byggnaden som är tänkt att byggas till ligger på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Den föreslagna tillbyggnaden om 50 m² utförs enligt förslaget även på mark som inte får bebyggas (**ga**-betecknat område).

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 100.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-07-08, reviderad 2014-08-18, från bygglovskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 100/14

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 168 enligt vilken, blanda annat, *på **ga** betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma lekplatser, parkeringsplatser och förbindelseleder.*

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 9 kap. 2 § andra punkten, PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

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 (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

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

4. 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 §§.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, om avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte. Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits. *Lag (2011:335).*

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 99 (forts)

Dnr MB14-0782

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

Bakgrund

I tjänsteutlåtandet daterat 1987-09-10, med diarienummer 547/87, som låg till grund för beslutet framgår, bland annat, att förslaget strider mot gällande detaljplan. Beskrivning av på vilket sätt förslaget strider mot gällande detaljplanen görs i skrivelsen men i fjärde stycket framgår att: Bebyggelsen följer i övrigt detaljplanens intentioner. I femte stycket framgår motiveringen av förslag till beslut: ”Byggnadsnämnden har 1987-04-27 under § 89 beslutat enligt gällande lagstiftning att medge erforderlig dispens från byggnadslagens 34 § om byggande i strid mot planen”. Bygglov för uppförande av bl.a. den befintliga lägenhetsförrådsbyggnaden beviljades av byggnadsnämnden 1987-09-16.

Byggnadslagen slutade att gälla med införandet av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) 1987. I den lagstiftningen ändrades i grunden byggnadsnämnds befogenhet att medge dispens om byggnaden i strid mot planen. Termen mindre avvikelse infördes i 8 kap. 11 § sista stycket ÄPBL. I den nya plan- och bygglagen förtydligas när bygglov kan beviljas trots att föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen men är förenlig med detaljplanens syfte. Termen *mindre avvikelse* ändras till *liten avvikelse*. 9 kap. 30 b PBL andra stycket.

Kommunicering

Information om brist på förutsättningar för bygglov lämnades till kontaktman vid telefonsamtal. Besked som bygglovsarkitekten fick då av kontaktman var att han vill få ansökan prövad av nämnden.

Granskningsyttrande skickades den 30 juni 2014, där sökanden informeras om kontorets bedömning av förslaget och informations lämnas om att förutsättningar för att bygglov kan ges vid en prövning av ansökan av miljö- och byggnadsnämnden med stor sannolikhet saknas.

Inga synpunkter om granskningsyttrandet har inkommit.

Kontorets bedömning

Kontorets samlade bedömning av tidigare beviljat bygglov år 1987 och den aktuella ansökan är att avvikelserna från planbestämmelsen (tillbyggnad på G-betecknat område av en planstridig byggnad) varken kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen eller förenlig med gällande detaljplans syfte. Förutsättningar för bygglov enligt 9 kap 30 och 31 b PBL ska kunna ges saknas.

Mot bakgrund av de ovan anförda finner bygglovskontoret att ansökan bör avslås.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 99 (forts)

Dnr MB14-0782

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

– Med stöd i punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL förklaras att den planavvikelse som redan godtagits vid tidigare lovgivning inte är att hänföra till en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap 31 b § PBL. Med stöd av 9 kap. 20 § och 30 och 31b §§ avslås ansökan om tillbyggnad av förrådsbyggnad.

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

Faktura översänds separat

Hur man överklagar nämndens beslut bifogas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 100

Dnr MB14-0701

Borgeby 17:69, Norra Västkustvägen 58. Bygglov för plank**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av plank på rubricerad fastighet. Planket avses uppföras utmed fastighetens norra tomtgräns, mot parkmark och cykelväg. Det föreslagna planket, totalt 22,2 m långt och 1,8 m högt, avses utgöras av 12 sektioner, 1,850 m breda. Sju av de tolv sektionerna består av armeringsnät med klätterväxter, resterande 5 utgörs av stående tryckimpregnerade brädor, monterade omlott.

På platsen finns idag en plank, 1.8 m högt och längre än det föreslagna, bygglov-givet 1985.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § 101.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-08-05 från bygglovskontoret
- Protokoll från arbetsutskottet, § 101/14

Förutsättningar

Borgeby 17:69 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 100 (forts.)

Dnr MB14-0701

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 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 bygglovspliktig 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. I riktlinjerna anföras bl a att häckar och låga genomsiktliga staket i fastighetsgräns är enligt kommunens översiktliga måldokument och planer karaktäristiskt för kommunens bebyggelsemiljöer. Kommunen ser positivt på att denna gröna lummiga karaktär bevaras och förstärks. Långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen – tex gator, GC-leder och parker – ska bara få uppföras då särskilda skäl föreligger. Insyn och buller räknas normalt inte till särskilda skäl.

Fastigheten ingår i ett område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Bjärred och Borgeby. Den aktuella byggnaden är inte markerad som bevaransvärd eller kulturhistoriskt värdefull.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 100 (forts.)

Dnr MB14-0701

Remisser och grannhöranden

Eftersom det idag finns ett befintligt plank med samma höjd som det nu aktuella och planket inte vetter direkt mot någon av grannträdgårdarna, bedöms grannarna inte berörda av ändringen och har därför inte hörts.

Bygglovskontorets bedömning

Det tilltänkta planket strider, mot bakgrund av dess utformning och placering, i den mot de av miljö- och byggnadsnämnden antagna riktlinjerna för murar och plank. Kommunens intention med riktlinjerna är bl a att bebyggda tomter skall ha en lummig och grön karaktär mot allmänna platser och att gaturummet så långt möjligt skall vara fritt från just inplankningar. Fråga är om särskilda skäl kan anses föreligga att ändå medge planket.

På aktuell fastighet finns i dag ett 1.8 m högt plank, bygglovgivet 1985. Det befintliga planket är tätt upp till en höjd av 1,1 m och har därutöver en påbyggnad med diagonalmonterade brädor om 0,7 m. Det föreslagna planket kommer att utgöras av 12 sektioner, 1850 mm breda. Sju av de tolv sektionerna avses utgöras av armeringsnät med klätterväxter, resterande 5 utgörs av stående tryckimpregnerade brädor, monterade omlott. Eftersom det på platsen redan finns ett plank och mindre än hälften av det planerade planket kommer att utgöras tätt plank och resten av armeringsnät med klätterväxter, bedömer bygglovskontoret att det nu aktuella planket inte påverkar den lummiga och gröna karaktären i området i negativ riktning, snarare tvärtom.

Bygglovskontoret anser att det har framkommit omständigheter som visar att det finns särskilda skäl att i just detta fall frångå riktlinjerna och att medge lov invid den allmänna platsen.

Planket kommer, liksom det befintliga planket, att bli beläget 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 plank på prickad mark brukar vanligtvis godtas som en liten avvikelse från planen förenlig med dess syfte. Bygglovskontoret bedömer inte att det finns anledning att göra någon annan bedömning än den som tidigare gjorts.

Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i området i nämnvärd omfattning.

Med hänsyn till det ovan anförda bör bygglov för planket beviljas.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 100 (forts.)

Dnr MB14-0701

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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 plank i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

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

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.

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 3000:-

Kostnad för lagstadgat kungörande i

Post- och Inrikes Tidningar 341:-

Summa 3341:-

Faktura översänds separat

Upplysningar

- Sökanden uppmärksammas på att inga delar av planket, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. Därför måste tillses att både plintar och yttre del mot grannfastighet förläggs på egen fastighet.
- Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande skall ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.
- Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 101

Dnr MB14-0124

NN, fråga om sanktionsavgift

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 27 maj 2014 att, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL, samt 9 kap 13 § plan- och byggförordningen, PBF att påföra ägarna till rubricerad fastighet en byggsanktionsavgift om kr 4 440 för att de utan att startbesked meddelats installerat eldstad och rökkanal i byggnad på rubricerad fastighet.

I ärendet förelåg yttrande från fastighetsägarna, inkommet den 21 mars 2014. Detta yttrande ingick dock inte i miljö- och byggnadsnämndens beslutsunderlag, eftersom handlingen inte kommit föredraganden tillhanda. Fastighetsägarna har påtalat detta och hemställt att nämnden gör en omprövning av beslutet och inför detta tar del av och väger in deras yttrande som omnämns ovan samt att nämnden sätter ned avgiften i enlighet med reglerna i 11 kap 53a § PBL.

Till stöd för nämndens ovan nämnda beslut anfördes i huvudsak följande:

Ärendebeskrivning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit besiktningsprotokoll över täthetsprovning, utförd 2014-01-31, utskrivningsdatum 2014-01-31, nr. NN för installation av eldstad och rökkanal. I vårt system finns ett ärende på fastigheten med diarienummer NN för tillbyggnad av enbostadshus men enligt protokoll från tekniskt samråd, daterat 2014-01-14, punkt 21, är "eldstad/rökkanal – ej aktuellt". 2014-03-13 skickades granskningsyttrande ut. Fastighetsägare har inte lämnat något yttrande.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-05-13, § NN.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från bygglovskontoret 2014-04-24
- Protokoll från arbetsutskottet, § NN/14

Förutsättningar

Enligt 6 kap 5 § punkt 4 plan- och byggförordningen, PBF, krävs att anmälan görs till byggnadsnämnd om en ny eldstad installeras eller en befintlig eldstad väsentligt ändras. Enl. Boverkets direktiv räknas även byte av eldstad, insättning av kassett m.m. som väsentlig ändring. Enligt 11 kap 5 § första stycket plan- och bygglagen, PBL, ankommer det på byggnadsnämnd att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Med hänsyn härtill har miljö- och byggnadsnämnden nu att pröva fråga om påförande av sanktionsavgift för att eldstad installerats utan att anmälan gjorts till nämnden.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 101 (forts.)

Dnr MB14-0124

Enligt 11 kap 51 § PBL skall, om någon bryter mot en bestämmelse i PBF, tillsynsmyndigheten, i detta fall miljö- och byggandsnämnden, ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifterna i 9 kap plan- och byggförordningen, PBF.

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

Vid prövning enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap 54 § PBL skall byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Rättelse i detta fall innebär att eldstaden måste tas bort.

Enligt 9 kap 13 § PBF utgår byggsanktionsavgift för att inte anmäla en anmälningsskyldig åtgärd.

Avgiften uppgår, i ett fall som detta, normalt till 0,1 prisbasbelopp (f n kr 4 440). Enligt 9 kap 3a § plan- och byggförordningen, PBF, skall dock, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av reglerna i 9 kap om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades antingen hade fått bygglov för åtgärden, eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 11 kap 57 § PBL skall en byggsanktionsavgift tas ut av 1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, 2. den som begick överträdelsen, eller 3. den som har fått en fördel av överträdelsen. Det är byggnadsnämnd som bestämmer till vem anspråket skall riktas.

Bedömning

Installation av eldstad och rökkanal har utförts utan att anmälan om åtgärden inlämnats resp. startbesked för utförande utfärdats.

Byggkontoret informerar om anmälningsskyldigheten på hemsidan.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna påföras byggsanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägarna NN och NN, med stöd av 11 kap 51 § PBL samt 9 kap 13 § PBF en byggsanktionsavgift om kr 4 440 för att den ovan beskrivna åtgärden utförts utan att startbesked dessförinnan meddelats.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande

Fastighetsägarna NN och NN påföres, med stöd av 11 kap 51 § PBL samt 9 kap 13 § PBF en byggsanktionsavgift om kr 4 440 för att de ovan beskrivna åtgärderna utförts utan att startbesked dessförinnan meddelats.

Fastighetsägarna överklagade nämndens beslut. Överklagandet återkallades efter det att bygglovskontoret meddelat att ärendet kan tas upp av nämnden på nytt och att den nya prövningen kommer att innehålla en redogörelse för fastighetsägarnas skrivelse av den 20 mars 2014.

Fastighetsägarnas yttrande av den 20 mars 2014 har följande lydelse:

”Undertecknade makar har genomfört en ombyggnad av vårt hus, NN. Kvalitetsansvarig vid bygget var NN. Vid bygganmälan

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 101 (forts.)

Dnr MB14-0124

har kvalitetsansvarig tagit med rökkanalen/skorstenen vid fasadritningarna, se bifogad ritning. Kvalitetsansvarig har genomfört en slutbesiktning och då var rökkanalen/skorstenen på plats. NN har under byggets gång diskuterat både rökkanalen och eldstaden tillsammans med kvalitetsansvarig och då fått uppfattningen att någon särskilt anmälan om detta ej var nödvändigt eftersom detta redan visats i bygganmälan. NN har uttryckligen frågat hur man gör när man inte planerar att installera eldstaden på ett tag och har då fått uppfattningen att det enda som behövs är en besiktning av sotare när installationen av eldstaden är utförd (som i sin tur skickar besiktningsprotokollet till kommunen).

Undertecknade har i januari införskaffat en eldstad (Contura 880) och sotaren genomförde därefter en besiktning av installationen av eldstaden som godkändes. Undertecknade har således genom diskussioner med kvalitetsansvarig försökt att undvika att hamna i denna situation och har verkligen trott att vi har agerat på ett korrekt sätt i förhållande till PBL:s bestämmelser.

För den händelse bygglovskontoret bedömer att undertecknad ändå har brutit mot bestämmelserna i PBL översänds bilagda anmälan om installation av eldstad och rökkanal. De fasad- och planritningar som ingetts till bygglovskontoret av kvalitetsansvarig i samband med bygganmälan bifogas. På en planritning har undertecknad kompletterat med markering av placering av skorsten och eldstad. Eftersom skorstenen är en del av väggen syns den ej så tydligt. Undertecknade beklagar att ifrågavarande anmälan ej gjorts tidigare.

Mot bakgrund av det sagda yrkas att byggsanktionsavgiften sätts ned i enlighet med 11 kap 53a § PBL.”

Bedömning

Som ovan framgått får, enligt 11 kap 53 a § PBL, en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Fråga är nu om avgiften skulle sättas ned om det som anförts i fastighetsägarnas yttrande varit känt för nämnden vid beslutstillfället. Bygglovskontoret gör följande bedömning:

Vad avser invändningen att eldstad och rökkanal funnits med på ritning vid ”ursprunglig bygganmälan” har kontroll skett av handlingarna i den akt som hör till ärendet NN och som avsåg bygganmälan avseende dels ändring av bärande konstruktion, dels anmälan om ändring av planlösning. I detta ärende inkom handlingar med ritningar den 5 september 2008. Efter begäran om komplettering inkom ny planritning den 17 oktober 2008. Fasad- och planritningar lämnades dessutom i samband med att slutanmälan gjordes den 20 december 2012. Inte på någon av dessa ritningar finns eldstad eller och/eller rökkanal för aktuell braskamin redovisad. (En skorsten har inritats i östra delen av byggnadens takfall mot

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 101 (forts.)

Dnr MB14-0124

norr. Planritningen ger vid handen att skorstenen placerats över tre pipor från/vid byggnadens kök. Den aktuella braskaminen med tillhörande rökkanal är placerad i byggnadens västra del.)

Bygglov för tillbyggnad med ny byggnadsdel meddelades den 7 november 2013 i ärende med diarienummer NN. Ritningarna som hör till detta ärende omfattar även den ursprungliga byggnadsdelen. Inte på någon av dessa ritningar finns eldstad och/eller rökkanal redovisad.

(I ärendet avhölls, efter det att bygglov meddelats, ett tekniskt samråd. Av protokollet från detta samråd – dagtecknat den 14 januari 2014 – framgår på sidan 4 i punkt 21 att installation av eldstad/rökkanal ej var aktuell.)

Bygglovskontoret finner, mot bakgrund av det som ovan anförts, det inte styrkt att eldstad och/eller rökkanal har redovisats för nämnden innan installationen skedde. Det finns därför inte skäl till nedsättning av avgiften på den grund att miljö- och byggnadsnämnden skulle ha haft vetskap om att installation skulle ske.

Av besiktningsbevis utfärdat av Lomma Sotningsdistrikt framgår att eldstad och rökkanal var installerade senast den 31 januari 2014. Anmälan om installation inkom först den 21 mars 2014. Förutsättningar att sätta ned avgiften i enlighet med vad som stadgas i 9 kap 3a § PBL finns därför ej.

Den omständigheten att den kvalitetsansvarige ev. uttryckt att någon anmälan inte behövde göras till kommunen kan inte heller ligga till grund för nedsättning av avgiften.

Bygglovskontoret finner sammanfattningsvis att det som anförts i fastighetsägarnas skrivelse av den 20 mars 2014 inte visar att avgiften bör sättas ned. Kontoret föreslår därför nämnden besluta dels (i enlighet med uppgiften om att ny prövning kan ske) att undanröja det tidigare beslutet i ärendet, dels på de grunder som anfördes i det tidigare beslutet – och efter att ha tagit del av det som anförts i fastighetsägarnas yttrande – att påföra NN, och NN, byggsanktionsavgift om kr 4 440 för att den ovan beskrivna åtgärden utförts utan att startbesked dessförinnan meddelats.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2014-08-12, § NN.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2014-07-10 från bygglovskontoret
- Skrivelse 2014-03-20, inkommen 2014-06-23, från NN
- Protokoll från arbetsutskottet, § NN/14

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2014-08-26

MBN § 101 (forts.)

Dnr MB14-0124

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägarna NN, och NN, påföres, med stöd av 11 kap 51 § och 53 a § PBL samt 9 kap 13 § PBF byggsanktionsavgift om kr 4 440 för att den ovan beskrivna åtgärden utförts utan att startbesked dessförinnan meddelats.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften skall betalas till kommunen inom två månader från delfåendet av detta beslut. Betalning görs till kommunens plusgirokonto med nr 2 64 04 – 4.

Referensnummer enligt nedan måste anges för att betalningen skall bokföras på rätt ärende.

Konto 3013

Ansvar 531

Verksamhet 2153

Hur man överklagar nämndens beslut till länsstyrelsen bifogas.

Utdragsbestyrkande