

## MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

Plats Sammanträdesrum Alnarp  
Tid Tisdagen den 3 november 2015, kl. 18.30 - 20.40

Beslutande Jerry Ahlström (M) ordförande  
Patrik Bystedt (M) 1:e vice ordförande  
Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande  
Janeric Seidegård (M) ledamot  
Nils-Erik Sandelin (M) ledamot  
Beatrice Palmgren (M) ledamot  
Claes Ulveryd (M) ledamot  
Gunilla Tynell (M) ledamot  
Maria Lönegård (S) ledamot  
Stig Svensson (S) ledamot  
Anders Olsson (FP) tjänstgörande ersättare

Övriga deltagare Ann Haluzova (M) ersättare  
Thomas Nilsson (M) ersättare  
Caroline Lindberg (M) ersättare  
Mari Brandt (S) ersättare  
Hans Sandeberg (S) ersättare  
Nancy Ressaissi (S) ersättare  
Jennie Raneke nämndsekreterare  
Tommy Samuelsson samhällsbyggnadschef  
Hans Boman stadsarkitekt  
Lovisa Liljenberg bygglovschef  
Per Larsson ekonom  
Helene Blom miljöchef  
Jacob Thollonen bygglovhandläggare, del av § 108  
Ewa Björnberg miljöinspektör, del av § 108  
Sara Hansson miljöinspektör, del av § 108  
Jeanette Witten miljöinspektör, del av § 108

Utses att justera Lennart Nilsson

Justeringens plats och tid Miljö- och byggenheten 2015-11-10 Paragrafer 108-113

Underskrifter Sekreterare

---

Jennie Raneke

Ordförande

---

Jerry Ahlström

Justerande

---

Lennart Nilsson

---

Utdragsbestyrkande

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2015-11-03

Paragrafer 108-113

Datum när anslaget  
sätts upp 2015-11-11

Datum när anslaget  
tas ned 2015-12-03

Förvaringsplats för  
protokollet Miljö- och byggenheten

Underskrift \_\_\_\_\_

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 108

Dnr MB15-0001

## Information

### Ärendebeskrivning

Ordföranden informerar om att miljö- och byggnadsnämndens julfest kommer äga rum den 15 december efter nämndens sammanträde.

Ordföranden lämnar information om sitt deltagande i Höje Å Vattenråds arbetsutskott.

Bygglovhandläggare Jacob Thollonen informerar om projektet 5-yeskommunernas riktlinjer för bygglovsbefriande åtgärder.

Miljöinspektör Ewa Björnberg informerar om lantbrukstillsyn.

Miljöinspektör Sara Hansson informerar om tillsyn av skolor 2015 med fokus på städning och ventilation.

Miljöchefen lämnar information om

- Samarbete med Lunds universitet om bad vattenkvalitén i Lomma
- Tillsyn Höje å
- Överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut i ärende MB15-407

Bygglovschefen lämnar information om

- Personalinformation
- Överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut i ärende MB15-0646

### Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 109

Dnr MB15-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2015-10-20 samt delegationsbeslut.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2015-10-27

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

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

---

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 110

Dnr MB15-0004

**Ekonomisk rapport januari-september 2015 för miljö- och byggnadsnämnden****Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsrapport januari-september 2015.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2015-10-20, § 98.

**Beslutsunderlag**

- Månadsrapport januari-september 2015 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 98/15

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger månadsrapporten avseende januari-september 2015 till handlingarna.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 111

Dnr MB15-1093

## Yttrande över förslag till detaljplan för Lomma 25:5 m.fl. i Lomma (Kanalkvarteren) - Samråd

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen gav 2014-09-17 planeringsenheten att upprätta ny detaljplan över rubricerade fastigheter. Planens syfte är enligt planbeskrivningen ändring av markanvändningen för vattenområde, allmän platsmark och del av kvartersmark för parkeringsändamål.

### Byggenhetens bedömning och yttrande

Föreslagen detaljplan omfattar i huvudsak gator, dvs allmän platsmark. Vid en jämförelse mellan planförslag och den nu gällande ser man att gatorna i det nya förslaget är rubricerade lokalgata i stället för gångfartsgata och att flera ytor som särskilts som parkering har utgått. Kanaltorget har kompletterats med en bestämmelse om möjlighet att uppföra enkla byggnader, t.ex. förråd, på torgytan.

Det är svårt att bilda sig en uppfattning av förslaget, eftersom det inte förklaras varför planen görs. Man kan anta att den befintliga detaljplanen har brister eller att det finns tydliga vinster med att göra en ny plan för det presenterade planområdet. Det vore på sin plats att tydligare förklara motivet till den nya planen, då blir det lättare att bilda sig en åsikt om planen och dess innehåll. Exempel: varför ändras gångfartsgata till lokalgata, varför införs möjlighet att uppföra paviljong/-er på Kanaltorget? En ledtråd finner man under rubriken *Konsekvenser, Trafik* där det beskrivs som en fördel att antalet parkeringsplatser minskas, vilket medför att färre bilar söker sig in i området efter parkering.

Några synpunkter dock:

-Under rubriken *Planens syfte och Huvuddrag* står att användningen för vattenområde ändras, vilket område avses?

-Under rubriken *Förutsättningar, Mark* står att planområdet är exploateringsområde för bostäder, men av gällande detaljplan framgår att området är allmän platsmark.

-Planbeskrivningen bör förtydligas med avseende på plankartans bestämmelser angående utformningen av de byggnadsdelar som får inkräkta på allmän platsmark, trappor, balkonger etc. Den befintliga planens bestämmelser, inklusive kvalitetsprogram, för det föreslagna planområdet släcks ut av detta planförslag. Om avsikten är att delar av kvalitetsprogrammet ska gälla för dessa byggnadsdelar bör detta klargöras.

-Plankartans bestämmelse angående komplementbyggnader bör förtydligas om de även gäller inom område för parkering. Eller kan området få egen bestämmelse angående bebyggelsen utöver byggnadshöjd.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 111 (forts)

Dnr MB15-1093

-Inom det södra området med kvartersmark för parkering föreslås strandskyddet upphävt. Om det finns ett behov att upphäva strandskyddet inom planområdet kanske det ska göras även för paviljonger på torget?  
I övrigt har byggenheten inget att anföra.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2015-10-20, § 99.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2015-10-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 99/15

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden antar byggenhetens yttrande som sitt eget.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 112

Dnr MB15-1094

**Yttrande över förslag till tillägg till detaljplan för Lomma 25:5 m.fl., Kanalkvarteren, Lomma hamn - Samråd****Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen gav 2015-06-17 planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta ett tillägg till detaljplan 07/03. Syftet med planprocessen är att pröva dels lämpligheten av att synkronisera detaljplanens bestämmelser angående kraven på parkeringsplatser med Lomma kommuns parkeringsnorm, dels förtydliga ordalydelsen i planen angående huskropparnas längd och om de ska tillåtas vara sammanbyggda.

*Byggenhetens bedömning och förslag till yttrande*

Utbyggnaden av Lomma hamn har i dagarna byggts ut till ungefär hälften. Sedan utbyggnaden påbörjades har Lomma antagit en för kommunen övergripande parkeringsnorm.

I de detaljplaner som legat till grund för prövningen av de kvarter inom Lomma hamn finns dels bestämmelser, dels kvalitetsprogram som föreskriver utformningen av bebyggelsen. När det gäller storleken – husens längd mot allmän platsmark – på flerbostadshusen, har det i några fall uppfattas som att bestämmelserna är otydliga och kanske motstridiga.

Byggenheten ser det som värdefullt att inför den fortsatta utbyggnaden att parkeringsnorm och detaljplan är synkroniserade, och att detaljplanens bestämmelse angående "Placering, utformning, utförande" förtydligas, det underlättar prövningen av den kommande bebyggelsen.

I övrigt har Byggenheten inget att tillägga.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2015-10-20, § 100.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2015-10-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 100/15

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Miljö- och byggnadsnämnden antar byggenhetens yttrande som sitt eget med tillägget att miljö- och byggnadsnämnden anser att detaljplanens formuleringar är tillfyllest och inte bör ändras. Den föreslagna ändringen innebär att nämndens möjligheter att påverka utformningen av kvarteren minskar. Det innebär i sin tur risk för att de kvaliteter som detaljplan med kvalitetsprogram syftar till inte uppfylls.

Forts.

Utdragsbestyrkande



MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 112 (forts)

Dnr MB15-1094

Om inte denna synpunkt får gehör önskar miljö- och byggnadsnämnden istället att tillägget till planbestämmelsen under rubriken placering, utformning och utförande ändras till: Byggnader skall utföras så att flerbostadshusen aldrig är längre än en trapphusenhet, dvs. som högst ca 25 m och även om de är sammanbyggda, skall de utformas så att de framträder som enskilda hus.

---

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 113

Dnr MB14-1081

**Lomma 29:25, Kalkstensvägen 2. Ansökan om ändring i beviljat bygglov****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser ändring av bygglov som Miljö- och byggnadsnämnden beviljade

2014-12-09. Ansökan avser byte av fasadmaterialet för de delar av fasaden av slammat tegel som vetter mot Hamntorget, till fasader av betongelement med in-gjutet mönster av tegel. De i bygglovet beviljade kulörerna behålls.

Motivet till ändringen framgår av ansökan, men i korthet innebär materialbytet en ur teknisk synvinkel bättre lösning, se nedan.

*Förutsättningar*

Lomma 29:25 är belägen inom detaljplanelagt område.

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

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men 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 avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 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 landskapsbildningen, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 113 (forts)

Dnr MB14-1081

av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

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 13 § PBL får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

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.

Enligt för området gällande detaljplan ska fasader vara av tegel med inslag av puts.

#### *Kommunikation*

Då den sökta åtgärden inte innebär en synbar avvikelse från detaljplanen, se nedan, har berörda grannar inte hörts i detta ärende.

#### *Byggenhetens bedömning*

Den sökta åtgärden innebär att underlag för puts och slamning byts ut från tegel till betongelement med ytstruktur i det närmaste identiskt utseende. När elementen tillverkas har gjutformen försetts med matriser med mönster av murat tegel. Efter ansökan om bygglov beviljats har detaljprojektering skett, bl.a. har konstruktionsritningar upprättats. I detta ar har det framkommit svårigheter att uppföra byggnaden som det var tänkt med tegelfasader och samtidigt behålla fasadernas utseende.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 113 (forts)

Dnr MB14-1081

Enligt sökanden är det inte möjligt att med bibehållet utseende (beviljat lov) uppföra en tekniskt bra lösning, varken ur konstruktiv synvinkel eller ur långsiktig underhållssynpunkt. Viktiga boendekvaliteter som balkongyta och ljusinsläpp påverkas negativt.

Orsaken och konsekvenserna av denna önskan att byta fasader har sökanden redogjort för i sin ansökan och senare förtydligande. Om tegel behålls blir resultat i korthet:

*Arkitektur:* 1) Balkongerna måste göras mindre, 2) öppningarna, hålen i fasadmurarna måste göras mindre.

*Konstruktion:* 1) Betongelement ger en enklare konstruktion, svårigheter med bäring av tegelväggar elimineras, 2) svårigheter att förankra tegelväggar i omgivande konstruktion elimineras, 3) balkongfronter som i ursprunglig ansökan redovisats vara av smide och glas måste tas bort och blir tjockare om de görs av tegel (disponibelt utrymme för boende blir mindre), 4) för att tegelfasaden på sikt ska bli hållbar måste fasaden innehålla dilatationsfogar som tar upp rörelser, dessa fogar utgår nästan helt vid byte till betongelement, elementen görs lika höga som fasaden är hög.

*Väderbeständighet:* Balkongfronter av tegel eller betong får i vissa väderlekar ta emot vatten både från inifrån och utifrån, en betongkonstruktion är tåligare mot den typen av belastning,

*Boendekvalitet:* Enligt sökande kommer lägenheternas boendekvalitet minska om tegel kvarstår eftersom öppningarna måste göras mindre – minskat ljusinsläpp – och balkongernas disponibla yta blir mindre.

*Underhåll och hållbarhet:* Materialbytet innebär att fasaderna mot Hamntorget får en större hållbarhet mot påfrestningar från väder och vind.

Sökande och arkitekter har under skisskedet i samråd med Byggenheten sökt en lösning av kvarterets fasad mot Hamngatan utan utanpåliggande balkonger. För att åstadkomma en stadsmässig karaktär har dessa i stället fällts in i husen. Resultatet har blivit en relativt slät fasad med tydliga ”hål i mur”, vilket efterfrågas i detaljplanens kvalitetsprogram.

Rubricerad ansökan avser byte av putsbäraren tegel till en bärare av betongelement. Fasadytan kommer efter ett byte att vara i det närmare identisk med den lovgivna.

I modernt byggande har teglet förlorat en av sina ursprungliga funktioner – den bärande – teglet är närmast att betrakta som vilket annat fasadmateriäl som helst, t.ex. träpanel eller fibercement-skivor. Idag har också anspråken på genuinitet –

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 113 (forts)

Dnr MB14-1081

material ska var vad de ser ut att vara, det som ser ut som tegel ska vara tegel etc. - gradvis fått mindre betydelse. Det är inte ovanligt att fasadskivor som ser ut som träfanér i stället är laminatskivor (T.ex. på Slättängshallen). Det är således knappast uppseendeväckande idag att en betongfasad ser ut som tegel, eller att en träfasad ser ut som puts.

Detaljplanens bestämmelse om tegelfasader kan tolkas bokstavligt, och då strider förslaget mot bestämmelserna. En lite friare tolkning kan vara ”ska se ut som tegel”. Då är förslaget godtagbart. Den friare tolkningen har tillämpats på flera kvarter inom området då puts på lätta konstruktioner godtagits.

Under förarbetena med detta projekt har Byggenheten i samarbete med miljö- och byggnadsnämnden tryckt på 2 kap 6 § PBL angående byggnaders anpassning till landskaps- och stadsbild och platsens kulturvärden, och även hänvisat till detaljplanens bestämmelse som föreskriver fasader av tegel. Då har det tryckts på Lommas traditioner som en ort som en gång dominerats av tegelindustrier. Sökanden har hört sammat detta och föreslagit tegel, både synligt och putsat eller slammat, i sin ansökan om bygglov. Det har vid detaljprojekteringen visat sig svårt att genomföra fullt ut.

Byggenheten gör bedömningen att förslaget kan godtas trots att det strider mot detaljplanens bokstavliga mening. Det strider knappast mot 2 kap 6 § PBL angående byggnaders anpassning till stads- och landskapsbild samt platsens natur- och kulturvärden alls, i vart fall inte så mycket att det är en grund att avslå ansökan.

Om inte ändringen godkänns kommer det att innebära dåligt utredda försämrade boendekvaliteter, eftersom, enligt ansökan, det fria utrymmet på balkongerna måste minskas, samt ljusinsläppet i lägenheterna minskas. Tegelförslaget kommer att medföra förändringar i beviljat bygglov vad gäller balkonger och ljusinsläpp och det är inte utrett hur Boverkets byggregler angående tillgänglighet på balkonger och kraven på dagsljus i lägenheter ska uppfyllas.

Det är således Byggenhetens bedömning att föreslagen ändring kan godtas och ansökan om ändring ska beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2015-10-20, § 101.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2015-10-08, tillägg 2015-10-22
- Protokoll från arbetsutskottet, § 101/15

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2015-11-03

MBN § 113 (forts)

Dnr MB14-1081

**Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:**

- Med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ PBL förklaras att den planavvikelse som är i fråga är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Förslaget är förenlig med 2 kap 6 § PBL. Med stöd av 9 kap 20 § PBL beviljas sökt bygglov för ändring av beviljat bygglov i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

---

**Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för**

Ändring av beviljat bygglov

(timarvode, 6 tim à 1000:-)

6000:-

Summa

6000:-

Faktura översänds separat