

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

Plats Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma
Tid Tisdagen den 26 april 2016, kl. 18:30-20:50

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
Claes Ulveryd (M)	ledamot
Gunilla Tynell (L)	ledamot
Gustaf Brahme (C)	ledamot
Maria Lönegård (S)	ledamot
Stig Svensson (S)	ledamot
Ann Haluzova (M)	tjänstgörande ersättare

Övriga deltagare

Gunnel Holmquist (M)	ersättare
Hannes Pennsäter (M)	ersättare
Lena Wahlgren (M)	ersättare
Anders Olsson (M)	ersättare
Mari Brandt (S)	ersättare
Nancy Ressaissi (S)	ersättare
Tommy Samuelsson	samhällsbyggnadschef
Per Larsson	förvaltningsstrateg
Hans Boman	stadsarkitekt
Lovisa Liljenberg	bygglovschef
Helene Blom	miljöchef
Jennie Raneke	nämndsekreterare
Göran Samuelsson	fastighetschef, del av § 58
Lizette Åkerblom	GIS-ingenjör, del av § 58
Johan Persson	miljöinspektör, del av § 58
Nils Lundquist	miljöutredare, del av § 58

Utses att justera

Lennart Nilsson

Justeringens plats
och tid

Miljö- och byggenheten 2016-05-03

Paragrafer 58-70

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 2016-04-26

Paragrafer 58-70

Datum när anslaget
sätts upp 2016-05-04

Datum när anslaget
tas ned 2016-05-26

Förvaringsplats för
protokollet Miljö- och byggenheten

Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 58

Dnr MB16-0001

Information

Ärendebeskrivning

Miljöchefen informerar om den luftmätning som kommer genomföras i Lomma kommun.

Bygglovschefen lämnar information om att mark- och miljööverdomstolen kommer till lomma för att företa syn på fastigheten Lomma 33:69 (centrumhuset).

Samhällsbyggnadschefen informerar om möte med bryggägare på norra sidan längs med Höje å.

Miljöinspektören lämnar information om kvartalsrapport avseende livsmedelstillsyn 2016.

Miljöutredaren informerar om VattenAtlas.

GIS-ingenjören lämnar information om kart, mät och GIS- verksamheten.

Fastighetschefen informerar om hållbart byggande för kommunala fastigheter.

Ordföranden informerar om styrelsemöte med KIMO samt öppen föreläsning om Micro plaster som kommer äga rum på fredag den 29 april i Lomma.

Patrik Bystedt lämnar information om sitt deltagande på Skånes Luftvårdsförbunds stämma.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 59

Dnr MB16-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2016-04-12 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-04-19
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2016-03-16--2016-04-14

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 60

Dnr MB16-0004

Ekonomisk uppföljning januari-mars 2016**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden gör månadsvis en ekonomisk uppföljning. Föreligger månadsrapport för januari-mars 2016.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 50.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-mars 2016 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 50/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden lägger månadsrapporten avseende januari-mars 2016 till handlingarna.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 61

Dnr MB16-0004

Kvartalsrapport 2016 för miljö- och byggnadsnämnden**Ärendebeskrivning**

Föreligger kvartalsrapport för miljö- och byggnadsnämnden för 2016.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 51.

Beslutsunderlag

- Kvartalsrapport 2016 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 51/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

-Miljö- och byggnadsnämnden godkänner redovisningen och överlämnar den till Kommunstyrelsen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 62

Dnr MB16-0442

Förslag till nämndsplan för miljö- och byggnadsnämnden 2017

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har fastställt styr- och kvalitetssystem för Lomma kommun, varav bl.a. följer att nämnderna ska upprätta nämndsplan.

Nämndsplanen utgör grunden för nämndernas ansvarsområde och ska i huvudsak ange tydliga och mätbara mål för de verksamheter som nämnden ansvarar för. Det ska tydligt framgå vad som krävs för att man ska ha uppfyllt målen och hur uppföljningen ska ske. Detta anges i form av nyckeltal. Det är effekterna av insatta resurser och aktiviteter som är avgörande och som nämndsplanerna ska rikta fokus mot.

Nämndsplanen fastställs av respektive nämnd efter hörande av kommunstyrelsen.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 52.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-04-06 från samhällsbyggnadsförvaltningen
- Protokoll från arbetsutskottet, § 52/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden godkänner förslag till nämndsmål med tillägg i nämndsmålet till fullmäktigeområdet Hållbarhet att verksamheten ska *aktivt* verka för att *trafik* buller minskar i boendemiljöer. Miljö- och byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att återkomma med förslag till nämndsplan.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 63

Dnr MB-2016-433

Yttrande över förslag till upphävande av detaljplan för del av Lilla Habo 1:7 i Lomma, Lomma kommun (Soldattorpet) – Samråd**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen gav 2016-02-10 planeringskontoret att upphäva rubricerad detaljplan. Planen vann laga kraft 2000-06-21 och dess syfte vara att möjliggöra markanvändningen rekreativsområde inom planområdet. Även alternativskola får uppföras inom planområdet. Upphävandet av planen ska möjliggöra annan användning av planområdet.

Byggenhetens bedömning och förslag till yttrande

Planområdet är ganska litet, ca 1400 m², och markanvändningen är specifik och tänkt för rekreativändamål, där även alternativskola är tillåten. Det är omgivet av mark utan detaljplan. Fastigheten är inte utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och det finns inga identifierade och säkerställda kulturmiljöintressen. Om det inte längre finns motiv att begränsa markanvändningen av planområdet kan det vara lämpligt att upphäva detaljplanen. Prövning av framtida lovärenden får därmed göras enligt de regler i Plan- och bygglagen etc. som gäller för åtgärder inom områden som saknar detaljplan.

I övrigt har Byggenheten inga synpunkter i detta ärende.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 53.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2106-04-05 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 53/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar Byggenhetens förslag till yttrande som sitt eget.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 64

Dnr MB2015-1473

**Yttrande över förslag till detaljplan för Bjärred 5:4 i Bjärred,
Lomma kommun (Högsäter) - Granskning****Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen har 2015-06-17 gett planeringsavdelningen planuppdrag för att upprätta ny detaljplan för rubricerat område. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra för avstyckning till två fastigheter inom planområdet.

Byggenhetens bedömning och yttrande

I samrådsskedet anförde miljö- och byggnadsnämnden följande:

”Planområdet, som ligger i Bjärred, angränsar till befintliga bostadsfastigheter i väster respektive norr, i öster till Fågelsångsvägen och i söder till en gångväg. I den sydöstra delen gränsar planområdet till Kolerakyrkogården, som är ett fornlämningsområde. Planområdet ligger inom området Norra Villavägen som är utpekade i Lomma kommuns kulturmiljöprogram. De befintliga byggnaderna i sig är dock inte särskilt utpekade som kulturhistoriskt värdefulla eller bevarandevärda. I kulturmiljöprogrammet anges bl a att tomtstorleken och vegetationen är områdets kanske viktigaste särdrag och att området kring Norra Villavägen är en miljö med kulturvärden att värna om, Den lummiga och ståndsmissiga karaktären bör bibehållas genom att tomter inte styckas av eller på annat sätt delas. Om avstyckning ska kunna medges förutsätter det att de kulturhistoriska värdena inte äventyras. Vid eventuell nybyggnation i området bör volym och placering på tomten anpassas till befintlig bebyggelse, så att karaktären av lummigt villaområde bibehålls. Den rika vegetationen bör bevaras. Eventuella komplementbyggnader bör uppföras fristående från bostadshuset och på avstånd från tomtgränsen mot gatan. De bör anpassas till omgivningen vad gäller material och utformning, samt underordna sig vad gäller volymen.

Fråga är då om den avstyckning detaljplanen avser möjliggöra för kan utföras utan att de kulturhistoriska värdena äventyras. I detaljplaneförslaget anges minsta tomtstorlek till 1000 kvm. Den aktuella fastigheten är i dagsläget betydligt större än de omkringliggande och en delning skulle därför medföra att de tillkommande fastigheterna blir mer lika de omkringliggande i storlek, och får fortfarande anses vara förhållandevis stora. Den aktuella fastigheten ligger inte i stråket kring Norra Villavägen, där de stora och lummiga tomterna framförallt är belägna. Byggenheten bedömer med anledning av det ovanstående att en styckning av den aktuella fastigheten bör kunna medges utan att de kulturhistoriska värdena äventyras.

De utformningsbestämmelser som föreslås gälla för den nya detaljplanen är i princip identiska med de som gäller för området idag, förutom bl a att den aktuella

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 64 (forts.)

Dnr MB2015-1473

fastigheten görs möjlig att stycka. I övrigt gäller samma exploateringsgrad, byggnadshöjd et cetera. I den gamla detaljplanen gäller 39 § byggnadsstadgan, BS, som tilläggsbestämmelse. Enligt 39 § BS ska byggnad placeras minst 4,5 m från gräns mot granne. Byggnadsnämnden har dock möjlighet att medge undantag och tillåta placering närmare gräns än 4,5 m om det finns särskilda skäl, t ex att byggnad inte kan placeras någon annanstans på tomten än den föreslagna. 39 § BS gäller inte för nya detaljplaner och planförfattaren har därför försökt efterlikna möjligheterna/begränsningarna som följer av den med hjälp av nya avståndsbestämmelser. I det nya detaljplaneförslaget anges att huvudbyggnad ska placeras 4,5 m från gräns mot granne. Eftersom inget annat anges får kompletbyggnad placeras närmare gräns än så. Byggenheten tycker att det är positivt att planenheten försökt efterlikna förutsättningarna som gäller för befintlig bebyggelse så långt som möjligt och bedömer att bestämmelserna, tillsammans med gällande kulturmiljöprogram, bör utgöra goda förutsättningar för att den förtätning som möjliggörs ska kunna komma till stånd utan att befintlig struktur förändras påtagligt.

Under rubriken *Miljökompensation* framgår att den grönyta som försvinner i exploateringskedet ska kompenseras genom att förlorade livsmiljöer ersätts i eller i närheten av planområdet. Såväl areal som funktion och kvalitet av förlorad grönsstruktur ska kompenseras. Om inte arealen ryms inom planen ska kompensation ske på annan plats i kommunen. En inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts ska ske innan exploatering påbörjas. Byggenheten upplever att det är oklart formulerat hur processen kring miljökompensationen ska gå till i praktiken, vem som ska kräva in en inventering av miljövärdena innan exploatering påbörjas och också vilken funktion som ska bedöma om hur och var eventuellt borttagna miljövärden ska kompenseras. Byggenheten anser vidare att det är osäkert om byggenheten har lagstöd för att kräva att en inventering och analys av värden som riskerar att försvinna och hur dessa ersätts tas fram, innan t ex bygglov kan beviljas.”

De synpunkter som Miljö- och byggnadsnämnden anförde i samrådsskedet har tillgodosetts såtillvida att texten angående miljökompensation reviderats. Miljökompensation hanteras och regleras i exploateringsavtal av miljöstrategiska enheten och mark- och exploateringsenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen. Med anledning därav har byggenheten inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 54.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-04-10 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 54/16

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 64 (forts.)

Dnr MB2015-1473

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 65

Dnr MB2014-718

NN. Rättelseföreläggande, olovligt uppfört plank**Ärendebeskrivning**

På rubricerad fastighet har ett plank uppförts utan att bygglov dessförinnan beviljats eller att starbesked utfärdats för åtgärden. Ansökan om bygglov har i efterhand inkommit. Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut av den 26 maj 2015 avslagit bygglovsansökan samt förelagt fastighetsägaren med vite om 10 000 kr att vidta rättelse. Rättelse i detta fall är borttagande av planket. Arbetet beslutades vara utfört senast tre månader efter delfäendet av miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Fastighetsägaren följde inte rättelseföreläggandet. Ansökan om utdömmande av vite gjordes till Mark- och miljödomstolen i Växjö den 13 oktober 2015. Den 25 januari 2016 utdömde Mark- och miljödomstolen vitet på 10 000 kr.

Enligt fotodokumentation från besök på platsen den 16 februari 2016 har, trots utdömmande av vite, rättelse ännu inte vidtagits.

Förutsättningar

Om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid mot PBF, får byggnadsnämnd, enligt 11 kap 20 § PBL, förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Sådant föreläggande får, enligt 11 kap 37 § PBL, förenas med vite.

Enligt 11 kap 27 §, tredje stycket, PBL, får byggnadsnämnden, om ett föreläggande enligt 11 kap 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 §, PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap 29 §, PBL, ska kronofogdemyndigheten lämna den hjälp som behövs för att genomföra en åtgärd som avses i 27 § tredje stycket.

Enligt 11 kap 38 §, PBL, får byggnadsnämnden i ett föreläggande enligt 11 kap 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 §, PBL, eller i ett beslut enligt 11 kap 27 §, tredje stycket, PBL, bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 65 (forts.)

Dnr MB2014-718

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 55.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-04-01 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 55/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- I egenskap av ägare till fastigheten NN föreläggs Ni, NN, med stöd av 11 kap 20 § första stycket, PBL, vid löpande vite om tjugotusen (20 000) kr per månad att ta bort planket. Ni förpliktas att utge samma belopp för varje månad, räknat från den 1 maj 2016, under vilken planket står kvar. Om rättelse inte vidtagits den 1 november 2016 kommer Lomma kommun, med stöd av 11 kap 27 §, tredje stycket, PBL ta bort planket på Er (NN) bekostnad.
-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 66

Dnr MB2016-111

Karstorp 13:16, Strandvägen 169. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Byggenheten har den 22 januari 2016 mottagit en ansökan om bygglov på rubricerad fastighet. Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad med ca 13m². Enligt ansökan innehåller befintlig komplementbyggnad teknikrum/förråd och tvättstuga. Den tillkommande byggnadsdelen avser gäststuga/orangeri.

Förutsättningar

Fastigheten Karstorp 13:16 är belägen inom detaljplanelagt område.

Inom områden med detaljplan krävs, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste 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.

30 a § Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap 31 b §, PBL, får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsens syfte och 1.) avvikelsen är liten, eller 2.) åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 66 (forts.)

Dnr MB2016-111

Enligt detaljplan gällande för område där aktuell fastighet ingår utgörs en del av marken där avsedd åtgärd planeras att uppföras av mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark.

Byggrätten på aktuell fastighet uppgår enligt detaljplanen till en tredjedel vilket i detta fall motsvarar 69,3 m². Vidare anger detaljplanen att det i gårdsbyggnad inte får inredas boningsrum.

Aktuell fastighet ingår i ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24, som ett område med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnaden är utpekad som kulturhistorisk värdefull och bevarandevärd. Enligt programmet är äldre murade uthus av betydelse för miljöns karaktär, och de bör bevaras och underhållas.

Kommunikation

Byggavdelningen har till sökande kommunicerat sin bedömning av förslaget via granskningsbrev av den 16 mars 2016.

Sökande har inkommit med yttrande den 7 april 2016. I yttrandet anför sökande bl.a. att tillbyggnaden i huvudsak är tänkt som orangeri och i andra hand som gästrum.

Byggenhetens bedömning

Aktuell åtgärd är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 §, PBL.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Åtgärden konstateras strida mot detaljplanen avseende placering, byggrätt och användningssätt.

Den planerade åtgärden avses att uppföras på en befintlig komplementbyggnad som till ca 74 % är placerad på prickmark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Byggenheten anser inte att avvikelserna kan anses vara liten och därmed finns inte möjligheten att förklara att avvikelserna ska vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap 30 § första stycket 1 b.

Åtgärden för vilken lov ansöks om strider mot gällande planbestämmelser. Enligt ansökan uppförs ca 48 % av tillbyggnaden på s.k. prickmark. Mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Den tilltänkta nya byggnadsdelen avser gäststuga/orangeri vilket är motstridigt med planbestämmelsen om att det i gårdsbyggnad inte får inredas boningsrum. Fastigheten har idag en exploateringsgrad

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 66 (forts.)

Dnr MB2016-111

som motsvarar en överarea på 12 %. Efter tillbyggnaden uppgår överarean på fastigheten till ca 21,5 m² vilket motsvarar 31 %. Byggenheten anser inte att avvikelserna kan anses vara sådana små avvikelser som avses i 9 kap 31 b§ 1, PBL. Åtgärden bedöms inte heller vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt så som anges i 9 kap 31 § 2, PBL.

I yttrande från sökande av den 7 april 2016 anføres inget som ändrar byggenhetens inställning till åtgärdens tillåtlighet.

Mot bakgrund av det ovan nämnda finner byggenheten att kraven i 9 kap 30-31 § PBL för att bygglov skall bifallas inte är uppfyllda. Ansökan om lov skall därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 56.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-04-08 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 56/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Bygglov beviljas ej för tillbyggnad av komplementbyggnad.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timavgift för bygglovgranskning 3 tim a 1000 kr) 3000 :-

Faktura översänds separat.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 67

Dnr MB2015-638

Lomma 35:33, Styrmansgatan 1. Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nyuppförande av enbostadshus på tänkt avstyckning på fastigheten Lomma 35:33.

Förutsättningar

Lomma 35:33 är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan innehåller inga specifika bestämmelser om antal boningshus på aktuell fastighet.

Fastigheten Lomma 35:33 är idag bebyggd med ett enbostadshus.

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap 17 §, plan- och bygglagen, PBL, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 2 §, PBL, krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 2 kap 6 §, PBL, ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kommunfullmäktige har den 24 nov 2005 antagit riktlinjer om hur reglerna i 2 kap 6 §, PBL, skall tillämpas i kommunen. Riktlinjerna återfinns i kommunens kulturmiljöprogram. Fastigheten Lomma 35:33 ingår i ett område som i kulturmiljöprogrammet är utpekad som en miljö med kulturvärden att värna om och huvudbyggnaden på fastigheten är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd. I programmet anförs bland annat att enhetligheten i bebyggelsens utformning, placering och täthet är ett viktigt karaktärsdrag, liksom lummigheten. Därför bör tomterna inte styckas eller på annat sätt delas. Att tomten inte bör styckas eller på annat sätt delas anges också i programmet specifikt för fastigheten Lomma 35:33.

Kommunicering

Byggavdelningen har till sökande kommunicerat sin bedömning av förslaget via granskningsbrev av den 16 februari 2016.

Sökande har inte yttrat sig i ärendet.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 67 (forts.)

Dnr MB2015-638

Bedömning

Nyuppförande av enbostadshus är bygglovspliktigt enligt 9 kap 2 §, PBL.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

Detaljplan, gällande för område där aktuell fastighet ingår, innehåller inga regler om hur många bostadshus som tillåts på fastigheten. Kommunen har i kulturmiljöprogrammet fastställt riktlinjer för hur reglerna i 2 kap, PBL, skall tillämpas. Enligt programmet skall fastigheten Lomma 35:33 och andra fastigheter belägna inom samma område inte styckas eller på annat sätt delas. Avsikten med en sådan riktlinje torde vara att säkerställa att befintlig fastighetsstruktur förblir intakt och att förhindra att nya bostadshus uppförs inom området. Huruvida ytterligare ett enbostadshus inom området tillåts, oavsett styckning eller ej, bedöms utifrån kulturmiljöprogrammets intentioner med området. Utifrån att det i kulturmiljöprogrammet anges att fastigheten inte skall styckas eller på annat sätt delas bedömer byggenheten att åtgärden är motstridig med reglerna i 2 kap 6 §, PBL.

Mot bakgrund av det anförda finner plan- och byggkontoret att förutsättningar saknas att meddela positivt förhandsbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 57.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-02-05 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 57/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

-Med stöd av 9 kap 17 § PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att som förhandsbesked uttala följande: Negativt förhandsbesked meddelas i fråga om bygglov för ett nytt enbostadshus med placering på Lomma 35:33. Detta innebär att bygglov inte kan påräknas i enlighet med ansökan om förhandsbesked.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag förhandsbesked timdebitering (3 tim x 1000 kr) 3000 :-

Faktura översänds separat

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68

Dnr MB2015-1468

NN. Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt nybyggnad av förråd, fråga om olovlig ändring, rättelseföreläggande och sanktionsavgift**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser, tillbyggnad i form av vinkelbyggnad, utvändig ändring, uppförande av mur och nybyggnad av förråd. Sökande önskar pröva åtgärden enligt två alternativ, alternativ 1 och alternativ 2. Båda alternativen innefattar utvändig ändring där taket läggs om med svart takpapp med underliggande trekvartsstav istället för befintligt eternittak. Två befintliga skorstenar föreslås tas bort och en ny skorsten placeras i mitten på befintligt sadeltak och utförs i vit puts. Vidare ersätts befintliga rödmålade fönster med nya fönster i grön kulör. Den befintliga fasaden av eternitskivor tas bort och putsas med bruten vit kulör. En pardörr i oljad ek ersätter den befintliga entrédörren. Mot gården byggs den befintliga huvudbyggnaden till med en tillbyggnad som upptar en byggnadsarea om 49 kvm. Tillbyggnaden får fasader av bruten vit puts och förses med stora glaspartier och en skjutdörr. Taket utformas som sadeltak och avser få samma utförande som det nya taket på bostadshuset. Tillbyggnaden förses med ett takfönster mot trädgårdssidan. På bostadshusets sadeltak mot trädgårdssidan föreslås en tillbyggnad med takkupa. Vidare innefattar lovansökan uppförande av mur längs fastighetens tomtgräns i nordöst och sydväst. Muren avser få en höjd om 1,8 meter och utförs i bruten vit puts. I nordöst avser muren löpa i tomtgräns mellan tillbyggnaden och nybyggnaden av förrådet längden framgår av ritningarna till 7,4 meter. Muren i sydväst sträcker sig från befintligt bostadshus 9,2 meter i sydöstlig riktning och fortsätter sedan in mot trädgården i nordöst 3,2 meter. Enligt alternativ 1 förses byggnaden med två takkupor mot Strandvägen och ett mindre takfönster. Enligt alternativ 2 ersätts de små befintliga takfönsterna mot tre större takfönster varav det i mitten är storleken mindre.

Det har kommit till byggenhetens kännedom att en av två skorstenar på bostadshuset tagits ner utan att startbesked meddelats. Med anledning därav hanteras också i detta beslut fråga om olovlig utvändig ändring, rättelseföreläggande och sanktionsavgift behandlas.

Förutsättningar

NN är beläget inom detaljplanelagt område, detaljplan nr 157.

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

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

innebär att a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller c) byggnaden ges annan kulör, förses med annan fasadbeklädnad eller annat taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 6 kap 1 § sjunde punkten plan- och byggförordningen, PBF, krävs bygglov för uppförande av mur.

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning att åtgärden inte strider mot detaljplanen, och att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 9 § och 8 kap 1–2, 17 § PBL.

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

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

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

Enligt 8 kap 1 § PBL skall en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid ändring av en byggnad uppfylls i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap 13 § får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Enligt 8 kap 17 § PBL skall ändring 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.

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

Enligt för området gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,1 m.

I anslutning till gällande detaljplan har en särskild beskrivning upprättats; "BE-BYGGELSE OCH MILJÖ, RÅD OCH RIKTLINJER", vilken ingår som bilaga till detaljplanen. Enligt dessa riktlinjer nämns att "den ursprungliga taktäckningen, vanligtvis papp eller slätplåt bör behållas. Andra material kan användas under förutsättning att de i huvudsak har samma färg och karaktär som de ursprungliga." Vidare står det att "Nya takkupor och takfönster bör endast tillåtas i begränsad omfattning och då endas mot husets gårdssida." Ytterligare nämns i beskrivningen att "karaktäristiskt är att det finns två skorstenar på husen, en till varje lägenhet."

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Byggnaden på NN är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. I programmet anförs bland annat:

" De enskilda husen har i många fall genomgått stora förändringar, men bebyggelsemiljöns helhetskaraktär är ändå att betrakta som välbevarad. Därför är det viktigt att ändringar av dessa byggnader utförs med särskild varsamhet. Den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande, exempelvis bör tegelfasader inte målas, putsas, slammats eller på annat sätt täckas över. Eventuella tillbyggnader ska göras i vinkel på byggnadernas baksidor, och de ska göras med respekt för byggnadens karaktär och skala. Entréer mot gatan ska bevaras. Inga takkupor eller takfönster bör uppföras i takfall mot gatan, och takkupor på baksidan bör vara begränsade i antal och storlek, samt anpassade till byggnadens formspråk. Äldre, murade uthus är av betydelse för miljöns karaktär, och de bör bevaras och underhållas. Murade skorstenar på bostadshus och uthus bör bevaras och underhållas och de bör inte plåtinklädas. "

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har 2003-12-16 beslutat om riktlinjer för plank och murar. I riktlinjerna anförs bl.a. att långa, täta murar och plank i fastighetsgräns mot allmänna, gemensamma rum i bebyggelsen – t.ex. gator,

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

GC-leder och parker – bara ska få upp-föras då särskilda skäl föreligger. I riktlinjerna anförs vidare att murar och plank över 1,80 m normalt aldrig skall tillåtas. Riktlinjerna hänvisar även till trafiksäkerheten och att plank vid korsningar och utfarter inte får vara högre än att fullgod sikt uppnås.

Remisser

Miljökontoret erinrar att anmälan om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ska ske till miljökontoret vid icke yrkesmässig rivning. Rivning skall ske med försiktighet för att undvika hälsoskador och olägenheter för omgivningen.

Grannhörande

Berörda grannar har hörts i ärendet. Erinran från ägarna till grannfastigheten NN har inkommit 2016-03-11. I yttrandet anförs i huvudsak att den planerade åtgärden strider mot detaljplanen avseende byggnadshöjden och att förslaget har stor inverkan på fastighetsägaren, NN, boende.

Erinran från ägaren till fastigheten NN har inkommit 2016-13-17. Fastighetsägaren har inget att erinra i föreliggande förslag med undantag för utformningen av byggnaden mot Strandvägen. Fastighetsägaren påpekar att förslaget strider mot kommunens kulturmiljöprogram vad avser de planerade takkuporna och takfönstren i takfallet mot Strandvägen.

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 §, PBL, krävs bygglov för föreslagna åtgärderna som beskriv under rubriken "Ärendebeskrivning"

Bygglovskontoret har verkställt utredning i fråga om åtgärdernas överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Båda alternativen innefattar utvändigt ändring i form av byte av taktäckningsmaterial, byte av färg på fönsternickerier samt byte av fasadbeklädnad. Dessa åtgärder strider inte mot detaljplanen. Enligt den särskilda beskrivningen "Bebyggelse och Miljö, Råd och Riktlinjer", har de vanligaste taktäckningsmaterialen i den ursprungliga miljön kring Strandvägen varit papp eller slätplåt. Enligt ansökan avses byte till takpapp, vilket överensstämmer med hur den ursprungliga miljön varit utformad. Vidare anses en grön kulör på fönsternickerier tidsenlig och denna åtgärd kan därför anses överensstämma med riktlinjerna. Dessa åtgärder anses vara i överensstämmelse med riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet, där det anförs att ursprungliga detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Vidare innefattar båda alternativen tillbyggnad av bostadshuset i form av en vinkelbyggnad som ansluter till bostadshusets långsida som vetter mot trädgården. Den planerade tillbyggnaden med ytterligare bostadsutrymme är placerad på baksidan och underordnar sig höjdmässigt bostadshuset, varför åtgärden inte anses påverka den ursprungliga byggnadens volym i gatubild. Tillbyggnadens placering bedöms vara i enlighet med vad som uttalas i kulturmiljöprogrammet. Den föreslagna tillbyggnaden kan inte anses påverka kulturmiljövärden som finns i området. Tillbyggnaden har anpassats till huvudbyggnaden och omgivningen på sådant sätt att kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 § samt 8 kap 1, 2 §§ PBL är uppfyllda.

Den planerade takkupan på sydöstra takfallet, mot trädgårdssidan, medför en ny byggnadshöjd på 3,3 meter enligt handlingarna. Den högsta tillåtna byggnadshöjden enligt detaljplanen är 3,1 meter. Den ansökta åtgärden strider därmed mot detaljplanen. Byggenheten bedömer att avvikelserna kan hänföras till en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b § PBL. Vidare är takkupan placerad på bostadshusets trädgårdssida och uppfyller därmed riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet.

Nybyggnaden av förråd är placerad på fastighetens baksida i gräns mot grannfastigheten i nordöst. Enligt för området gällande detaljplan får marken endast byggas med uthus, garage och dylika mindre byggnader (korsprickad mark) vidare står det i detaljplanen att byggnader skall uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Ansökan avser rivning av två befintliga skorstenar och nyuppförande av en skorsten med annan placering. I kulturmiljöprogrammet anges det att murade skorstenar på bostadshus bör bevaras och underhållas och de bör inte plåtinklädas. Med hänsyn härtill anses inte förslaget avseende borttagning av skorstenar vara i överensstämmelse med riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet.

Muren föreslås placeras på mark som i detaljplanen är korsprickad. Placering av mur på korsprickad mark bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b § PLB. Muren bedöms som tillräckligt väl anpassat till de befintliga kulturvärdena på platsen och är i överensstämmelse med riktlinjerna för plank och murar. Åtgärden kan rimligen inte innebära någon betydande olägenhet för kringboende. Bygglov skall därför beviljas för den beskrivna muren på aktuell fastighet.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Alternativ 1

Alternativ två innebär att två takkupor placeras på takfallet mot Strandvägen samt ett mindre takfönster. Åtgärden strider mot detaljplanen i det avseende att förslaget medför att byggnadshöjden överskrids. Byggnadshöjden mäts till 4,3 meter mot maximalt tillåtna 3,1 meter. Dessutom bedöms förslaget enligt alternativ 1 strider mot riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet. Vidare stämmer inte alternativet överens med riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet och tillhörande beskrivning "BEBYGGELSE OCH MILJÖ RÅD OCH RIKTLINJER". Byggenheten finner att avvikelsen är så omfattande att den ej kan hänföras till en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL. Vidare finner byggenheten att förslaget inte uppfyller varsamhetskraven och utformningskraven i 2 kap 6 § PBL. Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås för alternativ 1.

Alternativ 2

Alternativ 2 innebär att tre takfönster placeras på takfallet mot strandvägen varav det mellersta är storleken mindre. Råd och riktlinjer samt kulturmiljöprogrammet anger att nya takfönster ej bör uppföras i takfallet mot gatan. Sökanden har kontaktats och informerats om innehållet i detaljplanen och kulturmiljöprogrammet, och har inkommit med bilder som de anser styrker deras sak, bl. a. på grannfastigheten i norr som har takkupor och fastigheten i syd som har takfönster. Mot ovan nämnda bör bygglov kunna beviljas eftersom de planerade takfönstren är små och det redan idag finns takfönster på det aktuella takfallet mot Strandvägen. Därav bedöms alternativ 2 nöjaktigt uppfylla varsamhetskraven och utformningskraven enligt 2 kap 6 § PBL.

Fråga om föreläggande att återställa rivning av skorsten

Det har kommit till byggenhetens kännedom att skorsten tagits bort innan bygglov beviljats. Vid inspektion på plats kunde konstateras att den sydligast belägna skorstenen rivits. Sökande har i yttrande daterat 2016-03-29 tillställt att det är han som utfört åtgärden. Eftersom han ansåg att skorstenen var i så dåligt skick att den eventuellt kunde skada förbipasserande människor och omkringliggande fastigheter.

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 frågor om bygglov, startbesked, sanktionsavgifter och ev förelägganden att åtgärda eller rätta det som utförts.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Enligt 11 kap 20 § första stycket, PBL får byggnadsnämnden om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Enligt 11 kap 37 § PBL, får ett föreläggande enligt 11 kap 20 § PBL förenas med vite.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna föreläggas att rätta det som felaktigt utförts enligt följande: Fastighetsägaren NN föreläggs vid vite om 10 000 kr att återuppföra skorstenen som utan bygglov och startbesked nermonterat på fastigheten NN. Arbetet skall vara utfört senast tre månader efter delfäendet av miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Fråga om sanktionsavgift

Enligt 11 kap 51 § och 16 kap 12 § PBL skall, om någon bryter mot en bestämmelse i 9 kap PBL och/eller mot 6 kap 1 § PBF, tillsynsmyndigheten (i detta fall miljö- och byggnadsnämnden) ta ut byggsanktionsavgifter enligt föreskrifterna i 9 kap PBF.

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.

Byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycke 3 c eller 8 § första stycke 2a eller c eller 4 PBL och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett statbesked är för ett eller tvåbostadshus 0,125 prisbasbelopp, vilket motsvarar 5538 kr (0,125 * 44 300 kr).

Enligt 11 kap 57 § PBL skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser.

Av fastighetsregistret framgår att NN var ägare till NN när den olovliga åtgärden vidtogs.

Om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid mot PBF, får byggnadsnämnden, enligt 11 kap 20 § PBL, förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Sådant föreläggande får, enligt 11 kap 37 § PBL, förenas med vite.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Om den kommunala nämnd som handhar plan- och byggfrågor har för avsikt att påföra någon sanktionsavgift är det nödvändigt att den som avgiften/avgifterna kommer att drabba får sådan information från nämnden att han/hon kan ta ställning till om det är en ekonomisk fördel för honom/henne att rätta det felaktigt utförda innan frågan tas upp till behandling av byggnadsnämnden. Denna uppfattning har kommit till uttryck i ett uttalande av Justitieombudsmannen, JO, den 7 mars 1980. JO har i detta yttrande betonat vikten av att den som misstänks för olovligt byggande får en uttömmande information om innehållet i gällande bestämmelser innan frågan om uttagande av avgift tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. NN har i skrivelse daterad 2016-03-22 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Den aktuella byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycke 3 c eller 8 § första stycke 2a eller c eller 4 PBL och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett statbesked är för ett eller tvåbostadshus 0,125 prisbasbelopp, vilket motsvarar 5538 kr.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgiften enligt följande: Fastighetsägaren NN påföres en sanktionsavgiften om 5538 kr för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 58.

Beslutsunderlag

-Skrivelse 2016-04-01 från byggenheten

-Protokoll från arbetsutskottet, § 58/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om tillbyggnad med kupor mot Strandvägen enligt alternativ 1 och rivning av två befintliga skorstenar mot hänvisning till att det strider mot detaljplanen och dess bilagor samt Lomma kommuns kulturmiljöprogram.

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov enligt alternativ 2 samt utvändigt ändring tillbyggnad mot gården, takkupa på takfallet mot trädgårdssidan, mur i tomtgräns mot sydväst och nordöst samt nybyggnad av förråd i tomtgräns nordöst förutom vad avser tillkommande takfönster i takfall mot öster dvs Strandvägen. I den del som avser takfönster mot öster återremitteras ärendet åter till byggenheten för vidare handläggning.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 68 (forts.)

Dnr MB2015-1468

Fastighetsägaren NN, föreläggs, med stöd av 11 kap 20 § första stycket, PBL, vid vite om 10 000 kr att återuppföra nedmonterad skorsten på fastigheten NN. Arbetet skall vara utfört senast tre månader efter delfåendet av miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Fastighetsägaren NN påföres, med stöd av 11 kap 51 § PBL en sanktionsavgift om 5538 kr för att aktuell åtgärd vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov	17104:-
Grannhörande	2492:-
Lagstadgad kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar	341:-
Summa	19937:-

Faktura översänds separat.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 69

Dnr MB2015-1430

Bjärred 49:11, Tredje Parkvägen 7. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av carport**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av bostadshus med carport. Carporten mäter 7,6 x 4,7 meter och placeras 0,8 meter från fastighetsgränsen i nordöst. Carporten är tänkt att uppföras i trä och takmaterialet föreslås bli papp. Byggnaden avses placeras på bostadshusets nordöstra långsida.

Förutsättningar

Bjärred 49:11 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 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 §, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är lätta, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 69 (forts.)

Dnr MB2015-1430

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 vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap 9 § andra punkten plan- och bygglagen, PBL, skall en tomt som ska bebyggas ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer. Enligt samma lagrum tredje punkten skall en tomt ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

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

Fastigheten Bjärred 49:11 ingår i ett område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljö-program för Bjärred och Borgeby. Byggnaden på fastigheten är dock ej utpekad som kultur-historiskt värdefull eller bevarandevärd bebyggelse.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 69 (forts.)

Dnr MB2015-1430

Enligt gällande detaljplanen finns det längsmed fastighetens nordöstra tomtgräns ett 4 meter brett område mark som inte får bebyggas (s.k. punktprickad mark). Vidare utgörs marken där carporten avses placeras av ett u-område dvs. på mark får ej vidtas anordning som hindrar framtagande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Remisser och grannanhöranden

Eftersom åtgärden strider mot detaljplanen och avvikelsen är så stor att avslag föranleder, har grannar ej hörts.

Kommunikation med sökande

Kontorets bedömning att carportens tilltänkta placering har kommunicerades med sökanden i en skrivelse daterad 2015-02-03.

Sökanden inkom med ett bemötande av bygglovskontorets bedömning inkommen 2016-03-03.

Byggenhetens bedömning

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

Av handlingarna i ärendet framgår det att carporten placeras i sin helhet på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Detta innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelse om placering. Bara denna avvikelser i sig är betydligt större än vad som normalt medges. Vidare strider den tilltänkta carporten mot 39 § BS, då den avses placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter både i norr och söder. Några särskilda skäl för att göra undantag från bestämmelserna anses ej föreligga. Dessutom avses carporten placeras på u-område dvs. på mark får ej vidtas anordning som hindrar framtagande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar. Byggenheten finner att de sammantagna avvikelserna är så omfattande att den inte kan hänföras till en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL punkt 1. Med beaktande av det ovan nämnda saknas förutsättningar för att meddela bygglov. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 59.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-04-05 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 59/16

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 69 (forts.)

Dnr MB2015-1430

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL avslås ansökan om bygglov för tillbyggnad av carport.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag (timdeb. 3 tim à kr 1000)

3 000:-

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70

Dnr MB16-377

LOMMA 25:2, Brohusvägen 2A. Ansökan om bygglov för 12 st enbostadshus med komplementbyggnad och carport**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser 12 st enbostadshus i form av kedjehus med vidbyggd carport och komplementbyggnad. Husen utformas med fasader av tegel och inslag av grå träpanel. Yttertak av svart takpapp. Fönster vita, plåtarbeten grå. Ytterdörrar med varierande färg, mörkblå, mörkröd, mörkgrön och ockra. Komplementbyggnader i grå träpanel med tak av svart papp. I ansökan ingår även gråmålade plank av trä. Carport av gråmålat trä och svart tak av papp.

Förutsättningar

Lomma 25:2 är belägen inom detaljplanlagt område. Här redogörs inte för planbestämmelser och bilagda kvalitetsprogram. Dock kan nämnas: Inom området finns områden betecknade med v_1 respektive v_2 samt "lek". v_1 = Inom området får 40% av områdets area användas för utspringande byggnadsvolym i ett våningsplan (här tolkats som att det gäller huvudbyggnaden. Samma tolkning gjordes för MB2014-132). v_2 =Ovan angivet våningsantal får 40 av bostadshusets takyta byggas med en extra våning. Lek= lekplats skall finnas.

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

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

Enligt 9 kap 30 § första stycket PBL skall en ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan bifallas under förutsättning 1) att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser antingen a) överensstämmer med detaljplanen eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen, 2) att åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3) att åtgärden inte måste av

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70 (forts.)

Dnr MB16-377

vakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och 4) att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL.

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

Enligt 2 kap 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.

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

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70 (forts.)

Dnr MB16-377

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.

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

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovs-pliktig 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

Eftersom åtgärden bedöms ske i enlighet med gällande detaljplan har berörda grannar inte hörts i detta ärende.

Byggenhetens bedömning

Detaljplanens bilaga, kvalitetsprogrammet, anger att Lommas tegeltraditioner kan vara en utgångspunkt för val av fasadmateriell, men föreskriver sedan att de murade fasaderna ska putsas eller slammas. Dokumentet är i dessa delar endast rådgivande. Byggenheten har för sökanden uppgett att miljö- och byggnadsnämnden kan tänka sig pröva fasader med synligt tegel, eftersom en större variation av fasaduttryck är önskvärd i Lomma hamn. Tegelfasader är ett fint tillskott inom området som anknyter till ortens industrihistoria.

Detaljplanens bestämmelse om yta för lek inne i kvarteret tillgodoses inte i förslaget. Något utrymme för lekplats finns inte. I samband med att den närbelägna lekparken Solparken projekterades har en överenskommelse mellan sökanden och Lomma kommun träffats, där sökanden i stället för att anlägga lekyta i områdets trånga kvarter bidragit till anläggandet Solparken. På så sätt har det åstadkommit en fullödig och bra lekpark i närheten i stället för den ganska lilla som skulle fått plats inom detta kvarter. Miljö- och byggnadsnämnden har i ovan nämnda bygglov (MB2014-132) tagit ställning i denna fråga och godkänt en liknande lösning. Området för lek är i det kvarter som rubricerad ansökan avser, betydligt mindre än i det nämnda ärendet.

Forts.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70 (forts.)

Dnr MB16-377

Byggenheten bedömer inte detta som en avvikelse från detaljplanen i lagens mening, området är på kartan både markerat med korsprickning och ”lek”, dvs lekpark skall finnas, samtidigt är det tillåtet att uppföra komplementbyggnader. Här tolkas att området är avsett för utrymme för utevistelse för varje enskild tomt snarare än ett gemensamt utrymme för lek. Den senare tolkningen skulle inte lämna utrymme kvar för utevistelse på egen tomt, inte heller något utrymmer för till varje enskild huvudbyggnad nödvändiga komplementbyggnader, t.ex. förråd.

Miljö- och byggnadsnämnden har sitt bygglov för 10 enbostadshus i ovan nämnda ärende från 2014 tillåtit att området bebyggs med förråd och inte lekpark.

Byggenheten bedömer att riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet följts, och Byggenheten gör samma bedömning i detta ärende.

Område som i detaljplanen är betecknat med v₁ har inte utnyttjats över 40 %.

Område som i detaljplanen är betecknat med v₂ har inte utnyttjats eftersom någon tredje våning inte planeras.

Av yttrandet från tillgänglighetskonsulten framgår att denne anser att Boverkets byggregler, BBR, följs.

Behovet av parkeringsplatser formuleras i Lomma kommuns P-norm och i planprogrammet som 2 bilar per bostad placerad på egen tomt. Detta tillgodoses i förslaget.

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.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda. Plats för uppställning av kärl finns på alla tomter.

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-04-12, § 60.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2016-04-15
- Protokoll från arbetsutskottet, § 60/16

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70 (forts.)

Dnr MB16-377

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 30 § 1b och Miljö- och byggnadsnämndens beslut dat 2014-04-29 §57 förklaras det förslag som här är ifråga vara godtagbart, liknande förslag har vid tidigare prövning godtagits inom området.

Med stöd av 9 kap 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov för uppförande av 12 bostadshus i form av kedjehus inklusive carport, komplementbyggnad och 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.

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	148016:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i	
Post- och Inrikes Tidningar	309:-
Summa	148225:-

Faktura översänds separat

Upplýsningar

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.

Forts.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-04-26

MBN § 70 (forts.)

Dnr MB16-377

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.

Bygglovets innefattar inte rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. För dessa ska separat lov sökas. 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.

I kostnaden för bygglovets ingår inte kostnader för ev. nödvändiga åtgärder på allmän plats, t.ex. flyttning av belysningsstolpar och elskåp eller fasning av trottoarkanter. Sådana kostnader debiteras av kommunens tekniska förvaltning.