

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

Plats Sammanträdesrum Alnarp, Kommunhuset i Lomma

Tid Tisdagen den 30 augusti 2016, kl. 18.30-20.35

Beslutande

Jerry Ahlström (M)	Ordförande, §§ 97-105, §§ 107-109
Patrik Bystedt (M)	1:e vice ordförande, §§ 97-105, §§ 107-109, ordförande § 106
Lennart Nilsson (S)	2:e vice ordförande, §§ 97-106, §§ 108-109
Nils-Erik Sandelin (M)	ledamot
Beatrice Palmgren (M)	ledamot
Claes Ulveryd (M)	ledamot
Gunilla Tynell (L)	ledamot
Stig Svensson (S)	ledamot
Ann Haluzova (M)	tjänstgörande ersättare
Anders Olsson (L)	tjänstgörande ersättare
Mari Brandt (S)	tjänstgörande ersättare
Gunnel Holmquist (M)	tjänstgörande ersättare, § 106
Karsten Bringmark (S)	tjänstgörande ersättare, § 107

Övriga deltagare

Gunnel Holmquist (M)	ersättare, §§ 97-105, §§ 107-109
Caroline Lindberg (M)	ersättare
Tommy Nilsson (M)	ersättare
Karsten Bringmark (S)	ersättare, §§ 97-106, §§ 108-109
Tommy Samuelsson	förvaltningschef
Lovisa Liljenberg	bygglovschef
Helene Blom	miljöchef
Jennie Raneke	nämndsekreterare

Utses att justera Lennart Nilsson / Stig Svensson

Justeringens plats och tid Miljö- och byggenheten 2016-09-06 Paragrafer 97-109

Underskrifter Sekreterare

Jennie Raneke

Ordförande

Jerry Ahlström / Patrik Bystedt (§ 106)

Justerande

Lennart Nilsson / Stig Svensson (§ 107)

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2016-08-30

Paragrafer 97-109

Datum när anslaget
sätts upp 2016-09-07

Datum när anslaget
tas ned 2016-09-29

Förvaringsplats för
protokollet Miljö- och byggenheten

Underskrift _____

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 97

Dnr MB2016-0001

Information

Ärendebeskrivning

Ordföranden informerar om sin medverkan vid Almedalsveckan.

Ordföranden lämnar information om sitt deltagande vid konferensen Klimatkommunerna.

Förvaltningschefen lämnar personalinformation och informerar om inkomna klagomål under sommaren.

Bygglovschefen lämnar personalinformation.

Bygglovschefen informerar om Mark- och miljööverdomstolens dom i ärendet Lomma 33:69 angående bygglov för fasadändring.

Miljöchefen lämnar information om

- Pågående ärende gällande Lommabanan
- Sommarens badvattenprovtagning
- Dom från mark- och miljödomstolen gällande förbud mot spridning av slam
- Beslut från länsstyrelsen gällande överklagan om dispens från strandskydd
- Dom från mark- och miljödomstolen gällande utdömmande av vite
- Prövningstillstånd gällande ansökan om tillstånd för miljöfarlig verksamhet

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 98

Dnr MB16-0002

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2016-08-16 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-08-22
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2016-06-01--2016-08-18

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 99

Dnr MB2016-0004

Ekonomisk uppföljning januari-juli 2016**Ärendebeskrivning**

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 86.

Beslutsunderlag

- Månadsrapport januari-juli 2016 för miljö- och byggnadsnämnden
- Protokoll från arbetsutskottet, § 86/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 100

Dnr MB2016-0004

Driftbudget 2017 samt plan för ekonomin 2018-2019

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens förslag till budgetram för 2017 – 2019 för Miljö- och byggnadsnämnden:

Tabell A

	2016	2017	2018	2019
Befintlig nivå	9 154	9 154	9 154	9 154
Avdrag (-)/Tillägg (+) som är nivåpåverkande				
Löneökningar		293	293	293
Hysesjusteringar		3	5	7
IT- kostnader, ny debiteringsmodell		15	15	15
Resurs för miljömål 2016 bort från 2017		-50	-50	-50
Förstärkning under 2016 bort från 2017		-500	-500	-500
Slutlig budgetram föreslagen av KS	9 154	8 915	8 917	8 919
Varav fördelat på KF-verksamheter:				
Bygglovsverksamhet	6 034	6 238	6 239	6 240
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	3 120	2 677	2 678	2 679
	9 154	8 915	8 917	8 919

På bilagorna 1-2 redovisas varje KF-verksamhet med uppdelning av budgeten i intäkter och kostnader samt beskrivning av verksamhetsförändringar, utmaningar för framtiden och miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsmål för 2017.

Miljö- och byggnadsnämndens har tre KF-verksamheter, miljötillsyn, bygglov samt karta, GIS och mät, som vidare är indelad i två skilda ekonomiska redovisningsenheter **miljötillsynsverksamhet** och **bygglovsverksamhet**.

Miljötillsynsverksamhet

Miljöenhetens verksamhet omfattar prövning och tillsyn i första hand enligt miljöbalken och livsmedelslagen samt tillhörande förordningar och föreskrifter. Merparten av arbetet består av inkommande ärenden såsom klagomål, anmälningar, registreringar, dispenser och tillstånd för olika typer av verksamheter och åtgärder.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 100 (forts)

Dnr MB2016-0004

Miljö- och byggnadsnämnden har ambitionen att öka avgiftsfinansieringsgraden för myndighetsutövningen inom både miljö- och livsmedelstillsynen. Syftet är att på sikt skapa förutsättningar för ett utökat förebyggande arbete som exempelvis utredningar avseende badvattenkvalite, luftmätningar, markföroreningar mm. Miljötillsynsverksamheten där det ingår många arbetsuppgifter som inte kan faktureras bedöms, under 2017, få en avgiftsfinansieringsgrad på ca 20 %. Inom Livsmedelstillsynen har vi redan en hög finansieringsgrad på ca 60 % men ser även här att den på sikt kan öka.

Lomma kommuns miljö- och energimål

Kommunfullmäktiges beslut om vilka miljö- och energimål som ska uppnås innehåller en omfattande sammanställning som tar upp beräknade kostnader och en fördelning av ansvaret för genomförande av åtgärderna. Åtgärder kan vara inrymda inom befintlig verksamhet men innebär i många fall en beräknad projekt-kostnad. Åtgärder som påbörjats föregående år och som fortlöper under 2017 bör inrymmas inom befintlig budgetram exempelvis åtgärder gällande utredning av förorenade områden såsom deponier. De åtgärder som pågår kontinuerligt under hela genomförande perioden där en kostnad specificerats från år till år och alltså inte inryms inom given budgetram presenteras i tabell B.

A. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av resursbehov som inte täcks av kommunstyrelsens förslag till budgetram:

För att klara det utökade tillsynsbehovet inom framförallt miljötillsynen har miljö- och byggnadsnämnden fått en utökad ram för en heltidstjänst (500 tkr) under de senaste två åren. Det utökade resursbehovet har huvudsakligen berott på en enskild större miljöfarlig verksamhet i kommunen. Denna verksamhet är för närvarande under förundersökning hos åklagare och tar fortfarande betydande tillsynsresurser i anspråk.

Den extra tillsynstjänsten har varit en förutsättning för att kunna bedriva lagstadgad tillsynsverksamhet inom hela tillsynsområdet. Tillsynsbehovet för det ovan nämnda företaget bedömer nämnden kommer att finnas kvar även under 2017. Nämnden bedömer dock att 50 procent av resursförstärkningen kan finansieras via ökade intäkter.

Vad som avses	Kommentar	Belopp, tkr	Period
Förstärkning inom miljötillsynsverksamheten.	Utökat tillsynsbehov avseende miljöfarlig verksamhet.	250	2017

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 100 (forts)

Dnr MB2016-0004

Bygglövsverksamhet

Bygglövsverksamheten innebär till största delen myndighetsutövning enligt plan- och bygglagen. Därutöver ingår också rådgivning, information och service, såväl till allmänheten som till övriga nämnder och verksamheter.

Miljö- och byggnadsnämnden har ambitionen att öka avgiftsfinansieringsgraden för myndighetsutövningen inom bygglövsutövningen. Syftet är att på sikt skapa förutsättningar för ett utökat förebyggande arbete som exempelvis tillsyn olovligt byggande och ovårdade fastigheter. Bygglövsverksamheten bedöms, under 2017, få en avgiftsfinansieringsgrad på ca 60 % som på sikt skall öka till ca 70 %.

Kart- och mätverksamheten hanterar nybyggnadskartor, utsättning och lägeskontroller, uppdaterar den kommunala baskartan och GIS-frågor (geografiskt informationssystem). Miljö- och byggnadsnämnden har även inom denna verksamhet ambitionen att öka avgiftsfinansieringsgraden då nuvarande budgetram inte täcker kostnaderna för nödvändiga åtgärder inom verksamheten.

A. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av resursbehov som inte täcks av kommunstyrelsens förslag till budgetram:**Lomma kommuns miljö- och energimål**

Kommunfullmäktiges beslut om vilka miljö- och energimål som ska uppnås innehåller en omfattande sammanställning som tar upp beräknade kostnader och en fördelning av ansvaret gör genomförande av åtgärderna. Åtgärder kan vara inrymda inom befintlig verksamhet men innebär i många fall en beräknad projektkostnad. I vissa fall inträder en årlig driftkostnad efter att åtgärd genomförs. Nedan redovisas de planerade åtgärder avseende 2017 som nämnden inte bedömer inryms inom befintlig budgetram.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 100 (forts)

Dnr MB2016-0004

Lomma kom- muns energimål	Beskrivning	Kostnad tkr	Period
E.I.18	Utreda möjligheten att stimulera miljövänligt byggande genom rabatter på bygglovsavgifter.	25	2017
E.I.21	Utökad energitillsyn, miljöenheten ska utföra energitillsyn på utvalda verksamheter/företag i syfte att minska energianvändningen.	130	Årligen under genomförande perioden 2017-2020
Lomma kom- muns miljömål			
Åtgärd 7.1.4	Nämnden ska ställa krav på bästa miljöanpassade teknik på de avlopp som inte kan ansluta sig till kommunens spillvatten.	50	Årligen under genomförande perioden 2017-2020
Åtgärd 14.4.3	Ta fram en rutin som avser att vid alla bygglov som rör kulturhistoriskt intressanta byggnader ska finnas ett tillräckligt underlag som rör byggnadens kulturvärden.	40	
Åtgärd 14.10.2	Miljöuppföljning av miljöprogrammet för Lomma hamn ska fortgå till dess att alla planerade byggetapper är avslutade.	20/etapp	Årligen under genomförande perioden 2017-2020

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 87.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2016-08-04
- Budget 2017 samt plan för ekonomin åren 2018-2019, bygglovsverksamhet
- Budget 2017 samt plan för ekonomin åren 2018-2019, miljö- och hälsoskyddsverksamhet
- Protokoll från arbetsutskottet, § 87/16

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 100 (forts)

Dnr MB2016-0004

Nämndens handläggning

Ordföranden yrkar bifall till arbetsutskottets förslag

Lennart Nilsson yrkar, med instämmande av Stig Svensson och Mari Brandt, att 500 000 kr ska återföras för att säkerställa nuvarande anställning av miljöinspektör.

Sedan överläggningen förklarats avslutad ställer ordföranden först proposition på bifall respektive avslag till sitt eget yrkande om bifall till arbetsutskottets förslag, varefter nämnden bifaller detsamma.

Sedan ställer ordföranden proposition på bifall respektive avslag till Lennart Nilssons med flera ändringsyrkande att 500 000 kr ska återföras för att säkerställa nuvarande anställning av miljöinspektör, varefter nämnden avslår detsamma.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar
- att godkänna driftbudgetförslag enligt tabell A för 2017 med 8 915 tkr, 2018 med 8 917 tkr och 2019 med 8 919 tkr.

./.

Bilaga

Reservation

Lennart Nilsson (S), Stig Svensson (S) och Mari Brandt (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för Lennart Nilssons med flera yrkande.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 101

Dnr MB2016-994

Beslut gällande ny taxa inom miljöbalken och livsmedelslagstiftningens område

Ärendebeskrivning

Vid genomgång av nu gällande taxa konstaterades att revideringsbehov föreligger. Lomma kommuns gällande taxa inom miljöbalkens område fastställdes av kommunfullmäktige 2007 och är senast reviderad 2014. Under tiden har förändringar genomförts i Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) underlag för taxa inom miljöbalkens område, vilket innebär att en uppdatering är nödvändig. SKL:s förslag ger kommuner ett underlag för att bestämma tillsynsavgifter m.m. som motsvarar den tillsynstid som myndigheten lägger ner på varje enskild verksamhet. Underlaget ger stöd för att prioritera tillsyn mellan verksamheter och att den verksamhet som tar myndighetens resurser i anspråk också betalar för det. Verksamheter som tar ett miljöansvar utöver vad lagstiftningen kräver, och på sikt minskar tillsynsbehovet, har möjlighet att få en reducerad avgift.

SKL:s mall till taxan är anpassad till de verkliga handläggningstiderna för olika typer av prövning, tillsyn och övriga ärenden. Kommunernas handläggningkostnad per timme är en viktig utgångspunkt för arbetet med taxeunderlagen. Under 2015 har SKL tagit fram ett beräkningsunderlag för timavgifter där alla kostnader som rör myndighetsutövningen tydliggörs. Miljöenheten har använt sig av denna modell vid uppräknings av timtaxan samt genomfört en översyn av timavgiften i andra kommuner. Timtaxan har sedan 2009 endast förändrats med 5 kr och slutsatsen är att det finns anledning att föreslå en ny timtaxa. Den nya timtaxan föreslås bli densamma för miljö- och livsmedelstillsyn och timtaxan föreslås sedan att årligen index-uppräknas enligt PKV (prisindex för kommunal verksamhet).

- Dagens timtaxa inom miljöområdet är 955kr och nytt förslag är 1075 kr
- Dagens timtaxa inom livsmedelsområdet är 975 kr och nytt förslag är 1075 kr
- Taxa för extra offentlig kontroll är 975 kr och nytt förslag är 1075 kr

I Taxebilaga 2 anges en avgiftsfaktor, AF, för olika typer av verksamheter. Avgiftsfaktorn är antalet timmar årlig tillsyn som behövs för respektive verksamhet. Den aktuella timtaxan avgör hur stor den årliga avgiften blir. Vid en förändring av taxan kommer nya beslut för samtliga verksamheter med årlig tillsynsavgift att upprättas.

De flesta av de verksamheter som idag debiteras med timavgift vid tillsyn kommer att föreslås en besöksavgift. Tillsynsintervallet i antal år skiljer sig beroende på typ av objekt. Intervallet fastställs utifrån vilka risker som verksamheten med-

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 101 (forts)

Dnr MB2016-994

för för människors hälsa och miljö. Besöksavgiften, TB, anges i Taxebilaga 2. De verksamheter som föreslås en besökstaxa är bland annat hästgårdar, lantbruk, de flesta hälsoskyddsverksamheterna samt merparten av de s.k. U-verksamheterna (icke-anmälningsskyddade miljöfarliga verksamheter). En besökstaxa kommer att underlätta för verksamheterna på så vis att de redan inför Miljöenhetens besök vet hur mycket de kommer att debiteras i efterhand. Om avvikelser konstateras, som tyder på att ytterligare tillsyn behövs, kommer berörda verksamheter att debiteras enligt gällande timtaxa på samma sätt som sker idag. I taxan finns också en möjlighet att besluta om nedsättning av avgift om det anses vara berättigat i enskilda fall.

I de inledande bestämmelserna föreslås några förändringar i formuleringar, och i några fall tilläggstext och förtydliganden. I nuvarande taxa, 3 §, står det exempelvis följande: ”avgift tas inte ut för tillsyn som föranleds av klagomål som visar sig obefogat”. Det nya förslaget är ”avgift tas inte ut för handläggning av klagomål som visar sig vara ogrundade och inte kräver någon utredning och där verksamhetsutövaren samtidigt har uppfyllt kravet på egenkontroll inom det område som klagomålet avser”. Detta medför att det finns möjlighet för nämnden att ta ut en avgift i de ärenden som kräver större utredningar inom nämndens ansvarsområden för att sedan kunna göra en bedömning och därefter konstatera om det föreligger en olägenhet i enlighet med miljöbalkens definition eller inte.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 88.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2106-08-09 från miljöenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 88/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

-Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att revidera taxan för prövning och tillsyn enligt bilaga.

./.

Bilaga

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 102

Dnr MB2016-806

NN. Fråga om sanktionsavgift för installation av ventilationssystem utan anmälan/startbesked**Ärendebeskrivning**

2016-06-07 anmälde fastighetsägarna själva på byggenheten att de redan låtit installera ett nytt ventilationssystem samt låtit utföra en ny imkanal i deras bostadshus på rubricerad fastighet utan att ana att dessa åtgärder var anmälningspliktiga.

Då installationen av en ny ventilation verkligen är anmälningspliktig fick de under besöket information om vilka åtgärder måste miljö- och byggnadsnämnden ta för att rätta till den uppstådda situationen – även anmälningsblankett med anvisningar vilka handlingar skall bifogas anmälan överlämnades vid tillfället.

Samma dag, dvs. 2016-06-07, lämnades anmälan med ritningar och förslag på kontrollplan, 2016-07-05 inkom OVK protokoll och 2016-07-08 diariefördes ”Yttrande gällande fråga om sanktionsavgift”. Skäl och förklaringar kan dock inte godtas.

Förutsättningar

Enligt 6 kap. 5 § punkt 4 plan- och byggförordningen, PBF, krävs att anmälan görs till byggnadsnämnd om en ny ventilation installeras eller en befintlig ventilation väsentligt ändras.

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 nytt ventilationssystem installerats utan att anmälan gjorts till nämnden.

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

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 102 (forts)

Dnr MB2016-806

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § 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 prövningen enligt 1: a stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen 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 ventilationen måste tas bort.

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.

Enligt 9 kap. 13 § PBF utgår byggsanktionsavgift för att inte anmäla en anmälningspliktig åtgärd. Avgiften uppgår, i ett fall som detta till 0,1 prisbasbelopp (f n kr 4 430).

Bedömning

Med hänsyn till ändringens tekniska egenskaper och fastighetsägarens snabba agerande samt till att överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art kan bedömningen göras enl. 11 kap. 53 a § och byggsanktionsavgiften sänkas till hälften.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör fastighetsägarna påföras byggsanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägarna NN och NN skall med stöd av 11 kap 51 § och

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 102 (forts)

Dnr MB2016-806

53 a § plan- och bygglagen samt 6 kap 5 § pkt 4 plan- och byggförordningen påfö-
ras en till hälften sänkt byggsanktionsavgift om kr 2 215 för att den ovan be-
skrivna åtgärden utförts utan att startbesked dessförinnan meddelats.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 90.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-07-25 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 90/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägarna NN och NN påföres med stöd av 11 kap. 51 § och 53 a § plan-
och bygglagen samt 6 kap. 5 § 4 e st. plan- och byggförordningen en byggsankt-
ionsavgift om kr 4 430 för att den ovan beskrivna åtgärden utförts utan att anmä-
lan inlämnats resp. startbesked dessförinnan meddelats.

Upplýsningar

Byggsanktionsavgiften skall betalas till kommunen inom två månader från delfå-
endet 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

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 103

Dnr MB2016-579

BJÄRRED 39:22, Blåklintsvägen 4. Anmälan om startbesked för komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Anmälan avser startbesked för komplementbyggnad om ca 21,5m².

Förutsättningar

Enligt 9 kap 4 a §, plan- och bygglagen, PBL, krävs det inte bygglov, för att i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad, **2.** tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter, **3.** har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter, **4.** inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

Enligt 9 kap 4 d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 §, PBL.

Enligt 8 kap 13 §, PBL, får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt samma lagrum 4 punkten skall det ovan anförda även tillämpas på bebyggelseområden.

Enligt 6 kap 5 §, plan- och byggförordningen, PBF, krävs en anmälan för åtgärder som avses i 9 kap 4 a §, PBL.

Enligt 10 kap 3 §, PBL, får en åtgärd som kräver en anmälan inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om.

Kommunikation och yttrande

Kontorets bedömning har i skrivelse av den 27 juni 2016 kommunicerats med anmälaren. Inget yttrande har inkommit från anmälaren.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 103 (forts)

Dnr MB2016-579

Byggenhetens bedömning

Enligt 9 kap 4a §, PBL, krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter.

8 kap 13 § PBL skall utöver byggnader också tillämpas på bebyggelseområden. Enligt 9 kap 4 d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § PBL. Enligt ordalydelsen i 9 kap 4 d § PBL är det inte en bedömning av huruvida den tänkta lovbefriade åtgärden är anpassad till kulturvärdena i bebyggelseområdet eller ej som avgör dess tillåtelse. Enligt lagrummet är det en bedömning av om bebyggelseområdet anses vara ett sådant område som avses i 8 kap 13 § PBL som skall göras. Aktuell fastighet, Bjärred 39:22, ingår i ett område som i kommunens kulturmiljöprogram beskrivits som en miljö med kulturvärden att värna om. Området benämns i kulturmiljöprogrammet som *gamla Bjärred*. Vidare anføres det i programmet att trädgårdarna i området är ofta lummiga och tomterna relativt stora, vilket ger området en sammanhållen karaktär trots bebyggelsens varierande uttryck. Gatorna är slingrande och havets närhet påtaglig. Huvudbyggnaden på aktuell fastighet är inte markerad som kulturhistoriskt värdefull eller bevarandevärd men det förekommer flera byggnader inom det utpekade området som både är markerade som kulturhistoriskt värdefulla och som kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader. Byggenheten anser att beskrivningen av aktuellt område i kulturmiljöprogrammet och områdets karaktär med flera kulturhistoriskt värdefulla och kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader utgör grund för att betrakta det just som ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL. Mot bakgrund av det anförda får åtgärden således inte vidtagas utan bygglov. Byggenheten bedömer att åtgärden inte uppfyller kriterierna för en sådan bygglovsbefriad åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, och startbesked bör därför inte utfärdas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 91.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-08-10 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 91/16

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 103 (forts)

Dnr MB2016-579

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden anser att områdets karaktär och de värden i bebyggelseområdet som beskrivs i kulturmiljöprogrammet visserligen har ett högt värde, men inte så pass högt kulturhistoriskt värde att området är att betrakta som ett område med sådana värden som avses i 8 kap 13 § PBL. Med anledning därav är inte begränsningen i 9 kap 4d § PBL tillämplig. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att det inte finns hinder mot att uppföra bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-c §§ PBL, i aktuellt område. Ärendet återremitteras därför till byggenheten för fortsatt handläggning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 104

Dnr MB2016-528

LOMMA 34:120, Fiskaregatan 8B. Anmälan om startbesked för bygglovsbefriad tillbyggnad**Ärendebeskrivning**

Anmälan avser startbesked för bygglovsbefriad tillbyggnad av enbostadshus om ca 10,2 m².

Förutsättningar

Enligt 9 kap 4b §, plan- och bygglagen, PBL, krävs det inte bygglov, för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 m², som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

Enligt 9 kap 4d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4b §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 §, PBL.

Enligt 8 kap 13 §, PBL, får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt samma lagrum 4 punkten skall det ovan anförda även tillämpas på bebyggelseområden.

Enligt 6 kap 5 §, plan- och byggförordningen, PBF, krävs en anmälan för åtgärder som avses i 9 kap 4 b §, PBL.

Enligt 10 kap 3 §, PBL, får en åtgärd som kräver en anmälan inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om.

Kommunikation och yttrande

Kontorets bedömning har i skrivelse av den 23 januari 2016 kommunicerats med anmälaren. Något skriftligt yttrande har inte inkommit från anmälaren.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 104 (forts)

Dnr MB2016-528

Byggenhetens bedömning

Enligt 9 kap 4b §, PBL, krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 m², som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

8 kap 13 § PBL skall utöver byggnader också tillämpas på bebyggelseområden. Enligt 9 kap 4d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4b §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § PBL. Aktuell fastighet, Lomma 34:120, ingår i ett område som i kommunens kulturmiljöprogram beskrivits som en miljö med kulturvärden att värna om. Huvudbyggnaden på aktuell fastighet är inte markerad som kulturhistoriskt värdefull eller som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd men det förekommer flera byggnader inom området som både är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla och som kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader. Byggenheten anser att kulturmiljöprogrammets beskrivning av området och dess karaktär med flera kulturhistoriskt värdefulla och kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader utgör grund för att betrakta det som ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL.

Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer byggenheten att åtgärden inte uppfyller kriterierna för en sådan bygglovsbefriad åtgärd som avses i 9 kap 4b §, PBL. Startbesked bör därför inte utfärdas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 93.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-08-10 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 93/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden anser att områdets karaktär och de värden i bebyggelseområdet som beskrivs i kulturmiljöprogrammet visserligen har ett högt värde, men inte så pass högt kulturhistoriskt värde att området är att betrakta som ett område med sådana värden som avses i 8 kap 13 § PBL. Med anledning därav är inte begränsningen i 9 kap 4d § PBL tillämpbar. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att det inte finns hinder mot att uppföra bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-c §§ PBL, i aktuellt område. Ärendet återremitteras därför till byggenheten för fortsatt handläggning.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 105

Dnr MB2016-659

KARSTORP 17:16, Strandvägen 213. Anmälan om startbesked för komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Anmälan avser startbesked för komplementbyggnad om 14,7m².

Förutsättningar

Enligt 9 kap 4 a §, plan- och bygglagen, PBL, krävs det inte bygglov, för att i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad, **2.** tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter, **3.** har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter, **4.** inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

Enligt 9 kap 4 d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 §, PBL.

Enligt 8 kap 13 §, PBL, får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Enligt samma lagrum 4 punkten skall det ovan anförda även tillämpas på bebyggelseområden.

Enligt 6 kap 5 §, plan- och byggförordningen, PBF, krävs en anmälan för åtgärder som avses i 9 kap 4 a §, PBL.

Enligt 10 kap 3 §, PBL, får en åtgärd som kräver en anmälan inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Enligt kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, ingår aktuell fastighet i ett område som i kulturmiljöprogrammet utpekats som en miljö med kulturvärden att värna om.

Kommunikation och yttrande

Kontorets bedömning har i skrivelse av den 22 juni 2016 kommunicerats med anmälaren. Anmälaren har inkommit med yttrande. I yttrandet framförs i huvudsak hur anmälaren anser att aktuell fastighet förhåller sig till kulturvärdena i om

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 105 (forts)

Dnr MB2016-659

rådet. Anmälaren framhåller i yttrandet att det är svårt att förstå vad det är som gör att fastigheten och närmiljön innehar ett kulturvärde som är värt att bevara. Vidare framhåller anmälaren att komplementbyggnaden anpassas så att befintlig byggnadsmiljö inte störs samt att byggnaden endast blir synlig för andra än fastighetsägarna om träd och annat insynsskydd tas ned.

Byggenhetens bedömning

Enligt 9 kap 4a §, PBL, krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter.

8 kap 13 § PBL skall utöver byggnader också tillämpas på bebyggelseområden. Enligt 9 kap 4 d §, PBL, får en sådan åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, inte vidtagas utan bygglov på en byggnad eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § PBL. Enligt ordalydelsen i 9 kap 4 d § PBL är det inte en bedömning av huruvida den tänkta lovbefriade åtgärden är anpassad till kulturvärdena i bebyggelseområdet eller ej som avgör dess tillåtelse. Enligt lagrummet är det en bedömning av om bebyggelseområdet anses vara ett sådant område som avses i 8 kap 13 § PBL som skall göras. Aktuell fastighet, Karstorp 17:16, ingår i ett område som i kommunens kulturmiljöprogram beskrivits som en miljö med kulturvärden att värna om. I kulturmiljöprogrammet anför det att det under andra hälften av 1800-talet började växa fram en enhetlig bebyggelse med arbetarbostäder längs Strandvägen. Den stora delen av bebyggelsen är från tiden kring sekelskiftet 1900, och att det karakteristiska är att den är låg och tät. Huvudbyggnaden på aktuell fastighet är inte markerad som kulturhistoriskt värdefull eller bevarandevärd men i det aktuella området förekommer flera byggnader som är markerade som både kulturhistoriskt värdefulla och som kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader. Byggenheten anser att beskrivningen av aktuellt område i kulturmiljöprogrammet och dess karaktär samt förekomsten av flera kulturhistoriskt värdefulla och kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader utgör grund för att betrakta det just som ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL. Mot bakgrund av det anförda får åtgärden således inte vidtagas utan bygglov. Byggenheten bedömer att åtgärden inte uppfyller kriterierna för en sådan bygglovsbefriad åtgärd som avses i 9 kap 4 a §, PBL, och startbesked bör därför inte utfärdas.

Det har inte framkommit något i anmälares yttrande som ändra byggenhetens uppfattning i frågan om startbeskedet.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 105 (forts)

Dnr MB2016-659

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 94.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-08-10 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 94/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 10 kap 23 § PBL samt med hänsyn till det ovan anförda beslutar miljö- och byggnadsnämnden att inte meddela startbesked för bygglovsbefriad komplementbyggnad på fastigheten Karstorp 17:16.

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för

Avslag

1000:-

Faktura översänds separat

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 106

Dnr MB2015-863

LOMMA 11:21, Oskarsfridsvägen 23. Ansökan om förhandsbesked angående lokalisering av fyra enbostadshus med kompletbyggnad**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser lokalisering av fyra nya enbostadshus vid norra sidan av Oskarsfridsvägens östra ände.

Förutsättningar

Lomma 11:21 är belägen inom område som saknar detaljplan.

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

Enligt 9 kap 18 § PBL är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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

Enligt 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.

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 106 (forts)

Dnr MB2015-863

Lomma kommuns Översiktsplan, antagen 2011, har inte pekat ut området som lämpat för bebyggelse. Tvärtom så anger planen att: ”Ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna i kommunen bör undvikas, såvida det inte finns synnerliga skäl för denna. Stora delar av kommunens mark är högklassig jordbruksmark och där så är möjligt bör denna mark inte användas för ny spridd bebyggelse. Ny bebyggelse kan påverka möjligheterna att driva ett effektivt jordbruk och kan också inverka negativt på landskapsbilden”. Vidare: ”Det stora bebyggelsetrycket som finns gör att även enstaka nya bostäder bör omfattas av krav på detaljplan för att mångsidigt belysa konsekvenserna av en eventuell exploatering”.

Området är i översiktsplanen utpekat som ett område med landskapsbildsskydd, Landskapsbildsskyddet infördes innan riksintressen fanns som ett alternativ till reservatsbildning för att skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda. Trots att begreppet inte finns med i nu gällande miljöbalk gäller bestämmelserna fortfarande och reglerar framförallt bebyggelse inom områden med landskapsbildsskydd. Landskapsbildsskyddet betraktas som ett skydd enligt Miljöbalken kapitel 7. Höje ås dalgång, norr om tätorten Lomma, har landskapsbildsskydd.

Någon fornlämning finns inte registrerad för området enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst Fornsök.

Kommunikation

Eftersom området saknar detaljplan har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ägarna till fem fastigheter har tillskrivits, varav fyra har svarat. Ägarna till Lomma 11:20 och 11:22 har i separat skrivelse inkommen 2016-05-24 motsatt sig den föreslagna etableringen. Man hänvisar till Lomma kommuns översiktsplan som inte anger området som utbyggnadsområde för bostäder. Planen anger att det allmänna intresset jordbruksmark ska gå för det enskilda intresset och att det finns prejudicerande domar som styrker detta. Man menar också att översiktsplanen anger att man ska vara varsam med landskapsbilden och inte förändra den. Man menar dessutom att deras sedan länge etablerade hästverksamhet kan åsamkas svåröverskådliga restriktioner om den planerade bebyggelsen tillåts så nära. Man tror sig också veta att föreslagen bebyggelse är olämplig med tanke på bullret från motorvägen. Om bebyggelse ska tillåtas i området bör en sådan etablering föregås av detaljplaneläggning så att alla aspekter blir fullt ut utredda.

Lomma kommuns tekniska avdelning lämnar följande synpunkter: Va-enheten förordar att man avvaktar med att lämna positivt förhandsbesked till en detaljplan

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 106 (forts)

Dnr MB2015-863

upprättats över området. I samband med ett sådant arbete ska huvudmannaskap, ledningars dimensionering etc utredas. Trafikingenjören påpekar att siktförhållandena mot Oskarsfridsvägen måste säkerställas och att kommunen inte önskar vara huvudman för angöringsgatan inom området. Renhållningsavdelningen påminner om att en vändplats för deras fordon ska finnas inom området. Om detta inte är möjligt ska ett miljöhus uppföras i anslutning till Oskarsfridsvägen.

Byggenhetens bedömning

Pga. närheten till motorvägen E6 och misstänkta olägenheter av buller har sökanden ombetts att inkomma med ett yttrande från sakkunnig i bullerfrågor. Av beräkningarna i yttrandet framgår att riktvärdena för buller kommer att överskridas för samtliga föreslagna hus på den sida som vetter mot E6:an. Enlig Boverkets anvisningar ska då minst hälften av boningsrummen placeras så att de vetter från bullerkällan. Rum som kök, bad och entré kan placeras på motsatt sida. Sakkunnige gör bedömningen att det inte finns möjlighet att placera skyddad uteplats mot det håll motorvägen är. E6:an. Däremot finns det bra möjlighet att anordna skyddad uteplats på sidan från motorvägen, där är de beräknade bullervärdena Leq <50 dBA. Sammanfattningsvis anger yttrandet att under vissa förutsättningar går det att uppfylla riktvärdena för buller.

Lommas översiktsplan anger två skäl till att den föreslagna bebyggelsen inte bör tillåtas. 1) Ny bostadsbebyggelse bör inte tillåtas utanför tätorterna eftersom det allmänna intresset jordbruksmark ska gå före enskilda intressen att bygga. 2) Landskapsbildsskydd, det låglänta landskapet längs Höje ås utlopp ned mot Lomma tätort är viktigt för kommunen och bör inte förändras med bebyggelse.

Utöver påverkan på landskapsbilden bedöms inte den påtänkta bebyggelsen påverka områdets kulturmiljövärden negativt, utan bebyggelsen får i händelse av lovprövning i sedvanlig ordning prövas mot plan- och bygglagens krav på anpassning.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att förutsättningar för att lämna positivt förhandsbesked inte föreligger.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 95.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-07-04 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 95/16

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 106 (forts)

Dnr MB2015-863

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 17 § och hänvisning till Lomma kommuns översiktsplan lämnas negativt förhandsbesked angående föreslagna lokalisering av fyra enbostadshus på Lomma 11:21. Den föreslagna bebyggelsen kan inte tillåtas eftersom det allmänna intresset jordbruksmark bör gå före enskilda intressen, dessutom är har kommunen i översiktsplanen i form av landskapsbildskydd värderat området så viktigt att det inte bör bebyggas, utan bevaras.

Jäv

Jerry Ahlström har med anledning av jäv inte deltagit i ärendets handläggning.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Förhandsbesked	6188:-
Grannehörande	2475:-
Summa	8663:-

Faktura översänds separat

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 107

Dnr MB2016-380

FJELIE 15:4, Vindfällevägen 13. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage. Fasader utförs med ljusgrå träpanel och yttertak i svarta tegelpannor.

Ansökan har inte föregåtts av någon prövning i form av förhandsbesked.

Förutsättningar

Fjelic 15:4 är belägen inom område som saknar detaljplan.

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 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. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 107 (forts)

Dnr MB2016-380

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 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 9 § PBL skall en obebyggd tomt som skall bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att 1) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, 2) betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 107 (forts)

Dnr MB2016-380

inte uppkommer, 3) det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, 4) det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, 5) personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och 6) risken för olycksfall begränsas. Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, skall man i första hand ordna friyta.

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för byarna och landsbygden i Lomma kommun. Fastigheten är inte bebyggd, men den är omgiven av gulmarkerade byggnader. Ur texten: "Fjellie är en miljö med kulturvärden att värna om. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas". Vidare: "Vid eventuell nyproduktion i området ska ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse vad avser byggnaders placering i förhållande till gatan, volym, proportioner, skala och takvinkel". Vidare igen: "I de södra delarna av Fjellie finns en mindre grupp välbevarade bostadshus av egnahemstyp. Byggnadernas fasader är putsade och ljusst avfärgade med rusticerade hörnkedjor och markerade gavelrösten. Mot söder uppvisar byggnaderna mindre burspråk".

Enligt 10 kap 23 § PBL skall byggnadsnämnd med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig 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 åtgärderna planeras inom område som saknar detaljplan har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Årarna till fem fastigheter samt hyresgäster har tillskrivits, varav två har svarat.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 107 (forts)

Dnr MB2016-380

Ägaren till Fjellie 15:11 anser att huset är felplacerat på tomten. På grund av den höga belastningen av buller från vägen i söder borde huset placeras så att en bättre uteplats kan anordnas. Bättre vore att anordna en uteplats på husets norrsida. Han tycker dessutom att de föreslagna fasaderna är dåligt anpassade till omgivningen. Bättre vore ett hus i puts eller tegel.

Ägaren till Fjellie 15:3 anser att det föreslagna huset inte ansluter till skånska byggtraditioner, ett trähus passar inte in i omgivningen.

Lomma kommuns tekniska avdelning har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Den har ingen erinran, men påminner om att det ska finnas plats för sopfordon.

Sökanden har tillsänts inkomna erinran för yttrande.

Byggenhetens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden har att pröva de föreslagna åtgärdernas lämplighet enligt bl.a. 2:a och 8:e kap PBL. Nämnden har därvid att ta in de handlingar som anses nödvändiga för att kunna ta ställning i frågan. I detta fall har ett särskilt yttrande från sakkunnig i bullerfrågor efterfrågats, eftersom fastigheten ligger relativt nära Fjellievägen mellan Lund och Bjärred. Av yttrandet framgår att det i ansökan beskrivna bostadshuset utan bullerdämpande åtgärder beräknas utsättas för bullernivåer (59 dBA, ekvivalent) som överskrider gällande riktvärden (55 dBA) Yttrandet nämner att Fjellievägen planeras byggas om och bullerdämpande åtgärder ska göras så att Fjellie bys bullerbelastning minskas, bl.a. genom bullerdämpande asfalt. Av yttrandet framgår att dessa åtgärder inte kommer att vara tillräckliga. Sakkunnige menar dock att de i ansökan redovisade planken är tillräckliga för att kraven ska tillgodoses, förutsatt att de är täta.

Lomma kommuns kulturmiljöprogram ställer krav på tillkommande bebyggelse och beskriver i sin text bebyggelsen i omgivningen. Texten tycks beskriva något annat än den föreslagna platsen, för av tillgängliga gatuvyer framgår att några putsade villor inte finns inom synhåll. Fasader av trä är sällsynta i Fjellie by. Den föreslagna bebyggelsen bedöms uppfylla programmets krav avseende volym och placering. Åtgärden påverkar inte avsevärt de kulturmiljövärden som finns i området.

Möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda.

Den tilltänkta huvudbyggnaden 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

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 107 (forts)

Dnr MB2016-380

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

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 97.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-07-04, tillägg 2016-08-19 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 97/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap 20 och 31 a §§ PBL beviljas sökt bygglov för uppförande av enbostadshus och garage 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:

Jäv

Lennart Nilsson har med anledning av jäv inte deltagit i ärendets handläggning.

Enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov, samråd, tillsyn och kontroll	35890:-
Grannehörande	3713:-
Kostnad för lagstadgat kungörande i	
Post- och Inrikes Tidningar	309:-
Summa	39912:-

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

2016-08-30

MBN § 107 (forts)

Dnr MB2016-380

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 inte rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. För dessa ska särskilt 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 dessu-

tom 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 mm skall den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras och i så fall snarast samråda med Länsstyrelsen i Skåne län. Påträffas fornlämningar skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

De tekniska egenskapskraven kommer att granskas vidare vid det tekniska samrådet och vid de platsbesök som görs.

I kostnaden för bygglovet 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.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 108

Dnr MB2016-154

LOMMA 32:64, Östra Almgatan 1. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage/förråd samt uppförande av mur**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus/kedjehus i form av ett vidhängande garage/förråd om 32 kvm läggs till byggnadsdel i väster. Denna tillbyggnad får en fasadbeklädnad med ljusbeige puts (samma kulör som befintlig fog) mot norr och söder, medan fasad mot väster kläs med gult tegel lika befintligt alternativt slammat tegel i samma kulör som befintligt tegel. Taket kläs mot norr med röda tegelpannor lika befintliga, och mot söder med svart papp lika befintlig. Garageport utförs i ofärgad ek och fönsterpartier i vitmålat trä. Som en förlängning av fasad mot väster uppförs en mur med en längd om 3,9 meter. Muren, liksom tillbyggnaden, avses uppföras 2,0 meter från fastighetsgräns.

Förutsättningar

Lomma 32:64 är belägen inom detaljplanelagt område. För området gäller detaljplan 01/02, lagakraftvunnen 2001-05-25.

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

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 108 (forts)

Dnr MB2016-154

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.

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 2 kap 6 § första stycket PBL skall bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och till intresset av en god helhetsverkan. Enligt samma lag-rum 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. Detsamma gäller för murar.

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

Enligt 8 kap 2 § första stycket PBL skall kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid tillbyggnad uppfylls i fråga om tillbyggnaden.

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 detaljplan 01/02 får korsprickad mark endast bebyggas med uthus, förråd, garage och liknande komplementbyggnader. Högst 50 kvm av respektive tomt-plats får bebyggas med komplementbyggnader.

Högsta totalhöjd för sammanhängande kedjehusbebyggelse är för mellanliggande bostadsdelar (byggnadskropp som innefattar entré) 4,5 meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 108 (forts)

Dnr MB2016-154

Taklutning för sammanhängande kedjehusbebyggelse ska mot norr vara 40 grader och mot söder 10 grader.

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

Fastigheten ingår i ett område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram för Lomma tätort. Byggnaden på Lomma 32:64 ingår i en radhuslänga som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd bebyggelse. Radhusen är enligt kulturmiljöprogrammet av hög arkitektonisk kvalitet. De har tydlig 1940-talskaraktär och är dessutom mycket välbevarade. Ur kulturhistorisk synvinkel är det viktigt att radhusen bevaras för framtiden och att deras karaktär bibehålls. Ändringar ska därför utföras med särskild varsamhet och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Inga tillbyggnader bör uppföras.

Grannegodkännande

Godkännande av åtgärden har via sökanden inkommit från ägaren till Lomma 32:65.

Kommunikation med sökanden

Eftersom tillbyggnaden/garaget överskrider den totalhöjd detaljplanen föreskriver, och det därför inte är säkert att bygglov kan beviljas, har sökanden beretts tillfälle att yttra sig.

Inget yttrande har inkommit till byggenheten.

Byggenhetens bedömning

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

Enligt gällande detaljplan är den yta där aktuell tillbyggnad avses uppföras korsprickad, och alltså avsedd för uthus, förråd, garage och liknande komplementbyggnader. Den korsprickade marken ligger i direkt anslutning till kedjehusbebyggelsen, vilket får tolkas som att t.ex. ett garage, som i det här fallet, kan uppföras som en tillbyggnad, och inte bara som en fristående komplementbyggnad. Byggenheten gör också bedömningen att en tillbyggnad här blir en naturlig förlängning av den befintliga kedjehusbebyggelsen, och därmed bättre anpassad till denna än en fristående byggnad skulle vara.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 108 (forts)

Dnr MB2016-154

Enligt kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort bör inga tillbyggnader uppföras i anslutning till radhusen/kedjehusen längs Östra Almgatan. Dock finns det enligt detaljplanen en byggrätt där föreslagen tillbyggnad är tänkt att placeras, och de 50 kvm som får bebyggas med uthus, förråd, garage och liknande komplementbyggnader överskrids med det inlämnade förslaget inte. Byggenheten bedömer att en tillbyggnad på denna plats, om varsamt utförd och väl anpassad till kedjehusen, kan godtas.

Den aktuella tillbyggnaden kommer enligt inlämnat förslag att mot söder och norr ha en fasadbeklädnad av ljusbeige puts, och mot väster tegel alternativt slammat tegel i samma gula kulör som befintligt 40-talstegel. Enligt kulturmiljöprogrammet ska ursprungliga material och ursprunglig färgsättning vara vägledande vid eventuella ändringar. Det ursprungliga teglet härrör som nämnts ovan från 1940-talet, då kedjehusen uppfördes. Detta tegel är av god kvalitet och har åldrats vackert, och att uppföra föreslagen tillbyggnad i samma eller snarlikt tegel hade varit att föredra. Att finna tegel av samma typ eller kvalitet är i dag svårt, och puts eller slammat tegel kan därför vara ett rimligt alternativ. Att en tillbyggnad, så länge den är väl anpassad, bryter av något mot det ursprungliga kan också vara ett arkitektoniskt inslag som vittnar om historien, och som samtidigt berättar att något nytt har tillkommit. Byggenheten gör i det här fallet bedömningen att puts och slammat tegel är nöjaktiga alternativ till originalteget från 40-talet.

Enligt Lomma kommuns riktlinjer ska plank och murar över 1,8 meter normalt aldrig tillåtas. Den mur som här är aktuell har en höjd om 2,155 meter. Muren i fråga tar vid där taket på tillbyggnaden slutar, och blir därmed en direkt förlängning av fasaden snarare än en separat mur. Murens föreslagna höjd bidrar till att helhetsintrycket förstärks, medan en mur med höjden 1,8 meter inte på samma sätt skulle samspela med fasaden. Muren står dessutom indragen 2,0 meter på tomten. Byggenheten bedömer mot bakgrund av ovanstående att murens höjd kan anses godtagbar.

Tillbyggnaden har anpassats till befintlig kedjehusbebyggelse i fråga om takmaterial (röda tegelpannor mot norr och svart papp mot söder), skala, proportioner och karaktär. Tillbyggnaden har samma taklutning som övrig sammanhängande bebyggelse; 40 grader mot norr och 10 grader mot söder. Den är något lägre än den byggnadskropp med vilken den byggs samman, och blir därmed underordnad denna. Dock uppgår tillbyggnadens totalhöjd till 3,85 meter, medan detaljplanen föreskriver en totalhöjd om högst 3,0 meter för uthus, förråd, garage och liknande komplementbyggnader. Totalhöjden överskrids därmed med 0,85 meter,

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 108 (forts)

Dnr MB2016-154

vilket motsvarar 28,3 %. Även om tillbyggnaden är bättre anpassad till kedjehusbebyggelsen än vad en byggnad med platt tak eller med annan taklutning skulle vara, strider den mot detaljplanen. Byggenheten finner att avvikelserna är så omfattande att den ej kan hänföras till en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL. Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 98.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-07-18 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 98/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Regeringsrätten har i flera rättsfall uttalat att frågan om avvikelse från en detaljplan är att anse som liten bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Totalhöjden på tillbyggnaden överskrider visserligen med 0,85 meter, vilket motsvarar 28,3 %. Tillbyggnaden är dock betydligt bättre anpassad till kedjehusbebyggelsen än vad en byggnad med platt tak eller med annan taklutning skulle vara. Taknocken är inte placerad på mitten av taken, som brukligt, utan är förskjuten mot den ena fasaden så att taklutningen på större delen av taken är låg, som den skulle ha varit med en tillfullo planlig utformning. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avvikelserna är att hänföra till en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

Ärendet återremitteras därför till byggenheten för fortsatt handläggning.

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 109

Dnr MB2016-826

LOMMA 30:35, Bredgatan 12. Ansökan om bygglov för utvändig ändring**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser utvändig ändring i form av insättning av nytt takfönster i samband med byte av taktäckning. Enligt ansökan placeras takfönstret på det västra takfallet som vetter mot gatan. Takfönstrets ungefärliga mått är 1180 x 1140 mm. Bytet av taktäckningen avses ske i samma material och kulör som befintligt och är således inte lovpliktigt.

Förutsättningar

Lomma 30:35 är belägen inom detaljplanlagt 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 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 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.

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

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 109 (forts)

Dnr MB2016-826

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

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

Fastigheten Lomma 30:35 är belägen inom område som utpekats i kulturmiljöprogrammet för Lomma tätort. Huvudbyggnaden på fastigheten Lomma 30:35 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse. I programmet anförts bl.a:

”Bebyggelsen utmed Bredgatan är en miljö med kulturvärden att värna om. Enhetligheten i bebyggelsens placering och täthet är ett viktigt karaktärsdrag. (...) För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet. (...) Takkupor mot gata bör vara begränsade i storlek för att inte rubba byggnadens volym, och takfönster mot gatan bör undvikas.”

Kommunikation

Resultatet av granskningen kommuniceras med sökanden i granskningsbrev daterat 2016-06-29.

Yttrande från sökande inkommet 2016-07-12.

Sökanden har i mail 2016-07-15 framfört önskan om att få bygglovsansökan prövad.

Byggenhetens bedömning

Enligt reglerna i 9 kap 2 §, PBL, krävs bygglov för utvändig ändring.

Då takbytet avses ske i samma material och kulör som befintligt bedöms denna åtgärd inte vara bygglovpliktig.

Byggenheten har verkställt utredning i fråga om åtgärdens överensstämmelse med kraven i de rättsregler som nämnts ovan. Åtgärden som bygglovsansökan avser strider inte mot detaljplanen.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun, åtgärdsprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2005-11-24, är framtaget i syfte att vara ett tolkningsunderlag för hur reglerna i PBL avseende utformning, lämplighet och varsamhet skall bedömas i bygglovsprocessen.

Forts

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2016-08-30

MBN § 109 (forts)

Dnr MB2016-826

Enligt 2 kap 6 §, 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. Då det i kulturmiljöprogrammet anføres att takfönster mot gata bör undvikas, uppfyller åtgärden inte kulturmiljöprogrammets intentioner och därmed inte de rättsregler avseende varsamhet i 2 kap 6 § PBL. Förutsättningar för att bevilja bygglov saknas därmed.

Efter besök och dokumentation på plats 2016-08-08 har det framkommit att takfönster inte förekommer i någon större utsträckning längs med Bredgatan.

Med hänsyn härtill saknas förutsättningar att medge lov i enlighet med ansökan. Ansökan bör därför avslås.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2016-08-16, § 99.

Beslutsunderlag

- Skrivelse 2016-08-09 från byggenheten
- Protokoll från arbetsutskottet, § 99/16

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 8 kap 13 och 17 §§, 9 kap 20 och 30 §§, PBL, avslås ansökan om utvändigt ändring i form av tillkommande takfönster med hänvisning till att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap 6 §, PBL.

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

Utdragsbestyrkande