

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2023-02-07

Plats	Matsalen, Fladängskolan i Lomma	
Tid	Tisdagen den 7 februari 2023, kl. 18.30-20.20	
Beslutande	Jens Thystrup (M) ordförande Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande Lennart Nilsson (S) 2:e vice ordförande Carl Hammarström (M) ledamot Leif Lindblad (M) ledamot Bo Gunnarsson (C) ledamot Mattias Olsson (L) ledamot Karsten Bringmark (S) ledamot Peter Holmbeck (FB) ledamot Jonas Olsson (SD) ledamot Cecilia Wittrock Lindoff (M) tjänstgörande ersättare	
Övriga deltagare	Lisbeth Bergarn (M) ersättare Janeric Seidegård (M) ersättare Alexandru Contis (M) ersättare Ronny Kalmhoff (M) ersättare Tomas Johansson (C) ersättare Carl-Axel Nordin (L) ersättare Nancy Ressassi (S) ersättare Lena Hörgren (S) ersättare Magnus Lundegård (FB) ersättare Patrik Hult (SD) ersättare Jennie Raneke, nämndsekreterare Helene Blom, tillförordnad förvaltningschef, del av § 4, §§ 5-23 Johan Persson, tillförordnad miljö- och byggchef Jacob Thollonen, teamledare byggenheten Roger Jönsson, planchef §§ 4-11	
Utses att justera	Lennart Nilsson	
Justeringens plats och tid	Digital justering, 2023-02-14	Paragraf 4-23
Underskrifter	Sekreterare Jennie Raneke Ordförande Jens Thystrup Justerande Lennart Nilsson	
Justerare		Utdragsbestyrkande
Protokollet har justerats digitalt		

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2023-02-07

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-02-07

Paragrafer 4-23

Datum när anslaget 2023-02-16

sätts upp

Datum när anslaget 2023-03-10

tas ned

Förvaringsplats för
protokollet Kommunhuset i Lomma

Underskrift Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2023-02-07

MBN § 4

Dnr MB23-1

Information**Ärendebeskrivning**

Tillförordnad miljö- och byggchef Johan Persson informerar om

- månadsuppföljning
- årshjul
- nämndsutbildningar
- målarbete under 2023
- aktuella ärenden
- verksamhetsplan samhällsbyggnadsförvaltningen

Teamledare byggenheten Jacob Thollonen informerar om aktuella rättsfall.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 5

Dnr MB23-2

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

Redovisning av skrivelser/meddelanden, arbetsutskottets protokoll 2023-01-24 samt delegationsbeslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2023-01-25
- Redovisning av delegationsbeslut MBN 2022-12-02 – 2023-01-24
- Redovisning av delegationsbeslut enligt lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag 2022-12-02 – 2023-01-24

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

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

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 6

Dnr MB23-26

Indexjustering av handläggningskostnad per timme och avgifter enligt bygglovstaxa och taxor enligt miljöbalken och livsmedelslagen**Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige har under 2022 antagit taxa för bygglov i Lomma kommun. Enligt taxan bemyndigas miljö-och byggnadsnämnden att varje kalenderår (avgiftsår) besluta att höja de i denna taxa antagna fasta avgifterna, samt handläggningskostnaden per timme, med den procentsats som anges för det innevarande kalenderåret i den version av Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som finns publicerad på SKR:s hemsida i oktober månad. Utgångspunkt för indexuppräkningsen är oktober månad 2022.

Förvaltningen föreslår därför att taxan indexjusteras enligt ovanstående och att nya avgifter gäller från och med den 1 mars 2023. Förvaltningen föreslår även att delegation ges till miljö-och byggchefen att besluta i fråga om indexjusteringar av avgifterna framöver.

Bakgrund/Analys

Miljö-och byggnadsnämnden fullgör kommunens uppgifter plan-och bygglagen, miljöbalken, alkohollagen, lagen om receptfria läkemedel, lag om tobak och liknande produkter och livsmedelslagen. Taxan för prövning, tillsyn och kontroll enligt miljöbalken, strålskyddslagstiftningen och livsmedelslagstiftningen baseras på timkostnad och kommer därmed att räknas upp.

Kommunfullmäktige i Lomma kommun beslutade den 2 juni 2022 §51 att anta ny taxa för bygglovsärenden. Den nya bygglovstaxan anger avgifter för olika bygglovsärenden som baseras på tidsuppskattningar i varje enskilt ärende och multipliceras med timtaxa, därför kommer samtliga avgifter att räknas upp, se bilaga 1.

För att handläggningskostnaden per timme ska följa kommunens kostnadsutveckling kan en årlig indexuppräkningsen göras av exempelvis taxor enligt miljöbalken, livsmedelslagen och PBL. Indexuppräkningsen kan enbart göras utan nytt beslut i kommunfullmäktige om beslutet om respektive taxa stödjer sådan indexuppräkningsen vilket dagens gällande taxor gör.

PKV lämpligt index för kommunala taxor

Vid indexjustering bör det index väljas som bäst återspeglar kostnadsförändringar för aktuell verksamhet. Det förekommer att man använder förändringen av konsumentprisindex, KPI, för att indexjustera avgifter i kommunala taxor. Detta bedöms som mindre lämpligt eftersom KPI mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen i Sverige.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Utvecklingen av kommunernas kostnader skiljer sig typiskt sett från den allmänna prisutvecklingen och därför publicerar Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) sedan ett antal år ett prisindex för kommunal verksamhet, PKV.

Indexet är avsett att användas av kommunerna som underlag vid beräkning av kostnadernas utveckling i fasta löner och priser. PKV tas fram genom att priserna för löner, material och tjänster samt köpt verksamhet viktas till ett genomsnittligt pris. PKV är därför mer lämpligt än KPI som grund för indexjustering av avgifter i kommunala taxor.

PKV för oktober månad 2022 har fastställts till 3,7% och 2023 till 6 %.
Handläggningskostnaden per timme ökar därmed från 2022 års avgift: 1221 kr till 1248 kr för 2023. Förvaltningen föreslår att bygglovstaxan samt taxorna enligt miljöbalken och livsmedelslagstiftningen indexjusteras i enlighet med detta.

Samråd

I samband med ärendets beredning har samråd skett internt inom samhällsbyggnadsförvaltningen och med kommunledningsförvaltningen.

Barnkonsekvensanalys

Då ärendet inte berör barn har ingen barnkonsekvensanalys genomförts i samband med ärendets beredning.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 2.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2023-01-15
- Protokoll från arbetsutskottet, § 2/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar:
- att indexjustera handläggningskostnad per timme till 1248 kr för samtliga taxor som lyder under nämndens ansvarsområde samt antagna avgifter i bygglovstaxa enligt Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) för ärenden inkomna från och med 1 mars 2023.
- att delegera till Miljö-och byggchefen att besluta om indexjustering av taxor för ovanstående.

./. Bilaga

Taxa för bygglov i Lomma kommun

Antagandehandling inför MBN 2023-02-07

Taxebestämmelser

Inledande bestämmelser

Denna taxa med avgifter för handläggning, prövning m.m. enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL är beslutad med stöd av 12 kap. 8, 9 samt 10 §§ PBL.

Taxan tillämpas för Miljö- och byggnadsnämndens handläggning av ärenden etc. enligt PBL i den utsträckning som närmare föreskrivs i det nedanstående.

Nedan angivna bestämmelser ingår tillsammans med taxetabeller A1-A19 och tidsuppskattningar i kommunens beslut att anta taxan.

Avgift enligt tabell

Avgiften för handläggningen av en ansökan avseende en viss ärendetyp framgår av taxetabell A1-A19. Med ärendetyp avses typ av besked, beslut eller handläggning.

Mervärdesskatt

I det fall mervärdesskatt ska belasta avgiften tillkommer denna.

I vilka fall mervärdesskatt ska tas ut framgår av gällande mervärdesskattelagstiftning.

Handläggningskostnad per timme

Handläggningskostnaden per timme är 1248 kronor år 2023.

Tillämplig taxa

Avgiften tas ut enligt den taxa som gäller när ärendet inkommer.

Om ett ärende påbörjats men inte avslutats före antagandet av denna taxa, har miljö- och byggnadsnämnden rätt att tillämpa den nya taxan i ärendet om det innebär en lägre avgift för den sökande.

Nedsättning av avgift vid tidigare beviljat gällande lov samt vid flera åtgärder

För en ansökan gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat, gällande lov, kan miljö- och byggnadsnämnden om det är motiverat med avseende på arbetsinsatsen, reducera avgiften med 25%, 50% eller 75%.

Vid ärenden där flera åtgärder ingår kan miljö- och byggnadsnämnden om det är motiverat med avseende på arbetsinsatsen, reducera avgiften för den eller de, enligt taxatabellen, minst tidskrävande åtgärden eller åtgärderna till 25%, 50% eller 75%.

Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Vid ansökan om ett tidsbegränsat bygglov eller om ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär tas samma avgift ut som för ett permanent bygglov för motsvarande åtgärd.

Timdebitering

För ärendetyper där en genomsnittlig kostnad inte är möjlig att bestämma, anges "Timdebitering" i tillämplig taxetabell. Avgiften beräknas i detta fall genom att tillämplig handläggningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet.

Tidsersättning

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar byggnadsnämnden om skälig avgift grundad på tidsersättning.

Ärenden som inte kan hänföras till ärendetyp

Om ett ärende inte kan hänföras till en ärendetyp enligt taxetabell A1-A19 utgår avgift grundad på kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet. Avgiften beräknas i detta fall genom att tillämplig handlägningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet.

Avgift vid avslag, avskrivning och avvisning

Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås, avskrivs eller avvisas.

Om en ansökan avslås, avskrivs eller avvisas tas avgift ut för de handlägningsåtgärder enligt tillämplig tidsuppskattning som sammanlagt vidtagits i ärendet.

Ändring av taxan

Miljö-och byggnadsnämnden får för varje kalenderår besluta att justera de i denna taxa framtagna fasta avgifter och timavgifter med den procentsats för det innevarande kalenderåret i Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som finns publicerad på SKR:s hemsida i oktober månad. Utgångspunkt för indexuppräkningsindex är oktober månad 2022. Ändringar av taxan utöver indexuppräkningsindex beslutas av kommunfullmäktige.

Betalningsskyldighet och betalning av avgift

Avgift som tas med stöd av denna taxa ska enligt 12 kap. 11 § PBL betalas av den som är sökande eller har gjort anmälan i ärendet.

Avgift enligt denna taxa betalas mot faktura av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser, när denne tillställts miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Lomma kommun. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i räkning.

Avgift får tas ut i förskott.

Återbetalning av avgift

Avgift kan tas ut i förväg för kommunens handläggning i skedet efter lovbeslut. Om denna handläggning inte sker, kan den sökande begära avräkning av avgifter för åtgärder som miljö- och byggnadsnämnden inte har vidtagit. Avgift återbetalas för de handlägningsåtgärder enligt tillämplig tidsuppskattning som inte vidtagits i ärendet.

Återbetalning kan tidigast ske när lovet upphört att gälla.

Ränta utgår inte på belopp som återbetalas.

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 1 mars 2023

A Taxetabeller för lov, anmälan mm

A 1 Bygglov och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader

Ärendetyp			Avgift
A 1.1	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus	Planenligt	31 824 kr
A 1.2		Liten avvikelse	38 064 kr
A 1.3		Utanför planlagt område	38 064 kr
A 1.4	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder	Planenligt	29 328 kr
A 1.5		Liten avvikelse	34 320 kr
A 1.6		Utanför planlagt område	34 320 kr
A 1.7	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	18 096 kr
A 1.8		Liten avvikelse	20 592 kr
A 1.9		Utanför planlagt område	20 592 kr
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	9 360 kr
A 1.11		Liten avvikelse	11 856 kr
A 1.12		Utanför planlagt område	11 856 kr
A 1.13	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	18 096 kr
A 1.14		Liten avvikelse	20 592 kr
A 1.15		Utanför planlagt område	20 592 kr
A 1.16	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 856 kr
A 1.17		Liten avvikelse	14 352 kr
A 1.18		Utanför planlagt område	14 352 kr
A 1.19	Annan ändring, med tekniskt samråd	Planenligt	14 352 kr
A 1.20		Liten avvikelse	16 848 kr
A 1.21		Utanför planlagt område	16 848 kr
A 1.22	Annan ändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 488 kr
A 1.23		Liten avvikelse	9 984 kr
A 1.24		Utanför planlagt område	9 984 kr
A 1.25	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)		16224 kr

A 2 Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader

Ärendetyp			Avgift
A 2.1	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	23 088 kr
A 2.2		Liten avvikelse	28 080 kr
A 2.3		Utanför planlagt område	28 080 kr
A 2.4	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	16 848 kr
A 2.5		Liten avvikelse	21 840 kr
A 2.6		Utanför planlagt område	21 840 kr
A 2.7	Nybyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	46 800 kr
A 2.8		Liten avvikelse	53 040 kr
A 2.9		Utanför planlagt område	53 040 kr

A 2.10	Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	262 080 kr
A 2.11		Liten avvikelse	280 800 kr
A 2.12		Utanför planlagt område	280 800 kr
A 2.13	Nybyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	374 400 kr
A 2.14		Liten avvikelse	393 120 kr
A 2.15		Utanför planlagt område	393 120 kr
A 2.16	Tillbyggnad 0-50 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	19 344 kr
A 2.17		Liten avvikelse	21 840 kr
A 2.18		Utanför planlagt område	21 840 kr
A 2.19	Tillbyggnad 0-50 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	9 360 kr
A 2.20		Liten avvikelse	11 856 kr
A 2.21		Utanför planlagt område	11 856 kr
A 2.22	Tillbyggnad ≥51 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	21 840 kr
A 2.23		Liten avvikelse	26 832 kr
A 2.24		Utanför planlagt område	26 832 kr
A 2.25	Fasadändring, med tekniskt samråd	Planenligt	16 848 kr
A 2.26		Liten avvikelse	19 344 kr
A 2.27	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	9 360 kr
A 2.28		Liten avvikelse	11 856 kr
A 2.29	All övrig ändring, med tekniskt samråd	Planenligt	19 344 kr
A 2.30		Liten avvikelse	24 336 kr
A 2.31		Utanför planlagt område	24 336 kr
A 2.32	All övrig ändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 856 kr
A 2.33		Liten avvikelse	16 848 kr
A 2.34		Utanför planlagt område	16 848 kr

A 3 Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar

Ärendetyp		Avgift
A 3.1	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	6 864
A 3.2	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	9 360 kr
A 3.3	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på samma fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	624 kr
A 3.4	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på annan fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	1 248 kr

A 4 Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1

Ärendetyp		Avgift
A 4.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor	Timdebitering
A 4.2	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar	Timdebitering
A 4.3	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlar och bergtrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvsdrift	Timdebitering

A 4.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser	Timdebitering
A 4.5	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn	Timdebitering
A 4.6	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter	Timdebitering
A 4.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser	Timdebitering

A 5 Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)

Ärendetyp		Avgift
A 5.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt 13 104 kr
A 5.2		Liten avvikelse 15 600 kr
A 5.3		Utanför planlagt område 15 600 kr
A 5.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt 6 864 kr
A 5.5		Liten avvikelse 9 360 kr
A 5.6		Utanför planlagt område 9 360 kr
A 5.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt 13 104 kr
A 5.8		Liten avvikelse 15 600 kr
A 5.9		Utanför planlagt område 15 600 kr
A 5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt 6 864 kr
A 5.11		Liten avvikelse 9 360 kr
A 5.12		Utanför planlagt område 9 360 kr
A 5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt 6 864 kr
A 5.14		Liten avvikelse 9 360 kr
A 5.15		Utanför planlagt område 9 360 kr

A 6 Förlängning av tidsbegränsat bygglov

Ärendetyp		Avgift
A 6.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	6 864 kr

A 7 Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Ärendetyp		Avgift
A 7.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	6 864 kr

A 8 Anmälningsspliktiga åtgärder

Ärendetyp		Avgift
A 8.1	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	11 232 kr
A 8.2	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.3	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	11 232 kr

A 8.4	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.5	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, med tekniskt samråd	11 232 kr
A 8.6	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.7	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	11 232 kr
A 8.8	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.9	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	9 360 kr
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	3 120 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	12 480 kr
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	11 232 kr
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	11 232 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	4 992 kr
A 8.17	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	12 480 kr
A 8.18	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	4 992 kr
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	12 480 kr
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	3 744 kr
A 8.21	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 104 kr
A 8.22	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	6 864 kr
A 8.23	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	14 352 kr
A 8.24	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	6 864 kr
A 8.25	Ändring av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen så att den blir ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen	13 104 kr
A 8.26	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 1 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 104 kr

A 8.27	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st 1 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	5 616 kr
A 8.28	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 2 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 104 kr
A 8.29	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st 2 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	5 616 kr
A 8.30	Sådan anmälningspliktig inredning av ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4c § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 104 kr
A 8.31	Sådan anmälningspliktig inredning av ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4c § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	5 616 kr

A 9 Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder

Ärendetyp		Avgift
A 9.1	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	13 104 kr
A 9.2	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	8 112 kr

A 10 Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov

Ärendetyp		Avgift
A 10.1	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	13 104 kr
A 10.2	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	8 112 kr

A 11 Förhandsbesked

Ärendetyp		Avgift
A 11.1	Förhandsbesked	Inom planlagt område 11 856 kr
A 11.2		Utanför planlagt område 14 352 kr

A 12 Villkorsbesked

Ärendetyp		Avgift
A 12.1	Villkorsbesked	Timdebitering

A 13 Ingripandebesked

Ärendetyp		Avgift
A 13.1	Ingripandebesked	Timdebitering

A 14 Extra arbetsplatsbesök

Ärendetyp		Avgift
A 14.1	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	4 992 kr

A 15 Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)

Ärendetyp		Avgift
A 15.1	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A 15.2	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A 16 Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder

Ärendetyp		Avgift
A 16.1	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A 17 Avslag

Ärendetyp		Avgift
A 17.1	Avslag	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 18 Avskrivning

Ärendetyp		Avgift
A 18.1	Avskrivning	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 19 Avvisning

Ärendetyp		Avgift
A 19.1	Avvisning	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 1 Tidsuppskattning		Bygglov och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader											
Ärendetyp			Start av ärende	Bygglov-prövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 1.1	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus	Planenligt	0,5	8	0,5	4	2	4	4	2	0,5	25,5	31 824 kr
A 1.2		Liten avvikelse	0,5	13	0,5	4	2	4	4	2	0,5	30,5	38 064 kr
A 1.3		Utanför planlagt område	0,5	13	0,5	4	2	4	4	2	0,5	30,5	38 064 kr
A 1.4	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder	Planenligt	0,5	6	0,5	4	2	4	4	2	0,5	23,5	29 328 kr
A 1.5		Liten avvikelse	0,5	10	0,5	4	2	4	4	2	0,5	27,5	34 320 kr
A 1.6		Utanför planlagt område	0,5	10	0,5	4	2	4	4	2	0,5	27,5	34 320 kr
A 1.7	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	6	0,5	1	1	2	2	1	0,5	14,5	18 096 kr
A 1.8		Liten avvikelse	0,5	8	0,5	1	1	2	2	1	0,5	16,5	20 592 kr
A 1.9		Utanför planlagt område	0,5	8	0,5	1	1	2	2	1	0,5	16,5	20 592 kr
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 1.11		Liten avvikelse	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 1.12		Utanför planlagt område	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 1.13	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	6	0,5	1	1	2	2	1	0,5	14,5	18 096 kr
A 1.14		Liten avvikelse	0,5	8	0,5	1	1	2	2	1	0,5	16,5	20 592 kr
A 1.15		Utanför planlagt område	0,5	8	0,5	1	1	2	2	1	0,5	16,5	20 592 kr
A 1.16	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 1.17		Liten avvikelse	0,5	8	0,5		1			1	0,5	11,5	14 352 kr
A 1.18		Utanför planlagt område	0,5	8	0,5		1			1	0,5	11,5	14 352 kr
A 1.19	Annan ändring, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	3	0,5	1	1	2	2	1	0,5	11,5	14 352 kr
A 1.20		Liten avvikelse	0,5	5	0,5	1	1	2	2	1	0,5	13,5	16 848 kr
A 1.21		Utanför planlagt område	0,5	5	0,5	1	1	2	2	1	0,5	13,5	16 848 kr
A 1.22	Annan ändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	3	0,5		0,5			1	0,5	6	7 488 kr
A 1.23		Liten avvikelse	0,5	5	0,5		0,5			1	0,5	8	9 984 kr
A 1.24		Utanför planlagt område	0,5	5	0,5		0,5			1	0,5	8	9 984 kr
A 1.25	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)			3	0,5	2	2	2	2	1	0,5	13	16 224 kr

A 2 Tidsuppskattning Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader													
Ärendetyp			Start av ärende	Bygglov-prövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 2.1	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	10	0,5	1	1	2	2	1	0,5	18,5	23 088 kr
A 2.2		Liten avvikelse	0,5	14	0,5	1	1	2	2	1	0,5	22,5	28 080 kr
A 2.3		Utanför planlagt område	0,5	14	0,5	1	1	2	2	1	0,5	22,5	28 080 kr
A 2.4	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	10	0,5		1			1	0,5	13,5	16 848 kr
A 2.5		Liten avvikelse	0,5	14	0,5		1			1	0,5	17,5	21 840 kr
A 2.6		Utanför planlagt område	0,5	14	0,5		1			1	0,5	17,5	21 840 kr
A 2.7	Nybyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	0,5	20	0,5	4	2	4	4	2	0,5	37,5	46 800 kr
A 2.8		Liten avvikelse	0,5	25	0,5	4	2	4	4	2	0,5	42,5	53 040 kr
A 2.9		Utanför planlagt område	0,5	25	0,5	4	2	4	4	2	0,5	42,5	53 040 kr
A 2.10	Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	3	105	3	24	12	24	24	12	3	210	262 080 kr
A 2.11		Liten avvikelse	3	120	3	24	12	24	24	12	3	225	280 800 kr
A 2.12		Utanför planlagt område	3	120	3	24	12	24	24	12	3	225	280 800 kr
A 2.13	Nybyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	3	195	3	24	12	24	24	12	3	300	374 400 kr
A 2.14		Liten avvikelse	3	210	3	24	12	24	24	12	3	315	393 120 kr
A 2.15		Utanför planlagt område	3	210	3	24	12	24	24	12	3	315	393 120 kr
A 2.16	Tillbyggnad 0-50 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	4	0,5	2	2	2	2	2	0,5	15,5	19 344 kr
A 2.17		Liten avvikelse	0,5	6	0,5	2	2	2	2	2	0,5	17,5	21 840 kr
A 2.18		Utanför planlagt område	0,5	6	0,5	2	2	2	2	2	0,5	17,5	21 840 kr
A 2.19	Tillbyggnad 0-50 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 2.20		Liten avvikelse	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 2.21		Utanför planlagt område	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 2.22	Tillbyggnad ≥51 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	0,5	6	0,5	2	2	2	2	2	0,5	17,5	21 840 kr
A 2.23		Liten avvikelse	0,5	10	0,5	2	2	2	2	2	0,5	21,5	26 832 kr
A 2.24		Utanför planlagt område	0,5	10	0,5	2	2	2	2	2	0,5	21,5	26 832 kr
A 2.25	Fasadändring, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	4	0,5	2	1	2	2	1	0,5	13,5	16 848 kr
A 2.26		Liten avvikelse	0,5	6	0,5	2	1	2	2	1	0,5	15,5	19 344 kr

A 2.27	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 2.28		Liten avvikelse	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 2.29	All övrig ändring, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	6	0,5	2	1	2	2	1	0,5	15,5	19 344 kr
A 2.30		Liten avvikelse	0,5	10	0,5	2	1	2	2	1	0,5	19,5	24 336 kr
A 2.31		Utanför planlagt område	0,5	10	0,5	2	1	2	2	1	0,5	19,5	24 336 kr
A 2.32	All övrig ändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	6	0,5		1			1	0,5	9,5	11 856 kr
A 2.33		Liten avvikelse	0,5	10	0,5		1			1	0,5	13,5	16 848 kr
A 2.34		Utanför planlagt område	0,5	10	0,5		1			1	0,5	13,5	16 848 kr

A 3 Tidsuppskattning**Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar**

Ärendetyp		Start av ärende	Bygglov-prövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 3.1	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	0,5	2	0,5		1			1	0,5	5,5	6 864 kr
A 3.2	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 3.3	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på samma fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	0	0,5	0		0			0	0	0,5	624 kr
A 3.4	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på annan fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	0	0,5	0,5		0			0	0	1	1 248 kr

A 4 Tidsuppskattning**Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1**

Ärendetyp		Avgift
A 4.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor	Timdebitering
A 4.2	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar	Timdebitering
A 4.3	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvsdrift	Timdebitering
A 4.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser	Timdebitering
A 4.5	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn	Timdebitering
A 4.6	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter	Timdebitering
A 4.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser	Timdebitering

A 5 Tidsuppskattning Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)													
Ärendetyp			Start av ärende	Bygglov-prövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 5.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	2	0,5	1	1	2	2	1	0,5	10,5	13 104 kr
A 5.2		Liten avvikelse	0,5	4	0,5	1	1	2	2	1	0,5	12,5	15 600 kr
A 5.3		Utanför planlagt område	0,5	4	0,5	1	1	2	2	1	0,5	12,5	15 600 kr
A 5.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	2	0,5		1			1	0,5	5,5	6 864 kr
A 5.5		Liten avvikelse	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 5.6		Utanför planlagt område	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 5.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	0,5	2	0,5	1	1	2	2	1	0,5	10,5	13 104 kr
A 5.8		Liten avvikelse	0,5	4	0,5	1	1	2	2	1	0,5	12,5	15 600 kr
A 5.9		Utanför planlagt område	0,5	4	0,5	1	1	2	2	1	0,5	12,5	15 600 kr
A 5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	0,5	2	0,5		1			1	0,5	5,5	6 864 kr
A 5.11		Liten avvikelse	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 5.12		Utanför planlagt område	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	0,5	2	0,5		1			1	0,5	5,5	6 864 kr
A 5.14		Liten avvikelse	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr
A 5.15		Utanför planlagt område	0,5	4	0,5		1			1	0,5	7,5	9 360 kr

A 6 Tidsuppskattning Förlängning av tidsbegränsat bygglov							
Ärendetyp		Start av ärende	Lovprövning	Expediering och kungörelse	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 6.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	0,5	4	0,5	0,5	5,5	6 864 kr

A 7 Tidsuppskattning Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär							
Ärendetyp		Start av ärende	Lovprövning	Expediering och kungörelse	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 7.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	0,5	4	0,5	0,5	5,5	6 864 kr

A 8		Tidsuppskattning										
		Anmälningspliktiga åtgärder										
Ärendetyp		Start av ärende	Handläggning av anmälan	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 8.1	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.2	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.3	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan-och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.4	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan-och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.5	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.6	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.7	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.8	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.9	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	0,5	0,5		2	0,5	2	1	0,5	0,5	7,5	9 360 kr
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	0,5	0,5			0,5			0,5	0,5	2,5	3 120 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	0,5	2		3	0,5	2	1	0,5	0,5	10	12 480 kr

A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	0,5	2		2	0,5	2	1	0,5	0,5	9	11 232 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	0,5	2			0,5			0,5	0,5	4	4 992 kr
A 8.17	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	0,5	2		3	0,5	2	1	0,5	0,5	10	12 480 kr
A 8.18	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	0,5	2			0,5			0,5	0,5	4	4 992 kr
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	0,5	2		3	0,5	2	1	0,5	0,5	10	12 480 kr
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	0,5	1			0,5			0,5	0,5	3	3 744 kr
A 8.21	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	0,5	3		1	1	2	2	0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 8.22	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	0,5	3			1			0,5	0,5	5,5	6 864 kr
A 8.23	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	0,5	3		2	1	2	2	0,5	0,5	11,5	14 352 kr
A 8.24	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	0,5	3			1			0,5	0,5	5,5	6 864 kr
A 8.25	Ändring av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen så att den blir ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen	0,5	2		2	1	2	2	0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 8.26	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 1 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	0,5	2		2	1	2	2	0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 8.27	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 1 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	0,5	2			1			0,5	0,5	4,5	5 616 kr
A 8.28	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 2 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	0,5	2		2	1	2	2	0,5	0,5	10,5	13 104 kr

A 8.29	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st 2 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	0,5	2			1			0,5	0,5	4,5	5 616 kr
A 8.30	Sådan anmälningspliktig inredning av ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4c § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	0,5	2		2	1	2	2	0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 8.31	Sådan anmälningspliktig inredning av ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4c § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	0,5	2			1			0,5	0,5	4,5	5 616 kr

A 9 Tidsuppskattning												
Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder												
Ärendetyp		Start av ärende	Lovprövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 9.1	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	0,5	4	0,5	2	0,5	2		0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 9.2	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	0,5	4	0,5		0,5			0,5	0,5	6,5	8 112 kr

A 10 Tidsuppskattning												
Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov												
Ärendetyp		Start av ärende	Lovprövning	Expediering och kungörelse	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbets-platsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 10.1	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	0,5	4	0,5	2	0,5	2		0,5	0,5	10,5	13 104 kr
A 10.2	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	0,5	4	0,5		0,5			0,5	0,5	6,5	8 112 kr

A 11 Tidsuppskattning		Förhandsbesked						
Ärendetyp			Start av ärende	Prövning av ansökan	Expediering och kungörelse	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 11.1	Förhandsbesked	Inom planlagt område	0,5	8	0,5	0,5	9,5	11 856 kr
A 11.2		Utanför planlagt område	0,5	10	0,5	0,5	11,5	14 352 kr

A 12 Tidsuppskattning		Villkorsbesked	
Ärendetyp		Avgift	
A 12.1	Villkorsbesked	Timdebitering	

A 13 Tidsuppskattning		Ingripandebesked	
Ärendetyp		Avgift	
A 13.1	Ingripandebesked	Timdebitering	

A 14	Tidsuppskattning			
	Extra arbetsplatsbesök			
Ärendetyp		Utförande	Summa tid	Avgift
A 14.1	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	4	4	4 992 kr

A 15	Tidsuppskattning Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)	
Ärendetyp		Avgift
A 15.1	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A 15.2	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A 16	Tidsuppskattning Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	
Ärendetyp		Avgift
A 16.1	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A 17	Tidsuppskattning Avslag	
Ärendetyp		Avgift
A 17.1	Avslag	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 18	Tidsuppskattning Avskrivning	
Ärendetyp		Avgift
A 18.1	Avskrivning	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp
A 19	Tidsuppskattning Avvisning	
Ärendetyp		Avgift
A 19.1	Avvisning	Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

MBN § 7

Dnr MB22-1250

Remissvar gällande detaljplan för del av BJÄRRED 9:1 m.fl. i Bjärred, Lomma kommun (Bjärreds vångar, etapp 1)**Ärendebeskrivning**

Förslag till detaljplan för del av Bjärred 9:1 m.fl. i Bjärred är ute på samråd. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder, centrum, vårdboende, parkering, teknisk anläggning, gatumark och natur inom planområdet. Visionen är att området ska utgöra en förebild för hållbar samhällsutveckling.

Samrådstiden löpte mellan 25 november 2022 till 22 december 2022. Begäran om uppskov har skickats till Samhällsbyggnadsförvaltningen den 28 november 2022. Begäran har beviljats tills det att protokoll efter Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde den 7 februari 2023 har justerats. Handläggare för ärendet har begärt att ta del av remissyttrande till MBN AU som information.

Byggenhetens bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för att hantera de bygglovspliktiga åtgärder som följer av genomförandet av detaljplanen. Det ligger även inom nämndens ansvarsområde att hantera eventuella tillsynsärenden och efterlevnaden av detaljplanens bestämmelser. För att nämnden ska kunna hantera ärenden och för att problematik inte ska uppkomma till följd av oklarheter är det av vikt att detaljplanens bestämmelser är hanterbara och i överrensstämmelse med tillämpliga handläggningsprocesser. Det ankommer dock inte på nämnden att i detta skede granska planområdets tillkomst, inriktning, visioner, bakgrund eller den i planen reglerade gestaltningen av byggnader, mark eller gator.

Miljö- och byggnadsnämnden vill framföra följande angående i detaljplanekartan angivna bestämmelser:

P₁ Bör ändras så att bestämmelsen inte relaterar till 25 % av fasadlängd utan snarare till area.

P₂ Bör ändras så att det relaterar till innetakhöjd och inte enbart takhöjd.

P₃ Bör förtydligas så att det framgår vad det innebär med en höjd av lägst 3,6 meter. Sannolikt bör det ändras så att balkonger under en höjd från marken av 3,6 meter ej får kraga ut men balkonger över denna höjd får kraga ut max 1 meter.

Korsmarkerad mark:

Förtydliga om parkeringsförbudet gäller all korsmarkerad mark. I planen finns korsmarkerad mark som inte är markerad med Ej parkering?

Nämnden vill här även framföra att parkering för variationsnedsatta ka kunna anläggas 25 meter från målpunkter. Ej parkering på korsmarkerad mark kan innebära ett hinder mot detta och bör ses över i planen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Vid Odlingsvångarna (områdesbenämning i planen) finns mark markerad med kors ut mot gata. Denna mark kan enligt bestämmelsen försees med miljöhus och förråd. Om detta inte ska vara avsikten bör detta regleras i planbestämmelse.

b₂ I planbestämmelsen anges det att 25 % av marken ska vara genomsläpplig. Det bör förtydligas om denna bestämmelse avser endast med b₂ markerad mark eller andra områden.

I plangenomförandebeskrivningen på sidan 42 framgår att det ska ges möjlighet till bl.a. reparationslokaler. Detta syns ej genom planbestämmelser. Om detta ska kunna genomföras kan det vara av vikt att planbestämmelserna ge möjlighet för det.

Miljö- och byggnadsnämnden vill även framföra vissa synpunkter avseende vad som i plangenomförandet anges om bilpool. Parkeringsnorm är reglerad och i vissa delar är också antalet parkeringsplatser reglerade genom att bilpoolsplats anges. Nämnden vill här, av erfarenhet från Lomma Hamn, framföra att det inte finns någon garanti för att en bilpool består över tid. Om eller när en bilpool upphör kommer antalet bilar som gör anspråk på parkeringsplatser öka. P-normen har inte tagit hänsyn till detta och nämnden vill därför flagga för eventuell framtida problematik.

Miljöenhetsens bedömning

Luftkvalitet

Där det står beskrivet om gaturumsmätningar kan det vara bra att förtydliga att detta gäller inom samverkansområdet/Skåne, inte inom kommunen. Det går att hänvisa till 2021 års-rapport också istället för 2020.

Dagvattenhantering

Det står att ansvarsförhållanden mellan VA SYD och Lomma kommun ska studeras närmare i den förprojektering som avses tas fram innan granskningsskedet.

Dagvattenutredningen bör visa hur dagvattenhanteringen ska lösas, så att det blir tydligt vad som gäller inom/utanför verksamhetsområdet med fördröjning och rening.

Buller

Eftersom ljudnivåerna ut mot Österleden och angränsande rondell blir relativt höga räcker det inte med den ljudisolering som normalt sett uppnås vid nybyggnad av bostäder för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för ljudnivå inomhus. De fasader där 60 dBA överskrids bedöms det att fasader, fönster och eventuella ventiler måste särskilt dimensioneras för att kunna dämpa bullret utifrån tillräckligt för att klara gällande riktvärden för ljudnivå inomhus.

Uteplatser bör vara placerade i riktning bort från vägen så att Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA inte överskrids eller kompletteras med en gemensam uteplats på en skyddad sidan. Riktvärdena för uteplats (Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA) uppfylls på innergårdarna, Miljöenheten bedömer vidare att det bör framgå att en del av denna yta ska vara avsedd plats för gemensamma uteplatser och inte enbart friyta. Detta för att säkerställa boendes tillgång till en uteplats där riktvärden inte överskrids.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 3.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljö- och byggavdelningen 2023-01-20
- Protokoll från arbetsutskottet, § 3/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden antar Miljö- och byggavdelningens förslag till yttrande som sitt eget med tillägg enligt följande:

Säkerställ att det finns möjlighet enligt planbestämmelserna uppföra miljöhus max femtio meter ifrån entré till flerbostadshusen. Detta då det enligt gällande regelverk anges att det är detta avstånd som bör uppfyllas.

Miljö- och byggnadsnämnden vill även framföra vissa synpunkter avseende vad som i plangenomförandet anges om bilpool. Parkeringsnorm är reglerad och i vissa delar är också antalet parkeringsplatser reglerade genom att bilpoolsplats anges. Nämnden vill här, av erfarenhet från Lomma Hamn, framföra att det inte finns någon garanti för att en bilpool består över tid. Om eller när en bilpool upphör kommer antalet bilar som gör anspråk på parkeringsplatser öka. Nämnden saknar möjlighet att genomföra tillsyn av att bilpooler bibehålls. Det är därför viktigt att planen är flexibel för att andra parkeringslösningar vid behov ska kunna tillskapas.

Parkeringsnormen i planområdet är anpassad efter ett lågt bilinnehav. Planen innefattar även en viss flexibilitet vad gäller utökning av våningsantal i de så kallade mobilitetshusen. Det innebär att det i efterhand kan utökas med fler p-platser i framtiden, om behov uppstår.

Nämnden vill även påpeka att den möjlighet att förse mobilitetshusen med ytterligare parkeringsvåningar inte anses vara en enkel lösning. Det finns risk för att de boende som drabbas av parkeringsbrist saknar rådighet och resurser för att genomföra sådana omfattande åtgärder.

Reservation

Lennart Nilsson (S) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

./ Bilaga A

Peter Holmbeck (FB) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

./ Bilaga B



Socialdemokraterna i Lomma kommun

Miljö och byggnadsnämnden 23-02-07 ärende 5

Reservation angående Bjärreds vångar, etapp ett.

Vi ser med tillfredsställelse på en vidare utveckling av Bjärred genom projektet Bjärreds vångar.

Det finns många hänsyn att ta när man utvecklar en ny detaljplan. Dessutom skall medborgarnas vilja återspeglas i detaljplanen.

Vi socialdemokrater vänder oss emot att det skall byggas höga hus på Bjärreds vångar.

Attnockhöjden skall vara 24 och 21 m på flera hus inom detaljplanen är inte någon inställning vi delar.

Vi hoppas att det kan ske en förändring under resans gång för att få ett Bjärred utan så höga hus.

Vi är medvetna om att det behövs byggas på höjden för att utnyttja marken på bästa sätt. Det måste ändå vara möjligt att anpassa detaljplanen så att lägre hus passar in och ändå utnyttja marken på bästa sätt.

Fjelie den 23-02-09

Lennart Nilsson (S)



2023-02-07

Reservation i Ärende 5: "Förslag till detaljplan för del 9:1 m.fl. i Bjärred. Lomma kommun (Bjärreds Vångar etapp 1)."

Vi i Fokus reserverar oss mot förslag av detaljplan framför allt på grund av dem allt för höga byggnadshöjderna som står.

-Det står enligt planerna och på kommunens hemsida: "att i etapp 1 är merparten av husen i två våningar, en del är tre- fyra våningar och endast två är i fem våningar. Höjderna regleras görs inom ramen för respektive detaljplan".

-Dessa (max)höjder som är gjorda enligt plankartan stämmer inte alls med våningar på husen som planeras byggas och stämmer inte alls med tanken att bibehålla bykänslan och karaktären som finns.

-Byggnadshöjden är alldeles för hög och kan inte sägas ta avstamp i den skala som finns på orterna idag, den maximala bygghöjden, nockhöjd, bör begränsas ned till 11m. Så max höjderna anser vi måste ner generellt.

-Detta gäller även Parkeringshus (mobilitetshus). Med en tillåten byggnadshöjd på hela 15 m är det ett mycket stadslikt element som inte alls passar in (inget liknande finns inom kommunen).

-Eventuella mobilitetshus bör vara betydligt lägre (max 7-8 meter) och en del kan vara under mark eller finnas i källarplan på husen.

Peter Holmbeck

Fokus Bjärred

MBN § 8

Dnr MB22-826

NN**Olovligt byggande, beslut om sanktionsavgift****Ärendebeskrivning**

Byggenheten har 2022-07-21 mottagit en anmälan om olovligt byggande på fastigheten NN.

Anmälan gör gällande att givet bygglov inte följts och att aktuell tillbyggnad gjorts högre än vad som lovgivits

Vid arbetsplatsbesök den 4 april 2022 har byggnadsinspektörerna kunnat konstatera avvikelsen. Avvikelsen utgörs av höjning av taknock med ca 10 cm.

Vid arbetsplatsbesöket har byggherren och kontrollansvarig informerats om avvikelsen.

Förutsättningar

Det 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. Detta enligt 11 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

NN är belägen inom detaljplanelagt område.

Det krävs det bygglov för bland annat tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas innan nämnden meddelat ett sådant samt har utfärdat startbesked. detta enligt 10 kap. 3 §

Kommunicering

Sökande har i skrivelse av den 21 oktober 2022 informerats gällande frågan eventuella sanktionsavgifter och möjligheten att undgå dessa genom rättelse innan nämndens beslut. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från sökande har inkommit.

*Bedömning**Fråga om sanktionsavgift*

Byggenheten har utrett frågor om sanktionsavgift för de åtgärder som bedömts lovpliktiga, det vill säga uppförande av tillbyggnad i form av höjning av tak.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. Detta enligt 11 kap. 51 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse i detta fall innebär att det attaket sänks till, i ärende MB-2022-69 lagd höjd.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

I det aktuella fallet har sanktionsavgiften beräknad till 38 157 kr.

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

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 2022-10-21 erhållit information om gällande regler och om att avgiften kunnat undgås om rättelse av det felaktigt utförda skett.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren påföras sanktionsavgift enligt följande: Fastighetsägaren NN, ska betala en sanktionsavgift på 38 157 för att åtgärden vidtagits innan byggnadsnämnden har gett startbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 4.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2022-11-01
- Protokoll från arbetsutskottet, § 4/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, ska betala en byggsanktionsavgift på 38 157 kr för att aktuell åtgärd vidtagits innan miljö- och byggnadsnämnden har gett startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL.

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas till kommunen inom två månader från det att ni tagit emot detta beslut. Betalning görs till kommunens bankgirokonto med nr 673-1236. Ange ärendenummer MB-2022-826 och ditt namn i meddelandet för inbetalningen.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 9

Dnr MB22-1153

NN**Ovårdad tomt, utstickande vegetation, föreläggande om åtgärd****Ärendebeskrivning**

Driftenheten i kommunen har informerat fastighetsägaren om att vegetation längs NN sticker ut på vägbanan. Fastighetsägaren har då uppmanats att klippa vegetationen så att den inte sticker ut på vägbanan.

Driftenheten har informerat fastighetsägaren genom brev:

2022-07-04

2022-09-27

Tillsyn genomfördes av personal från driftenheten 2022-10-24, där det konstaterades att problemet med vegetation som växer ut i vägbanan kvarstår. Miljö- och byggnadsnämnden har via byggenheten efter att några rättelser inte vidtagits övertagit ärendet från driftenheten.

Förutsättningar

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska byggnadsnämnden 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 m.m.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt kommunens riktlinjer för att klippa häckar framgår bland annat följande: "Häck och buskar bör växa inom eget tomtområde. Om du har buskar eller träd som sträcker sig ut över gata eller gångbana bör du se till att det finns fri höjd för trafikanterna."

Om en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Detta enligt 11 kap. 19 § PBL.

Sådant föreläggande får, enligt 11 kap. 37 § PBL, förenas med vite.

Kommunicering

Fastighetsägaren har i skrivelse från byggenheten den 14 november 2022 informerats gällande frågan om att vidta åtgärder. Fastighetsägaren har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från fastighetsägaren har inte inkommit.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

*Bedömning**Fråga om åtgärdsföreläggande att klippa häcken*

Av utredningen i målet framgår det att på aktuell fastighet, längs NN, finns växtlighet som sticker ut på vägbanan. Växtligheten som sticker ut på vägbanan försämrar framkomligheten på platsen och kan utgöra en trafikfara och är därmed en sådan betydande olägenhet som avses i 8 kap. 15 § plan- och bygglagen. Driftenheten har besökt platsen vid tre tillfällen och har funnit att växtligheten behöver klippas så att vägbanan blir fri från utstickande vegetation. Driftenheten har i sin kommunikation med fastighetsägaren hänvisat till kommunens hemsida där det finns information om hur man klipper vegetation så att framkomlighet och trafiksäkerhet uppfylls. I denna information, på kommunens hemsida, framgår att häck och buskar bör växa inom eget tomtområde. Om buskar eller träd sträcker sig ut över gata eller gångbana bör det finnas fri höjd för trafikanterna. I aktuellt ärende har vegetationen vuxit så att den sticker ut på vägbanan och det finns inte fri höjd för trafikanter.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör fastighetsägaren föreläggas att vidta åtgärd enligt följande:

Fastighetsägaren föreläggs att senast den 17 april 2023 att klippa ner vegetationen längs NN så att den inte sticker ut i vägbanan.

Information

Observera att om ett föreläggande om att vidta åtgärd enligt ovan utfärdas kommer kommunen skicka beslutet om föreläggande till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 5.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-17
- Protokoll från arbetsutskottet, § 5/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, föreläggs att senast den 17 april 2023 klippa ner vegetationen längs NN så att den inte sticker ut i vägbanan. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 19 § PBL.

MBN § 10

Dnr MB22-1116

NN**Ovårdad tomt, skymd sikt, föreläggande om åtgärd****Ärendebeskrivning**

Driftenheten i kommunen har informerat fastighetsägaren om att vegetation på tomten skymmer sikten utmed gång- och cykelvägen på NN. Fastighetsägaren har då uppmanats att klippa ner häcken så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN samt minst 10 meter år NN.

Driftenheten har informerat fastighetsägaren genom brev:

2022-05-31

2022-09-20

Tillsyn genomfördes av personal från driftenheten 2022-10-15, där det konstaterades att problemet med skymmande vegetation kvarstår. Miljö- och byggnadsnämnden har via byggenheten efter att några rättelser inte vidtagits övertagit ärendet från driftenheten.

Förutsättningar

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska byggnadsnämnden 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 m.m.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt kommunens riktlinjer för att klippa häckar ska växter vid en tomt som ligger intill en gång- och cykelväg eller gata inte vara högre än 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 m åt vardera håll.

Om en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Detta enligt 11 kap. 19 § PBL.

Sådant föreläggande får, enligt 11 kap. 37 § PBL, förenas med vite.

Kommunicering

Fastighetsägaren har i skrivelse från byggenheten den 17 november 2022 informerats gällande frågan om att vidta åtgärder. Fastighetsägaren har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från fastighetsägaren har inte inkommit.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

*Bedömning**Fråga om åtgärdsföreläggande att klippa häcken*

Av utredningen i målet framgår det att på aktuell fastighet, i det nordöstra hörnet av fastigheten, finns växtlighet som skymmer sikten i korsningen. Växtligheten som skymmer sikten skapar dålig sikt i gatukorsningen och utgör en trafikfara och är en sådan betydande olägenhet som avses i 8 kap. 15 § plan- och bygglagen. Driftenheten har besökt platsen vid tre tillfällen och har funnit att växtligheten bör klippas i syfte att åstadkomma en sikttriangel. Driftenheten har i sin kommunikation med fastighetsägaren hänvisat till kommunens hemsida där det finns information om hur man klipper häcken så att trafiksäkerhet uppfylls. I denna information, på kommunens hemsida, framgår att höjden på häcken ska vara 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 m åt vardera håll från korsningen.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör fastighetsägaren föreläggas att vidta åtgärd enligt följande:

Fastighetsägaren föreläggas att senast den 17 april 2023 klippa ner häcken så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN och NN.

Information

Observera att om ett föreläggande om att vidta åtgärd enligt ovan utfärdas kommer kommunen skicka beslutet om föreläggande till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 6.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-17
- Protokoll från arbetsutskottet, § 6/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägaren NN, föreläggs att senast den 17 april 2023 klippa ner häcken som är planterad i aktuell fastighetsgräns mot norr och öster så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN och minst 10 meter åt NN. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 19 § PBL.

MBN § 11

Dnr MB22-1146

BJÄRRED 17:41, Norra Villavägen 4B
Ansökan om bygglov för komplementbyggnad**Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser nybyggnad av en 24 kvm stor komplementbyggnad. Byggnaden avses placeras 1,5 m från tomtgräns i väst. Komplementbyggnaden avses uppföras med öppningsbara glaspartier runt hela konstruktionen samt ett skjutbart tak.

Förutsättningar

Fastigheten BJÄRRED 17:41 är belägen inom detaljplanlagt område. Gällande detaljplan BJÄRRED 17:16 M.FL. fick laga kraft 2005-07-15. Gällande detaljplan anger bland annat att:

- Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastigheten.
- Minsta tillåtna tomtstorlek vid fastighetsbildning är 1000 kvm.
- Komplementbyggnad ska placeras antingen minst 1,5 meter från eller i tomtgräns.
- Området utgör del av en särskilt värdefull miljö ur kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader, inklusive komplement- och tillbyggnader, ska till volym, placering och utformning anpassas till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till omgivningen egenart.
- Syftet med planen var att fastställa rådande förhållanden, förbättra förutsättningarna för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär.

Kulturmiljöprogram Lomma kommun antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24. Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Bjärred 17:41 är dock inte utpekad som kulturhistoriskt bevarandevärd eller värdefull bebyggelse.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket bland annat under förutsättning att åtgärden inte strider mot detaljplanen och 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 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med

detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Det som sagt ska tillämpas också på bebyggelseområden. Detta enligt 8 kap. 13 § PBL.

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten; erinrar om BBR 5:611

Sökande har i skrivelse av den 21 december 2022 informerats avseende aktuella planavvikelser samt sannolikheten att få aktuell ansökan beviljad. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från sökande inkom 17 januari 2023.

Bedömning

Konstruktionen är varaktig, avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den och består av öppningsbara väggar och tak. Konstruktionen ger ett visuellt intryck av att vara en byggnad. Taket, som går att öppnas upp, utgör en del av konstruktionen och kan ge skydd mot yttre klimat. Sökt konstruktion bedöms ha ett tak och väggar och bedöms därmed vara en byggnad enligt 1 kap. 4 § PBL.

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt gällande detaljplan får 25 % av fastigheten bebyggas. Detta innebär att 257,75 kvm av fastigheten får bebyggas. Fastigheten är idag bebyggd med totalt 249,39 kvm. Sökt komplementbyggnad är 24 kvm stor vilket innebär att fastigheten totalt bebyggs med 273,39 kvm, en överarea om 15,6 kvm. 65 % av sökt byggnad överskrider byggrätten.

Aktuell fastighet har tidigare avstyckats från BJÄRRED 17:16, där byggnaden på fastigheten är q märkt. Området utgörs av ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § PBL. Detaljplanen för området syftar bland annat till att bevara bebyggelsemiljön samt förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär. För att bevara de viktiga värdena i området gäller minsta tillåtna tomtstorlek vid fastighetsbildning 1000 kvm. Som mest får fastigheterna bebyggas med 25 %.

Detaljplanen för aktuellt område är förhållandevis ny och sträcker sig över ett begränsat område, inom den aktuella detaljplanen finns det idag nio fastigheter. Aktuell fastighet är 1031 kvm stor varav cirka 245 kvm består av en infart till tomten. Utifrån detaljplanens syfte att förstärka och vidhålla områdets lummiga karaktär, innebär det

att varje överskridande kvm av byggrätten påverkar värdena på platsen och motverkar detaljplanens syfte, är byggenhetens bedömning att en överarea om 15,6 kvm inte kan

anses vara förenlig med detaljplanens syfte. Av samma anledning kan avvikelser inte ses som en liten avvikelse. Vidare har det inte framkommit att åtgärden är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

De sammantagna planavvikelser som är i fråga bedöms som icke planenliga och icke förenliga med detaljplanens syfte. Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. 9 kap. 31 c § PBL bedöms inte vara aktuell.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det miljö- och byggnadsnämndens bedömning att bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad inte ska beviljas.

Skriftligt yttrande från sökande medför ingen annan bedömning.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 7.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-13
- Protokoll från arbetsutskottet, § 7/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. För prövningen av ärendet tillämpas tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Nekat startbesked 3 timmar á 1221 kr

(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor.

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 4 026 kronor.

MBN § 12

Dnr MB22-1179

NN**Ovårdad tomt, skymd sikt, föreläggande om åtgärd****Ärendebeskrivning**

Driftenheten i kommunen har informerat fastighetsägarna om att vegetation på tomten skymmer sikten på vägbanan och skymmer belysning (stolpe). Fastighetsägarna har då uppmanats att klippa ner häcken så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN och minst 10 meter åt NN samt att klippa häcken så att lyktstolpen blir fri.

Driftenheten har informerat fastighetsägarna genom brev:

2021-09-13

2022-07-08

2022-09-09

Tillsyn genomfördes av personal från driftenheten 2022-11-03, där det konstaterades att problemet med skymmande vegetation och förväxt lyktstolpe kvarstår. Miljö- och byggnadsnämnden har via byggenheten efter att några rättelser inte vidtagits övertagit ärendet från driftenheten.

Förutsättningar

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska byggnadsnämnden 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 m.m.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt kommunens riktlinjer för att klippa häckar ska växter vid en tomt som ligger intill en gång- och cykelväg eller gata inte vara högre än 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 m åt vardera håll. Häckar och buskar bör även växa inom eget tomtområde.

Om en ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Detta enligt 11 kap. 19 § PBL.

Sådant föreläggande får, enligt 11 kap. 37 § PBL, förenas med vite.

Kommunicering

Fastighetsägarna har i skrivelse från byggenheten den 10 november 2022 informerats gällande frågan om att vidta åtgärder. Fastighetsägarna har då beretts tillfälle att

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

skriftligen yttra sig. Skriftligt yttrande från fastighetsägarna har inkommit 2023-01-16. I yttrandet anför bland annat ingen annan i NN med liknande utfartförhållanden har klippt ner häcken till 70 cm, 10 meter åt vardera sida av en utfartsgata. Vidare anför att fastighetsägarna kan tänka sig att klippa ner häcken vid utfarten en del samt att klippa den så att den får en annan form, vilket skulle förbättra sikten. Anledningen till att fastighetsägarna inte vill klippa ner häcken till 70 cm är på grund av trafikbuller.

Bedömning

Fråga om åtgärdsföreläggande att klippa häcken

Av utredningen i målet framgår det att på aktuell fastighet, i det sydöstra hörnet av fastigheten, finns växtlighet som skymmer sikten i korsningen. Växtligheten som skymmer sikten skapar dålig sikt i gatukorsningen och utgör en trafikfara och är en sådan betydande olägenhet som avses i 8 kap. 15 § plan- och bygglagen. Driftenheten har besökt platsen vid fyra tillfällen och har funnit att växtligheten bör klippas i syfte att dels åstadkomma en sikttriangel dels så att lyktstolpen blir fri. Driftenheten har i sin kommunikation med fastighetsägaren hänvisat till kommunens hemsida där det finns information om hur man klipper häcken så att trafiksäkerhet uppfylls. I denna information, på kommunens hemsida, framgår att höjden på häckar inte får vara inte vara högre än 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 m åt vardera håll vid en korsning.

Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande där de bland annat anför att de kan tänka sig att klippa ner häcken en del samt klippa häcken så att den får en annan form, för att förbättra sikten. De har emellertid framfört att de inte tänker klippa ner häcken till 70 cm. Byggenheten lutar sig på driftenhetens information vid bedömningen i detta ärende. Byggenheten vidhåller att det är de mått som driftenheten hänvisat till som gäller för att uppnå trafiksäkerhet i detta fall. Fastighetsägaren har inte redovisat någon godtagbar lösning.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör fastighetsägarna föreläggas att vidta åtgärd enligt följande:

Fastighetsägarna föreläggas att senast den 17 april 2023 klippa ner häcken så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN och NN samt att klippa häcken så att lyktstolpen blir fri. Skriftligt yttrande från sökande medför ingen annan bedömning.

Information

Observera att om ett föreläggande om att vidta åtgärd enligt ovan utfärdas kommer kommunen skicka beslutet om föreläggande till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 8.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 8/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Fastighetsägarna NN och NN föreläggs att senast den 17 april 2023 klippa ner häcken som är planterad i aktuell fastighetsgräns mot öster och söder så att den är som högst 70 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt NN och minst 10 meter åt NN. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 19 § PBL.
-

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 13

Dnr MB22-1258

BORGEBY 15:105, Desideriavägen 20**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 5 enbostadshus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av fem enbostadshus på fastighet Borgeby 15:105. Fastigheten har en storlek på 7 934 kvm och tilltänkt avstyckning på ca 5 400 kvm, uppdelat på fem mindre fastigheter.

Till ansökan har fogats situationsplan.

Förutsättningar

Fastigheten Borgeby 15:105 är belägen utanför detaljplanelagt område.

Lomma kommuns översiktsplan, ÖP 2020.

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, 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 18 § PBL om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1. inte strider mot områdesbestämmelser, 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. (2014:900)

Enligt 4 kap 2 §, PBL, ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för, en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag, syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunikation

Sökande har via skrivelse daterat 2022-01-11 samt telefonkontakt 2023-01-13, blivit informerad om byggenhetens inställning. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Bedömning

Åtgärden ska prövas för förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL.

Lämplig användning för fastigheten är, då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inte fastställd. Prövning av sökt åtgärd och dess lämplighet utgår därför ifrån markens beskaffenhet, dess lokalisering och de utredningar och pågående kartläggningar av området som finns i övrigt. Som stöd för denna bedömning finns bl.a. kommunens översiktsplan. I översiktsplanen framgår vart i kommunen såväl förtätning av bebyggelse som utbyggnad av nya områden skall förläggas. Bakgrunden till detta utpekande ligger i kommunens långsiktiga strategiska planeringsperspektiv.

Aktuell fastighet, Borgeby 15:105, är belägen utanför kommunens tätort Borgeby. Fastigheten är inte belägen inom område som i gällande översiktsplan är utpekad som varken förtättnings- eller utbyggnadsområde.

Fastigheten är belägen i nära anslutning till Österleden och även motorvägen E6:an. Av kommunens underlag framgår att fastigheten är bullerutsatt. Vidare angränsar aktuell fastighet till ett område som omfattas av pågående detaljplanearbete. Sökt åtgärd kan påverka planarbetet och försvåra arbetet. Eftersom åtgärden är av icke ringa storlek och ligger helt angränsande till område där planarbete pågår kan åtgärden inte uteslutas från att den kan påverka arbetet med detaljplanen. Aktuell fastighet och dess påverkan på omgivningen samt pågående planarbete måste noggrant gås igenom. En sådan genomgång görs inte inom ramen för ett förhandsbesked, inte heller inom ramen för bygglov. Den aktuella åtgärden måste sammantaget föregås av ett planarbete. Fastigheten är inte inkluderad i pågående planarbete. Det ankommer emellertid inte på miljö- och byggnadsnämnden att pröva förutsättningarna för att aktuell åtgärd ska inkluderas i pågående planarbete.

Sammantaget finner byggenheten att platsen för de tänkta enbostadshusen inte uppfyller kraven på lämplig lokalisering. Vidare anser byggenheten med hänsyn till att det inom Lomma kommun råder mycket stor efterfråga på mark för bostadsbebyggelse, är det nödvändigt att en eventuell framtida utvidgning av befintliga bebyggelseområden föregås av detaljplaneläggning i enlighet med bestämmelse 4 kap. 2§ PBL. Byggenheten bedömer att det inte finns några synnerliga skäl att i just detta ärende föra en annan bedömning. Det saknas därmed förutsättningar för att meddela positivt förhandsbesked. Mot bakgrund av det anförda ska ansökan om förhandsbesked nekas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 9.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-13
- Protokoll från arbetsutskottet, § 9/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked till föreslagen nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Borgeby 15:105.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 7 326 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkningen av avgift".

Beräkning av avgiften

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Förhandsbesked 6 timmar á 7 326 (6x1221)

Summa: 7 326 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 14

Dnr MB22-1259

ÖNNERUP 10:24**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en avstyckad fastighet.

Till ansökan har fogats situationsplan och beskrivning.

Miljö- och byggnadsnämnden tar i ansökan om förhandsbesked endast ställning till åtgärdens tillåtenhet på den avsedda platsen. Utformningskrav avseende fasadmaterial, taklutning e.t.c. prövas inte specifikt i handläggningen av frågan om förhandsbesked. En sådan prövning görs i en ansökan om bygglov.

Förutsättningar

Fastigheten Önnerup 10:24 är belägen utanför detaljplanelagt område.

Lantmäteriförrättning upprättad 2017.

Lomma kommuns översiktsplan, ÖP 2020.

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, 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 18 § PBL om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1. inte strider mot områdesbestämmelser, 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. (2014:900)

Enligt 4 kap 2 §, PBL, ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, 3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och 4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag, syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Kommunikation

Hörande av berörd pågår fram till 2023-02-02.

Bedömning

Åtgärden är lovpliktig enligt 9 kap. 17 § PBL.

Lämplig användning för fastigheten är, då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inte fastställd. Prövning av sökt åtgärd och dess lämplighet utgår därför ifrån markens beskaffenhet, dess lokalisering och de utredningar och pågående kartläggningar av området som finns i övrigt. Som stöd för denna bedömning finns bl.a. kommunens översiktsplan. I översiktsplanen framgår vart i kommunen såväl förtätning av bebyggelse som utbyggnad av nya områden skall förläggas. Bakgrunden till detta utpekande ligger i kommunens långsiktiga strategiska planeringsperspektiv.

Aktuell fastighet, Önnerup 10:24, är belägen strax utanför detaljplanelagt område och utanför kommunens tätort Bjärred. Fastigheten är inte belägen inom område som i gällande översiktsplan är utpekad som varken förtätning- eller utbyggnadsområde. I ett sådant läge utgör lokaliseringen normalt sett ett hinder för att meddela positivt förhandsbesked för bostadsbebyggelse.

I förevarande fall föreligger emellertid omständigheter som utgör grund för att pröva förutsättningarna för ett positivt förhandsbesked trots fastighetens lokalisering. Fastigheten är avstyckad 2017 från tidigare fastighet Önnerup 10:20. Avstyckningen, som mest sedvanligt är påkallad efter att ett positivt förhandsbesked för byggnation är avgjord, genomfördes utan att någon ansökan om förhandsbesked eller bygglov dessförinnan gjordes. Lantmäteriet, som är den myndighet som beslutar om

avstyckningar, erhöill inför deras beslut ett tillstyrkande av kommunens miljö- och byggnadsnämnd för avstyckningen.

Då ett förhandsbesked är bindande vid en efterföljande bygglovsansökan, om denna görs inom två år från meddelande om positivt förhandsbesked, åligger det kommunen utreda och pröva förutsättningarna för åtgärdens tillåtenhet på den aktuella platsen. I detta enskilda fall få anses att den prövningen är gjord med nämndens tillstyrkande. Några nya omständigheter som kan anses vara av sådan karaktär att de ska beaktas och föranleda någon annan inställning från miljö- och byggnadsnämnden i detta läge har inte framkommit. Det är dock viktigt att påpeka att den inställning som den nu gällande översiktsplanen anför och det positiva förhandsbesked som härmed föreslås inte kan tas för intäkt för andra fall. En prövning måste ske i varje enskilt fall.

Förhandsbeskedet innefattar enbart en bedömning av åtgärdens lämplighet på platsen. I en bedömning om bygglov i detta fall, är det av särskild vikt att utformningen är väl anpassad med hänsyn till kulturlandskapet.

Mot bakgrund av det anförda finner miljö- och byggnadsnämnden att förutsättningar finns i just detta fall för att meddela positivt förhandsbesked.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 10.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 10/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Med stöd av 9 kap. 17 och 20 §§ PBL beslutar miljö- och byggnadsnämnden att meddela positivt förhandsbesked till föreslagen nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Önnerup 10:24.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 12 836 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkningen av avgift".

Beräkning av avgiften

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Förhandsbesked 8 timmar á 9 768 (10x1221)

Hörande av berörd 2 705 kr

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 12 836 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked.

Frågan om byggnaden får tas i bruk och frågan om slutbesked ska utfärdas, kommer att prövas när signerad kontrollplan inlämnats efter det att åtgärderna slutförts.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 15

Dnr MB22-1347

BJÄRRED 4:18, Norra Villavägen 19B**Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - solceller****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser installation av svarta solceller på fastigheten Bjärred 4:18 med adress Norra Villavägen 19 i Bjärred. Solcellerna avses placeras på takfall åt söder som vetter delvis mot Norra Villavägen samt mot strandpromenaden i väst.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 4:18 är belägen inom detaljplanelagt område.

Aktuell fastighet är utpekad som särskilt värdefull och ligger i ett område med kulturmiljövärden att värna om (utpekad särskilt värdefullt område, ett s.k. 8:13-område, efter beslut i kommunfullmäktige 2018-12-06). Byggnaden är välbevarad och ingår som en betydelsefull del i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön utmed Norra Villavägen.

Miljö- och byggnadsnämndens riktlinjer för solceller, antagna 2022-06-21.

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

En byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta enligt 8 kap. 1 § PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska inte förvanskas. Det som sagt ska tillämpas också på bebyggelseområden. Detta enligt 8 kap. 13 § PBL.

Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta enligt 8 kap. 17 § PBL.

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten har ingen erinran.

Då åtgärden är planenlig har inga grannar hörts.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig 2023-01-12, men har inte inkommit med något sådant.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § PBL. Då aktuell fastighet är specifikt utpekad som kulturhistoriskt värdefull, och dessutom ligger i ett område med kulturmiljövärden att värna om, är undantaget från bygglov för solceller i 9 kap 3 c § inte tillämpligt.

Aktuell byggnad ligger karaktärsenligt för området placerat indraget på fastigheten, på en höjd med utblick, väl synligt från allmän plats. Byggnaden är uppförd 1910 och är välbevarat med många tidstypiska karaktärsdrag. Ur kulturhistorisk synvinkel är det viktigt att byggnaden bevaras och att dess karaktär bibehålls. Ändringar ska utföras med särskild varsamhet, och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Inga takfönster bör tillåtas.

Enligt de riktlinjer som tagits fram av miljö- och byggnadsnämnden för hur solceller ska hanteras i värdefulla kulturmiljöer gentemot de anpassningskrav som framgår av bl.a. 2 kap 6 § PBL, ska varje enskilt ärende granskas och hänsyn tas till hur en installation av solceller skulle påverka både fastighetens och den omgivande miljöns kulturvärden. Riktlinjerna säger att solceller som exponeras ut mot allmän mark, t.ex. vägar och parker normalt inte skall godtas i värdefull kulturmiljö.

Av handlingar inkomna med ansökan framgår att solcellerna ska placeras i takfall åt söder. Takfallet exponeras och är väl synligt både mot väst och öst. Byggnadsnämndens bedömning är åtgärden kommer att utmärka sig i det allmänna rummet och påverka både fastighetens egna kulturvärden och de kulturmiljövärden området i sig besitter som kommunen vill värna. Dessa värden är närmare beskrivna i kommunens egen inventering av kulturvärden och framgår i kommunens kulturmiljöprogram. Då huset är från förra sekelskiftet är solceller ett främmande element på denna typ av byggnad. Med hänsyn till ovan gör byggenheten bedömningen att solcellernas placering varken uppfyller varsamhetskraven i 8 kap 13 och 17 §§ PBL eller kraven om god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL. Mot bakgrund av detta ska bygglov inte beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 11.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 11/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för installation av solceller på fastigheten Bjärred 4:18 avseende solceller på takfall åt söder som vetter delvis mot Norra Villavägen samt mot strandpromenaden i väst. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, PBL.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 7 326 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "Beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 6h á 7 326 kr

(6 x1221)

Summa: 7 326 kronor.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 16

Dnr MB22-1299

KARSTORP 24:33, Strandvägen 247**Ansökan om rivning och nybyggnad av komplementbyggnad****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser rivning av befintlig komplementbyggnad samt återuppförande av likvärdig byggnad på samma placering.

Sökande har för avsikt att renovera befintlig komplementbyggnad om bygglov för ny komplementbyggnad ej medges. Rivning av befintlig komplementbyggnad är därmed endast aktuell om ny komplementbyggnad medges.

Förutsättningar

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Kommunicering

Sökande har i granskningsyttrande 2023-01-04 blivit informerad om förutsättningarna för aktuell åtgärd samt givits möjlighet att inkomma med yttrade. Något yttrande har inte inkommit.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Befintlig komplementbyggnad som enligt ansökan ska rivas och ersättas med ny komplementbyggnad är helt och hållet placerad på punktprickad mark. Det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Den i ansökan nya komplementbyggnad, som placeras på samma plats, kommer därmed också i sin helhet placeras på punktprickad mark. Åtgärden avviker därmed från detaljplanen.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att aktuell åtgärd strider mot detaljplan på ett sådant sätt att kraven enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL för när bygglov ska- respektive får ges inte är uppfyllda. Inte heller 9 kap. 31 c § PBL är tillämplig i aktuellt ärende.

Bygglov ska därmed inte meddelas för sökt åtgärd.

Med utgångspunkt i att komplementbyggnaden avses att uppföras i sin helhet på punktprickad mark bedömer byggenheten att åtgärden avviker så pass mycket från detaljplanens bestämmelser att bygglov inte kan komma att medges. Eftersom sökande angivet att rivningslov inte är aktuellt om bygglov för ny komplementbyggnad ej medges prövar byggenheten inte frågan om rivningslov.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 12.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-12
- Protokoll från arbetsutskottet, § 12/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för komplementbyggnad på fastigheten Karstorp 24:33. Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 3663 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa genom tidsersättning enligt tabell 2.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Avslag 3 timmar á 1 221 kr

(3 x 1221)

Summa: 3 663 kronor

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 17

Dnr MB22-788

BORGEBY 17:143 Fyrhusvägen 1**Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus och plank****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

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

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.
- Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risker för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på

ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 13.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 13/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av radhus och uppförande av plank i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 49 590 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (14), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 49 227 kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 49 590 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 18

Dnr MB22-791

BORGEBY 17:318**Ansökan om bygglov för nybyggnad av radhus eller parhus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen 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, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.
- Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risker för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De

vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 14.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 14/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

2023-02-07

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 19

Dnr MB22-792

BORGEBY 17:317**Ansökan om bygglov för parhus och plank****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantsläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

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

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risken för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De

vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 15.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 15/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus och uppförande av plank i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggherren och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 20

Dnr MB22-793

BORGEBY 17:312**Ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus och plank****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen 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, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.
- Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risken för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De

vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 16.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 16/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus och uppförande av plank i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 21

Dnr MB22-794

BORGEBY 17:313**Ansökan om bygglov för parhus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen 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, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.
- Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risken för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa

gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på

ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 17.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 17/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 22

Dnr MB22-795

BORGEBY 17:315**Ansökan om bygglov för parhus****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen 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, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risken för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ges dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med

nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på

ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 18.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 18/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggenheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

MBN § 23

Dnr MB22-796

BORGEBY 17:316**Ansökan om bygglov för parhus och plank****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser uppgörande av enbostadshus bestående av parhus och radhus på sammantaget sju olika fastigheter.

Sökande har valt att ansöka om bygglov separat för varje enskild byggnadsenhet bestående av antingen parhus eller av radhus med två eller tre bostadsenheter i varje. Sammantaget har sju antal ansökningar inlämnats. Dessa ansökningar omfattar parhus på fastigheterna Borgeby 17:312, 17:313, 17:315–17:317 samt radhus på fastigheterna Borgeby 17:318 och 1:143. Bygglövsprövningen hanterar emellertid samtliga enheter i ett sammanhang med utgångspunkt i prövning av projektet som helhet.

Sökande önskar pröva projektet utifrån tre olika alternativ. Alternativen är i grunden likartade men skiljer sig utifrån att fastigheternas gemensamma in- och utfartsgata. Gatan är redovisad med olika möjligheter till genomfart och vändmöjlighet i de olika alternativen.

För alternativ ett (1) och alternativ två (2) tillkommer enligt ansökan sammantaget 16 bostäder fördelat på fem parhus samt två radhus. För alternativ tre (3) tillkommer sammantaget 15 bostäder fördelat på fem parhus och ett radhus.

Parhusenheterna redovisas med en byggnadsarea om 146,1 kvm och radhusenheterna med en byggnadsarea om 217,2 kvm.

Samtliga bostadshus uppförs med putsade fasader och svart takpapp med underliggande trekantsläkt. Entréerna vetter ut mot gatan och fasaderna redovisas med varierande färgsättning i blågrå, varmgul, rostbrun och rödbrun. Mot baksidan redovisas förråd som är sammanbyggda i gräns. Förråden kommer enligt ansökan uppföras med stående träpanel målade i mörkgrå kulör.

För varje bostad finns separata biluppställningsplatser för två bilar redovisade. På den gemensamma gatan redovisas tre parkeringsplatser avsedda för personer med funktionsvariationer.

Ansökan omfattar också uppförande av plank dels mellan fastighetsgränser till Borgeby 17:227 och 17:144 men också till den gemensamma avfallshanteringen lokaliserad i öst. Planken kommer enligt ansökan uppföras till en höjd om 1,8 meter med liggande träpanel.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 05/07 lagakraftvunnen 2005-12-30.

Fastigheten omfattas inte av kommunen Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § PBL.

En ansökan om bygglov för åtgärd inom område med detaljplan ska medges enligt 9 kap. 30 § PBL första stycket 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.

Bygglov krävs för uppförande av plank. Detta enligt 6 kap 1 § Plan- och byggförordningen, PBF.

Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 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. Detta enligt 2 kap. 6 § första stycket. PBL.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt 2 kap. 9 § PBL.

En byggnad ska

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. Detta enligt 8 kap. 1 och 3 § PBL.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen 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, ska 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, ska man i första hand ordna friyta. Detta enligt 8 kap 9 § PBL.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Detta enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Detta enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Det ska finnas en kontrollplan som visar i vilken omfattning erforderliga kontroller ska utföras. Det ankommer på byggherren att se till så att det finns en kontrollplan. Detta enligt 10 kap. 6 § PBL.

Den kontroll som avses i föregående stycke ska, enligt 10 kap. 9 § PBL, utföras av en kontrollansvarig.

Ett beslut om bygglov ska normalt följas av ett s.k. tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden ska, i ett fall som detta, med ett startbesked godkänna att en bygglovspliktig åtgärd får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag. Detta enligt 10 kap. 23 § PBL.

Grannhöranden, remiss och kommunikering

Eftersom aktuell ansökan är planenlig har inget grannhörande vidtagits.

Räddningstjänsten erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljöenheten Lomma kommun: hanterar separat ärende avseende sanering se. MB21-1534.

Sysav: har inkommit med yttrande utan erinran.

Driftenheten Lomma kommun: har inkommit med yttrande. Med erinran mot alternativ ett avseende vändplats.

Sökande har i skrivelse och telefonsamtal blivit informerad om byggenhetens inställning till ansökan. Sökande har fått möjlighet att inkomma med yttrande. I samband med kompletterande med alternativ två och tre, inkommen 2023-01-02, har sökande också bifogat motivering till de olika förslaget.

Bedömning

Aktuella åtgärder kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

Byggenheten har granskat ärendet utifrån tillämpliga krav enligt 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska ges.

En förutsättning för att positivt bygglov ska medges enligt ovan nämnda lagrum är att tomten ordnas så betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, 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 samt att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Risker för olyckor ska också beaktas. Det ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att bedöma uppfyllandet av dessa och andra för det specifika ärendet tillämpliga krav och kriterier. I förevarande fall finns tre alternativ redovisade. Dessa alternativ skiljer sig i huvudsak på utformning av den gata som är tänkt att anläggas och som ska utgöra angöringsgata för samtliga planerade bostäder. Gatan anläggs enligt förslaget helt på mark som i detaljplanen utgörs av kvartersmark. Bakgrunden till detta är att hela det aktuella projektet förläggs på mark som sedan tidigare varit bebyggd med två

bostadsgårdar och som när detaljplanen genomfördes var befintliga på platsen. Dessa gårdar hade separata utfarter till gator förlagda på mark som i detaljplanen markerats med gatumark. Gårdarna är numera, och inför detta projekt, rivna. Att den planerade gatan inte är planerad och inritad detaljplanen innebär att dess tillkomst inte är förutsedd och eventuella påverkan på omgivningen inte bedömd.

Gatan är redovisad, i samtliga alternativ, med angöring mot Fyrhusvägen i öster. I alternativ ett och två avslutas gatan inne i aktuellt område medan den i alternativ tre förbinds med Olivias väg. Alternativ tre innebär således att den nytillkomna angöringsgatan även utgör en genomfartsled i det tillkommande området. Alternativ ett och två innebär att gatan endast utgör en in- och utfart för det tillkommande bostadsområdet.

Den redovisade tillkommande vägen ska förse bostadsbyggnaderna och området genom en rad olika funktioner. Exempelvis ska vägen användas för personbilar till och från bostäderna men också för att förse området med diverse andra nödvändiga transporter. Som ovan nämnts finns det krav på hur tomter ska utformas för att vissa essentiella kriterier för bygglov ska uppfyllas. Det ska bland annat i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på fastigheterna eller i närheten av dem. Det kan konstateras att det inte finns tillräckligt med utrymme för någon uppställning av fordon mer än för privatbilar på respektive fastighet. Något annat krav på parkering än att det på fastigheten eller i dess närhet ska finnas tillräckligt med parkering finns inte för aktuell åtgärd. Kravet på parkering anses, med plats för två personbilar per respektive bostad, vara uppfyllt. Vad gäller kravet på lastning och lossning av andra fordon finns detta utrymme emellertid inte på respektive fastighet. Lastning och lossning av andra fordon måste således ges möjlighet på gatan. För att området ska kunna fungera och kraven ovan tillgodoses innebär det att gatan ska ge dessa möjligheter utan att försvåra eller äventyra säkerheten i området. Nödvändiga transporter för ett sedvanligt bostadsområde utgörs av bland annat renhållningsfordon, räddningsfordon samt diverse leveranstransporter. Vissa av dessa trafikerar ett område mer frekvent än andra. I ansökan anges att avfallshantering ska ske på gemensam uppställningsplats vid Fyrhusvägen. Enligt regelverket (Boverkets byggregler, BBR kap 3:4) är det möjligt att använda lösa avfallsbehållare för småhusenheter. Det är således inget krav på att en gemensam uppsamlingsplats av avfallsbehållare måste användas. Den redovisade gemensamma avfallshanteringen är placerad mycket långt från flera av de tänkta bostäderna. Att lösa behållare för avfall tillåts innebär i sin tur att plats för dessa ska ges. Enligt byggenhetens uppfattning är det rimligt att denna plats ska ges på respektive fastighet vilket också är fallet i det aktuella projektet. Det är således upp till brukaren att i senare skede avgöra vart denne avser att ha sitt eller sina avfallskärl, vid fastigheten eller på angivna gemensamma uppställningsplatser. Oavsett så måste möjligheten till att trafikera området med uppsamlingsfordon som kan tömma kärl vid bostaden ges.

Alternativ ett och alternativ två redovisar en gata som enligt byggenhetens uppfattning inte kan anses ge möjlighet att på ett tillfredsställande vis trafikera gatan med nödvändiga transporter, där räknas även uppsamlingsbilar för avfallen in (sopbilar). De

vändplatser som redovisas kan inte anses vara tillräckliga för att sådana stora fordon på ett säkert sätt ska kunna vända utan att äventyra säkerheten. Risken för olyckor är i ett sådant alternativ inte beaktad tillräckligt. Alternativ tre redovisa möjligheten till genomfart för fordon. I det alternativet behöver inte fordon backa sig ur området och fordon som, även om det är sällan, stannar för lastning och lossning utgör inte en flaskhals för att andra ska ta sig till och från sitt hem.

Som här ovan anförts skiljer sig det tre olika alternativen som redovisats i ansökan avseende den tillkommande vägen i området. Vägens utformning påverkar dels antalet bostadshus men också till viss del vissa av byggnadernas placering på fastigheterna. Byggnadernas utformning, färgsättning och storlek är dock den samma oavsett. Utöver de invändningar som redovisats ovan bedömer byggenheten att kraven för när bygglov ska medges uppfylles. Vid en sammanvägd bedömning av samtliga erforderliga krav innebär det att alternativ tre är det enda av de redovisade alternativen som uppfyller tillämpliga krav för att bygglov ska kunna medges.

Byggenheten finner härmed att bygglov för alternativ ett och två ej ska medges men att bygglov för alternativ tre ska ges. Miljö- och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ tre och avslå bygglov för alternativ ett och två. Miljö och byggnadsnämnden ska därför föreslås att meddela bygglov för alternativ 3 med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2022-01-24, § 19.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2023-01-19
- Protokoll från arbetsutskottet, § 19/22

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus och uppförande av plank i enlighet med alternativ tre (3) och med utförande som framgår av stämplade ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum beslutet vunnit laga kraft. Detta enligt 9 kap. 43 § PBL.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked. Upplysningar om detta skickas separat, se även nedan.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-22. Behörighetsnivå K.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för alternativ ett (1) och för alternativ två (2). Detta med stöd av 9 kap. 20, 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 35 526 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa. Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 11 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (48,3), OF är areafaktor (10), HF1 är bygglovgranskning (24), HF2 är teknisk granskning (28) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov och startbesked 35 162kr

(mPBB x OF x ((HF1 + HF2) x N)

(48,3 x 14 x (24 + 28) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 363 kr

Summa: 35 526 kronor.

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Sökanden uppmärksammas på att ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns. All vattenavrinning måste omhändertas på egen fastighet.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska kontakt tas med byggherheten och eventuella nya ritningar inlämnas för godkännande.

Glöm inte att det kan vara lämpligt att informera grannar om att byggnadsarbeten kommer att börja.

Bygglovet innefattar rätt att under byggtiden sätta upp de bodar som behövs för byggverksamheten. Sådana bodar får inte placeras och utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Bodarna bör dessutom placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt lagen om kulturminnen mm ska 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 ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

På fastigheten har det uppmärksamrats markföroreningar. Miljöenheten hanterar i ärende MB21-1534 vilka försiktighetsmått som bör vidtas.

Om det krävs andra tillstånd än bygglov är ni skyldig att söka sådana.

Justerare

Protokollet har justerats digitalt

Utdragsbestyrkande