

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-06-15

Plats

Oxelgatan 10 i Lomma

Tid

Tisdagen den 15 juni 2021, kl. 16.30-17.00

Beslutande

Emma Köster (M)

ordförande

Leif Lindblad (M)

vice ordförande

Lennart Nilsson (S)

ledamot

Patrik Bystedt (M)

tjänstgörande ersättare

Övriga deltagare

Jennie Raneke

nämndsekreterare

Jacob Thollonen

samordnare byggenheten

Magnus Runesson

förvaltningschef

Anneli Westerlund

ekonom

Mimmi Jacobsson

§ 77-78, § 81

Utses att justera

Lennart Nilsson

Justeringens plats
och tid

Kommunhuset i Lomma 2021-06-22

Paragrafer 77-81

Underskrifter

Sekreterare

Ordförande

Jennie Raneke

Justerande

Emma Köster

Lennart Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Beslutande organ	Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2021-06-15		
Paragrafer	77-81		
Datum när anslaget sätts upp	2021-06-24	Datum när anslaget tas ned	2021-07-16
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset i Lomma		
Underskrift	<hr/>		

au § 77

Dnr MB21-1

Närvarorätt

Ärendebeskrivning

Mimmi Jacobsson är arkitekt och samordnare i Svedala kommun som ska informera om aktuellt ärende för miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden medger Mimmi Jacobsson närvarorätt vid sammanträdet för att lämna information.
-

au § 78

Dnr MB21-4

Månadsrapport januari-maj 2021 för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Föreligger månadsrapport januari-maj 2021 för Miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-06-08
- Månadsrapport januari-maj 2021 för miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

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

./ Bilaga

Månadsuppföljning jan-maj 2021

Miljö- och byggnadsnämnden

1 Verksamhet

Under perioden har en halvtidstjänst tillsatts för handläggning av tobak- och alkoholtillsyn. Tillsynsansvaret har formellt inte tagits över av miljö- och byggnadsnämnden ännu men arbetet pågår. Handläggningen av tobak innebär beslut om försäljningstillstånd men även tillsyn vid försäljningsställen. Tillsynen innebär bland annat tillsyn av märkning på produkter, presentation vid försäljningsstället och tillsyn av rutiner för ålderskontroll.

Alkoholhandläggningen innebär handläggning av inkommande ansökningar om serveringstillstånd samt tillsyn enligt alkohollagen.

Karta, mät och GIS-enheten har under perioden beslutat att göra tillgång till stomnätet avgiftsfritt, på grund av att stomnätet inte inventerats på länge samt för att kvaliteten inte kan jämföras med de noggrannhet totalstationer innebär. Intäkter från beställningar ur stomnätet är försumbara, då sådana beställningar sker mycket sällan. Enheten har också leveransgodkänt grundinförandet för den nya GIS-plattformen, vilket bland annat innebär att den nya externa kartan varit möjlig att sätta upp och publicera på lomma.se.

Under våren har byggenheten börjat erbjuda expresslov till sökande i Lomma kommun. Expresslov erbjuds på fredagar från mitten av mars till mitten av juni. Ett expresslov är ett bygglov som kan sökas för enklare åtgärder som exempelvis uterum, mindre tillbyggnader, fasadändringar och plank, som är planerliga och kompletta när ansökan inkommer och där beslut i ärendet ges samma dag. Den nya satsningen är ett led i nämndens arbete med innovativ myndighetsutövning och en god service till kommuninvånarna. Tjänsten är i nuläget mycket uppskattad av såväl handläggare som sökande och tiderna är fullbokade varje fredag. Arbetssättet uppmärksammas i Skåne och även i andra delar av landet.

Nämnden har fokuserat på att strukturera och effektivisera arbetet med tillsyn inom bygglov. Arbetet med att prioritera tillsyn i bostäder pågår i kommunen.

Två personer har anställts som börjar i juni och de kommer att fokusera på att påbörja arbetet med att digitalisera våra äldre detaljplaner. Detta är ett pilotprojekt som pågår under hösten 2021 för att skapa en tydligare bild av hur omfattande detta arbete kan komma att bli och för att analysera bästa sätt att genomföra detta arbete på framöver.

2 Ekonomi

2.1 Utfall/Prognos

Driftredovisning	UTFALL			PROGNOS			UTFALL
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	Fg helår
Miljö- o hälsoskyddsverksamhet	-832	-1 122	290	-3 487	-3 487	0	-2 844
Bygglovsverksamhet	-3 382	-4 059	677	-9 195	-9 195	0	-9 168
SUMMA	-4 214	-5 181	967	-12 682	-12 682	0	-12 012

2.2 Resultatrapport utfall/prognos

Resultatrapport	Utfall perioden			Utfall föregående helår	Prognos 2021		
	Utfall	Budget	Avvikelse		Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter	3 721	3 289	432	8 010	6 848	6 835	13
Summa intäkter	3 721	3 289	432	8 010	6 848	6 835	13
Personalkostnader	-5 998	-5 984	-14	-13 699	-13 549	-13 549	
Hyror	-342	-342	0	-856	-820	-820	
Varor, bidrag och tjänster	-1 591	-2 144	553	-5 458	-5 148	-5 148	
Avskrivningar och internränta	-3	0	-3	-9	-12		-12
Övrigt	-1	0	-1		-1		-1
Summa kostnader	-7 935	-8 470	535	-20 022	-19 530	-19 517	-13
Summa Totalt	-4 214	-5 181	967	-12 012	-12 682	-12 682	0

2.3 Kommentarer kring ekonomiskt utfall och helårsprognos

Miljö- och byggnadsnämnden visar ett positivt utfall för perioden. Helårsprognosen totalt är ett bokslut i balans.

Bygglovsverksamheten

Utfallet för perioden följer budget. Kostnader för varor och tjänster ligger över budget. Detta kompenseras av att även intäkterna ligger över budget. I kostnaderna för varor och tjänster ingår bland annat kostnader för annonser, VPN-uppkopplingar, införande av ekonomisystem i Vision och juristkostnader kopplat till juridiska processer inom bygglov.

Bostadsanpassning

Ett positivt utfall för perioden på cirka 500 tkr. Lägre kostnader än budgeterat för bostadsanpassningsärendet.

Karta, mät, GIS

Utfallet ligger på budget för perioden. Något lägre intäkter jämfört med budget men samtidigt också lägre kostnader.

Miljötillsyn

Visar ett positivt resultat för perioden. Intäkterna lägre än budget men positivt utfall för såväl personalkostnader som för övriga kostnader. En person har anställts på halvtid på miljöenheten för tillsyn kring alkohol- och tobaksärenden. Budgeten ligger för närvarande hos socialnämnden men budget och ansvar kommer föreslås flyttas under året.

Livsmedelstillsyn

Utfallet visar bättre än budget beroende på att man fått ekonomisk ersättning, som beslutats av regeringen, på 100 tkr för att finansiera genomförd och kommande trängseltillsyn. För övrigt följer både intäkter och kostnader budget.

Åtgärder för bokslut i balans

Fortsatt prognostiseras helårsbokslutet att ligga på budget och det bedöms inte att några åtgärder behöver vidtas i nuläget.

au § 79

Dnr MB21-777

LOMMA 25:119, Pricktorget 3 och 7**Ansökan om bygglov för utvändig ändring (inglasning) av flerbostadshus****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser inglasning av tre stycken balkonger på fastigheten Lomma 25:119. Sökt åtgärd har 2015 tillsammans med andra inglasningar beviljats bygglov i ärende MB-2014-76 där flera inglasningar har utförts. De tre balkonger som avses i ansökan har inte glasats in och det tidigare bygglovets har löpt ut.

Förutsättningar

Lomma 25:119 är belägen inom detaljplanelagt område.

I gällande detaljplan ska utformning och utförande av allmän plats följa särskilt kvalitetsprogram. I kvalitetsprogrammet framgår bl.a. att karaktären av öppna balkonger mot det offentliga rummet är karaktärsbildande för området.

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. 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 utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden 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.

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

Forts

au § 79 (forts)

Dnr MB21-777

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.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Detta enligt 10 kap. 4 § PBL.

Byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera lov- eller anmälningspliktiga åtgärder ska anses slutförda och i fråga om byggåtgärder att byggnadsverket får tas i bruk, om

- 1) byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, Startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och
- 2) nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. Detta enligt 10 kap. 34 § PBL.

Remisser

Räddningstjänsten har ingen erinran.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

När vi har granskat ärendet har vi konstaterat att åtgärderna överensstämmer med kraven i de rättsregler som nämnts ovan.

På aktuell fastighet står två stycken flerbostadshus. Mellan dessa två finns en grönyta som tillhör aktuell fastighet. Enligt detaljplanen ska utformning och utförande följa det kvalitetsprogram som tillhör aktuell detaljplan. I kvalitetsprogrammet framförs bl.a. att karaktären av öppna balkonger ut mot det offentliga rummet är av vikt och att om inglasning ska ske bör det ske samordnat. Mot kvarterens inre är friheten till individuell utformning större. Aktuella balkonger är placerade in mot grönytan inom fastigheten, dock är de även exponerade ut mot pricktorget och kan även ses från Kajgatan som utgör offentliga rum. Byggenheten har tidigare gjort bedömningen att inglasning av balkong in mot grönytan är förenlig med kvalitetsprogrammet och detaljplan. Byggenheten anser att grönytan på fastigheten är att likställa med en innergård där inglasning av balkonger kan tillåtas. Påverkan på det allmänna rummet är inte betydande i detta specifika fall och intentionerna i kvalitetsprogrammet anses uppfyllda. Med hänsyn till att bygglov har beviljats och att flera balkonger redan har glasats in bedömer byggenheten att utförandet i enlighet med ansökan blir enhetligt och uppfyller således kraven i 2 kap. 6 § PBL avseende god helhetsverkan. Sökt åtgärd innebär att inglasningarna utförs på ett samordnat sätt så som avses i kvalitetsprogrammet.

Forts

au § 79 (forts)

Dnr MB21-777

Åtgärden är planenlig och samtliga tillämpliga krav i 9 kap. 30 § PBL är uppfyllda. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Eftersom åtgärderna är av ringa omfattning bedömer vi att det inte krävs någon kontrollansvarig eller något tekniskt samråd.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2021-06-07

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för utvändig ändring, i form av inglasning, på flerbostadshus i enlighet med ansökan 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.

Beslut om startbesked, kontrollplan och slutbesked

Startbesked för den lovgivna åtgärden medges och får påbörjas omedelbart, dock efter det att fyra veckor har förflutit sedan dagen för kungörande av beslut om lov. Beslutet fattas med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Kontrollplan, upprättad 2021-06-07 av byggenheten, fastställs med stöd av 10 kap. 24 § PBL.

När vi har fått in undertecknad kontrollplan, efter det att åtgärden slutförts, kommer vi att ta ställning till om slutbesked ska utfärdas. Ni kommer då att informeras om detta.

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

Avgiften för bygglovet samt startbeskedet finns i tabell 14 och beräknas med formeln; avgift = mPBB x OF x (HF1+ HF2) x N, där mPBB är milliprisbasbelopp för det aktuella året (47,6), OF är areafaktor (2), HF1 är bygglovgranskning (11), HF2 är teknisk granskning (10) och N är en justeringsfaktor på 1,4.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-06-15

au § 79 (forts)

Dnr MB21-777

Bygglov och startbesked 2 799 kr

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

(47,6 x 2 x (11 + 10) x 1,4)

Kostnad för lagstadgat kungörande i Post- och Inrikes tidningar 358 kr

Summa: 3 157 kronor.

au § 80

Dnr MB21-674

**LOMMA 32:10, Siriusgatan 7
Ansökan om bygglov för tillbyggnad****Ärendebeskrivning**

Bygglovsansökan avser uppförande av tillbyggnad mot aktuell huvudbyggnads nordvästra hörn. Tillbyggnaden avses sträcka sig västerut in över tomten och omfatta 83 m² byggnadsarea. Tillbyggnaden avses till huvuddelen placeras på en lägre golvnivå än befintlig huvudbyggnads entréplan. Fasaderna avses bli av svart stående träpanel och taket av svart takpapp. Fönster avses bli svarta.

Förutsättningar

Lomma 32:10 är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplanenummer 42.

Detaljplanen som är fastställd år 1945 innehåller inga särskilda bestämmelser om byggnads avstånd till tomtgräns på den aktuella tomten. I sådant fall skall, enligt övergångsbestämmelserna till PBL, 39 § byggnadsstadgan, BS, tillämpas. Enligt 39 § andra stycket BS skall iakttas bl. a. att byggnad som ej sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt ej får läggas närmre gränsen än 4,5 m.

Det krävs bygglov för tillbyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

Bygglov ska ges för åtgärd inom område med detaljplan om

- 1) 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 (1970:988),
- 2) åtgärden inte strider mot detaljplanen,
- 3) 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 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 8 kap. 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots 30 § första stycket 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.

Forts

au § 80 (forts)

Dnr MB21-674

Efter 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 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.

Bebyggelse och byggnadsverk Skyltar Ljusnordningar 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 skall 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 § PBL.

Byggnader Skyltar Ljusnordningar ska lokaliseras, placeras och utformas på sådant sätt att de eller deras avsedda användning inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Detta 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 § PBL.

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

Kraven i 8 kap 1 § PBL uppfyllas på sätt att de vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. Detta enligt 8 kap. 2 § PBL.

Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Det som här sagts ska, enligt 8 kap 18 § PBL, tillämpas också på ändring och flyttning av en anläggning som kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen.

Forts

au § 80 (forts)

Dnr MB21-674

Fastigheten är belägen inom område som utpekats i Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige den 24 november 2005. Enligt programmet utgör bebyggelsen i vilken aktuell fastighet ingår en miljö med kulturmiljövärden att värna om. Byggnaden på Lomma 32:10 är i programmet dock inte särskilt utpekad som kulturhistoriskt värdefull eller kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd.

Kommunikation

Då åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering närmre tomtgräns mot granne än 4,5 meter samt mot kraven på tillgänglighet enligt 8 kap 1 § PBL har sökanden informerats om dessa avvikelser. Sökanden har beretts möjlighet att inkomma med yttrande. Yttrande har ännu ej inkommit.

Bedömning

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § PBL.

Vid granskningen har det framkommit att byggnaden placeras inom område som omfattas av bestämmelserna i den 39 § Byggnadsstadgan, vilken ska gälla som utfyllande bestämmelse till detaljplanen som är lagakraftvunnen 1945. Byggnaden avses enligt handlingarna att placeras på ett avstånd till tomtgräns om 3,33 m, till skillnad från kravet enligt 39 § BS som är 4,5 m. Byggenheten bedömer att det i det aktuella fallet inte finns några särskilda skäl för placeringen och inte heller att det finns anledning att se avvikelserna som lätta enligt 9 kap 31 b § PBL. Vidare bedömer byggenheten att 9 kap 31 c § PBL inte är applicerbar i det aktuella ärendet.

Tillbyggnaden avses också placeras så att den färdiga golvnivån i huvuddelen av tillbyggnaden hamnar på en avsevärt lägre nivå än den för den befintliga byggnadens entréplan. Detta bedöms strida mot kraven enligt 8 kap 1 § PBL om att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar.

Mot bakgrund av det anförda finner byggenheten att kraven i 9 kap 30 § PBL för när bygglov ska medges inte är uppfyllda. Ansökan om lov ska därför avslås.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2020-06-08

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta följande:

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

Forts

au § 80 (forts)

Dnr MB21-674

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa.

Avgiften är 4 784 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 prövningen tas ut som timdebitering.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglovsprövning

Timdebitering 4 tim à 1 196 kr/tim

4 784 kr

**ÖNNERUP 11:24, Södra Västkustvägen
Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och
komplementbyggnad****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnation av enbostadshus och komplementbyggnad.

Ärendet har tidigare varit underställt Miljö- och byggnadsnämnden för bedömning och beslut. Byggenhetens förslag var då att ärendet skulle anstå med hänsyn till pågående detaljplanarbete. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade emellertid den 23 mars 2021, MBN § 34, att återremittera ärendet till byggenheten för fortsatt handläggning.

Byggenheten återupptog därefter handläggningen av ärendet.

Sedan ansökan kommunicerats med berörda grannar, inkom till byggenheten ett yttrande med erinran mot ansökan från en berörd granne som fram till nyligen har arbetat på byggenheten och som alltjämt arbetar i Lomma kommun. Med syftet att undvika frågor om jäv, beslutades att ärendet därför fortsatt skulle handläggas av tjänsteperson vid Svedala kommun.

Förutsättningar

Fastigheten Önnерup 11:24 ligger inom område som i en detaljplan som antogs 2015 ansågs vara lämpligt för bostadsändamål. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen upphävdes emellertid av länsstyrelsen. Planarbetet fortgår. Fastigheten omfattas således inte av detaljplan.

Tillämpliga bestämmelser i PBL

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

Bygglov ska enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 § PBL 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.

I 2 kap. 2 § PBL anges att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Forts

au § 81 (forts)

Dnr MB21-76

2 kap. 4 § PBL föreskriver att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL anges bl.a. att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet, 2. jord-, berg- och vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och 5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

2 kap. 6 § PBL föreskriver bl.a. att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, 2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, 3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar, 4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden, 5. möjligheterna att hantera avfall, 6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö, 7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och 8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

I 2 kap. 9 § PBL anges att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

Kommunicering och remisser

Ansökan har kommunicerats med berörda grannar samt skickats på ny remiss till planeringsavdelningen. Erinringar mot ansökan har framförts från planeringsavdelningen samt från såväl lagfaren som taxerad ägare till fastigheten NN.

Planeringsavdelningen har yttrat sig två gånger i ärendet, varav den första gången innan Miljö- och byggnadsnämndens beslut om återremiss. I det andra yttrandet, vilket är relevant för den bedömning som nu ska ske, har planeringsavdelningen framfört bl.a. följande.

Forts

au § 81 (forts)

Dnr MB21-76

”Planeringsavdelningens bedömning är att den aktuella fastigheten inte är lämplig för bostadsbebyggelse med hänsyn till att marken ligger lägre än tre meter över havet. Den ligger även mindre än 500 meter ifrån havet. I översiktsplanen anges inte heller några skyddsåtgärder som kan göra den aktuella fastigheten lämplig för bostadsbebyggelse”

”Sammantaget kan inte planeringsavdelningen se att föreslagen byggnation uppfyller kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1, plan- och bygglagen. Planeringsavdelningen kan inte heller se att markens lämplighet för bostadsbebyggelse skulle vara stärkt. I kommunens översiktliga planering har marken däremot pekats ut som olämplig för tillkommande bostadsbebyggelse”

Lagfaren och taxerad ägare till fastigheten NN, som gränsar direkt till fastigheten Önerup 11:24, har yttrat sig över ansökan och har bl.a. framfört att marken är olämplig för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning, att den lovsökta byggnationen skulle medföra problem med avseende på dagvattenhantering samt även betydande olägenheter i form av skuggning, påverkan på havsutsikt och insyn för och på fastigheten NN.

Enligt uppgift har efter kommunikeringen direktkontakt tagits mellan sökanden och lagfaren ägare till NN. Ansökan har därefter reviderats.

Den reviderade ansökan har tillställts såväl lagfaren som taxerad ägare till fastigheten NN. Lagfaren ägare till fastigheten har inkommit med yttrande och har sammanfattningsvis framfört att tidigare yttrande alltså gäller i sin helhet samt att även med det reviderade förslaget kvarstår olägenheter i form av begränsad havsutsikt och skuggning.

Sökanden har givits möjlighet att yttra sig över vad de som har haft erinringar mot ansökan har framfört. Sökanden har inkommit med yttranden av vilka framgår bl.a. följande.

Det föreligger inte någon detaljplan som är juridiskt bindande. Med det reviderade förslaget har vidtagits de åtgärder som krävs för att möta höjder, stärkande av grund (pålning) och dagvattenhantering. Därtill har huset flyttats längre från vägen samt har det minskat i volym. Dagvatten kommer att hanteras inom fastigheten. Sammanfattningsvis bedömer sökanden att den planerade byggnaden inte kommer att innebära betydande olägenheter för boende på angränsande fastighet, varken när det gäller ökad insyn, skuggning eller skydd havsutsikt. Förslaget är därför att den sökta åtgärden beviljas.

Bedömning

Markens lämplighet för åtgärden

För fastigheten Önerup 11:24 finns ingen gällande detaljplan. Marken ansågs lämplig för bebyggelse vid planläggningen 2015. Detaljplanen upphävdes emellertid av länsstyrelsen.

Forts

au § 81 (forts)

Dnr MB21-76

Sedan 2015 har medvetenheten ökat vad avser frågan om risker förknippade med översvämningar och kraven har skärpts när det gäller att bedöma huruvida mark i det avseendet är lämplig för bebyggelse. Att kommunfullmäktige vid planläggningen 2015 ansåg att fastigheten Önnerup 11:24 var lämplig för bostadsbebyggelse, saknar därför betydelse när frågan ska prövas inom ramen för föreliggande lovansökan.

Frågan om huruvida fastigheten Önnerup 11:24 ska anses vara lämplig för nybyggnation av bostad, får därför prövas främst mot bestämmelserna i 2 kap.

Mot denna bakgrund görs bedömningen att fastigheten inte är lämpad för ny bostadsbebyggelse. Att tillåta ny bostadsbebyggelse inom fastigheten skulle strida mot särskilt 2 kap. 4 och 5 §§ PBL, då marken inte är lämpad för det ändamålet. Att fastigheten redan i dag är bebyggd med ett bostadshus, samt att det finns bostäder på intilliggande fastigheter, förändrar inte bedömningen. Dessa byggnader tillkom nämligen innan nuvarande tydliga medvetenhet om översvämningensproblematiken.

Anpassningskravet

Det kan konstateras att den lovsökta huvudbyggnaden avviker från de föreslagna planbestämmelserna i vissa avseenden (särskilt höjd, där den lovsökta huvudbyggnaden är påtagligt högre än vad kommunen beslutade skulle gälla i den upphävda detaljplanen, men även vad gäller bredd) vilket sammantaget får till följd att huvudbyggnaden blir stor och med det ger ett stort avtryck i närmiljön. Även om det längs Södra Västkustvägen finns andra byggnader av i princip motsvarande storlek som den nu lovsökta, är byggnaderna i den absoluta närmiljön påtagligt mindre. Enligt planbeskrivningen till den upphävda detaljplanen ska även "i övrigt vid bygglovprövning hänsyn tas till närmast omkringliggande bebyggelse och ny bebyggelse anpassas till denna vad gäller volym och placering". Sådan anpassning har inte skett i detta fall. Det lovsökta anses sammantaget inte anpassat till miljön på platsen på sätt krävs enligt 2 kap. 6 § 1 p PBL.

Betydande olägenhet

Även om den lovsökta byggnationen skulle medföra vissa olägenheter för fastigheten NN i form av skuggning och försämrad havsutsikt, kan olägenheterna inte anses betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis görs bedömningen att kraven på markens lämplighet för åtgärden och åtgärdens anpassning till omgivningen inte är uppfyllda på sätt som krävs för att bygglov ska beviljas. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från Svedala kommun/bygg och miljö 2020-06-08

Forts

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

2021-06-15

au § 81 (forts)

Dnr MB21-76

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till miljö- och byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.
-