

Plats: Matsalen, Fladängskolan i Lomma

Tid: 2024-02-27, klockan 16:30-17.20

Beslutande ledamöter: Se nästa sida

Tjänstgörande ersättare: Se nästa sida

Övriga deltagare: Se nästa sida

Utses att justera: Lennart Nilsson

Justering: Digital justering, 2024-03-05

Paragraf: §13

Protokollet har justerats digitalt av:

Sekreterare: Jennie Raneke

Ordförande: Jens Thystrup

Justerande: Lennart Nilsson

## ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla på kommunens webbplats [www.lomma.se](http://www.lomma.se).

Beslutande organ: Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2024-02-27

Paragrafer: §13

Anslaget sätts upp: 2024-03-07

Anslaget tas ned: 2024-03-29

Protokollets förvaringsplats: Lomma kommun

Underskrift: Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

**Beslutande:**

Jens Thystrup (M) ordförande  
Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande  
Carl-Axel Nordin (L) ledamot  
Lennart Nilsson (S) ledamot  
Carl Hammarström (M) tjänstgörande ersättare

**Övriga deltagare:**

Jennie Raneke, nämndsekreterare  
Helena Östling, förvaltningschef  
Johan Persson, biträdande miljö- och byggchef  
Jacob Thollonen, teamledare byggenheten

## Ärendelista

- § 13 MB22-562  
LOMMA 25:1 och Lilla Habo 3:3. Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell, SPA och konferens med tillhörande bungalows och parkeringsplatser

au § 13

Dnr MB22-562

**LOMMA 25:1 och Lilla Habo 3:3  
Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell, SPA och konferens med  
tillhörande bungalows och parkeringsplatser****Ärendebeskrivning**

Bygglövsansökan avser nybyggnad av hotell, SPA och konferensanläggning med tillhörande bungalows och parkeringsplatser.

Ärendet har tidigare prövats och erhållit bygglov. Miljö- och byggnadsnämndens beslut om bygglov överklagades och upphävdes slutligen av Mark- och miljödomstolen som återförvisade ärendet för fortsatt handläggning. Av Mark- och miljödomstolens domskäl framgår att samtliga av de aspekter som klagande anfört inte föranleder något upphävande av bygglovsbeslutet så när som på en aspekt: byggnationens påverkan på fågellivet i omgivningen, som Mark- och miljödomstolen ansåg skulle ha prövats i bygglovet vilket enligt domstolens mening inte skett. Prövningen har efter återförvisning återigen gjorts utifrån befintlig ansökan och med samma utförande som tidigare prövats.

Anläggningen är belägen inom utbyggnadsområdet Lomma Hamn och i området lokaliserad i nordväst utmed havet och stranden. Platsen är idag obebyggd. Norr om den aktuella lokaliseringen finns fyrkantsdammen, väster om ligger den angränsande stranden och havet och söder om ligger det så kallade strandfuret som utgörs av ett trädbevuxet rekreativområde i anslutning till stranden och Lomma Hamn-bebyggelsen.

Huvudbyggnaden kommer enligt förslaget uppta en total bruttoarea (BTA) om 15 000 kvm. Anläggningen kommer innefatta totalt 175 hotellrum samt bl.a. skybar, konferensytor, SPA, restaurang och terrasser och utomhusmiljöer för anläggningens gäster. Byggnaden föreslås uppgå till en totalhöjd om 58,6 m. Förslaget är redovisat med olika volymer sammansatta i en enhet. Byggnaderna trappar upp i höjd mot nordöst med tolv våningar som sedan trappa ned väsentligt mot havet i väst och mot söder. Mot öst redovisas byggnadens entré som är helt uppglasad och nås via den befintliga parkeringsplatsen. Entrén skapar ett tydligt stråk som löper genom byggandens entréplan. På stråkets södra del ligger SPA-delen och på den norra sidan ligger hotellet.

Fasaderna kommer till stor del bestå av stora glaspartier. Övriga delar föreslås bestå av brunt och svart tegel samt fasadkeramik i beige kulör. För den centrala entrédelen förses fasaderna med kopparfärgade lameller. På våning 10 föreslås en skybar med uppglasad fasad. Taken kommer till största del utgöra gemensamma ytor för solterrass och restaurang. Övriga delar bestå av ängstak och gråbrun plåt.

I ansökan ingår också uppförande av tio bungalows, innefattande hotellrum i en våning med takterrass, placerade öst om föreslagen hotell, spa- och konferensanläggning. Byggnaderna upptar vardera en byggnadsarea om 25 kvm och en totalhöjd om 6,2. Fasaderna bekläs med stående ofärgad träpanel.

Slutligen innefattar ansökan nya parkeringsplatser lokaliserade öst om huvudbyggnaden i närhet till redovisad huvudentré.

*Remisser*

Räddningstjänsten; brandskyddsbeskrivning krävs

Länsstyrelsen; ingen erinran

Trafikverket; ingen erinran

Försvarsmakten; ingen erinran

Luftfartsverket; ingen erinran

Miljöenheten, Lomma kommun; har inkommit med yttrande som bifogas under rubriken "övrig information".

Miljöstrategiska enheten, Lomma kommun; har inkommit med skriftligt yttrande 2023-11-28. I yttrandet anförs i huvudsak att avsikten med skrivningarna i naturreservatets föreskrifter syftar framför allt på höga konstruktioner som master eller dylika. Vidare anges att naturreservat aldrig kan reglera vilka åtgärder som får vidtas utanför gränserna. Slutligen framgår av yttrandet att byggnaden med sin höjd i kombination med stora upplysta glaspartier kan påverka arter som fåglar och fladdermöss men att det förmodligen går att avhjälpa tekniskt.

Tekniska avdelningen, Lomma kommun; ingen erinran

Sysav; ingen erinran

*Förutsättningar*

Fastigheterna Lomma 25:1 och Lilla Habo 3:3 är belägen inom detaljplanelagt område. Gällande detaljplan är nr 08/02, lagakraftvunnen 2008-07-10. Detaljplanen reglerar markanvändningen på den aktuella platsen till hotell – och konferensverksamhet samt badanläggning. Byggrätten är reglerad och fördelad till 12 000 BTA för konferens – och hotellverksamhet och 3000 BTA för badanläggning. Till detaljplanen finns även tillhörande kvalitetsprogram som ger uttryck för gestaltning och utformning.

Fastigheterna Lomma 25:1 och Lilla Habo 3:3 omfattas inte av Lomma kommuns Kulturmiljöprogram.

Bygglov krävs för nybyggnad. Detta enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

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 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.

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.  
Detta enligt 8 kap. 9 § 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 i ett fall som detta följas av ett tekniskt samråd. 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.

#### *Bedömning*

Ansökan avser nybyggnad av hotell, spa- och konferensanläggning, uppförande av tio bungalows och anläggning av parkeringsplatser på fastigheterna Lomma 25:1 och Lilla Habo 3:3. De aktuella åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap 2 §, Plan- och bygglagen, PBL och 6 kap 1 §, Plan- och byggförordningen, PBF.

Prövningen i aktuellt fall utgår från den sedan tidigare prövade ansökan om bygglov för den ovan nämnda anläggningen. I mark- och miljödomstolens dom om upphävande av tidigare beviljat bygglov anges och framhävs att höjd eller antal våningar inte begränsats i gällande detaljplan. Domstolen upphäver sedan bygglovet utifrån att det i skötselplanen till det långt senare tillkomna och till den aktuella platsen angränsande naturreservatet för kustdammarna angivits att höga konstruktioner inte ska uppföras i dammarnas närhet. Vidare anförs som domskäl att inverkan av den aktuella anläggningens höjd inte prövats i detaljplanen samt att denna aspekt därför skulle utretts inför bygglovet. Utfallet från domstolen måste förstås som att om en höjd, eller möjligen ett våningsantal, angivits i detaljplanen, även om den varit samma eller högre än den som nu är aktuell för hotellbyggnaden, så skulle effekten och påverkan ansetts utredd i planen och inte behövts någon vidare beaktning i bygglovsskedet. I domen från Mark- och miljödomstolen avfärdas närboendes klagan bland annat med utgångspunkt i att de under lång tid, sedan detaljplanen antogs, kunnat förvänta sig en byggnation med åtminstone flertalet våningsplan på platsen. Något motsägelsefullt poängteras det även i domen att höjden på byggnationen vida överskrider vad som kunnat förväntas. I domen har vad som skrivits i skötselplanen till naturreservatet givits avgörande betydelse. Detta trots att skötselplanen avser ett naturreservat utanför det aktuella detaljplanerade området och trots att det i ett naturreservat inte kan regleras vad som kan tillåtas utanför ett sådant område. Det ska också observeras att det är i skötselplanen och inte ens i de inom reservatsområdet bindande föreskrifterna som detta anges. Att det genom ett naturreservat inte går att reglera marken utanför reservatet styrks även av kommunens miljöstrategiska enhet i deras yttrande som inkommit inför denna förnyade

prövning. Kommunens miljöstrategiska enhet ansvarar för naturreservatet och den skötselplan som tagits fram samt för de föreskrifter som gäller för reservatet. I föreskrifterna regleras tydligt vad som inte tillåts inom reservatets gränser. I skötselplanen anges hur reservatet ska skötas för att värdena som reservatet besitter inte ska äventyras.

I skötselplanen framförs att det är viktigt att det inte uppförs några högre konstruktioner i dammarnas närhet. Då det, som ovan angivits, inte kan regleras i föreskrifter för ett naturreservat om åtgärder utanför reservatets gränser måste det givetvis förstås att det är i dammarnas närhet men inom naturreservatets gränser som det anmodas att eventuella höga konstruktioner inte ska uppföras. Det framgår av det inkomna yttrandet från miljöstrategiska enheten att det är master och dylikt som åsyftas med skrivelsen avseende de höga konstruktionerna. Det är också logiskt att det är just master och liknande som åsyftas med tanke på reservatets begränsade markområde mellan områdesgränserna och vattenytorna.

Utifrån utfallet av domstolens dom och utifrån det ovan nämnda har ärendet nu åter hanterats för att ta ställning till om det föreligger hinder för att åter meddela bygglov.

Aktuell byggnation utförs i ett område detaljplanerat för genomförande av en stadsomvandling: Lomma Hamn-omvandlingen. Utvecklingen av området har nu pågått under lång tid och området är, så när som på aktuellt bygglovsprojekt, mer eller mindre färdigutbyggt. Specifika värden inom som i närheten av planområdet har genom såväl förarbeten, planprogram och genomförandebeskrivningar hanterats för att möjliggöra den omfattande omvandling som Lomma Hamnprojektet innebär. Planbestämmelser och utvecklingsstrategier har genomarbetats och anpassats utifrån de kända befintliga kvalitéerna i området. Den, genom detaljplanen möjliga bebyggelsen, har således beaktats utifrån att den ska kunna genomföras, samexistera och även i vissa fall förstärka de sedan tidigare befintliga värdena. Detta samtidigt som genomförandet av planen allt eftersom tillför nya kvalitéter och värden på platsen.

I detaljplanen, lagakraftvunnen 2008, anges ingen begränsning i byggnadshöjd, totalhöjd eller våningsantal på den nu aktuella platsen. Byggrätten är reglerad till 12 000 BTA för konferens – och hotellverksamhet och 3000 BTA för badanläggning. Fastighetens område markerat med användningsområde "C" (mark för hotell – och konferensverksamhet samt badanläggning) utgör en area om 11 600 kvm.

Av det till gällande detaljplan kopplade kvalitetsprogrammet välkomnas att huvudbyggnaden utformas som en solitär av hög arkitektonisk kvalitet. Vidare förespråkas i kvalitetsprogrammet att byggnader av publik karaktär bör synas på längre håll till exempel med spiror, torn och dylikt.

Förslaget innebär en huvudbyggnad med som mest 12 våningar till en totalhöjd om ca 58 meter. Byggnaden utformas i olika volymer sammanfogade till en enhet. Genom de olika enheternas utformning och volymer trappas byggnaden ner i höjd mot havet.

Den övergripande gestaltningen har utformats med en sammanhållen arkitektur. De



varierande tonerna, materialen och formspråket som helhet har valts med stor omsorg. Taklandskapen beläggs med växtmaterial som ger en mjuk och levande känsla. Uteplatser och takterrasser är väl anpassade och utgör en naturlig del i det arkitektoniska konceptet. Så väl materiel som färgsättning och byggnadskroppens uppdelning i volymer är omsorgsfullt komponerat. De rikliga inslagen av växtmaterial på taken skapar balans mellan de i övrigt övervägande hårda materialen. Från högre belägna våningar och terrasser avspeglar sig växttaken som gröna oaser likt andra öar av vegetation i den omkringliggande strandmiljön. För att utnyttja den i detaljplanen angivna bruttoarea förutsätter det att byggnadens volym tas upp i höjdlid, vilket också måste anses rimma väl med föresatserna om en solitär byggnad synlig på långt håll. Förslaget har, efter granskning, funnits väl balanserat inom de ramar som givits för byggnationen på den givna platsen samtidigt som de önskningar och möjligheter som kommer till uttryck i planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet uppfylls. Byggenheten finner sammantaget att anläggningen med placering med direkt access till strandmiljön är redovisad på ett ansvarsfullt sätt i förhållande till såväl den unika platsen och dess miljö som till de intentioner och förhållningsregler som framgår av detaljplanen och tillhörande kvalitetsprogram.

Utöver huvudbyggnadens gestaltning anser Byggenheten att tillhörande funktioner som angöring, varuintag, avfallshantering och övrigt har placerats i förhållande till byggnaden och platsen på ett sätt som är i överensstämmelse med de varsamhets- och övriga krav som gäller.

I ansökan ingår även uppförande av tio sidobyggnader, bungalows. Dessa har givits en hög arkitektonisk utformning i naturmaterial. Även att det vid en granskning kan konstateras att bungalowsen rent arkitektoniskt och estetiskt gör anspråk på att utmärka sig är de medvetet diskreta och väl anpassade för att smälta in i strandmiljön.

Parkeringar har redovisats på den sedan tidigare ianspråktaga parkeringsytan intill den aktuella platsen. Idag används parkeringen för badande sommargäster. Ytan tillhör emellertid den sökande varför det inte finns några hinder att medge den redovisade ytan som bygglovsgiven parkeringsyta avsedd för hotell- och konferensgäster. För att bygglov ska ges ska, i enlighet med 9 kap. 30 §, plan- och bygglagen, PBL, byggnadsverk bland annat utformas och placeras på avsedd plats på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. I förevarande fall har de sedan tidigare kända värdena på platsen tagits hänsyn till redan i planbestämmelserna och i kvalitetsprogram. Detta gäller även naturvärdena. I konsekvensbeskrivning för Lomma Hamn från 2003 anges bland annat att planprogrammet (för Lomma Hamn) inte bedöms få någon ytterligare påverkan för fågellivet i Fyrkantsdammen. Med vetskap om värden och kvalitéer arbetades sedan den nu gällande detaljplanen fram och bestämmelser om byggnation fastställdes och utformning reglerades. Fågellivet var redan känt vid detaljplanens fastställande. Naturreservatet för kustdamarna har i sin tur tillkommit långt senare och då med vetskap om intilliggande detaljplanens tillåtenhet för bebyggelse. Reservatets föreskrifter reglerar åtgärder, som tidigare nämnts, inom reservatets gränser. Utanför reservatet och på den nu aktuella platsen är det gällande detaljplan som föreskriver möjlig byggnation. Enligt den ordning som detaljplan och reservat tillkommit har inverkan på fågellivet och övriga värden bedömts och tagits hänsyn till redan innan bygglovsprövningen. Den givna byggrätten tillsammans med de uttryckta beskrivningarna om solitär byggnad av publik karaktär som

bör synas på håll ger en byggnad av det aktuella slaget avseende både höjd och våningsantal. Hade de kända värdena inte tålt detta hade en annan reglering avseende möjlig byggnation införts i planen. Utöver att reglering av byggnationen utformats på så sätt som skett och därmed med hänsyn till förutsättningarna i omgivningen så har också sökande upplyst om att åtgärder kommer att genomföras för att bland annat göra fönstren synliga för fåglar. I den i ärendet inkomna utredningen Utredning om lämpliga anpassningar till lokal fågelfauna anges ytterligare förslag på hur byggnaden kan anpassas samt hur den har anpassats. I utredningen bedöms projektet sammantaget inte vara i konflikt med naturreservatets syfte eller de värden som ska bevaras. Någon oacceptabel påverkan kan den sedan tidigare planenliga, och därmed förväntade, byggnationen således inte få. Sammantaget anses förslaget stämma väl överens med vad som planerats för platsen och vad som under lång tid varit känt genom så väl detaljplan som av dess förarbeten.

Sammantaget finner byggenheten att åtgärderna för vilka ansökan om bygglov omfattas är planenliga, kraven på utformning och anpassning samt anpassning till natur och kulturvärden och till en god helhetsverkan bedöms uppfyllas. Kraven för när bygglov ska ges enligt 9 kap. 30 §, plan- och bygglagen, PBL. anses uppfyllda.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-02-19

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

- Med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ PBL beviljas sökt bygglov för nybyggnad av hotell, spa och konferensbyggnad med tillhörande sidobyggnader och parkeringsplats i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut.

Enligt 9 kap. 43 § PBL upphör lovet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan miljö- och byggnadsnämnden meddelat startbesked och inte innan fyra veckor förflutit sedan dagen för kungörande av detta beslut. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2026-10-07 med certifieringsnummer NN. Behörighetsnivå K.

---

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är **18 720** kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "beräkning av avgift".

### Information

#### Beräkning av avgiften

Avgiften tas ut enligt Lomma kommuns plan- och bygglovstaxa.

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

I aktuellt ärende ser uträkningen ut enligt följande:

Bygglov: 15 timmar á 1 248 kr

Summa: **18 720** kronor

### Upplysningar

Bygglovets innefattar rätt att på aktuell fastighet 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.

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

Allt dagvatten ska i första hand omhändertas på egen fastighet. Om detta inte är möjligt p.g.a. markförhållandena skall åtgärder vidtas för att hindra att vattenavrinningen från fastigheten orsakar skador. Detta kan exempelvis ske genom anläggande av stenkista och anslutning av denna till det kommunala dagvattennätet.

Bygglovets 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.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska ny ritning lämnas in för godkännande innan påbörjandet.

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.

Aktuellt område ligger inom strandskydd. Dispens från strandskyddet krävs.

### Övrig information

Förerenad mark

Om det i samband med grävarbeten påträffas deponerat avfall eller misstänkta föroreningar ska arbetet avbrytas och Miljöenheten kontaktas snarast.

Deponi

Habodeponiområde är anlagt i tidigare celler som bildats när lera brutits i lertakten i

området. Deponin är ca 6-8 m mäktig och består av granulerat avfall, hushållsavfall, rötslam, schakt-, rivnings- och muddermassor och även rester från Spillepengen i Malmö. Det har gjorts undersökningar gällande bland annat spridning. Enligt WSP är risken för exponering liten inom de delar där parkeringsplatsen är anlagd. Enligt gällande detaljplan ska ledningar inte dras genom området på grund av deponin. Om detta ändå inte kan undvikas måste särskilda åtgärder vidtas så att inte metangas riskerar att spridas till områden som inte har någon metangasproduktion. Åtgärder som måste vidtas vid ledningsdragning kan inte regleras genom planbestämmelse. Detta har därför införts som en särskild upplysning på plankartan.

#### Dagvatten

Gällande dagvattensystemet bör det utformas med hänsyn till platsens lokala förutsättningar. Dagvattnet ska omhändertas lokalt eller fördröjas innan det når ledningsnät och recipient. Med hänsyn till gällande detaljplan, aktuella tillägsbestämmelser till ABVA och kommande dagvattenpolicy anser Miljöenheten att dagvattnet från parkeringen ska renas och fördröjas på eller i anslutning till ytan. Dagvattenlösningen bör tydligt redovisas i ansökan och inkludera vilka åtgärder som behöver vidtas för att ta hand om de föroreningar som uppkommer. Reningsbehov bör utredas utifrån recipientens känslighet och i vilken omfattning parkeringsytan används. Miljöenheten anser att det, enligt gällande bestämmelser, bör finnas en oljeavskiljare som uppfyller aktuell standard för att kunna ta hand om de oljeprodukter som kan antas uppkomma. Dagvattensystemet ska inte påverka deponin och innebära ökad föroreningsspridning för närliggande recipient.

#### Närheten till naturreservat

Det kommunala naturreservatet Kustdammarna ligger i direkt anslutning norr från området där hotellet ämnar byggas. Byggnationen får inte innebära att naturreservatet påverkas eller att skötsel av det samma försvåras. Eventuella maskiner och fordon som kan behövas för att sköta naturreservatet måste kunna passera och arbeta även utanför avgränsning för naturreservatet. Arbetet med att bygga hotellet ska ske med största möjliga hänsyn till fågellivet och annat djur- och växtliv i de närliggande dammarna och övriga närområdet. Under fåglarnas häckningsperiod är detta extra viktigt.

#### Närheten till havet

Miljöenheten vill informera om att fordon och arbetsmaskiner kan orsaka stor skada på känsliga områden om det sker utsläpp av oljor eller andra kemikalier. Fordon och maskiner som används i bygget bör vara miljöanpassade och kontrollerade så att dessa inte kan orsaka läckage i området. Miljöanpassade hydrauloljor bör användas i samtliga fordon och maskiner inom området. Hydrauloljorna bör uppfylla kraven i svensk standard SS 15 54 34. Hydrauloljorna som användes i området bör vara biologiskt nedbrytbara och särskilt anpassade för att användas i känslig naturmiljö vid havet. Om utsläpp skulle inträffa ska räddningstjänsten och Miljöenheten genast informeras.

#### Anmälningsskyldig verksamhet

Ett bassängbad som allmänheten har tillgång till eller som används av många är en anmälningsskyldig verksamhet, detta enligt 38 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH). Detta innebär att du som verksamhetsutövare måste skicka in en anmälan till Miljöenheten senast sex veckor innan verksamheten tas i bruk.

Tillfälliga boenden såsom hotell är inte anmälningspliktiga enligt 38 § FMH, vilket innebär att ingen anmälan till Miljö- och byggnadsnämnden behöver göras. Miljö- och byggnadsnämnden har dock tillsyn över bland annat tillfälliga boenden. Du som bedriver en sådan verksamhet ska ha rutiner och vidta tillräckliga åtgärder så att verksamheten inte innebär risker för människors hälsa eller för miljön.

#### Egenkontroll

Alla verksamhetsutövare ska enligt 26 kap. 19 §, miljöbalken, ha ett kontrollsystem för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Omfattningen av egenkontrollen styrs av vilken typ av verksamhet som bedrivs, dess storlek och vilka risker som verksamheten kan föra med sig. För att kunna bedöma vilka risker som finns krävs det att verksamhetsutövaren har kunskap om hur verksamheten kan påverka människors hälsa och miljön. Det är verksamhetsutövarens ansvar att känna till den lagstiftning som berör verksamheten och upprätta rutiner för att identifiera, upptäcka, förebygga och åtgärda brister i verksamheten. För bassängbad, som är en anmälningspliktig verksamhet, behöver egenkontrollen vara skriftlig.

#### Hygien och hygienutrymmen

För att bibehålla en hälsosam miljö gällande duschar, toaletter och omklädningsrum i anslutning till bassängbaden är behovet av väl fungerande rutiner stort. Lokalerna bör ha inredning och ytskikt som är lätta att rengöra. Det är även viktigt att det finns möjligheter till att upprätthålla en god hygien, exempelvis bör det finnas tillgång till handtvätsställ med vatten, flytande tvål och engångshanddukar.

För att kunna upprätthålla en god hygien och minska risker för smittspridning i ett tillfälligt boende måste det finnas tillräckligt med hygienutrymmen som ger möjlighet till en god personlig hygien i enlighet med 33§ punkt 5 FHM.

#### Utformning av lokaler och underhåll

Utformningen av bassängbadet ska underlätta för städning och underhåll. Vid val av byggnads- och inredningsmaterial ska man välja material som avger så lite kemiska ämnen som möjligt. Material i golv, väggar och inredning ska väljas för ändamålet och så att det går lätt att hålla rent och underhålla.

#### Ventilation

Ventilationen är en viktig faktor för att inomhusluften ska vara bra och den begränsar hur många personer som kan vistas i en lokal eller ett rum. För duschutrymmen och andra våtutrymmen är det extra stor vikt att ventilationen är rätt dimensionerad för att undvika fuktskador och eventuell mikrobiell tillväxt. Bassängbad är en miljö som är speciellt utsatt för spridning av smitta och uppkomst av föroreningar som kan utgöra hälsorisker. Dimensionering, kontroll och regelbunden skötsel av ventilationssystemet är en grundförutsättning för att kunna ta hand om de föroreningar som bildas i inomhusluften. För att undvika problem med luftföroreningar är det viktigt balansera återluften i tillräcklig grad med frisk uteluft. Detta är något Miljö- och byggnadsnämnden tittar närmare på i samband med eventuell anmälan.

#### Legionella

Legionella är en bakterie som kan orsaka svår lunginflammation. Legionellabakterien finns naturligt i små mängder i vårt sötvatten och förökar sig framförallt mellan 20-45°C, de kan därför tillväxa i vanliga vattenledningar, klimatanläggningar, duschar och

bubbelpooler. För att undvika att legionellabakterier växer till i duschvatten är det viktigt med rätt temperaturer i vattensystemen. Temperaturen på varmvattnet ska vara minst 50 °C vid varje tappställe. För att minska risken för skållning får temperaturen på tappvarmvattnet vara högst 60 °C i tappstället. Returvattnet måste hålla 50 °C vilket innebär att varmvattnet kan behöva ha betydligt högre temperaturer.

#### Reningsystem

När vattnet återcirkuleras i en bassäng måste det renas i ett reningssystem. Systemet ska vara dimensionerat för de föroreningar som tillförs vattnet från såväl de badande som omgivningen. Reningsystemet kontrolleras av Miljö- och byggnadsnämnden i samband med anmälan.

#### Buller

Som verksamhetsutövare ska man enligt miljöbalken ha den kunskap som krävs för att verksamheten inte ska medföra störningar i någon form för människor och miljö, detta gäller även buller. Som verksamhetsutövare är man även skyldig att vidta de försiktighetsmått och skyddsåtgärder som kan krävas för att åtgärda eller förhindra uppkomst av störning. Detta gäller även om den störande bullerkällan har funnits på plats innan bostäder tillkommit.

#### Avfall

Det avfall som uppkommer i verksamheten ska hanteras på ett miljö- och hälsomässigt säkert sätt. Bland annat innebär det att avfallet ska förvaras så att problem med lukt och skadedjur inte uppstår. Avfallet ska också sorteras enligt den kommunala avfallsordningen. Olika typer av farligt avfall ska sorteras ut och hanteras separat samt förvaras så att inga miljöskadliga ämnen läcker ut.

#### Livsmedel

Anmälan om livsmedelsverksamhet ska göras för att kunna bedriva restaurang etc.

#### Serveringstillstånd

Det är viktigt att serveringsytor är ordentligt avgränsade, så det är tydligt för gäster var alkohol får förtäras och inte. Avgränsningen kan se ut på olika sätt som t.ex. rep, staket eller större blomkrukor. Om det är ett avstånd mellan två serveringsytor, t.ex. uteservering, kan det ställas krav på bordsservering eller att serveringsytan ska ha en egen bar med personal eftersom gäster inte själv får gå med alkoholdryck mellan ytorna. Serveringspersonal ska även säkerställa överblick och ha kontroll över serveringen. I spa-avdelningar kan det därför vara svårt att uppfylla kraven för serveringstillstånd. Det måste exempelvis finnas tillräckligt med sittplatser för matsservering i förhållande till lokalens storlek.

Minibar är tillåtet för hotell som har serveringstillstånd. Inne på hotellrum med minibar/room service finns inte kravet på överblick, då hotellrummet räknas som ett tillfälligt boende. Matkravet ska fortfarande vara uppfyllt, att erbjuda ett varierat utbud av tillagad mat. Efter kl. 23.00 kan utbudet begränsas till några få enklare rätter, som ska kunna erbjudas under hela dygnet.

Det är den sammanvägda bedömningen av matutbud, kvalitet och allmän standard som är avgörande vid bedömning av en ansökan om serveringstillstånd.