

Plats: Sammanträdesrum Aroma, Apelgården i Alnarp

Tid: 2024-05-28, klockan 08:30-10:54

Beslutande ledamöter: Se nästa sida

Tjänstgörande ersättare: Se nästa sida

Övriga deltagare: Se nästa sida

Utses att justera: Lennart Nilsson

Justering: Digital justering, 2024-06-04

Paragraf: §36-§47

Protokollet har justerats digitalt av:

Sekreterare: Jennie Raneke

Ordförande: Jens Thystrup §§ 36-44, §§ 46-47, Caroline Lindberg § 45

Justerande: Lennart Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla på kommunens webbplats www.lomma.se.

Beslutande organ: Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum: 2024-05-28

Paragrafer: §36-§47

Anslaget sätts upp: 2024-06-06

Anslaget tas ned: 2024-06-28

Protokollets förvaringsplats: Lomma kommun

Underskrift: Jennie Raneke

Anslaget har signerats digitalt

Beslutande:

Jens Thystrup (M) ordförande §§ 36-44, § 46-47

Caroline Lindberg (M) 1:e vice ordförande §§ 36-44, §§ 46-47, ordförande § 45

Claes Ulveryd (M) ledamot

Carl-Axel Nordin (L) ledamot

Lennart Nilsson (S) ledamot

Övriga deltagare:

Jennie Raneke, nämndsekreterare

Helena Östling, förvaltningschef

Johan Persson, miljö- och byggchef

Jacob Thollonen, teamledare byggenheten §§ 36-39, §§ 41-47

Bob Ericsson, byggnadsinspektör §§ 38-47

Elisabeth Linde, miljöinspektör §§ 38-39

Johan Andersson, controller §§ 36-37

Ärendelista

- § 36 MB24-1Information
- § 37 MB24-4
Delårsrapport 1 för miljö- och byggnadsnämnden
- § 38 MB24-5
Analys- och kvalitetsrapport för miljö- och byggnadsnämnden
- § 39 MB15-407
Beslut om föreläggande gällande Lommabanan
- § 40 MB24-365
ÖNNERUP 11:24, Södra Västkustvägen 71. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus för fritidsändamål
- § 41 MB22-1320
NN. Olovlig utvändig ändring - solceller
- § 42 MB24-260
ÖNNERUP 24:17, Södra Västkustvägen 113. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 43 MB23-811
LILLA HABO 1:6, Habovägen 6. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Habo gård, utvändig ändring samt rivningslov
- § 44 MB24-441
BJÄRRED 29:7, Neptunivägen 10. Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus
- § 45 MB24-264
LOMMA 25:153, Hamnallén. Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus
- § 46 MB17-869
NN. Rättelseföreläggande
- § 47 MB24-280
ÖNNERUP 10:20, Önnerup 10:24, Södra Västkustvägen 31
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av mur

au § 36

Dnr MB24-1

Information

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggchef Johan Persson informerar om aktuellt ärende.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Arbetsutskottet har tagit del av informationen.
-

au § 37

Dnr MB24-4

Delårsuppföljning april 2024 för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat delårsrapport per den 30 april 2024 med helårsprognos för miljö- och byggnadsnämnden.

Bakgrund/Analys

Delårsuppföljningen är en del i den rapportering och uppföljning som nämnderna ska genomföra enligt Lomma kommuns styr- och kvalitetssystem. Uppföljningen innehåller uppgifter om personalredovisning och ekonomiska avvikelser samt större händelser under året.

Samråd

I samband med ärendets beredning har samråd skett internt på förvaltningen samt med ekonomiavdelningen.

Barnkonsekvensanalys

Ingen barnkonsekvensanalys har genomförts i samband med ärendets beredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/stabsenheten 2024-05-21

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

- Miljö- och byggnadsnämnden godkänner delårsuppföljning 1 april 2024 samt överlämnar detta till kommunstyrelsen.

./. Bilaga

04. Delårsrapport 1, april 2024

Miljö- och byggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1 Verksamhet	3
2 Ekonomi.....	3
2.1 Utfall/prognos, nämnd	3
2.2 Utfall/prognos, verksamhet.....	4

1 Verksamhet

Under våren har medborgarna återigen erbjudits möjligheten att söka Expresslov. Tiderna har varit välbesökta och lyfts ofta fram som positivt i samband med nämndens nöjdhetsundersökning.

Insatser för att nå lovsökande företagare och näringsidkare har fortskridit under perioden. Inledande telefonkontakt tas med den sökande i dessa ärenden. Syftet med kontakten är att skapa ett förtroende och en informationskanal där den sökande redan från början har möjlighet att ställa vissa frågor samt att informera om hur processen för den kommande handläggningen av deras ärende ser ut i stora drag. Förhoppningen med detta angreppssätt är att företagare och näringsidkare, som tenderat att ge ett lägre betyg på byggenheten i Insiktsmätningen, ska uppleva en bättre service och bli mer nöjda med byggenheten över lag.

Avdelningen har påbörjat projektet "spåra mitt ärende". Projektets mål är att utreda hur Byggenheten kan förmedla var medborgarnas bygglovsärende befinner sig i processen och vilka steg som kommer fram till färdigställd byggnation.

Under perioden har ett samverkansavtal arbetats fram mellan Samverkan sydvästkommunerna. Miljö- och byggavdelningarna har behov av att kunna stötta varandra emellanåt i olika typer av handläggning med anledning av exempelvis jäv eller sjukskrivningar. I mindre kommuner finns även en sårbarhet då vissa arbetsområden endast handläggs av en person per kommun. Ett förslag till avtal har därför tagits fram för att kunna genomföra handläggning i annan kommun inom samtliga delar av miljö- och byggverksamheten. Beslut- och delegationsrätten kvarstår i respektive kommun.

Under perioden har Miljöenheten aktivt arbetat med att ta fram förebyggande informationsmaterial till verksamhetsutövare. Arbetet är ett steg i den innovativa myndighetsutövningen som innebär att företagare ska få information om gällande lagstiftning och hur denna efterlevs innan tillsyn sker. På så sätt ökar efterlevnaden av lagstiftningen och administrativa och tidskrävande uppgifter så som förelägganden och förbud minimeras.

2 Ekonomi

2.1 Utfall/prognos, nämnd

Driftredovisning	UTFALL			PROGNOS			Fg helår
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	Avvikelse
Intäkter	5 999	5 837	162	16 956	16 956	0	1 278
Kostnader	-5 072	-5 837	765	-16 956	-16 956	0	340
SUMMA	927	0	927	0	0	0	1 618

Sammanfattande kommentar kring utfall/prognos 2024 till KS/KF

Miljö- och byggnadsnämnden visar totalt en positiv budgetavvikelse om 0,9 mnkr per den sista april. Den positiva avvikelsen beror huvudsakligen på periodiseringsavvikelser mellan utfall och budget gällande kostnader för köp av varor och tjänster (0,3 mnkr) samt lägre personalkostnaderna än budgeterat (0,5 mnkr). Intäkterna för perioden avviker positivt med 0,1 mnkr.

Prognosen för nämnden är ett årsutfall i nivå med budgeterat resultat (0 mnkr). Intäktssidan bedöms dock utgöra en risk och kommer behöva följas under resterande del av året. Detta gäller främst bygglovssidan där några få, men stora bygglov under tidigare år genererat betydande intäkter och där Lomma kommun från och med 2023 har en ny gällande taxa.

Bygglovsverksamheten prognostiserar totalt en negativ budgetavvikelse till följd av högre personalkostnader (-0,3 mnkr).

Miljöverksamheten prognostiserar en positiv budgetavvikelse om 0,3 mnkr, vilket främst förklaras av lägre personalkostnader (0,3 mnkr) än budgeterat.

Sammanfattande kommentar till åtgärder för bokslut i balans till KS/KF

Miljö- och byggnadsnämnden prognostiserar ett utfall för helåret i nivå med budgeterat resultat.

2.2 Utfall/prognos, verksamhet

Resultatrapport, tkr	UTFALL			HELÅR			Fg helår
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	Avvikelse
Verksamhet							
Intäkter	3 860	3 606	254	10 578	10 578	0	872
Kostnader	-3 396	-3 606	210	-10 878	-10 578	-300	-203
Bygglovsverksamhet	464	0	464	-300	0	-300	669
Intäkter	2 139	2 231	-92	6 378	6 378	0	406
Kostnader	-1 676	-2 231	555	-6 078	-6 378	300	543
Miljö- och hälsoskyddsverksamhet	463	0	463	300	0	300	949
Summa Totalt	927	0	927	0	0	0	3 236

Kommentar kring utfall/prognos till egen nämnd

Bygglovsverksamheten

Utfallet per den siste april visar en positiv budgetavvikelse om 0,5 mnkr. Intäkterna för perioden är högre än budgeterat (0,3 mnkr), vilket främst förklaras av sanktionsavgifter. Personalkostnaderna visar ett utfall i nivå med budget. Kostnaderna för bostadsanpassningsärenden har under perioden varit lägre än budgeterat, vilket förklarar den positiva avvikelsen inom köp av varor och tjänster (0,2 mnkr).

Verksamheten prognostiserar en negativ budgetavvikelse om 0,3 mnkr. Intäktssidan i form av bygglovsintäkter bedöms dock utgöra en betydande risk för prognosen. Prognosen bygger på att bygglovsintäkterna kommer vara i nivå med budget medan personalkostnaderna beräknas avvika negativt med 0,3 mnkr.

Miljö- och hälsoskyddsverksamhet

Verksamheten per den siste april visar en positiv budgetavvikelse om 0,4 mnkr. Personalkostnaderna för perioden har varit lägre (0,5 mnkr), vilket främst förklaras av att tjänsten biträdande avdelningschef upphört, föräldraledighet och sjukfrånvaro. Periodens intäkter visar i jämförelse med budget en negativ avvikelse (-0,1 mnkr).

au § 38

Dnr MB24-5

Analys- och kvalitetsrapport 2025-2028 för miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Analys- och kvalitetsrapport är nytt för år 2024 och ersätter preliminär nämndsbudget. Den beskriver nämndens, i det här fallet miljö- och byggnadsnämndens, identifierade utmaningar samt förutsättningar för att driva kvalitativ och innovativ verksamhet. Rapporten resulterar i förslag till prioriterade satsningar. Dessa är kopplade till ett eller flera av de övergripande målen, men utgår framför allt från nämndens analys av utmaningar och förbättringsområden.

Analys- och kvalitetsrapporten utgör underlag till budgetdialogen i augusti samt budgetberedningens arbete i september månad.

Bakgrund

Med anledning av förändringar i omvärlden behöver Lomma kommun göra en förändringsresa, utveckla nya arbetssätt och underlätta för organisationen att förnya och förbättra kommunen med begränsade resurser. Analys- och kvalitetsrapporten är ett första steg i detta.

Analys- och kvalitetsrapport

Centralt för analys- och kvalitetsrapporten är den analys som ska föregå själva rapporten. Den är en viktig del i planeringsarbetet med syfte att öka reflektionen kring *varför* något måste genomföras. Det är insikter om vilka utmaningar och förbättringsområden som föreligger som ska ligga till grund för nämndens prioriterade satsningar. Insikterna kommer både från analys av undersökningar som kommunen deltar i samt analyser av verksamheten där medarbetare så väl som invånare kan involveras.

De prioriterade satsningarna ska rymmas inom befintlig budgetram och i rapporten beskrivs även hur nämnden omprioriterar om den får mindre medel. Satsningarna och deras förväntade *effekter* framgår slutligen i nämndernas budget. De revideras varje budgetår för att ständigt vara aktuella utifrån de utmaningar kommunen står inför och de ekonomiska förutsättningarna.

Förslag till analys- och kvalitetsrapport 2025-2028 för miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens utmaningar är identifierade genom analys av SCBs medborgarundersökning och SKRs *kommunens kvalitet i korthet* samt NKI-mätningen Insikt. Utöver det har en analys av verksamheten genomförts där reflektion kring frågorna "vem är vi till för?", "gör vi rätt saker & gör vi det rätt?" samt "vilka bevis finns för det?" har gjorts inom respektive avdelning.

Rapporten i dess helhet finns i bilaga "Analys och kvalitetsrapport 2025-2028 för miljö- och byggnadsnämnden.

Samråd

I samband med ärendets beredning har samråd skett med samhällsbyggnadschef, avdelningschef och teamledare på samhällsbyggnadsförvaltningen samt med ordförande i miljö- och byggnadsnämnden.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant för ärendets beredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljö- och byggavdelningen 2024-05-17

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastställa analys- och kvalitetsrapport 2025-2028 för nämnden enligt förslag.

./. Bilaga

Analys- och kvalitetsrapport 2025- 2028

Miljö- och byggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1	Syfte	3
2	Nämndens uppdrag.....	3
3	Kommunens gemensamma utmaningar och övergripande mål.....	3
4	Nämndens samlade analys av nuläget och framtida utmaningar	4
4.1	Dagens och framtida utmaningar.....	4
4.2	Vilka styrkor och möjligheter har nämnden för att hantera utmaningarna?	6
4.3	Vilka svagheter finns och vilka konsekvenser medför det för verksamheten?	7
4.4	Personalförhållanden	8
5	Förbättra & Förnya - insikter och prioriterade satsningar.....	9
5.1	Vad kan nämnden förbättra och förnya för att hantera utmaningarna?	9
5.2	Vad kan nämnden göra mindre av eller sluta att göra för att omfördela medel och bättre bidra till de övergripande målen?	10
5.3	Hur skulle minskade medel påverka nämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag och genomföra identifierade satsningar?	11
5.4	Förbättra & Förnya - sammanställning	12

1 Syfte

Analys- och kvalitetsrapporten ska sammanfatta nämndernas verksamhet - dess kvalitet och brister. Den ska beskriva nämndernas förutsättningar för att driva kvalitativ och innovativ verksamhet utifrån dagens och framtidens utmaningar. Rapporten ska resultera i förslag till satsningar som är kopplade till kommunens övergripande mål och som ryms inom befintlig budgetram. Den ska även beskriva hur nämnden prioriterar satsningar om de får mindre medel.

Rapporten utgör underlag till budgetdialogen i augusti samt budgetberedningens arbete i september månad.

2 Nämndens uppdrag

Miljö- och byggnadsnämndens ansvar sträcker sig över att fullgöra kommunens myndighetsutövning och rådgivning inom flera olika lagstiftningsområden, vilka inkluderar:

- *Miljöbalken*, vars syfte är att skydda människor och miljö samt verka mot en hållbar utveckling.
- *Livsmedelslagstiftningen*, som säkerställer kvaliteten och säkerheten för mat och dryck som konsumeras av kommunens medborgare och besökare.
- *Smittskyddslagen*, som är central för att skydda samhället från smittsamma sjukdomar.
- *Strålskyddslagen*, som reglerar användningen av strålning för att skydda människor och miljö.
- *Alkohol- och tobakslagstiftningen*, som reglerar försäljning och konsumtion av dessa produkter för att skydda folkhälsan.
- *Plan- och bygglagen*, som styr och kontrollerar byggnation och utveckling av infrastruktur.
- *Lag om bostadsanpassningsbidrag* som ger ekonomiskt stöd för att anpassa bostäder för personer med funktionsnedsättningar.

Utöver detta har Miljö- och byggnadsnämnden också ansvaret för att utföra uppgifter som tillsynsmyndighet i enlighet med kommunens renhållningsordning och lokala ordningsföreskrifter. Således spelar Miljö- och byggnadsnämnden en avgörande roll i att säkerställa att aktörer inom kommunen förhåller sig till gällande lagstiftning samt genom rådgivning bidra till en hållbar utveckling som främjar såväl medborgare som miljön.

3 Kommunens gemensamma utmaningar och övergripande mål

Lomma kommun har riktat fokus mot tre gemensamma utmaningar som kommunen står inför. De är:

- Kompetensförsörjning
- Demografiska förändringar
- Klimatförändringar

Utifrån de tre utmaningarna har kommunfullmäktige beslutat om tre övergripande mål som respektive nämnd ska bidra till att uppfylla.

- *Lomma kommun är en nytänkande organisation med hög kompetens inom välfärdsuppdraget.*
- *Lomma kommun är det attraktiva valet för människor, företag och föreningar.*
- *Lomma kommun är i framkant inom miljö- och klimatarbetet.*

4 Nämndens samlade analys av nuläget och framtida utmaningar

4.1 Dagens och framtida utmaningar

Resultat och kvalitet

Miljö- och byggnadsnämnden har genom sitt breda uppdrag kontakt med många företag och verksamheter i kommunen. Dessutom kommer många av kommunens medborgare i kontakt med nämnden i samband med bygglovsprövning och rådgivning. Nämnden bedriver idag myndighetsutövning med goda resultat gällande medborgares och företags nöjdhet. Nämnden har de senaste åren arbetat intensivt med att förbättra kommunikationen och vägledningen till medborgarna för ökad nöjdhet. Arbetet har gett resultat och nöjdheten har generellt ökat. Nämnden har stort fokus på förebyggande rådgivning och information. Väl inarbetade arbetssätt innebär att företag och medborgare möjliggörs att göra rätt i tidigt skede vilket gynnar såväl effektivitet inom handläggningen och en god miljö i Lomma.

Tjänstepersonerna inom Miljö- och byggavdelningen har idag en hög kompetens inom samtliga av nämndens ansvarsområden. En låg personalomsättning och god arbetsmiljö samt möjlighet till individuell utveckling har skapat en stabil arbetsgrupp med fokus på kvalitet och specialistkompetens, trots att avdelningen är liten i förhållande till större kommuner.

Dagens och framtidens utmaningar:

- Minskade intäkter i förhållande till personalkostnader

Miljö- och byggnadsnämndens budget är till stor del beroende av förhållandet mellan intäkter som genereras av bygglov samt genomförd tillsyn i förhållande till personalkostnaderna. Nuvarande lågkonjunktur har inneburit en drastisk minskning av antalet inkommande bygglov. Nämnden har under 2023 och 2024 konstaterat att antalet bygglov och anmälningsärenden minskat med 30 % jämfört med 2022 och 45 % jämfört med 2021. Idag består nämndens kostnader till 75 % av personalkostnader. För att hålla en budget i balans behöver därför nämnden ständigt arbeta med att följa och reglera personalkostnader när detta är möjligt, exempelvis i samband med föräldraledigheter.

De senaste åren har Miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområde utökats med nya ansvarsområden, några exempel är: tillsyn av tobaksfria nikotinprodukter, tillsyn av avfallshantering i hamnar, tillsyn av sortering av avfall i livsmedelsverksamheter, tillsyn av engångsförpackningar, tillsyn av material avsett för att komma i kontakt med livsmedel samt tillsyn vid förbränning av trädgårdsavfall. Dessa nya tillsynsområden är produkter av att miljöfrågorna står högt upp på lagstiftarnas agenda samt att en minskad centralisering inom miljöområdet innebär att kommunerna får utökat tillsynsansvar. Tillsynsområden har inneburit att nämnden behövt prioritera och effektivisera snarare än att efterfråga utökad budget.

-Kompetensförsörjning

Det finns idag en brist på personer som utbildar sig till miljö- eller bygginspektörer samt bygglovhandläggare. Redan 2016 tillsattes en utredning gällande kompetensförsörjning inom miljöbalkstillsynen. Utredningen fastslog då att det finns svårigheter kring att fullgöra uppdraget på grund av den stora komplexitet som finns inom miljötillsynen. Sedan dess utbildar sig än färre miljöinspektörer i kombination med att uppdragets komplexitet ökar allt eftersom forskning och nya rön kring miljöområdet utvecklas. Nämnden har ännu inte upplevt svårigheterna med kompetensförsörjning eftersom Lommas goda rykte inom bygg- och miljösektorn är starkt vilket lockar sökande till vakanta tjänster. Utmaningarna består således i att behålla ett gott rykte samt att konkurrera vid rekryteringen av allt färre nyutbildade inspektörer och bygglovhandläggare.

-Brottsförebyggande arbete

Miljö- och byggnadsnämnden har en central roll i brottsförebyggande arbete. Genom nämndens tillsynsarbete genomförs årligen hundratals inspektioner och platsbesök runt i kommunen på exempelvis restauranger, byggarbetsplatser, miljöfarliga verksamheter, bostäder och hygienverksamheter. Nämndens tillsynsarbete ska verka såväl brottsförebyggande som aktivt handlingskraftig vid brottsmisstanke. Eftersom nämnden genomför tillsynsbesök finns det även möjlighet att upptäcka annan brottslighet som inte omfattar nämndens ansvarsområde. Det kan exempelvis vara utnyttjande av svart arbetskraft, människohandel eller bidragsfusk. Genom att utveckla tillsynen och skapa arbetsgrupper som omfattar olika delar av kommunens och andra myndigheters ansvarsområde verkar nämnden för att Lomma ska vara en trygg plats att leva på, men även verka för att Lomma ska vara det attraktiva valet för seriösa företag och föreningar som bedriver verksamhet på samma konkurrensvillkor.

Nämnden ser att arbetet behöver utvecklas nu och kommande år då storstäderna arbetat mer intensivt med uppsökande brottsförebyggande arbete, vilket innebär att oseriösa aktörer söker andra platser att bedriva sin verksamhet på. I arbetet blir samarbetet med näringslivet och tips från seriösa och etablerade verksamheter är viktig kanal för att få nödvändig information kring oseriösa verksamhetsutövare.

-Klimatförändringar och bygglovsprocessen

Nämnden har ett ansvar att efterleva de kommunövergripande styrdokumenterna så som översiktsplanen och detaljplaner. Genom bygglovsprövningen har nämnden en kommunikativ utmaning att förmedla vilka områden som kommunen bedömt vara lämpliga för utveckling och vilka områden där utveckling inte bedöms vara lämpligt. Ett exempel på område som inte är lämpligt för exempelvis nybyggnation är inom respekt kustzon. Med framtida havsnivåhöjningar, skyfall, erosion och potentiellt höjda grundvattennivåer är Miljö- och byggnadsnämnden ansvarig för att ge bygglov på platser som bedöms vara lämpliga i ett hundraårsperspektiv. Viljan att utveckla sin fastighet inom kommunen är stor och det krävs därför stor kommunikativ förmåga för att kunna förmedla varför nybyggnation inte kan beviljas och vilka åtgärder som istället bedöms vara lämpliga. Vidare ser nämnden utmaningar i hur stora tillbyggnader ska hanteras i bygglovsbedömningen, då dessa inte omfattas av nybyggnadskraven och därmed ska lämpligheten inte prövas. Det kan innebära att tillbyggnader byggs som helt ersätter tidigare byggnad vilket i praktiken innebär en nybyggnation av ett bostadshus men där aktuell lagstiftning inte ger utrymme för att göra bedömningen att det föreligger en nybyggnation.

-Nöjdhet och rättssäkerhet

Nämnden har genom sin myndighetsutövning och rådgivning ett brett ansvar att verka för allmänna intressen. Det kan vara allmänna intressen i form av en god bebyggd miljö, bevarande av kulturmiljö och skydd för människors hälsa och miljö. I kombination med detta finns enskilda intressen av att få utveckla sin verksamhet och bebygga sin fastighet. Nämnden behöver ständigt göra kloka bedömningar och avvägningar i förhållande till gällande lagstiftning och med de olika intressena i beaktande. Genom SKR:s insiktsmätning har det konstaterats att nämndens arbets sätt får konsekvenser kring upplevd nöjdhet där en god kommunikation och transparens kombinerat med ett bra bemötande är viktigt för nöjda medborgare och företag.

Rättssäkerheten i nämndens myndighetsutövning är av stor vikt för att skapa ett förtroende för processerna och kommunen i stort. Idag ser nämnden att överinstans till allra största del instämmer med nämndens bedömningar, vilket är en viktig indikator för en rättssäker process. Vid analys av insiktsmätning framgår dock att medborgare inte till lika stor del upplever processen som rättssäker. Det finns således en skillnad i hur nämnden upplever sin myndighetsutövning med hur medborgare och företag upplever processen.

4.2 Vilka styrkor och möjligheter har nämnden för att hantera utmaningarna?

-Minskade intäkter i förhållande till personalkostnader:

Nämnden har idag väl inarbetade rutiner för att prioritera vilken tillsyn som ska genomföras samt i vilken omfattning i förhållande till personalresurserna. Årlig tillsynsplan med omfattande behovsutredning tas fram för att säkerställa att den tillsyn som är lagstiftad och som bedöms vara nödvändig kan genomföras i förhållande till budget och personalsituation.

-Kompetensförsörjning

Idag har Miljö- och byggavdelningen ett gott rykte vilket gör att det i dagsläget inte bedöms vara svårt att locka kompetenta och effektiva medarbetare. Genom att bibehålla ryktet, dels genom att arbeta rättssäkert, behovsstyrt med fokus på medborgaren och miljön kan arbetsplatsen fortsatt vara en stark konkurrent till kringliggande kommuner.

Sedan våren 2024 finns ett samverkansavtal mellan Lomma, Kävlinge, Burlöv, Staffanstorps och Svedala för att kunna genomföra tillsyn och handläggning i de andra kommunerna. Samverkansavtalet innebär en minskad sårbarhet och tillgång till en utökad specialistkompetens inom Samverkan sydväst-kommunerna.

-Brottsförebyggande arbete

Nämnden har påbörjat ett kommunövergripande samarbete för att kunna arbeta brottsförebyggande. Idag finns en god kännedom om de verksamheterna som verkar i kommunen. Det har genom många år av uppsökande och behovsstyrd tillsyn kunnat genomföras tillsyn av lokaler och verksamheter som i många kommuner inte varit prioriterade. Utöver det har Miljö- och byggavdelningen många inspektörer som arbetat en längre tid inom kommunen och därför har god lokalkännedom om vilka objekt som är prioriterade ur ett brottsförebyggande perspektiv. Nämnden bedömer därför att Lomma till stor del är bättre rustade än många kommuner med den goda lokalkännedomen.

-Klimatförändringar och bygglovsprocessen

Nämnden har sedan 2022 verkat i en enhetlig linje kopplat till nybyggnation inom framtida erosions- och översvämningsområden. Informationsmöten hölls under 2022 och förebyggande information har skickats ut till berörda fastighetsägare. Den proaktiva kommunikationen är fortsatt viktig för att öka medborgarnas förståelse och för att tydliggöra vilka möjligheter till utveckling av den egna fastigheten som faktisk är möjlig.

-Nöjdhet och rättssäkerhet

Att nämnden idag arbetar rättssäkert och har väletablerade processer och kunskap kring aktuell lagstiftning är en grundförutsättning för att kunna utveckla den upplevda rättssäkerheten. Nämnden har redan påbörjat projekt för att utveckla och utöka transparensen kring hur nämndens processer fungerar i syfte att öka den upplevda rättssäkerheten.

4.3 Vilka svagheter finns och vilka konsekvenser medför det för verksamheten?

-Minskade intäkter i förhållande till personalkostnader:

Nämnden har idag en budget som till allra största del består av personalkostnader. Det finns således väldigt begränsade möjligheter att snabbt genomföra kostnadsbesparande åtgärder. Nämndens intäkter är starkt beroende av antalet inkommande bygglov. Eftersom det till stor del är privatpersoner som söker bygglov påverkar omgivning och inflation huruvida bygglov inkommer eller inte.

Miljöenhetens tillsyn bedrivs idag behovsstyrd med fokus på miljönytta för en säker och trygg miljö. Tillsynen tar hänsyn till budget och intäkter men styrs inte helt av tillsyn med högre kostnadstäckning. Exempelvis hanteras många klagomålsärenden där det efter långa utredningar inte alltid går att debitera för nedlagd handläggningstid. Andra delar inom tillsynen som inte går att debitera är den omfattande förebyggande rådgivningen. Att prioritera om personalens arbetstid till att genomföra tillsyn där störst intäkter föreligger bedöms inte alltid innebära störst miljönytta eller verka mest brottsförebyggande.

-Kompetensförsörjning

Det finns idag svårigheter att arbeta med tillsyn och handläggning i mindre kommuner. En välfungerande myndighetsutövning ställer stora krav på medarbetarna att de är väl insatta i aktuell lagstiftning. En liten kommun omfattas av lika många lagstiftningar som större kommuner men med en personalstyrka som är betydligt mycket mindre. Det innebär en sårbarhet om personal med specialistkompetens slutar. Dessutom krävs det mycket tid för inläsning av nya tillsynsområden med en mindre personalstyrka.

-Brottsförebyggande arbete

Det finns idag inget väletablerat arbetssätt eller grupp för att arbeta med brottsförebyggande arbete. Att genomföra myndighetsgemensam uppsökande tillsyn kan innebära att mycket tid tas från annan tillsyn. Andra polisområden och större städer i närområdet har arbetat brottsförebyggande med myndighetsgemensam tillsyn en längre tid vilket gör att brottslighet kan ha flyttat till Lomma.

-Klimatförändringar och bygglovsprocessen

Kommunens medborgare förändras löpande och många av de som kommer i kontakt med Byggheten är nyinflyttade medborgare med byggplaner för sin nya bostad. Nämnden ser en utmaning i att den förebyggande information som lämnas till medborgare behöver lämnas löpande och återkommande då medborgare flyttar in i kommunen. Utöver det är mäklare, arkitekter och kontrollansvariga viktiga aktörer i dialogen vad som är möjligt rörande byggnation inom exempelvis respekt kustzon och andra lågt liggande områden. Idag saknas den en tydlig och etablerad kanal till dessa aktörer.

-Nöjdhet och rättssäkerhet

Som nämns ovan finns det idag en skillnad i nämndens upplevda rättssäkerhet och medborgarnas upplevda rättssäkerhet. Nämnden saknar idag kunskap om varför den upplevda rättssäkerheten inte är hög inom nämndens verksamhetsområde. Analyser behöver därför göras vad medborgare och företag behöver för att få förtroende att processen är rättssäker och ändamålsenlig. Nämndens insiktsmätning kan därför behöva kompletteras med ytterligare frågor alternativt att en dialog med de som sökt bygglov hålls efter att processen genomförts för att kunna ställa kompletterande frågor.

4.4 Personalförhållanden

En positiv arbetsmiljö är avgörande för att upprätthålla en låg personalomsättning och därmed säkerställa kontinuitet i nämndens verksamhet. En sund arbetsmiljö främjar medarbetarnas välbefinnande, vilket i sin tur leder till högre produktivitet och engagemang.

Personalomsättning inom Miljö- och byggavdelningen har under en längre tid varit låg.

Medarbetsundersökningen har länge indikerat på en god arbetsmiljö där relation till chef, meningsfullhet och delaktighet samt hållbart medarbetarengagemang är högt.

Kompetensen inom Miljö- och byggavdelningen är på grund av den låga omsättningen hög. Nämndens ansvarsområde är brett i förhållande till personalstyrkan. Avdelningen har därför under en längre tid arbetat med att bredda personalens kunskapsområde vilket minskar sårbarheten och bidrar till ett ökat engagemang och möjlighet att påverka. Områden som är lägre skattade är arbetsbelastning och hälsa. Avdelningen har ambitiösa mål på handläggningstider, service och rättssäkerhet vilket kan innebära en press för medarbetare. Nämndens utmaningar består i att kombinera de högt uppsatta målen, vilka bidrar till engagemang och delaktighet, med personalens upplevda stress och arbetsförhållanden.

Det finns möjligheter till fortsatt digitalisering, automatisering och effektivisering inom nämndens verksamhetsområden. Pilotprojekt med RPA (Robotic Process Automation) och digitala checklistor är några exempel på hjälpmedel som kan effektivisera och minska den administrativa arbetsbelastningen. Nämnden behöver fortsätta att hitta hjälpmedel för att få en effektiv handläggning som är rättssäker, snabb och serviceminded.

5 Förbättra & Förnya - insikter och prioriterade satsningar

5.1 Vad kan nämnden förbättra och förnya för att hantera utmaningarna?

Lomma kommun är det attraktiva valet för människor, företag och föreningar.

Flertalet av de utmaningar som nämns ovan påverkar det övergripande målet om Lommas attraktivitet för människor företag och föreningar. Nämnden är en viktig aktör som påverkar nöjdheten hos såväl företag som privatpersoner som lever och verkar i kommunen. De satsningar som krävs för att nå målet i förhållande till ovanstående utmaningar bedöms vara följande:

- En effektiv, serviceminded och rättssäker myndighetsutövning.

Nämnden ska fortsätta automatiserings- och digitaliseringsresan både för att underlätta för medborgare och företag samt effektivisera och underlätta i handläggningsprocessen. Genom att använda sig utav RPA och AI finns möjlighet att frigöra resurser och samtidigt öka medborgarnas och företagets nöjdhet.

- Brottsförebyggande arbete och samverkan

Nämndens har en viktig roll i det brottsförebyggande arbetet. Genom nämndens verktyg som myndighet finns stora möjligheter att genomföra uppsökande och förebyggande tillsyn för att stävja brottslighet. Nämnden behöver därför vara deltagande och drivande i samverkansgrupper och aktivt prioritera det brottsförebyggande arbetet när tillsynsplaner tas fram och nästkommande prioriteringar genomförs. Genom att förankra arbetet hos företag och medborgare i kommunen kommer antalet tips om misstänkt brottslighet att kunna öka. Effekten av aktivt brottsförebyggande arbete förväntas utöver minskad brottslighet även öka förtroendet för nämnden och öka attraktiviteten för seriösa företag att bedriva sin verksamhet i Lomma då konkurrens sker på lika villkor.

Lomma kommun är i framkant inom miljö- och klimatarbetet.

För att nämnden ska kunna verka för det övergripande målet kopplat till miljö- och klimatarbetet finns flertalet satsningar som behöver genomföras. Nämnden ska fortsätta att prioritera den miljötillsyn som bedöms vara mest nödvändig utifrån aktuella risker och behov. Det ställs därför höga krav på effektivitet eftersom denna tillsyn kan ta mer ekonomiska resurser i anspråk.

Utöver tillsynen på Miljöenheten är Byggenhetens arbete, så som nämnts ovan, viktig för att verka för en hållbar byggnation inom lågt liggande områden och framtida klimatförändringar. Den proaktiva kommunikationen är fortsatt viktig för att öka medborgarnas förståelse och för att tydliggöra vilka möjligheter till utveckling av den egna fastigheten som faktisk är möjliga. Vid bygglovsprövningen ska fortsatt aktuella krav exempelvis kopplat till energieffektivitet, återanvändning av byggmaterial, sortering vid rivning och omhändertagande av dagvatten ställas. Rådgivningen i samband med prövningen ska inspirera till och möjliggöra hållbara alternativ inom lagstiftningens ramar.

Lomma kommun är en nytänkande organisation med hög kompetens inom välfärdsuppdraget.

Nämnden ska fortsätta att arbeta för att vara en god arbetsgivare. Ryktet som miljö- och byggavdelningen har idag innebär att medarbetare vill stanna på arbetsplatsen och utvecklas i sin roll. Att fortsätta den löpande kompetensutvecklingen hos medarbetarna är viktig för att uppnå en hög kompetens inom uppdraget. Kunniga tjänstepersoner som lyckas balansera rådgivning och myndighetsutövning är viktiga för uppdraget. Eftersom uppdraget är komplext och brett kommer nämnden fortsätta att prioritera fortbildning och utveckling inom respektive ansvarsområden. Det är dessutom viktigt att rättssäkerheten fortsatt är hög med en god dialog mellan den politiska organisationen och tjänstemannaorganisation. Detta attraherar kunniga tjänstepersoner samtidigt som nuvarande tjänstepersoner bibehåller ett fortsatt högt förtroende för den politiska organisationen, såväl som att politiken bibehåller ett högt förtroende för tjänstepersonerna, vilket gynnar den gemensamma arbetsmiljön.

Den tekniska utvecklingen är viktig för nämnden. Tjänstepersonerna ska kunna fokusera på övergripande, värdeskapande och stimulerande arbetsuppgifter och mindre tid ska ägnas åt administrativa och energikrävande uppgifter. Det finns därför ett fortsatt behov, så som nämnts ovan, kring att hitta tekniska lösningar och processer som automatiserar dessa typer av uppgifter.

5.2 Vad kan nämnden göra mindre av eller sluta att göra för att omfördela medel och bättre bidra till de övergripande målen?

Nämnden har en långtgående delegation inom både miljö- och byggsektorn. Idag tas ett stort antal beslut inom miljöenheten på delegation. Nämnden gav under 2023 utökad delegation kopplat till byggsektorn. Möjligheten att ta beslut på delegation har dock inte använts i den utsträckning som förväntats. Ärenden ska tas mer på delegation i enlighet med de rutiner som tagits fram för att effektivisera handläggningen och minska den administrativa arbetsinsatsen för bygglovshandläggarna. Arbetet möjliggör effektivare handläggning och minskade administrativt tidskrävande processer.

Inom Miljöenheten hanteras årligen klagomålsärenden vilka är viktiga för att undanröja olägenhet för kommunens medborgare. Dessa ärenden tar ofta mycket tid i anspråk och effektiviseringar kan genomföras för att snabbare kunna komma till avslut i de ärenden där olägenhet inte föreligger. Resurserna som då frigörs kan istället prioriteras om till uppsökande tillsyn med större miljönytta och brottsförebyggande arbete vilket är viktigt för att nå kommunens övergripande mål.

5.3 Hur skulle minskade medel påverka nämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag och genomföra identifierade satsningar?

Nämndens budget är, som beskrivit tidigare, till allra största del personalkostnader. Det finns således mycket begränsade möjligheter till besparingar inom verksamheten som inte skulle innebära påverkan på personalstyrkan.

Minskade medel skulle därför innebära att nämnden behöver prioritera den lagstiftade tillsynen och minska det rådgivande och förebyggande arbetet. Eftersom den tillsyn som ska genomföras till stor del är lagstiftad finns det begränsad flexibilitet kopplat till den årliga tillsynsplaneringen som genomförs av Miljöenheten. En översyn och prioritering av intäktsgenererad tillsyn kan då behöva genomföras istället för den tillsyn och arbete som medför störst miljönytta och påverkan på människor i kommunen. Exempel på arbete som genomförs som inte täcks av avgifter är exempelvis omfattande badvattenutredning och provtagning för att utreda och förebygga den dåliga badvattenkvaliteten som uppstår vid badplatser i kommunen. Andra exempel på viktigt arbete som inte finansieras av avgifter är deltagande i samverkansgrupper inom samverkan sydväst och brottsförebyggande arbete.

En sådan omprioritering av arbetet kan även komma att påverka kompetensförsörjningen, dels genom att utbildningsinsatser inte kan genomföras i samma utsträckning men även att personal söker sig till andra arbetsplatser med större fokus på förebyggande och effektivare miljöarbete samt bygglovsprövning.

Inom Byggenheten har personalsituationen löpande anpassats till rådande minskning av byggnation inom byggbranschen. Exempelvis har en tillsvidareanställning inte ersatts vid uppsägning på egen begäran. Med minskade ekonomiska medel skulle en redan slimmad personalsituation kunna innebära att handläggningstiderna ökar, vilket minskar nöjdheten hos medborgare samt företagen. Skulle handläggningstiden överskrida lagstiftad handläggningstid blir dessutom nämnden skyldig att reducera kostnaderna för handläggningen.

De automatiserings- och digitaliseringsinsatser som presenteras ovan bedöms endast delvis kunna göras inom aktuell budget. Minskade medel skulle innebära att dessa insatser inte kan genomföras alls och att utvecklingsarbetet stannar av. Effekterna innebär utöver minskad effektivitet en minskad service för medborgare som ställer ökade krav på tekniska lösningar och kortare handläggningstid med ökad transparens kring handläggningen.

5.4 Förbättra & Förnya - sammanställning

Nedan satsningar och omprioriteringar prioriteras i budget 2025-2028.

Satsning/ omprioritering (år)	Koppling till övergripande mål	Belopp +/-
Automatiseringsarbete med AI och RPA (2025-2026)	<ul style="list-style-type: none">- Lomma kommun är en nytänkande organisation med hög kompetens inom välfärdsuppdraget.- Lomma kommun är det attraktiva valet för människor, företag och föreningar.	400
Brottsförebyggande arbete (2025-2028)	<ul style="list-style-type: none">- Lomma kommun är det attraktiva valet för människor, företag och föreningar.	200

Beslut om att utföra bullerskyddsåtgärder längs med Lommabanan enligt tidsplan, Lomma kommun, Trafikverket**Ärendebeskrivning**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2018-08-28 om att Trafikverket skulle genomföra en utredning av bullerskyddsåtgärder för fastigheter vid Lommabanan/Söderåsbanan. Trafikverket överklagade beslutet till länsstyrelsen i Skåne som avlog överklagandet. Trafikverket överklagade beslutet vidare till Mark- och miljödomstolen som 2020-01-30 meddelade att de ändrar länsstyrelsens beslut endast på så sätt att tiden för när den förelagda utredningen ska vara genomförd och inlämnad till Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun bestäms till 12 månader efter det att beslutet om föreläggande har vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen avlog överklagandet i övrigt. Enligt MMD vann domen laga kraft den 20 februari 2020.

Redovisningen som Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågat ska enligt beslutet inkludera information om samtliga specifika bullerdämpande åtgärder för varje fastighet som beräknas ha ljudnivåer över planeringsfallet väsentlig ombyggnad. Redovisningen ska även innehålla information om tekniska specifikationer för samtliga åtgärder som exempelvis bullerskärmar höjd och längd samt antal fönsterbyten och glasbyten. Det ska framgå vilka fastigheter som i utredningen bedöms behöva ha gemensamma lösningar i form av bullerskärmar för att uppnå riktvärdena i planeringsfallet väsentlig ombyggnad. Information om beräknad ljudnivå före och efter de bullerskyddsåtgärder som avses i punkt 1 i föreläggandet ska även redovisas skriftligt. Ljudnivån ska redovisas som ekvivalent ljudnivå utomhus (frifält), ekvivalent ljudnivå vid uteplats, maximal ljudnivå vid uteplats och maximal ljudnivå inomhus för respektive fastighet. Trafikverket förelades också att skriftligt inkomma med kostnader för uppförande av bullerskyddsåtgärder enligt punkt 1. Det ska även framgå hur uppskattningen av de materiella kostnaderna för specifika bullerdämpande åtgärder gjorts.

Trafikverket lämnade 2020-06-16 in en redovisning om tillvägagångssätt. De meddelade att "eftersom uppdraget är av alltför omfattande karaktär för att vara möjligt att utföra inom utsatt tid, vilket framför allt förstås av antalet mantimmar som beräknas behövas för att genomföra inventeringen. Upphandling av bullerutredning samt åtgärdsinventering ska utföras enligt de lagkrav som finns för offentliga upphandlingar vilket skapar ledtider".

I samma redovisning meddelade Trafikverket att de tagit fram en realistisk tidsplan där fokus ligger på att skapa goda förutsättningar för ett väl genomarbetat slutresultat. Enligt denna tidsplan kommer bullerutredningen vara klar i februari 2021. Resultatet av utredningen kommer att redovisas till kommunerna. Åtgärdsinventeringarna kommer att färdigställas mellan december 2021 och februari 2022. Därefter ska resultatet slutredovisas till kommunerna.

Trafikverket har 2021-02-16 lämnat in en redovisning med bullerkartor, ljudnivå vid fasad, sammanställning av bullerskyddsskärmar, befintliga bullerskyddsskärmar, åtgärdskostnad m.m.

Trafikverket presenterade 2021-05-25 en övergripande tidplan med förslag på nästa steg. Det är 1396 fastigheter som behöver åtgärdsinventeras. Fastigheterna ska inventeras för fasadåtgärder - byte av fönster, ventiler m.m. De ska också inventeras för lokal skärm och placering och skick på befintlig uteplats identifieras. Trafikverket avser också att föreslå vilka som ska erbjudas lokal skärm m.m. Den övergripande tidplanen var att inventera fastigheter mellan 28 april 2021 – 18 januari 2022. Därefter skulle en redovisning presenteras för kommunerna i februari/mars 2022.

Den 14 september kommunicerades ett förslag till beslut om att Trafikverket skulle lämna in slutredovisning gällande bullerskyddsåtgärder då Miljö- och byggnadsnämnden inte fått ta del av informationen som utlovat.

Den 7 december 2023 presenterades underlaget av Trafikverkets projektledare. Trafikverkets ambition är att genomföra åtgärderna under minst en fem-årsperiod samt att ta fram en plan för detta under våren 2023. Uppskattningsvis kommer byggstart ske som tidigast 2024 enligt uppgift. Trafikverket behöver identifiera vilka skärmar som framgår av underlaget som kräver järnvägsplan. Vart och vilka åtgärder som kommer att genomföras kan skilja sig från det som redovisats. Vissa uppgifter, så som kostnad för uteplatser, saknas i redovisningen.

Den 28 mars 2023 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om föreläggande om att inkomma med åtgärdsförslag och tidsplan gällande bullerskyddsåtgärder längs Lommabanan.

Den 4 maj 2023 överklagade Trafikverket ett beslut om föreläggande.

Den 21 december 2023 fattade Länsstyrelsen beslut avseende överklagat beslut om föreläggande. Länsstyrelsen upphävde punkterna 2-5 i det överklagade beslutet men fastställde punkt 1 i beslutet samt beslutet om vite.

I februari 2024 redovisade Trafikverket en grov tidsplan och åtgärdsplan. Den 18 april 2024 inkom Trafikverket med en skriftlig sammanfattning av redovisad tidsplan och åtgärdsplan.

Trafikverket har den 7 maj 2024 fått möjligheten att lämna synpunkter om ett förslag till beslut. Trafikverket inkom den 20 maj 2024 med följande synpunkter:

Trafikverket har beslutat att genomföra de fastighetsnära åtgärder som redovisats enligt möten som hölls i feb 2024. Det finns full ekonomisk täckning för åtgärderna i Trafikverkets beslutade verksamhetsplan. Trafikverket ifrågasätter därför varför kommunen avser att besluta om nytt föreläggande då kontinuerliga möten hållits där Trafikverket redogjort för hur och när kommande arbeten avses ske. Trafikverket förespråkar istället en tät och förtroendefull kontinuerlig dialog och uppföljning. Trafikverket vill referera till principen om att myndigheter ska samverka med andra

myndigheter. Principen kommer till uttryck i 8 § förvaltningslagen (2017:900) där det anges att en myndighet ska inom sitt verksamhetsområde samverka med andra myndigheter.

Trafikverket har även tidigare kommunicerat vilka tidsrisker som vanligtvis finns inom denna typ av projekt samt att det med stor sannolikhet kan bli så att tidplanen blir påverkad i viss omfattning. Därför anser Trafikverket att det inte är lämpligt att förena tidplanen med vite.

Lagstiftning

I regeringens proposition 1996/97:53, infrastrukturinriktning för framtida transporter (infrastrukturpropositionen), anges riktvärden för buller. Riktvärdena bör enligt propositionen normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur. I propositionen anges följande riktvärden.

30 dBA ekvivalent inomhus nattetid

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid uteplats

60 dBA ekvivalentnivå utomhus, frifältsvärde

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Enligt 2 kap 7 § miljöbalken fastställs att kraven, bland annat 2 kap 3 § miljöbalken, gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Enligt 9 kap 3 § miljöbalken innebär en olägenhet för människors hälsa en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och inte är ringa eller helt tillfällig. I motiven anges att till exempel buller kan utgöra en sådan störning.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

Enligt 26 kap. 14 § miljöbalken får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

Enligt 26 kap. 19 § miljöbalken ska den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet ska lämna förslag till förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten om tillsynsmyndigheten begär det.

Enligt 26 kap. 21 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i denna balk eller föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen.

Skäl till beslutet

Trafikverket har, efter Miljö- och byggnadsnämndens beslut och Mark- och miljööverdomstolens fastställande i mål nr M 2313-19, utrett och redovisat bullerdämpande åtgärder för de fastigheter längs med järnvägen i Lomma kommun som enligt Trafikverkets bullerberäkning beräknas ha ljudnivåer över riktvärdena för planeringsfallet väsentlig ombyggnad. Trafikverket har, efter Miljö- och byggnadsnämndens beslut och Länsstyrelsens fastställande, därefter presenterat en grov tidsplan och åtgärdsplan avseende fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar, ventiler och lokala skärmar för skyddad uteplats. Åtgärderna har tagits fram med förutsättning att spårnära skärmar kommer uppföras längs planerade sträckor. Enligt Trafikverket är ambitionen att genomföra de fastighetsnära åtgärderna under minst en fem-årsperiod med start vid årsskiftet 2024/2025 avseende fastigheterna i början av den södra delen av spårsträckan för att sedan arbeta sig vidare norrut.

Den som bedriver en verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön ska även fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Vidare ska den som bedriver sådan verksamhet lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det.

Det har i samband med granskning av inskickad åtgärdsinventering uppmärksammats att fastigheter som med hög sannolikhet har bullernivåer över riktvärden för väsentlig ombyggnad saknas helt i det redovisade materialet. Det har även uppmärksammats tveksamma bedömningar i åtgärdsinventeringen avseende befintlig skyddad uteplats. Trafikverket har uppgett att underlaget för fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar och ventiler samt underlaget för fastigheter som kan vara aktuella för lokal skärm vid befintlig uteplats kommer kontrolleras senast september 2024. Miljö- och byggnadsnämnden anser att Trafikverket behöver skriftligt redovisa samtliga fastigheter som kommer åtgärdas med lokal skärm för skyddad uteplats samt skriftligt redovisa de kvarvarande fastigheter som vid dagens datum fortfarande saknas i det redovisade materialet. Detta för att säkerställa att samtliga fastigheter som berörs omfattas och får en rimlig bedömning av bullerskyddsåtgärd. Trafikverkets kontroll och skriftliga redovisning ska åtminstone omfatta de fastigheter som framgår av bilaga 1.

Vidare godkänner miljö- och byggnadsnämnden Trafikverkets redovisade tidsplan daterad 2024 avseende fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar, ventiler och lokala skärmar för skyddad uteplats. Miljö- och byggnadsnämnden har drivit detta ärende sedan 2015 och det har varit nödvändigt att fatta beslut i samtliga steg i denna process. Att förelägga Trafikverket att utföra bullerskyddsåtgärder längs med Lommabanan enligt redovisad tidplan bedöms därmed som rimligt. Miljö- och byggnadsnämnden är införstådd med att den redovisade tidsplanen är en grov uppskattning och att vissa förseningar kan förekomma. Dock vill miljö- och byggnadsnämnden understryka vikten av en god kommunikation i ärendet. Om

omständigheter uppträder som innebär förskjutning av redovisad tidsplan ska Trafikverket snarast möjligt skriftligt informera och inkomma med reviderad tidsplan för nämndens godkännande i enlighet med det som framgår i punkt 3 i beslutet.

Nämnden bedömer inte att Trafikverkets yttrande i ärendet föranleder någon annan bedömning.

Enligt 26 kap 14 § miljöbalken får beslut om föreläggande eller förbud förenas med vite. Enligt lagen (1985:206) om viten ska vitet bestämmas till belopp som med hänsyn till adressatens ekonomiska förhållanden kan antas förmå denne att följa beslutet om förbud. I motiven till miljöbalken rekommenderas en ökad användning av vitesförelägganden för att effektivisera tillsynsverksamheten. Trafikverket har först efter mer än 580 dagar efter lagakraftvunnen dom i ärendet inkommit med slutredovisning av resultat från åtgärdsinventeringen. Detta efter att miljöenheten upprepade gånger uppmanat Trafikverket att inkomma med uppgifterna och därefter kommunicerats ett förslag till beslut med löpande vite. Trafikverket har under hösten 2022 uppgett att en åtgärdsplan med tillhörande tidsplan kommer tas fram under våren 2023. Trots beslut om föreläggande om att inkomma med åtgärdsplan och tidsplan vid utsagd tid redovisade Trafikverket denna information i februari 2024.

Med hänvisning till tidigare förseningar och bristande återkoppling anser miljö- och byggnadsnämnden att det finns tillräckliga skäl till att använda vite i detta fall. Med beaktande av detta och vikten av att erforderliga uppgifter inkommer så snart som möjligt anser nämnden att vitesbeloppet på 100 000 kr per punkt är skäligt. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att kostnaderna som detta föreläggande innebär för verksamheten inte är orimliga i förhållande till nyttan som det medför.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/miljöenheten 2024-05-21

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisad tidsplan avseende fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar, ventiler och lokal skärm för skyddad uteplats med förutsättning att spårnära skärmar kommer uppföras längs planerade sträckor. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar vidare med stöd av 26 kap. 9 miljöbalken (1998:808) och med hänvisning till 2 kap. 3, 7 §§, 9 kap. 3 §, 26 kap. 14, 19 och 21 §§ miljöbalken att förelägga Trafikverket, med organisationsnummer 202100-6297 att:

1. Senast den 1 oktober 2024 skriftligt redovisa samtliga fastigheter som kommer åtgärdas med lokal skärm för skyddad uteplats samt skriftligt redovisa de kvarvarande fastigheter som saknas i utförd åtgärdsinventering. De fastigheter som ska omfattas är samtliga längs tågsträckan som av Trafikverket betecknas som bandel 925 (Arlöv-Kävlinge) inom Lomma kommun. De berörda fastigheterna har minst en bostadsbebyggelse och bullernivåer över riktvärdet för väsentlig ombyggnad:

- 60 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus, frifält
- 55 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus, uteplats
- 70 dBA, maximal ljudnivå uteplats
- 45 dBA, maximal ljudnivå inomhus, sovrum

2. Senast under första kalendermånaden för respektive tertial i tidsplanen skriftligt redogöra för vilka fastigheter vars fastighetsägare tackat nej till, eller av annat skäl inte godtagit, Trafikverkets åtgärdsförslag avseende fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar, ventiler och lokal skärm för skyddad uteplats.

3. Följa redovisad tidsplan avseende fastighetsnära åtgärder såsom fönster, dörrar, ventiler och lokal skärm för skyddad uteplats. Om omständigheter uppträder som innebär förskjutning av tidsplanen ska Trafikverket senast under första kalendermånaden för respektive tertial i tidsplanen skriftligen inkomma med reviderad tidsplan för nämndens godkännande.

4. Punkt 1 förenas med ett löpande vite om 100 000 kr för varje påbörjad kalendermånad som begärd dokumentation inte inkommit till miljö- och byggnadsnämnden.

5. Punkt 3 förenas med ett löpande vite om 100 000 kr för varje påbörjad kalendermånad som tidsplanen enligt punkt 3 inte följs.

au § 40

Dnr MB24-365

ÖNNERUP 11:24, Södra Västkustvägen 71

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus för fritidsändamål. Tillbyggnaden uppförs enligt ansökan på huvudbyggnadens nordvästra fasad i en våning med inredd vind. På platsen där tillbyggnaden planeras att uppföras finns ett befintligt växthus om 13,5 m² som rivs i samband med tillbyggnaden. Tillbyggnaden upptar 41,5m² markyta och uppförs till det yttre lika befintlig huvudbyggnad. Utformning och placering framgår av bifogade handlingar till tjänsteskrivelsen.

Kommunicering, remisser och hörande av berörda

Räddningstjänsten: Har ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ett yttrande har inkommit från en granne på fastigheten NN. I yttrandet framgår i huvudsak att tillbyggnaden innebär insyn och skuggning på dennes fastighet. Sökande har därefter inkommit med ett svar på grannens yttrande. I sökandes svar framgår i huvudsak att tillbyggnaden inte kommer innebära betydande olägenhet för grannen i form av skuggning eller insyn. Detta eftersom avståndet mellan tillbyggnaden och grannens bostadshus är 24 meter och för att det finns tät vegetation samt en komplementbyggnad mellan bostadshusen.

Förutsättningar

Fastigheten ÖNNERUP 11:24 är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse.

I kommunens nya översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". I översiktsplanen anförts att ny bostadsbebyggelse inom Respekt Kustzon inte ska tillkomma.

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

Bygglov ska 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. Lag (2014:900). Detta enligt 9 kap 31 § 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.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar 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 § 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 tekniskt samråd. Sådant samråd är dock inte nödvändigt om detta anses uppenbart obehövligt. Detta enligt 10 kap. 14 § PBL.

Frågan om startbesked prövas efter att tekniskt samråd har avhållits.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

Fastigheten i fråga är redan bebyggd. Sökt åtgärd innebär att en byggnadsarea om 28 m² tillkommer. Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad inom ett område som omfattas av Respekt Kustzon. Inom området för Respekt Kustzon ska ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma. Då sökt åtgärd innebär att det befintliga bostadshuset kompletteras med en tillbyggnad gör byggenheten bedömningen att kraven för när bygglov ska ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, är uppfyllda. Omgivningen bedöms inte påverkas nämnvärt av sökt åtgärd. Tillbyggnaden bedöms vara väl anpassad till omgivningen och innebär ett utförande som är likvärdigt med den befintliga byggnaden. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Skriftligt yttrande från berörd sakägare föranleder ingen annan bedömning än det ovan nämnda.

På fastigheten finns ett pågående tillsynsärende (MB-2023-1091) som för närvarande behandlas av Mark- och miljödomstolen. Den processen påverkar inte byggenhetens bedömning i detta ärende.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad med aktuell utformning ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-16

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av ritningar som tillhör detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap 20 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Lovet 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 och inte innan fyra veckor förflutet sedan dagen för kungörande av detta lov.

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd. Upplysningar om detta skickas separat.

Kontrollansvarig ska vara NN certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2027- 01-18. Behörighetsnivå K.

Rivningen av det befintliga växthuset hanteras i samband med startbeskedet.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 21 483 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Avgift: **21 483 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A1.15

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Övrig information

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.

Åtgärdens ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

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

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

Då aktuell fastighet är belägen inom strandskyddat område kan det krävas att dispens söks.

au § 41

Dnr MB22-1320

NN**Olovligt byggande föreläggande om rättelse med vite****Ärendebeskrivning**

Byggenheten har den 13 december 2022 mottagit en anmälan om olovlig byggnation avseende montage av solceller på fastigheten NN. Första kommunikering gjordes till fastighetsägarna den 7 januari 2023 och ett tillsynsbesök genomfördes den 9 februari 2023.

Kommunicering i ärendet har skett med fastighetsägarna och därefter har ett granskningsyttrande skickats ut den 15 mars 2023. Fastighetsägarna har inkommit med ett svarsyttrande den 31 mars 2023.

Den 15 mars 2023 sökte fastighetsägarna bygglov för de redan uppsatta solcellerna men endast på östra delen av taket, typen är utanpåliggande solcellspaneler. Ansökan avslogs av såväl miljö- och byggnadsnämnd som länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolens dom kom 4 april 2024; den avslår överklagandet, se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

Den 17 mars 2023 sökte fastighetsägarna bygglov för en annan typ av solceller som följer takpannornas utformning och sinusform och därmed kan kallas integrerade solceller; ansökan beviljades 28 mars 2023.

Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat om en byggsanktionsavgift den 24 oktober 2023 för att fastighetsägarna har satt upp solceller innan bygglov och startbesked.

Efter Mark- och miljödomstolens dom den 4 april 2024 kom fastighetsägarna in med en ny ansökan om bygglov för solceller den 23 april 2024. Ansökan beskriver byte av takmaterial från röda takpannor till svart plåt med integrerade solcellspaneler; ärendet är under handläggning.

Förutsättningar

Det ankommer 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).

Fastigheten NN är belägen inom detaljplanlagt område men även inom område med särskilt värdefulla bebyggelseområden ett så kallat 8:13-område.

Förutsättningarna för att få bygglov för solceller på byggnaden har prövats för östra takfallet och fått avslag i samtliga instanser.

Kommunicering

Sökande har i granskningsyttrande den 16 maj 2024 informerats gällande frågan om rättelse och eventuellt vite som kan kopplas till detta. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig.

Bedömning

Det krävs inte bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseendet ändras. Men detta gäller inte om byggnaden är inom bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13§ PBL. Därmed kräver åtgärden bygglov, vilket fastighetsägarna har ansökt om men blivit nekade. Byggenheten observerar också att den inkomna ansökan om bygglov, som inkom i efterhand, inte inkluderade solcellerna på båda aktuella takfallen utan endast på det östra fallet. I det västra fallet har bygglov aldrig ens ansökts om.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Detta enligt 10 kap. 3 § PBL.

Fastighetsägarna har genomfört montage av solcellspaneler utan både bygglov och startbesked som krävs inom 8:13-område. Fastighetsägarna har i efterhand sökt bygglov för åtgärden och fått avslag i samtliga instanser.

Då frågan om solcellspanelernas laglighet att vara kvar därmed är avgjord ska de bort från byggnaden.

Fråga om föreläggande att ta bort de uppförda solcellspanelerna

Byggnadsnämnden får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Detta enligt 11 kap. 20 § första stycket PBL. Rättelse i detta fall är att ta bort samtliga solcellspaneler från byggnaden.

Ett föreläggande får förenas med vite. Detta enligt 11 kap. 37 § PBL.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägarna föreläggas att rätta det som felaktigt utförts enligt följande:

Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort de olovligt uppförda solcellspanelerna från byggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast fyra månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 10 000 kr.

Fastighetsägaren NN föreläggs att ta bort de olovligt uppförda solcellspanelerna från byggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utfört senast fyra månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 10 000 kr.

Rättelse ska anses vara utförd när solcellspanelerna inte längre finns på byggnaden.

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

Fråga om föreläggande att söka bygglov

Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska miljö- och byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Detta enligt 11 kap. 17 § PBL.

Frågan om solcellernas tillåtenhet är avgjort i högre instans med negativt utfall. Utifrån detta ska fastighetsägarna inte föreläggas om att ansöka om bygglov.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-20

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

- Fastighetsägaren NN föreläggs vidta rättelse genom att ta bort de olovligt uppförda solcellspanelerna från byggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utförd senast fyra månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 20 000 kr. Rättelsen anses slutförd när samtliga olovliga solcellspaneler inte längre finns kvar på byggnaden.

Fastighetsägaren NN föreläggs vidta rättelse genom att ta bort de olovligt uppförda solcellspanelerna från byggnaden på fastigheten NN. Rättelse ska vara utförd senast fyra månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 20 000 kr. Rättelsen anses slutförd när samtliga olovliga solcellspaneler inte längre finns kvar på byggnaden.

Fyra månader ska räknas ifrån den 1:a i nästkommande månad efter att detta beslut fått laga kraft.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 §, Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Observera att beslutet om att vidtaga rättelse enligt ovan kommer att skicka till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

au § 42

Dnr MB24-260

ÖNNERUP 24:17, Södra Västkustvägen 113

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendebeskrivning

Bygglövsansökan avser tillbyggnad av enbostadshus samt ombyggnad av befintligt hus. Tillbyggnaden uppförs enligt ansökan på huvudbyggnadens västra fasad i två våningar, med även delvis en tillkommande våning på befintlig bostadsdel. Tillbyggnaden upptar ca 81 kvm BYA och 156 kvm BTA. Utformning och placering framgår av bifogade handlingar till tjänsteskrivelsen.

Enligt ansökan ska fasader bekläs med naturfärgad träpanel och tak beläggas med sedum. Fönster och dörrar i oljad ek, plåtdetaljer i en grå kulör samt balkongraster i rostfritt.

Kommunikation och remisser

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit. Räddningstjänsten: Har ingen erinran.

Förutsättningar

Fastigheten ÖNNERUP 24:17 är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse.

I kommunens nya översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". I översiktsplanen anförs att ny bostadsbebyggelse inom Respekt Kustzon inte ska tillkomma.

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

Bygglov ska 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. Lag (2014:900). Detta enligt 9 kap 31 § 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.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar 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 § 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 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 bygglovpliktig 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. Frågan om startbesked prövas efter att tekniskt samråd har avhållits.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

Fastigheten i fråga är redan bebyggd. Sökt åtgärd är att en byggnadsarea om ca 81 kvm tillkommer. Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad inom ett område som omfattas av Respekt Kustzon. Inom området för Respekt Kustzon ska ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma. Då sökt åtgärd innebär att det befintliga bostadshuset kompletteras med en tillbyggnad som inte kan anses liten ska kraven i 2 kap PBL uppfyllas. I 2 kap. PBL är det i huvudsak 4-5 §§ som styr bebyggelseutvecklingen utanför detaljplanelagt område. I dessa paragrafer anges att lämpligheten på platsen måste vara tillgodosedd. Denna lämplighetsprövning är utredd i detaljplanelagda område. Dock träffar paragraferna enligt sina lydelse inte tillbyggnader som avses att komplettera en- och tvåbostadshus på i redan ianspråktagen mark, vilket är fallet i det nu aktuella ärendet. Något hinder för att uppföra tillbyggnaden finns inte. Detta till skillnad från om ett nyuppförande av byggnad vore aktuellt. Då ska markens lämplighet åter prövas oavsett om det tidigare funnits byggnader på platsen. Utifrån detta anförda gör gör byggherren bedömningen att kraven för när bygglov ska ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, är

uppfyllda. Omgivningen bedöms inte påverkas nämnvärt av sökt åtgärd. Tillbyggnaden bedöms vara väl anpassad till omgivningen. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad med aktuell utformning ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-13

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus 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 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovets 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.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2028-11-29.

Ni kommer att kallas till tekniskt samråd. Upplysningar om detta skickas separat. Rivning kommer att hanteras med startbeskedet.

Ansökan innefattar även installation av eldstad, detta kommer att hanteras separat i startbeskedet.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 21 483 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Tillbyggnad enligt tabell A 1.15: 21 483 kr

Total avgift: 21 483 kr

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02 Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Övrig information

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.

Åtgärdens ska uppfylla vissa tekniska egenskapskrav som det inte ankommer på miljö- och byggnadsnämnden att granska vid prövningen av bygglovsansökan. Dessa krav återfinnes i 3 kap. PBF och i Boverkets föreskrifter.

au § 43

Dnr MB23-811

LILLA HABO 1:6, Habovägen 6

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Habo gård, utvändig ändring samt rivningslov

Ärendebeskrivning

Alternativ A. Enligt ansökan ska mangårdsbyggnaden byggas till med 95 kvm BYA, på fasad åt söder. Tillbyggnaden ska ersätta befintligt uterum, vilket rivs. Tak beläggs med svart papp, fasad putsas i en vit kulör NCS 0502-y. Fönster och dörrar uppförs med aluminiumprofil, med en röd kulör. Ansökan innefattar även ändring av storlek på fönster på fasad mot väster samt ny eldstad/skorsten.

Enligt ansökan ska befintlig frontespis förlängas och byggas till med ca 21 kvm.

Alternativ B. Enligt ansökan ska mangårdsbyggnaden byggas till med 95 kvm BYA, på fasad åt söder. Tillbyggnaden ska ersätta befintligt uterum, vilket rivs. Tak beläggs med svart papp, fasad putsas i en vit kulör NCS 0502-y. Fönster och dörrar uppförs med aluminiumprofil, med en varm grå kulör NCS S3502-y20r. Ansökan innefattar även ändring av storlek på fönster på fasad mot väster samt ny eldstad/skorsten.

Kommunikation och remisser

Räddningstjänsten; erinrar om att brandskyddsbeskrivning krävs.

Miljö- och byggnadsnämnden har bedömt att det inte finns något behov att underrätta om angiven åtgärd, eftersom det inte finns några kända sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer som berörs av angiven åtgärd.

Förutsättningar

Lilla habo 1:6 är belägen inom detaljplanelagt område. Aktuell byggnad är markerad som k1 och k2 i detaljplanen.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen, (2010:900) PBL, krävs det bygglov för tillbyggnad.

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller del av byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplan eller områdesbestämmelser inte har bestämt att det krävs rivningslov. Detta enligt 9 kap. 10 § 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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen
Detta enligt 9 kap. 30 § 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.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Detta enligt 9 kap. 34 § PBL.

Kulturmiljöprogram

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 Lilla habo 1:6 är i programmet utpekad som kulturhistoriskt värdefull och bevarandevärd.

Enligt 10 kap. 9 -10 §§ PBL ska det för den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Enligt 10 kap. 3 § 1 PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Byggenhetens bedömning

Aktuella åtgärder är bygglövspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL.

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

Gällande detaljplan är från 2006. Området var tidigare inte detaljplanelagt och i detaljplanen tillskapades byggrätter norr och öster om befintlig bebyggelse. Marken kring bostadshuset är prickmarkerad vilket innebär att marken inte får bebyggas. Aktuell byggnad är försedd med bestämmelserna k1 och k2, där k1 anger att takkupor och takfönster ej får anordnas och k2 anger att byggnaden ej får till sin karaktär förvanskas.

Habo gård är rödmarkerad och utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram från 2005. Här lyfts framför allt mangårdsbyggnad samt ekonomibygnader fram. Enligt programmet ska ändringar utföras med särskild varsamhet och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Byggnaden bör inte förses med takkupor eller takfönster. Inga tillbyggnader bör uppföras på mangårdsbyggnaden.

Sammantaget utgör Habo gård en särskilt värdefull gårdsmiljö som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Byggnaden är en lång långa med vitputsad fasad med en central placerad frontespis mot norr och en utskjutande frontespis på trädgårdssidan mot söder. Uterummet på den södra delen av den äldre mangårdsbyggnadens södra fasad tillkom 1985.

Sökande önskar pröva ansökan med två utföranden. Alternativ A, innebär att befintlig tillbyggnad i form av ett uterum rivs och man ersätter uterummets volym med en ny tillbyggnad. Den utskjutande frontespisen på fasad mot söder förlängs med ca 4 meter och uppförs i sin helhet på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Även en mindre del av tillbyggnaden som ersätter befintligt uterum uppförs på mark som ej får bebyggas. I Lomma kommuns kulturmiljöprogram anges att inga tillbyggnader bör uppföras på mangårdsbyggnaden. Sammantaget kan förslag A inte ses som en liten avvikelse, utformningen och gestaltningen av frontespisen kan inte ses möjlig ur kulturmiljösynpunkt. Förslaget i sin helhet innebär en förvanskning och kan ej godtas som en varsam ändring enligt 8 kap. 13, 17 §§ PBL.

Det befintliga uterum som uppfördes 1985 kan idag sägas vara av permanent karaktär och bedöms inte besitta några kulturhistoriska värden. Då ytan är tagen i anspråk sedan knappt 40 år kan det tas till intäkt för att uppföra en byggnad i samma skala som befintligt uterum. Alternativ B innebär att man endast tar i anspråk den yta som tidigare uterum upptagit. Att ersätta befintligt uterum från 1985 med en ny tillbyggnad i likvärdig volym anses av byggenheten, med hänsyn till det ovan nämnda möjlig. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms den nytillkomna ersättningsdelen varsamt anpassa till ursprunglig byggnad utan att den för den delen göra anspråk på att vara en ursprungligt uppförd del. I förhållande till det uterum som rivs harmoniserar den nya delen på ett acceptabelt vis till de värden som finns.

Förslaget är sammantaget väl anpassat och innebär inte en förvanskning. Varsamhetskravet i 8 kap. 13, 17 §§ PBL anses uppfyllas.

En mindre del av tillbyggnaden i alternativ B uppförs på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Tillbyggnaden uppförs till yta om 95 kvm BYA, ca 9 kvm placeras på prickad mark, vilket innebär att 9,4 % av tillbyggnadens yta uppförs på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Ansökan avviker inte från detaljplanen i något annat avseende. Den avvikelse som är aktuell bedömer byggenheten som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt ansökan ska även de tre mindre fönstren på länkbyggnadens västra fasad ändras så att de har samma storlek och skapar en bättre symmetri. Ansökan innefattar även installation av eldstad, detta kommer att hanteras separat i hanteringen av startbesked.

Sammantaget finner byggenheten att alternativ B, dvs. utan tillbyggnad av frontespis, är godtagbart och uppfyller de krav som gäller för att bygglov ska beviljas enligt 9 kap 31 b § PBL.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-13

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för två tillbyggnader enligt alternativ A, utvändig ändring samt rivning av tillbyggnad. Med stöd av 9 kap. 20 och 30 och 34 §§ plan- och bygglagen, PBL.

Beslut om bygglov och rivningslov

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad enligt alternativ B, utvändig ändring samt rivningslov för befintlig tillbyggnad i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut. Med stöd av 9 kap 20 och 31 b, 34 §§ PBL.

Lovet 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 och inte innan fyra veckor förflutet sedan dagen för kungörande av detta lov.

Ni kommer att bli kallad till tekniskt samråd.

Kontrollansvarig ska vara NN. Behörig till 2026-09-09.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är **37 432 kronor**. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Tillbyggnad enligt tabell A2.23: 27 993 kr

Rivningslov enligt tabell A10.2: 8 463 kr

Utvändig ändring enligt tabell A2.32: 12 369 kr

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 med 25%, 50% eller 75%. Avgifter för följande åtgärder reduceras:

Rivning enligt tabell A 10.2 (reduceras med 25%): $8\,463 \times 0,25 = 6\,347$ kr

Utvändig ändring enligt tabell A2.32 (reduceras med 75%): $12\,369 \times 0,75 = 3092$ kr

Total avgift: **37 432 kr**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02. Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Upplysningar

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

I enlighet med 9 kap. 43 § PBL upphör bygglovet att gälla om den åtgärd som lovet avser 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 ni erhållit starbesked. Sådant besked ges normalt efter det att tekniskt samråd avhållits.

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

au § 44

Dnr MB24-441

BJÄRRED 29:7, Neptunivägen 10

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser utvändig ändring av enbostadshus. Befintligt enbostadshus har idag gult tegel. Sökt åtgärd innebär att tegelfasaden slammats i en gråbeige kulör, NCS S2005-y20r.

Kommunikation

Sökande har inkommit med yttrande och argumentation till varför åtgärden ska beviljas.

Förutsättningar

Fastigheten Bjärred 29:7 är belägen inom detaljplanelagt område.

Fastigheten ingår i ett område som omfattas av Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24.

Bygglov krävs för 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.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

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

Enligt programmet utgör bebyggelsen en miljö med kulturvärden att värna om. Ur kulturmiljöprogrammet framgår det att:

"I det här området bör man särskilt tänka på att tegelfasader inte bör målas, putsas, slmmas eller på något annat sätt täckas över".

Den föreslagna ändringen innebär slamning av samtliga tegelfasader. Huvudbyggnaden är välbevarad och befintliga fasader är av gult tegel. De kulturhistoriska värden som kommer till uttryck i kulturmiljöprogrammet riskerar att gå förlorade om den föreslagna ändringen godkänns. Vidare kan ansökan komma att bli prejudicerade inför kommande prövningar. Byggenheten gör därför bedömningen att sökt åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 13 samt 17 §§, avseende förbud mot förvanskning och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för utvändig ändring av enbostadshus med aktuell utformning inte ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-14

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Bjärred 29:7. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ plan- och bygglagen, (2010:900 PBL).

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är **5 208 kr**. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Avgift: **5 208 kr (handläggningstid, 5 h)**

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Avgiften i aktuellt ärende är beräknad enligt tabell A17.1

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

au § 45

Dnr MB24-264

LOMMA 25:153, Hamnallén**Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med tillhörande sidobyggnad och parkeringsplatser****Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för etapp två, kvarteret Landgången, omfattande nybyggnad av två flerbostadshus med tillhörande sidobyggnad och parkeringsplatser. Bygglov för etapp ett Flaggspellet meddelades 2023-10-24 innehållande flerbostadshus, radbostadshus, sidobyggnader och tillhörande parkeringsplatser. Aktuella parkeringsplatser i det nu aktuella förslaget kommer ersätta parkeringsplatserna lovgivna i etapp ett.

De i ansökan aktuella flerbostadshus placeras dels mot Hamnallen och dels mot Sjögatan. Byggnaderna uppförs enligt förslaget med tre våningar med indragen fjärde takvåning. Fasaderna kommer enligt ansökan slmmas i gröna, röda och gula toner. Takvåningarna förses med stående träpanel. En tydlig murad sockel löper längsmed byggnadernas fasader. Entrén framhävs med inslag av mönstermurning.

På den gemensamma innergården föreslås en sidobyggnad (miljöhus). Fasad kommer enligt ansökan bestå av ljust tegel och tak av sedum. För de boende kommer en gemensam innergård anordnas inom kvarteret.

Inom kvarteret föreslås sammantaget 69 parkeringsplatser varav fyra av dessa är anpassade för personer med funktionsvariationer. Parkeringsplatserna är fördelade mellan garage och platser på mark.

Förutsättningar

Lomma 25:153 belägen inom detaljplanelagt område. En grundplan 07/03 med laga kraft datum 2007-05-04 samt ett tillägg 07/03 A med laga kraft datum 2016-05-27 och en skelettplan 16/01 för gatumarken i norr, söder och öster med laga kraft datum 2016-05-27. Genomförandetiden för detaljplanerna 07/03 samt 07/03A har gått ut.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen, (2010:900) PBL, krävs det bygglov för nybyggnad.

Det krävs bygglov för anläggning av parkeringsplats. Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om 1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

- överensstämmer med detaljplanen, eller
- 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. 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 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL skall bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt till möjligheterna att hantera avfall. Enligt samma lagrum tredje stycket skall bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL skall en byggnad

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

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken 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.

Enligt 10 kap. 9 -10 §§ PBL ska det för den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Enligt 10 kap. 3 § 1 PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Bedömning

Aktuella åtgärder är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § PBF.

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

I detaljplanen anges att byggnader ska utföras så att flerbostadshusen aldrig är längre än en trapphusenhet, det vill säga som högst ca 25 meter och även om de är sammanbyggda, ska de utformas så att de framträder som enskilda hus. För längre sammanhängande huslängor ska, enligt kvalitetsprogrammet, de delas upp så att varje enskild trapphusenhet framhävs. Flerbostadshuset mot Hamnallén är enligt förslaget bestående av byggnadskropp med en total längd som överstiger 25 meter. Fasaden har delats upp i sektioner som bryts av med åtskilda kulörer som var för sig separerats genom mönstermurning. Vidare är portingången väl markerad med tydligt murade profiler. En framhävande sockel löper längsmed byggnaden. Byggenheten bedömer att förslaget stämmer väl överens med detaljplanen och de intentioner som kommer till uttryck i kvalitetsprogrammet.

Enligt detaljplanen ska, avseende parkering, 1 plats, plus 0,2 för besöksparkering, per 100 m² bostadsarea i flerbostadshus gälla såsom krav för bygglov. Flerbostadshusens bostadsarea (för Landgången och Flaggspellet) uppgår till 6700 kvm. Vilket enligt detaljplanen ger 67 bilparkeringsplatser för de boende samt 14 besöksparkeringsplatser. Enligt förslaget anordnas sammantaget 69 parkeringsplatser för boende i kvarteret, varav fyra är anpassade för rörelsehindrade. Parkeringsplatserna förläggs i det underjordiska garaget och innergården. För besökare föreslås sammantaget 14 parkeringsplatser varav en förläggs inom kvarteret och resterande (13) förläggs på Esplanaden. Förslaget uppfyller detaljplanens kvar på antal parkeringsplatser.

De tilltänkta byggnaderna har anpassats till omgivningen på sådant sätt att kraven på utformning och anpassning i 2 kap 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL är uppfyllda.

De tilltänkta byggnaderna innehåller bostäder. De krav som ställs i 8 kap 1 § PBL och i 3 kap 1 § PBF om att byggnad skall vara lämplig för sitt ändamål uppfylls.

Byggenheten bedömer att möjligheterna att på ett tillfredsställande sätt hantera avfall är tillgodosedda enligt 2 kap 6 § första stycket 5 PBL. Förslaget källarplan försvårar inte användningen av marken ovanför.

Aktuella byggnader har placerats på sådant sätt i förhållande till, och på sådant avstånd från, omgivande bebyggelse att de inte rimligen kan komma att innebära några påtagliga men för grannar och kringboende. Åtgärden uppfyller därför hänsynskraven i 2 kap 9 § PBL.

Sammantaget finner byggenheten att åtgärden är planenlig och samtliga krav i 9 kap. 30 § PBL anses uppfyllda. Mot bakgrund av det här anförda ska sökt bygglov beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-20

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

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för två flerbostadshus, sidobyggnad och tillhörande parkeringsplatser i enlighet med ansökan och med utförande som framgår av stämplade ritningar som fogats till detta beslut. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 20 och 30 §§ PBL.

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.

Kontrollansvarig ska vara NN, certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-04-16 med certifieringsnummer NN. Behörighetsnivå K.

Jäv

Med anledning av jäv har Jens Thystrup (M) inte deltagit i ärendets handläggning.

En avgift tas ut enligt beräkning utifrån Lomma kommuns taxa. Avgiften är 396 622 kronor. Faktura skickas separat. Hur beräkningen är gjord framgår under rubriken "information".

Information

Avgift enligt fastställd taxa

Nybyggnad av flerbostadshus beräknas enligt tabell A 2.13 **390 600** kronor

Nybyggnad av sidobyggnad beräknas enligt tabell A 2. 1 **24 087** kronor

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

Sidobyggnaderna reduceras med 75 %:

$24\,087 \times 0,75 = 6022$ kronor

Total avgift: 396 622 kronor

Avgiften tas ut enligt kommunfullmäktiges beslutade taxa för bygglov, KF § 51, 2022-06-02

Taxan finns tillgänglig via kommunens hemsida www.lomma.se

Upplysningar

De lovgivna åtgärderna får inte påbörjas innan ni erhållit startbesked.

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.

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.

Bygglovet innebär inte en ovillkorlig rätt att utföra det som avses med lovet utan kan vara beroende av avtal med exempelvis markägaren.

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

Observera att platsen ska vara återställd till befintligt skick senast den dag då det tidsbegränsade lovet löper ut. Att inte återställa platsen är förenat med sanktionsavgift. 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.

au § 46

Dnr MB17-869

NN

Olovligt byggande, föreläggande om lov och rättelse med löpande vite

Ärendebeskrivning

Byggenheten har den 25 januari 2017 upprättat ett ärende om olovlig byggnation på fastigheten NN. KommunikERING har därefter skett genom telefon, platsbesök och skrivelser.

En mur och ett plank har uppförts på fastigheten NN.

Det finns inget ärende om bygglov eller marklov registrerat på fastigheten.

Byggenheten skickade ett granskningsyttrande till fastighetsägaren den 20 juni 2017 där det informerades om att uppförd mur och plank är bygglovspliktiga och är placerade till merpart på prickad mark som inte medger uppförandet. Granskningsyttrandet innehöll även information om byggsanktionsavgift.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 29 augusti 2017 om tre saker:

1. Lovföreläggande gällande delar av planket som inte omfattas av rättelseföreläggande.
2. Rättelseföreläggande att ta bort större delen av planket.
3. Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.

Förutsättningar

Åtgärderna är till merpart uppförda på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Enligt kommunens riktlinjer för murar och plank krävs det bygglov för det som uppförts.

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).

Det krävs även bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank Detta enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).
Murar och plank

Riktlinjer för murar och plank antagna av miljö- och byggnadsnämnden den 16 december 2003.

Kommunicering

Sökande har i skrivelse av den 21 maj 2024 informerats gällande frågan om lov och eventuella sanktionsavgifter. Sökande har då beretts tillfälle att skriftligen yttra sig senast 3 juni 2024.

Bedömning

Det aktuella planket är bygglovspliktigt enligt 6 kap 1 § PBF.

Plankets merpart, ca 23 m sträckning B i tjänsteskrivelsen, är uppfört på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Åtgärden strider därmed mot detaljplanen och det är inte troligt att bygglov kan beviljas i efterhand. Bygglovsansökan har inte inkommit i efterhand. Däremot kan övriga delar av planket sträckning A på illustration i tjänsteskrivelsen sannolikt få ett bygglov.

Då det tidigare rättelseföreläggandet, med engångsvite inte efterföljdes har miljö- och byggnadsnämnden tidigare ansökt om utdömande av vite och fått domslut från Mark- och miljödomstolen på vite om 10.000 kr till fastighetsägaren.

Utifrån vad byggenheten kan konstatera efter platsbesök 19 mars 2024 har fastighetsägaren fortfarande inte vidtagit rättelse som är acceptabel enligt beslutet från miljö- och byggnadsnämnden den 29 augusti 2017. Därmed bör ett beslut om nytt rättelseföreläggande beslutas och denna gång förenas med ett löpande vite.

Fråga om föreläggande att ta bort det uppförda planket

Det ankommer 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 PBL.

Byggnadsnämnden får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Detta enligt 11 kap. 20 § första stycket PBL. Rättelse i detta fall är att ta bort det olovligt uppförda planket inom fastigheten enligt beslut från miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 29 augusti 2017.

Ett föreläggande får förenas med vite. Detta enligt 11 kap. 37 § PBL.

Mot bakgrund av det här anförda bör fastighetsägaren föreläggas att rätta det som felaktigt utförts enligt följande: Fastighetsägaren NN föreläggs vid vite om 10 000 kr per kalendermånad att ta bort befintligt plank längs sträckning B i illustration i tjänsteskrivelsen på fastigheten NN. Arbetet ska vara utfört senast fyra månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

Fråga om föreläggande att söka bygglov

Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska miljö- och byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Detta enligt 11 kap. 17 § PBL.

Aktuell fastighet är belägen inom detaljplanelagt område.

Gällande detaljplan anger att marken inte får bebyggas ut mot gata i väster.

Det är således byggenhetens bedömning att lov för större delen av planket, ca 23 meter sträckning B i tjänsteskrivelsen, sannolikt inte kan ges i efterhand. Däremot kan övriga delar av planket sträckning A på illustration i tjänsteskrivelsen sannolikt få ett bygglov.

Mot bakgrund av ovanstående ska fastighetsägaren föreläggas söka bygglov för sträckning A i tjänsteskrivelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-21

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

- Fastighetsägaren NN föreläggs att söka bygglov för uppförande av de delar av plank som inte omfattas av rättelseföreläggandet nedan, sektion A enligt illustration i tjänsteskrivelsen. Ansökan ska göras inom 4 månaders tid från beslutet fått laga kraft.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Fastighetsägaren NN föreläggs vidta rättelse genom att ta ner det olovligt uppförda byggnadsverket, inom fastigheten NN, plank i gräns mot gata (NN) i väster samt 2,5 meter in på vardera sida, längs med de två utfarterna, sektion B enligt illustration i tjänsteskrivelsen. Rättelse innebär att de delar som överstiger 1,2 meter från marken räknat skall tas bort. Rättelse ska vara utförd senast fyra månader efter att detta beslut fått laga kraft. Föreläggandet förenas med vite på så sätt att för varje påbörjad kalendermånad som rättelse inte slutförts påföres NN 10 000 kr. Rättelsen anses slutförd när samtliga olovliga åtgärder inte längre finns kvar på fastigheten.

Fyra månader ska räknas ifrån den 1:a i nästkommande månad efter att detta beslut fått laga kraft.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 §, Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Observera att beslutet om att vidtaga rättelse enligt ovan kommer att skicka till inskrivningsmyndigheten. Detta enligt 11 kap. 40 § PBL.

au § 47

Dnr MB24-280

ÖNNERUP 10:20, Önnerup 10:24, Södra Västkustvägen 31

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av mur

Ärendebeskrivning

Bygglovsansökan avser tillbyggnad samt ombyggnad av befintlig gård. Tillbyggnaden uppförs åt sydväst på fastigheten och skapar en u-formad gård. Enligt ansökan ska tillbyggnaden innefatta ett garage samt en bostadsdel. Tillbyggnaden upptar ca 184 kvm BYA. Utformning och placering framgår av bifogade handlingar till tjänsteskrivelsen.

Enligt ansökan ska fasader på gården putsas och målas i en bruten vit kulör och tak beläggas med svart bandtäckt plåt. Fönster och dörrar i en svart kulör. Enligt ansökan ska även mur uppföras i fastighetsgräns mot väst samt en mur vid uteplats, på en höjd om 1,8 meter.

Kommunikation och remisser

Eftersom fastigheten är placerad utanför detaljplanelagt område, har grannar hörts. Ingen erinran har inkommit till byggenhetens kännedom.

Räddningstjänsten: Har ingen erinran.

Förutsättningar

Fastigheten ÖNNERUP 10:20 är belägen utanför detaljplanelagt område.

I kommunens nya översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad i ett område som kallas "Respekt Kustzon". I översiktsplanen anförs att ny bostadsbebyggelse inom Respekt Kustzon inte ska tillkomma.

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

Det krävs bygglov för att uppföra mur. Detta enligt 6 kap. 1 § första punkten plan- och byggförordningen, PBF

Bygglov ska 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. Lag (2014:900). Detta enligt 9 kap 31 § 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.

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar 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 § PBL.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Detta enligt 8 kap. 13 § 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.

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 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 bygglovpliktig 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. Frågan om startbesked prövas efter att tekniskt samråd har avhållits.

Bedömning

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL samt mur är bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § PBL.

Fastigheten i fråga är redan bebyggd. Befintlig bebyggelse består av en välbevarad gård som enligt byggenheten utgör en sådan särskilt värdefull gårdsmiljö som avses i 8 kap. 13 § PBL. Gården är uppförd under 1920-talet och utgör en bevarad miljö som i

kommunen är relativt ovanlig. Inte minst när det gäller i närheten av kommunens huvudorter och utmed kustremsan.

Sökt åtgärd innebär att en byggnadsarea om ca 184 kvm tillkommer i form av en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2020) är aktuell fastighet utpekad inom ett område som omfattas av Respekt Kustzon. Inom området för Respekt Kustzon ska ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma. Då sökt åtgärd innebär att det befintliga bostadshuset kompletteras med en tillbyggnad som inte kan anses liten ska kraven i 2 kap PBL uppfyllas. I 2 kap. PBL är det i huvudsak 4-5 §§ som styr bebyggelseutvecklingen utanför detaljplanelagt område. I dessa paragrafer anges att lämpligheten på platsen måste vara tillgodosedd. Denna lämplighetsprövning är utredd i detaljplanelagda område. Dock träffar paragraferna enligt sina lydelse inte tillbyggnader som avses att komplettera en- och tvåbostadshus på i redan ianspråktagen mark, vilket är fallet i det nu aktuella ärendet. Något hinder i övrigt för att uppföra tillbyggnaden finns inte enligt byggenhetens bedömning. Detta till skillnad från om ett nyuppförande av byggnad vore aktuellt. Då ska markens lämplighet åter prövas oavsett om det tidigare funnits byggnader på platsen. I samband med att den aktuella byggnaden tillbygges vidtages även omfattande förändringar av de ursprungliga fasaderna. Fönstersättning förändras och fasader putsas samt ges annan kulör. Sammantaget genomgår de ursprungliga delarna en modernisering och en omvandling från ett ursprungligt gårdsuttryck till en nutida villakarakter. Då fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område krävs dock inget bygglov för de utvändiga ändringarna. Byggenheten anser emellertid att åtgärderna måste ses i ett sammanhang där den lovpliktiga tillbyggnaden och omvandlingen i övrigt utgör en helhetsförändring av den ursprungliga karaktären. Några särskilda bevarandevärden har inte kommit till uttryck i vare sig kommunens översiktsplan eller i kommunens kulturmiljöprogram. Efter en bedömning uppfattar byggenheten än dock att gårdens och byggnadens välbevarade karakter och dess ålder sammantaget utgör en särskilt värdefull miljö som inte får förvanskas. Utifrån att bygglov inte krävs för de omfattande utvändiga ändringarna och utifrån vad som tidigare framförts avseende tillbyggnaden anser emellertid byggenheten att bygglov nöjaktigt ska beviljas.

Utifrån detta anförda gör byggenheten bedömningen att kraven för när bygglov ska ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, är uppfyllda. Omgivningen bedöms inte påverkas nämnvärt av sökt åtgärd. Tillbyggnaden bedöms vara nöjaktigt anpassad till omgivningen och befintlig bebyggelse. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det byggenhetens bedömning att bygglov för tillbyggnad med aktuell utformning ska beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen/byggenheten 2024-05-13

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar följande:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att överlämna ärendet till miljö- och byggnadsnämnden utan eget ställningstagande.