

Miljö-och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Agnes Wemme
Nämndsekreterare

Miljö-och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-09-29

Plats Måkläppen

Tid 18:00

Ledamöter Marie-Louise Bergman (M), ordförande
Rasmus Tønning Hansson (M), 1:e vice ordförande
Per Edeheim (L), 2:e vice ordförande
Elisabeth Tedestål (M)
Christine Andersson (SD)
Anna Mannfalk (M)
Måns Weimarck (L)
Gisela Cavalli-Björkman Danred (M)
Erik Campbell (C)
Stefan Jonasson (M)
Jörgen Nord (S)

Ersättare Åsa Dahlbeck (M)
Maria Wendt (M)
Kristian Svensson (SD)
Lars Hansson (M)
Anders Nyhagen (L)
Per-Ola Stjernqvist (M)
Håkan Bjerking (MP)
Pia Andersson (M)
Dick Stenberg (S)

Insynsplats Tony Rydberg (KD)

Insynsplats, ersättare Birgitta Lundell (KD)

Miljö-och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Tjänstemän

Sanja Culjak, miljöchef
Mentor Demjaha, bygglovschef
Eva-Marie Engström, samhällsbyggnadschef
Michael Horn af Rantzien, miljöchef
Maria Koistinen Hellborg, stadsarkitekt
Agnes Wemme, nämndsekreterare

Övriga

Ärendelista

1. Närvaro
2. Val av justerare
3. Granskning av bygglovsprocessen
4. Remiss i granskning av detaljplan för Skanör 8:40, 8:42, 8:43 och 8:44
5. Ansökan om bostadsanpassningsbidrag
6. Stora Hammar 69:2 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus
7. Gessie 9:4 - Förhandsbesked gällande nybyggnation av enfamiljshus
8. Lilla Hammar 1:84 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
9. Kämpinge 10:11 - Bygglov för bullerplank
10. Herrestorp 4:4 - Utvändig ändring komplementbyggnad - Återuppförande av ateljé/magasinbyggnad
11. Kastanjen 3 - Utvändig ändring enbostadshus - solceller
12. Gessie 10:57 - Ansökan om förhandsbesked för envåningshus m inredd vind
13. Arrie 19:67 - Nybyggnad av plank
14. Ljunghusen 9:8 - Rivningslov för fritidshus samt uthus
15. Falsterbo 23:30 - Tillbyggnad av enbostadshus (fritidshus) samt rivning av del av befintligt fritidshus
16. Ingelstad 6:48 - Nybyggnad av affärslokaler och kontor
17. Östra Grevie 7:88 - Nybyggnad av enbostadshus med eldstad
18. Ljunghusen 10:55 - Utvändig ändring enbostadshus - solceller samt tillhörande solcellsanläggning förkompletterande elförsörjning av fastigheten
19. Höllviken 19:171 - Olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked
20. Gessie 3:13 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
21. Meddelanden till nämnden
22. Redovisning av delegeringsbeslut
23. Information

MBn 1

Närvaro

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Godkänna deltagandes närvaro under dagens sammanträde.

MBn 2

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Protokollet från miljö- och byggnadsnämndens sammanträde ska justeras av ordföranden och en ledamot.

Justering sker den _____ 2022.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Utse _____ () att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll
2. Utse _____ () att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll ifall ordinarie justerare skulle få förhinder.

Ärendets dnr: VEL-2021-2398

MBn 3

Granskning av bygglovsprocessen

Initierat av

Miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-01-27 att uppdra åt förvaltningen att genomföra en översyn av servicegarantin och att en återrapportering av ärendet ska ske senast september 2022.

Bakgrund

På kommunens uppdrag har EY genomfört en granskning av miljö- och byggnadsnämnden i syfte att bedöma om bygglovsverksamheten bedrivs ändamålsenligt och i enlighet med plan- och bygglagen. Sammanfattningsvis har det bedömts att bygglovsverksamheten bedrivs ändamålsenligt.

Utifrån granskningsresultat rekommenderade Vellinge kommuns revisorer kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden att:

- Utreda effekterna av servicegarantin, särskilt med avseende på arbetsmiljö, och vidta adekvata åtgärder.

Översyn av servicegarantin och skäl till beslut

Serkon har fått i uppdrag att se över servicegarantin, det vill säga utreda effekterna av servicegarantin i enlighet med de tidigare besluten.

Sammanfattningsvis anser utredaren att det saknas incitament för kommunen att bibehålla servicegarantin då motsvarande krav på tidsfrist och avgiftsreducering redan regleras i plan- och bygglagen. Konsekvenserna av att ta bort servicegarantin bedöms dessutom för medborgarna bli praktiskt små. Målsättningen är att medborgarna inte märker någon skillnad när servicegarantin upphör. Utredarens förslag är att upphäva kommunens servicegaranti för bygglovsenheten då motsvarande krav på tidsfrist och avgiftsreducering redan regleras i plan- och bygglagen och således säkerställer en god service.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Mentor Demjaha

Översyn av servicegaranti – Rapport från Serkons utredning daterat 2022-08-01

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att upphäva kommunens servicegaranti för bygglovsenheten då motsvarande krav på tidsfrist och avgiftsreducering redan regleras i plan- och bygglagen och således säkerställer en god service.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendets dnr: VEL-2022-1877

MBn 4

Remiss i granskning av detaljplan för Skanör 8:40, 8:42, 8:43 och 8:44

Initierat av

Plan- och exploateringsenheten, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Förutom utökningarna av planförslaget med Falsterbovägen (GATA) och Triangelns torgyta (TORG) har även andra ändringar gjorts i planområdet. I området med Centrumverksamhet med bostäder på ovanvåning (CB), har byggnaderna flyttats närmare Falsterbovägen. Avståndet uppgår nu till tre meter enligt plankartan. Vidare ändringar är att Rönnbäcks väg inte längre ingår i planområdet och att byggnadshöjden höjts till 5,2 meter.

Miljöenhetens synpunkter:

- På fastigheten Skanör 8:43 bedrivs idag drivmedelsförsäljning där marken behöver saneras vid avetablering av denna verksamhet. Anmälan om detta ska lämnas in till miljöenheten.
- Det är positivt att det planeras fördröjning av dagvatten inom planområdet för att underlätta ett lokalt omhändertagande.
- Det hade varit synnerligen lämpligt om man inväntat rapporten gällande den fördjupade bullerutredning som pågår och bifogat den till granskningshandlingarna. Bullernivåerna vid bostäderna inom planområdet förväntas öka med hänsyn till att dessa planeras att komma närmare Falsterbovägen jämfört med samrådsförslaget och planerade trafikförändringar med ny cirkulationsplats och nya SkåneExpress 15.

Bygglovsenhetens synpunkter:

Det är inte optimalt med blandad användning av byggnaderna på grund av potentiella störningar som kan uppstå för lägenheterna från de underliggande verksamheterna. Förslaget innebär att delar av de P-platserna som behövs för verksamheterna (8 st), placeras på allmän platsmark. Det är positivt att planera för samutnyttjande av P-platserna i syfte att optimera utnyttjandet av P-platserna och minska hårdgjorda ytor, men att placera de på allmän platsmark bedöms mindre optimalt. Denna lösning kan vara problematisk vid högsäsong då platsen kan komma att trafikeras av både bad- och verksamhetsgäster samtidigt.

Redaktionella påpekanden:

Beteckning e1 som redovisar största byggnadsarea i procent per tomt saknas på plankartan.

Bebyggelsen på korsprickad mark bör förtydligas, i synnerhet markremsan i förgårdsmark, så att endast lämpliga byggnadskonstruktioner, till exempel endast skärmtak över uteservering, får hamna där.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Michael Horn af Rantzien
Granskningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Översända tjänsteskrivelsen som sitt svar på remissen till kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Plan- och exploateringsenheten, [REDACTED]

Ärendets dnr: VEL-2022-1785

MBn 5

Ansökan om bostadsanpassningsbidrag

Ärendebeskrivning

Sökande har [REDACTED]
[REDACTED] Bostaden behöver anpassas så att den blir tillgänglig och uppfyller sökandes behov genom att anpassa badrummet och göra ytorna mer öppna och fria så att en tiltad hygienstol kommer in och kan vändas runt inne i badrummet. På detta sätt blir badrummet tillgängligt och bostaden ändamålsenlig.

Offert har inkommit och kostnad för ombyggnad av badrum blir 320 500 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Charlotte Herslow Vilen
Ansökningshandlingar
Offert

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Anta förslag till beslut att bevilja bostadsanpassningsansökan.

Beslutet skickas till

Sökande

Ärendets dnr: VEL-2021-3065

MBn 6

Stora Hammar 69:2 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Förslaget innebär att befintligt enbostadshus rivs och ersätts med ett nytt bostadshus med en byggnadsarea om 95 kvm. Fasadmaterial utgörs av trä i vit kulör och taket ges en lutning om 38 grader och kläs i svarta betongpannor.

Bygglovenheten kan konstatera att fastigheten idag redan är bebyggd med ett enbostadshus som är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Utformningen av byggnaden är väl anpassad till omkringliggande bebyggelse och förslag till beslut är att bygglov ska beviljas enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Anders Stenkvist
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL, SFS 2010:900
2. Bevilja rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL, SFS 2010:900
3. Godkänna anmäld kontrollansvarig för ärendet enligt 10 kap. 9 § PBL

Avgift: 0 kr (avgift reducerad på grund av servicegarantin)

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare
Grannar som yttrat sig

Ärendets dnr: VEL-2022-1284

MBn 7

Gessie 9:4 - Förhandsbesked gällande nybyggnation av enfamiljshus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Den sökta åtgärden avser ett förhandsbesked för att ett enbostadshus i ett plan med inredd vind om ca: 220 m² med ett tillhörande garage om ca: 50 m² på fastigheten Gessie 9:4.

Vid prövning av förhandsbesked ska det alltid göras en lokaliseringsprövning, en prövning om åtgärden kan tillåtas på platsen. Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som ansökan gäller. Bygglovenheten ska bland annat pröva om marken ur allmän synvinkel är lämplig att bebygga. Prövningen ska inte enbart omfatta den aktuella platsen, utan hela det område som åtgärden kan påverka.

Bygglovenheten samlade bedömning är att åtgärden strider mot 2 kap. 5 § punkt 5 plan- och bygglagen, gällande risk för översvämning och ställer sig negativa till ett förhandsbesked för enbostadshus på den aktuella platsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Anders Stenkvist
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lämna negativt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL, SFS 2010:900

Avgift: 3 924 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-1639

MBn 8

Lilla Hammar 1:84 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Den sökta åtgärden avser ett förhandsbesked för avstyckning av del av fastighet till två småhustomter och att bygga två enbostadshus. Ytan för respektive tomt skulle vara 600 m² respektive 700 m² med samfällad väg och skötsel. Enbostadshusen skulle ha en boarea på cirka 200 m² per tomt. Byggnaderna skulle vara en så kallad Skånelänga, ett 1,5-planshus med förhöjt väggliv.

Vid prövning av förhandsbesked ska det alltid göras en lokaliseringsprövning, en prövning om åtgärden kan tillåtas på platsen. Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som ansökan gäller. Bygglovenheten ska bland annat pröva om marken ur allmän synvinkel är lämplig att bebygga. Prövningen ska inte enbart omfatta den aktuella platsen, utan hela det område som åtgärden kan påverka.

Bygglovenheten samlade bedömning är att åtgärden strider mot 2 kap. 5 § punkt 5 plan- och bygglagen, gällande risk för översvämning, samt 3 kap. 4 § miljöbalken gällande väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (jfr mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2019 i mål nr P 8646-18). Dessutom finns inget stöd för åtgärden översiktsplanen då byggnation ligger på ett spårreservat för järnväg. Då det råder ett stort bebyggelsestryck i området är detta vägledande för hur de allmänna intressena i form av utpekade riksintressen och skydd långsiktigt ska tillgodoses och det är den kumulativa effekten som urholkar de allmänna intressena. Sammanfattningsvis bedöms därför översiktsplanen på ett nyanserat och välmotiverat sätt ge vägledningen till att det inte är lämpligt att bebygga fastigheten med hänsyn till natur- och kulturmiljövärdena i och kring Lilla Hammars näs.

Marken får därmed inte tas i anspråk för den sökta bebyggelsen och förvaltningen ställer sig negativa till ett förhandsbesked för två enbostadshus på den aktuella platsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lämna negativt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL, SFS 2010:900

Avgift: 3 924 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-1157

MBn 9

Kämpinge 10:11 - Bygglov för bullerplank

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Den utformning som redovisats i bygglovsansökan i form av ett bullerplank innebär en förvanskning av bebyggelsen området i strid med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, liksom bedömningen att åtgärden inte uppfyller det krav på varsamhet som följer av 8 kap. 17 § PBL. Åtgärden uppfyller inte heller kraven enligt 2 kap. PBL vad gäller utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Med hänsyn till de starka allmänna intressen som finns i området och den vägledning som områdesbestämmelserna ger om de värden som ska skyddas samt risken för kumulativa effekter, finner bygglovsenheten således att det saknas förutsättningar att bevilja det sökta bygglov. Ansökan bör därför avslås enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Avslå ansökan då åtgärden strider mot områdesbestämmelserna och bedöms inte vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL och uppfyller inte kraven i 2 kapitlet avseende utformning och anpassning till landskapsbilden.

Avgift: 1 381 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-1214

MBn 10

Herrestorp 4:4 - Utvändig ändring komplementbyggnad - Återuppförande av ateljé/magasinbyggnad

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Sökande har ansökt om byggnation för en ersättningsbyggnad – en ateljé/magasin byggnad.

Ansökan prövas som en ersättningsbyggnad. En sådan byggnad beskrivs i förarbetena till plan- och bygglagen som en ”i huvudsak likadan byggnad”. Av Didon m.fl. Plan- och bygglagen s. 14:31 framgår att med uttrycket avses en byggnad med samma användningssätt och i huvudsak lika stor bruttoarea som den tidigare byggnaden.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovsenheten att bygglov för ateljé kan beviljas enligt 9 kap. 31 § PBL samt att den uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Åtgärden bedöms inte heller vara till nackdel för stads- och landskapsbilden eller utgöra en betydande olägenhet för några grannar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL SFS 2010:900

Avgift: 11 359 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare
Grannar som yttrat sig

Ärendets dnr: VEL-2022-1545

MBn 11

Kastanjen 3 - Utvändig ändring enbostadshus - solceller

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Lagstiftaren har genom att upprätthålla bygglovskravet för solcellspaneler på byggnader som omfattas av förvanskings förbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen har gjort en avvägning mellan klimatintresset och intresset av att värna kulturhistoriskt värdefulla miljöer, och att utrymmet för att i rättstillämpningen göra en annan avvägning mellan dessa allmänna intressen därmed får anses vara litet. Den sökta åtgärden strider således mot 8 kap 13 och 17 §§ PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Avslå ansökan med stöd av 8 kap. 13 § PBL, SFS 2010:900.

Avgift: 1 381 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-1621

MBn 12

Gessie 10:57 - Ansökan om förhandsbesked för envåningshus m inredd vind

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Sökande har den 19 maj 2010 fått positivt förhandsbesked för att sammanslå två fastigheter och riva befintligt hus samt bygga ett nytt enbostadshus. Förhandsbeskedet beviljades av nämnden (MBn § 76) med kravet att en fastighet bildades. Den 16 maj 2011 beviljades bygglov för byggnation på samma fastighet för ersättningsbyggnad och befintligt enbostadshus revs enligt förhandsbesked. Det rivna enbostadshuset låg på den nu aktuella tomten som ska avstyckas. Sökande har framfört att denne ämnar bygga ett enbostadshus åt dottern i familjen, ett så kallat generationsboende.

I ett förhandsbesked ska det i första hand prövas om en sökt byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Förvaltningen bedömer att den aktuella marken är av sådan beskaffenhet och begränsad omfattning att tilltänkt bebyggelse inte medför annat än en obetydlig påverkan på brukningsvärd jordbruksmark. Åtgärden får sägas vara förenlig med kraven på att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade för och lokaliseringen står därmed inte i strid med en god hushållning av mark- och vattenområden. Det enskilda intresset av att bebygga platsen väger i detta fall tyngre än det allmänna intresset av att bevara marken.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900

Avgift: 7 848 kr

Miljö-och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare
Grannar som yttrat sig

Ärendets dnr: VEL-2022-1652

MBn 13

Arrie 19:67 - Nybyggnad av plank

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Förslaget innebär ett 1,8 m högt plank längs med tomtgräns mot norr. Planket kommer att vara 32 m långt och heltäckande med tryckimpregnerade reglar i storleken 45 x45.

Då det ingen av de omkringliggande fastigheterna i det aktuella området beviljats bygglov för plank högre än 1,5 m finner förvaltningen att dispens i enlighet med tidigare lagstiftning inte getts från planbestämmelsen i sådan utsträckning att avvikelsen av detta skäl ska betraktas som liten (jfr rättsfallet RÅ 1997 not. 66, s 4 Svea Hovrätt dom P 3979-20 mark- och miljööverdomstolen). Eftersom hela planket med en längd av 32 m ska placeras på längs tomtgräns i norr saknas även i övrigt förutsättningar att bedöma avvikelsen som liten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Esther Looren de Jong
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Avslå ansökan då åtgärden inte att betrakta som sådan liten avvikelse som kan beviljas med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen, SFS 2010:900.

Avgift: 2 075 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-364

MBn 14

Ljunghusen 9:8 - Rivningslov för fritidshus samt uthus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Fastigheten omfattas av detaljplan H75t, före detta byggnadsplan för Ljungskogenområdet från 1987, senast ändrad 1996-01-03.

Förslaget innebär att fritidshus med tillhörande komplementbyggnad rivs. Bygglovenheten föreslår nämnden att avslå ansökan enligt redogörelsen i tjänsteskrivelsen.

De aktuella byggnaderna ritades av arkitekt [REDACTED] åt [REDACTED] grosshandlare i Malmö och stod klara 1912. Villan är i 1 ½ plan i nationalromantisk stil och av den omfattande kulturhistoriska värderingen, utförd av WSP 2022-06-13, framgår att byggnaderna är särdeles väl bevarade, såväl exteriört som interiört.

I gällande detaljplan saknas bestämmelser som skyddar byggnaderna från rivning men det finns en allmän varsamhetsbestämmelse som gäller inom hela planområdet. Ingen annan byggnad eller fastighet är heller specifikt utpekad som särskilt värdefull i planen.

Rivningslov ska enligt 9 kap. 34 § 2 plan- och bygglagen ges för bland annat en åtgärd som avser en byggnad som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

För att bekräfta och klargöra byggnadens kulturhistoriska värde har en certifierade sakkunnig avseende kulturvärden (KUL), upprättat ett utlåtande, **se bilaga Kulturhistorisk värdering.**

Den sakkunnige från WSP skriver bland annat i sin rapport att *"Bedömningen är att de kan ha ett sådant kulturhistoriskt värde att de uppfyller kriterierna för en byggnadsminnesförklaring. (...) Byggnaderna på fastigheten Ljunghusen 9:8 har sådana kulturhistoriska värden att rivningslov kan nekas."*

Vad det gäller det enskilda intresset att utnyttja fastigheten och byggnaderna så finns det en stor byggrätt med goda förutsättningar att göra anpassade större tillbyggnader med god helhetsverkan. När det gäller energikrav och andra tekniska egenskapskrav så kan avsteg göras med hänsyn till byggnadens förutsättningar, bestämmelserna om varsamhet samt förbudet mot förvanskning.

Bygglovenheten gör bedömningen att aktuella byggnader har sådana värden och bör bevaras enligt 9 kap 34 § punkt 2 PBL. Vad sökande anför i sitt yttrande daterat 2022-09-05 föranleder ingen annan bedömning.

Med hänsyn till det ovan nämnda är det bygglovenhetens bedömning att rivningslov för aktuell åtgärd inte ska beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Joachim Sollén
Ansökningshandlingar
Utlåtande från certifierad KUL
Yttrande från sökande
Sammanställning av vägledande domar
Karta

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Avslå ansökan om rivning enligt 9 kap 34 § PBL.

Avgift: 3 139,5 kr

Beslutet skickas till

Sökande

Ärendets dnr: VEL-2022-286

MBn 15

Falsterbo 23:30 - Tillbyggnad av enbostadshus (fritidshus) samt rivning av del av befintligt fritidshus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Förslaget innebär att fastigheten Falsterbo 23:30 bebyggs med en tillbyggnad som placeras närmare gräns än 4,5 m på en mindre del, 1,9 kvm eller cirka 2%. En tillbyggnad som byggdes 1954, vilken inte har anpassats till husets ursprungliga arkitektur, rivs och ersätts med en ny tillbyggnad som är väl anpassad till det befintliga huset och passar bra in i miljön på platsen.

Då detaljplanen är från 1976 gäller byggnadsstadgans 39 §. Enligt byggnadsstadgans 39 § ska byggnader placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Där finns möjlighet att göra undantag från byggnadsstadgans 39 § om där föreligger särskilda skäl och det kan ske utan fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Berörda grannar på Falsterbo 23:25 har beretts tillfälle att yttra sig över eventuellt men avseende närheten till tomtgränsen och har framfört negativa synpunkter. Då tillbyggnaden placeras längre från gränsen än den byggnadsdelen som ligger där idag som rivs, anser bygglovenheten att den berörda grannen inte kan lida några men till följd av att endast 2% av den totala tillbyggda ytan placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Förslaget anses därmed vara plan enligt.

Av tomt som omfattar med Ö betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas. Fastigheten är 739 kvm och får bebyggas med 184,75 kvm. Föreslagen byggnation kommer att bli 181 kvm.

Bevarandeplanen syftar till att i tid rädda husen undan rivning och verka för ett återställande i de fall husen kraftigt förvanskats. Senare decenniers byggnadsmode har i många fall drabbat utformningen av husen på ett negativt sätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Lena J Carlsson
Ansökningshandlingar
Grannyttrande

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
2. Bevilja rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900

Avgift: 26 127 kronor

Beslutet skickas till

Sökande

Grannar som yttrat sig

Ärendets dnr: VEL-2022-1342

MBn 16

Ingelstad 6:48 - Nybyggnad av affärslokaler och kontor

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

För berörd fastighet gäller detaljplan för Ingelstad 6:48 m.fl., VI24, laga kraft 2006-06-30. Planbeteckningar HkII. Genomförandetiden har löpt ut.

Förslaget innebär att en byggnad för försäljning av bilar uppförs på fastighet avsedd för handel samt kontor i del av byggnaden.

Kommunstyrelsen har 2022-09-13 beslutat att påbörja detaljplanearbete för bland annat den aktuella fastigheten.

Bygglovenheten har följande synpunkter i ärendet:

I 8 kap 23 § plan- och bygglagen föreskrivs att miljö- och byggnadsnämnden, om arbete påbörjas för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får besluta om anstånd med att avgöra ärendet om lov till dess planarbetet avslutats. Om kommunen inte avgjort planärendet inom två (2) år från det ansökan om lov kom in till miljö- och byggnadsnämnden ska ansökan avgöras utan dröjsmål.

Tidsfristen går ut när planarbetet avslutats, det vill säga när planförslaget antagits. Det räcker dock med att kommunen fattar sitt planbeslut inom den föreskrivna tiden för att ärendet om lov ska kunna hållas vilande ytterligare en tid.

Med hänsyn till vad som ovan anförts föreslås miljö- och byggnadsnämnden besluta om anstånd enligt 8 kap 23 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Lena J Carlsson
Ansökningshandlingar
Remissvar

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Om anstånd enligt 8 kap 23§ PBL med avgörande av bygglovsärendet till dess beslut om antagande av nedan angiven ändring av gällande detaljplan vunnit laga kraft, dock att ansökan om bygglov kommer att avgöras utan dröjsmål om kommunen inte avgjort planärendet senast 2024-09-29.

Beslutet skickas till

Sökande

Ärendets dnr: VEL-2022-1327

MBn 17

Östra Grevie 7:88 - Nybyggnad av enbostadshus med eldstad

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

På en nyligen avstyckad tomt längs en liten stickväg till Månstorpsvägen i Möllevången föreslås ett S-format hus med tre längor uppföras. Sökanden inkom med ansökan 2022-06-01 och reviderade denna på ett antal punkter efter grannehörande, dock ej avseende husets storlek. Positivt förhandsbesked för nytt småhus finns.

Förslaget som det nu ser ut innebär att tre smala längor sammanfogas i ett S med en vinkel i söder med garage och ovanpåliggande gästlägenhet nära stickvägen, en indragen mellandel med entré och stort socialt utrymme och en ytterligare indragen nordlig länga med sovavdelning. Två av längornas långsidor placeras endast 2,5 meter från gräns mot granne i norr respektive söder, men dessa fasader utförs slutna och de bedöms passa väl ihop med grannarnas fasader som även de är slutna åt detta håll.

Grannarna har hörts även gällande detta senare förslag och två grannar är alltså tydligt negativa. Övriga grannars tidigare negativa synpunkter avseende husets storlek får anses kvarstå. Inga negativa synpunkter har inkommit från grannar i norr och söder om placeringen nära gräns. Sökanden har bemött grannarnas synpunkter i ett eget yttrande.

Bygglovenheten anser utformningen vara ambitiös och väl anpassad till omgivningen genom uppdelningen i flera smala längor med fina proportioner som placerats förskjutna till varandra för att samspela med grannarnas bebyggelse i norr och söder samt verka rumsbildande inom den egna tomtplatsen. Förslaget bedöms även vara i linje med kommunens riktlinje *Den skånska längan – om att bygga ett nytt hem förankrat i skånsk byggnadstradition*. Nämnden föreslås bevilja bygglov för sökt åtgärd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Oskar Nygren

Ansökningshandlingar:

- Ansökan (ifylld blankett) inkommen 2022-06-01
- Nybyggnadskarta och situationsplan inkommen 2022-06-01
- Reviderade ritningar enligt handlingsförteckning inkommen 2022-08-17

Bilagor:

- Bilaga 1: Granneyttrande från ägare till Östra Grevie 7:54 daterat 2022-07-31 inklusive bilagd ansökan om förhandsbesked VEL/2019/2047.
- Bilaga 2: Granneyttrande från ägare till Östra Grevie 7:44 från 2022-07-15, kompletterat 2022-09-03
- Bilaga 3: Gemensamt granneyttrande från ägare till Östra Grevie 7:46 och -88 inkommit 2022-07-29
- Bilaga 4: Gemensamt granneyttrande från ägare till Östra Grevie 7:46 och -88 inkommit 2022-09-05
- Bilaga 5: Bemötande av granneyttranden från sökanden inkom 2022-09-12

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
2. Godkänna anmäld kontrollansvarig för ärendet enligt 10 kap. 9 § PBL

Avgift: 44 588 kr

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare
Grannar som yttrat sig

Ärendets dnr: VEL-2022-1665

MBn 18

Ljunghusen 10:55 - Utväändig ändring enbostadshus - solceller samt tillhörande solcellsanläggning förkompletterande elförsörjning av fastigheten

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Fastigheten omfattas av detaljplan H75t laga kraft 1996-01-03.

Ansökan avser utväändig ändring av enbostadshus – solceller samt tillhörande solcellsanläggning för kompletterande elförsörjning av fastigheten. Förslaget innebär att solceller placeras på huvudbyggnadens tak.

Ärendet har remitterats till Försvarmakten eftersom fastigheten ligger inom område för riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808), en bestämmelse som ska beaktas av kommunen vid bland annat beviljande av bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 3c § p3 (2010:900).

Remissinstansen har inkommit med negativa synpunkter under remisstiden. Solcellsanläggningen kan enligt remissinstansen påtagligt skada rikets säkerhet. **Se bifogat yttrande från Försvarmakten.**

Sökande har getts tillfälle att bemöta Försvarmaktens yttrande och inkommit med ett sådant. **Se bifogat yttrande från sökande.**

Regeringen har i ett flertal beslut 2022-02-17 valt att upphäva miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommuns beslut att bevilja bygglov för solceller där Försvarmakten haft en erinran. Detta får anses vara prejudicerande i solcellsärenden där Försvarmakten är negativa. **Se bifogat beslut från regeringen.**

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Rebecka Asmari
Ansökningshandlingar
Yttrande från Försvarmakten

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Avslå ansökan då åtgärden inte uppfyller kraven enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen, SFS 2020:900.

Avgift: 1 005 kr

Beslutet skickas till

Sökande, med överklagandeanvisning

Försvarsmakten, med överklagandeanvisning

Ärendets dnr: VEL-2022-121

MBn 19

Höllviken 19:171 - Olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked

Initierat av

Miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Det har kommit till bygglovenhetens kännedom om att det vidtagits en lovpliktig ändring av byggnad utan bygglov eller startbesked.

Byggnadens yttre utseende, på fastigheten Höllviken 19:171, har avsevärt påverkats genom byte av färg och taktäckningsmaterial.

Bygglovenhetens bedömning är att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämndens initiala bedömning, i detta fall, är att byggsanktionsavgiften kan sättas ned till hälften.

Bygglovenheten har tagit emot en ansökan om bygglov för byte av taktäckningsmaterial. Ansökan har hanterats och ett beslut om lov har givits samt start- och slutbesked.

Beslutsunderlag

Inkommen anmälan, 2022-01-19

Yttrande från fastighetsägare, 2022-06-20

Platsbesök, 2022-06-23

Yttrande från fastighetsägare 2022-08-30

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Påföra fastighetens ägare, [REDACTED] och [REDACTED] en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

2. Fastighetsägarna vara solidariskt ansvariga för att betala byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 60 § PBL.

Avgift: 6 725 kr

Beslutet skickas till

Fastighetsägare

Ärendets dnr: VEL-2022-1443

MBn 20

Gessie 3:13 - Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus

Initierat av

Sökande, [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked om tilltänt avstyckning och nytt enbostadshus på del av skifte 4 inom lantbruksfastigheten Gessie 3:13, Ekebogård, inkom 2022-06-02. Åtgärden innebär att ett nytt småhus tillskapas i utkanten av Gessie Kyrkby, söder om Gessiebäcken och väster om Gessie Byaväg på vägen till Agneshill. Det finns goda möjligheter att på ett för bymiljön och landskapsbilden fördelaktigt sätt uppföra ett nytt hus som "avslutar" byn, innan vägen fortsätter till den fritt liggande gården Agneshill.

Den granne som berörs mest är sökandes egen gård genom att ett äldre friliggande bostadshus inom lantbruksfastigheten förlorar sin utsikt åt väster. Ågaren till Agneshill har inkommit med synpunkten att den samfälliga vägen Gessie byaväg (s:13) fortsättningsvis måste erhålla 7 meters bredd (i verkligheten) förbi huset, vilket anses rimligt och möjligt att tillgodose vid avstyckningen. Kommunala spill- och dricksvattenledningar ligger i gräns mot denna väg och rättigheten belastar delvis området för tilltänt avstyckning. Vid avstyckning borde området för denna rättighet rimligtvis uppgå i s:13.

Sökanden framför att marken ej är brukningsvärd. Bygglovenheten har utifrån nuvarande rättsfall och praxis svårt att bedöma huruvida marken ska anses brukningsvärd eller ej men konstaterar att platsen för tänkt avstyckning i praktiken utgör någon form av impediment samt kan betraktas som en lucktomt. I vilket fall innebär åtgärden att den befintliga byn utökas med ytterligare ett småhus i dess direkta utkant och stöd för åtgärden går att finna både i kommunens översiktsplan 2010, laga kraft 2013-06-27, liksom i den äldre ännu gällande fördjupade översiktsplanen för Gessie kyrkby.

Åtgärden anses innebära att markområdet används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och nämnden föreslås därmed lämna positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Oskar Nygren

Ansökan (ifylld e-blankett) inkommen 2022-06-02

Situationsplan kompletterad 2022-08-16

Bilaga: Granneytrande 2022-08-31 från ägare till Gessie 8:1 med flera, Agneshills gård

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900

Avgift: 13 255 kronor

Beslutet skickas till

Sökande/Fastighetsägare
Grannar som yttrat sig

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Ärendets dnr: VEL-2022-1965

MBn 21

Meddelanden till nämnden

Ärendebeskrivning

Till meddelanden hör beslut från övergripande instanser, beslut och information från kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, kommunala nämnder och råd samt övrig information som nämnden bör ta del av.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lägga informationen till handlingarna.

Miljö- och byggnadsnämnden

Kallelse och dagordning Dnr: Mbn 2022/45

Ärendets dnr: VEL-2022-1966

MBn 22

Redovisning av delegeringsbeslut

Ärendebeskrivning

Utifrån sitt reglemente delegerar miljö- och byggnadsnämnden till tjänstemän att fatta beslut i dess ställe. Alla beslut som fattas med stöd av gällande delegeringsordning ska redovisas för miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Redovisning av fattade delegeringsbeslut 2022-08-17 till och med 2022-09-21.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Godkänna redovisningen av delegeringsbeslut.

MBn 23

Information

Ärendebeskrivning

Miljöchef Michael Horn af Rantzien och nya miljöchefen Sanja Culjak informerar om redovisning av badvattenprovtagning 2022.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Lägga informationen till handlingarna.