

Plats och tid	Stora sessionsalen, Medborgarhuset, Arlov 18:00-18:30	
Beslutande	Hans-Åke Mårtensson (S) Håkan Dahlgren (M), ordförande Kent Larsson (SD) Robin Palgan (S), tjänstgörande ersättare för Jonas Lyberg (S) Stefan Ericäter (L) Lars-Olle Olsson (S) Roland Bäck (SD) Tore Nilsson (SD), tjänstgörande ersättare för Lars-Göran Larsson (C) Gabriel Max-Johansen (S)	
Ersättare	Enisa Vehabovic (S) Hother Voss (SD) Bengt Cederberg (S)	
Sekreterare	Johan Bjurnemark, nämndsekreterare	
Övriga närvarande	Martina Zelenkova Olsson, miljö- och byggchef Evelina Björk, byggnadsinspektör Olof Westerberg, nämndsadministratör	
Utses att justera	Roland Bäck (SD)	
Justeringens plats och tid	Digital justering 2023-06-21	Paragrafer 55-61

Innehållsförteckning

§ 55	Val av justerande	3
§ 56	Förvaltningen informerar	4
§ 57	██████████ - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av uterum, fasadändring och plank	5 - 6
§ 58	Arlöv 11:294 - Föreläggande att lämna in anmälan om väsentligen ändrat brandskydd	7
§ 59	Tågarp 15:149 och 15:150 - Nybyggnad av flerbostadshus	8 - 10
§ 60	Anmälan av delegationsbeslut	11
§ 61	Delgivningar	12

§ 55

Val av justerande

Miljö- och byggnämnden utser Roland Bäck (SD) att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

Justeringen sker digitalt senast onsdagen den 21 juni.

§ 56

Förvaltningen informerar

Miljö- och byggchef Martina Zelenkova Olsson informerar om ett långvarigt tillsynsärende som nu kan avslutas då resultat har uppnåtts.

§ 57

[REDACTED] - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av uterum, fasadändring och plank

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift för att ha uppfört en tillbyggnad (uterum) på 14 kvm utan bygglov och startbesked på 26 250 kr av [REDACTED]

att ta ut en byggsanktionsavgift för att utfört en fasadändring (ombyggnad av carport till garage) utan bygglov och startbesked på 3 438 kr av [REDACTED] samt

att ta ut en byggsanktionsavgift för att uppfört ett plank på 20 meter utan bygglov och startbesked på 11 812 kr av [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggavdelningen uppmärksammade att åtgärder som kan kräva bygglov/anmälan och startbesked utförts på fastigheten i samband med att fastigheten var ute till försäljning. Information skickades till fastighetsägaren och besök på fastigheten gjordes 2023-03-27. På fastigheten hade uppförts ett uterum, ombyggnad av carport till garage samt plank utan bygglov/anmälan och startbesked. Information om byggsanktionsavgift skickades 2023-04-04.

Lovansökan för bibehållande av uterum och ombyggnad av carport till garage inkom 2023-04-17 och bygglov beviljades 2023-05-12.

Skäl till beslut

Uterum, ombyggnad av carport till garage och plank har uppförts utan bygglov och startbesked. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut. I detta fall blir byggsanktionsavgift 26 250 kr för en tillbyggnad på 14 kvm, 3 438 kr för en fasadändring (ombyggnad av carport till garage) samt 11 812 kr för ett plank med en längd på 20 meter.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Av 11 kap. 53 a § PBL framgår att byggsanktionsavgiften i vissa fall kan sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Det har inte framkommit något i ärendet som motiverar en nedsättning av sanktionsavgiften.

Lagrum

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för tillbyggnad samt ändringar av byggnader som påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt.

Enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs det bygglov för nybyggnad av plank.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan startbesked har getts.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon påbörjat en åtgärd som kräver startbesked innan detta har getts.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-06-02

Protokoll från tillsynsbesök

Situationsplan tillsynsbesök

Bilder ursprunglig annons

Information om byggsanktionsavgift

Beräkning byggsanktionsavgift uterum

Beräkning byggsanktionsavgift carport till garage

Beräkning byggsanktionsavgift plank

—

§ 58

Arlöv 11:294 - Föreläggande att lämna in anmälan om väsentligen ändrat brandskydd

Ärendet utgår från dagordningen.

§ 59

Tågarp 15:149 och 15:150 - Nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendebeskrivning

Ansökan om nybyggnad av flerbostadshus inkom 2021-12-22 och ärendet blev komplett 2023-05-30. Ansökan avser uppförande av flerbostadshus vid Burlöv center, på yta som idag används som parkering. Ett till stora delar kringbyggt kvarter skapas genom uppförandet av byggnaderna. I nordöst uppförs ett punkthus i 10 våningar, i övrigt får byggnaderna 5-6 våningar där översta våningen är delvis indragen. Lokaler för verksamheterna finns i bottenvåning mot torget samt i punkthuset.

I projektet är redovisat 258 lägenheter, 1-4 rum och kök, där majoriteten är 2:or och 3:or. Bottenvåningarna utförs med tegelfasad och överliggande våningar med skiffer. Byggnadernas fasader delas upp genom skillnader i färgsättning, volymändringar (delvis indragen översta våning) och variation i placering av balkonger och fönster. Inom kvarteret är redovisat två parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning, ytterligare kan anordnas på allmän platsmark. Utöver det hänvisas till parkeringar i framtida parkeringshus vid Burlöv Center (bygglovsansökan är inlämnad och under behandling). 124 parkeringsplatser för bil placeras i parkeringshuset och 273 cykelplatser finns inom kvarteret. Både antalet parkeringsplatser för bil och cykel har reducerats i förhållande till parkeringsprogrammet. Som motivering till reduktion har angivits det stationsnära läget och goda kommunikationsmöjligheter.

För fastigheten gäller detaljplan 262 från 2019 med återstående genomförandetid. Tillåten nockhöjd varierar inom kvarteret, med en byggrätt i nordöstra delen för en uppstickande byggnad på max 35 meter nockhöjd. Området är bullerutsatt och innehåller därför specifika bestämmelser som reglerar buller.

I planbeskrivningen anges att syftet med detaljplanen bland annat är att skapa en attraktiv stadsdel, bebyggelse med hög kvalitet samt trygghet. På sidan 34 anges att den nya bebyggelsen ska hjälpa till att göra gator och torg levande. Det kan göras på olika sätt, till exempel genom val av material, färg eller gestaltning, variation i fasad vad gäller rytm och karaktär, att trapphus och bostadsenheter görs urskiljbara mot gatan eller små förskjutningar i gatulinje och takfotslinje. Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande men kan hjälpa till att tolka detaljplanen och om till exempel plan- och bygglagens krav på anpassning till stadsbilden uppfylls.

Förslaget avviker från gällande detaljplan då del av byggnad överskrider tillåten nockhöjd. Det avviker även genom att sju av lägenheterna använder en teknisk lösning (delvis inglasade balkonger) för att klara

bullerkrav, i stället för principen om hälften av rummen mot tyst sida. Det handlar om sex lägenheter i punkthuset och en lägenhet på översta våningen i hörnet ut mot torget.

Lovansökan har stämts av med kommunstyrelsens tillväxtavdelning som haft synpunkter på byggnadernas utformning. Sökande har efter det lämnat in ett reviderat förslag. Även vad gäller det reviderade förslaget bedömer kommunstyrelsens tillväxtavdelning att det inte fullt ut uppfyller de intentioner som uttrycks i planbeskrivningen.

Yttranden

Räddningstjänsten Syd har lämnat in ett yttrande. Synpunkterna har översänts till sökande och följs upp inför startbesked.

VA SYD Avfall har lämnat in ett yttrande. Sökande har efter det kompletterat med redovisning för dimensionering av miljörum.

Ärendet har skickats ut till berörda grannar. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Förslaget avviker från gällande detaljplan vad avser tillåten nockhöjd. Det rör sig om byggnad mot norr samt del av byggnad mot söder (torget). Avvikelserna kan sägas vara av byggnadsteknisk art då de är beroende av hur trapphus och lägenhetsplacering är uppbyggda och att de olika höjdbestämmelserna skär diagonalt genom kvarteret. Avvikelsen bedöms utgöra en liten avvikelse.

Förslaget avviker också från gällande detaljplan då man för sju av lägenheterna har en teknisk lösning (inglasning av balkonger) för att klara bullerkraven, i stället för hälften av rummen mot en tyst sida. Det är sex lägenheter på de övre våningarna i punkthuset, som sticker upp ovanför gården därmed inte har denna som skyddad sida samt en lägenhet som ligger i hörnet ut mot torget. Då det rör sig om ett fåtal lägenheter bör avvikelsen kunna godtas som en liten avvikelse. En liknande avvikelse har godtagits i kvarteret Hanna.

Inga synpunkter har inkommit från berörda grannar. Avvikelserna bör även sammantaget kunna betraktas som en liten avvikelse, förenlig med planens syfte.

Reducering av parkeringar bedöms kunna godtas utifrån det stationsnära läget och goda kommunikationsmöjligheter samt närheten till service (såsom matbutiker) i och runt Burlöv Center.

Vad gäller utformning av byggnaderna bedömer kommunstyrelsens tillväxtavdelning att förslaget inte fullt ut uppfyller de intentioner som uttrycks i planbeskrivningen.

Planförslaget uppfyller de planbestämmelser som finns gällande fasad- och volymutformning. I planbeskrivningens illustrationer redovisas en större variation och småskalighet i än det redovisade förslaget. Även med beaktande av att förslaget är mindre varierat och mer storskaligt än i planbeskrivningen bedömer miljö- och byggnämnden att de krav som kan ställas i ett bygglov gällande anpassning till stadsbilden är uppfyllda.

Frågan om verksamhetsbuller har utretts och flytt av kylaggregat har genomförts för att klara bullerkrav.

I ansökan finns inskickad en dagsljusutredning. Då krav på dagsljus är ett tekniskt egenskapskrav kommer det hanteras inför startbesked.

Sammantaget bedöms bygglov kunna beviljas.

Lagrum

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd om berörd byggnad och fastighet överensstämmer med gällande detaljplan och åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-05-30

Ansökan 2021-12-22

Nybyggnadskarta 2023-05-31

Ritningar enligt ritningsförteckningar 2022-06-13, 2022-10-18

Färglagda illustrationer 2022-06-13

Lägenhetsammanställning 2022-10-18

Dimensionering miljörum 2022-06-13

Parkeringsutredning 2022-06-13

Trafikbullerutredning 2022-10-18

Utredning verksamhetsbuller 2022-06-13

Yttrande Räddningstjänsten Syd 2022-02-18

Yttrande VA Syd Avfall 2021-12-30

§ 60

Anmälan av delegationsbeslut

Föreligger förteckning över delegationsbeslut fattade under perioden 2023-05-19 - 2023-06-12.

Miljö- och byggnämnden lägger anmälan av delegationsbeslut till handlingarna.

§ 61

Delgivningar

1. MBN/2016:578
Beslut KF 2023-05-22 Antagande av lokala miljöföreskrifter för Burlövs kommun
2. MBN/2016:578
Lokala miljöföreskrifter för Burlövs kommun
3. MBN/2018:49
Mark- och miljödomstolen ger inte prövningstillstånd. Mål nr P 1538-23
4. MBN/2020:466
Mark- och miljödomstolen ger inte prövningstillstånd. Mål nr P 1537-23
5. MBN/2020:1417
Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mål nr P 1409-23
6. MBN/2022:420
Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet. P 11154-22
7. MBN/2023:84
Beslut från Länsstyrelsen att avslå överklagandet. Dnr 403-14433-2023

Miljö- och byggnämnden lägger delgivningarna till handlingarna.



**Burlövs
kommun**

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: HÅKAN DAHLGREN

Date: 2023-06-21 18:18:55

BankID refno: 593f6cb8-f307-4507-a461-8401c5e6806d



Ordförande: Håkan Dahlgren

Signed by: ROLAND BÄCK

Date: 2023-06-21 18:53:04

BankID refno: 1e56e324-499c-424d-a76c-cb969b8e7ac2



Justerande: Roland Bäck

Signed by: JOHAN BJURNEMARK

Date: 2023-06-21 21:06:16

BankID refno: ba0fc8ec-a38e-4d2d-9682-f8f879ba3ed9



Sekreterare: Johan Bjurnemark